

התוכן	מס' החלטה
28 - דניאל מוריץ 14 - 4967/תא/מק/507-0858894	24/07/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 0013-24

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: רמת אביב ב' רח' דניאל מוריץ **כתובת:** דניאל מוריץ 14-28, תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר		122,148,160	

שטח התכנית: 2,406 מ"ר

מתכנן: ישר אדריכלים

יזם: חב' משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ בשם בעלי הדירות

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: מבנה טורי קיים בעל 4 קומות מעל קומת עמודים ביעוד מגורים הכולל 64 יח"ד.

מדיניות קיימת:

תא/5000 - מרחב התכנון מוגדר כאזור ביעוד מגורים בבנייה עירונית, אזור תכנון 104, רח"ק מירבי 4 (לפי סעיף 2.4.3 בהוראות תא/5000 – תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת את תכנית המתאר).
נספח העיצוב העירוני מגדיר גובה בניה מרבי של 15 קומות.
תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון א3 - מספר קומות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000.
קומות גג לפי ג-1

קווי הבניין לפי תכניות ראשיות
פתרון חנייה תת קרקעי

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות:

תכנית 776 משנת 1964. בתכנית זו נקבעו קווי בניין לפי רוזטות (6 מ' לצפון, 3 מ' לדרום, 5 מ' למזרח ומערב)

בשנת 1988 אושרה תא/2371 – תכנית הרחבות דיור ברמת אביב ב'. תוכנית זו גם קובעת שביל ציבורי להולכי רגל בדופן המערבית של המגרש.

יעודים קיימים: מגורים, שביל

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

במגרש קיים מבנה בן 4 קומות על קומת עמודים הכולל 64 יח"ד, סה"כ שטח בנוי קיים 4,455 מ"ר.
לפי תכנית ההרחבות ניתן להגדיל כל דירה ל-83/86 מ"ר בהתאם למיקום הדירה (קיצונית/פנימית).
לשטחים אלו נוספים תמריצי תמ"א 38:

א. 13 מ"ר לכל דירה קיימת

ב. 3.5 קומות טיפוסיות מעובות לפי תמ"א 38.

ג. סגירת קומת עמודים מפולשת.

כמו כן בזכויות כלולה קומת ג1 לפי 65% משטחי קומה טיפוסית מעובה.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית נערכת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית במגרש.

2. קביעת שטחי בניה למגורים ולשטח ציבורי בנוי.

3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב מחייבות לנושאים: גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, תמהיל

יחידות דיור ויחידות דיור בהישג יד. מתוקף תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתר בניה (ללא תכנית

עיצוב). פירוט יעודים/שימושים:

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	לפי ע-1	44%	4,891		11,230	517%	11,230	מגורים

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

עיקרי התכנית :

1. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכניות מאושרות ולזכויות מתוקף תמ"א 38.
2. קביעת מספר יחידות דיור עד לסך של 138 יחידות דיור כולל קומת הגג.
3. 16 יחידות מסך יחידות הדיור יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת הגובה המותר לבניה וקביעת מספר הקומות המותרות לבניה במגרש כדלקמן : 2 מבנים בגובה 15 קומות כולל קומת הקרקע וקומת דירות הגג, בהתאם לנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת הוראות בינוי והוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצורך מתן מעבר לטובת הציבור בין רחוב דניאל מוריץ ושטח ציבורי פתוח ממזרח לתכנית לשטח ציבורי פתוח הנמצא ממערב.
8. קביעת הוראות תנועה וחניה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
9. קביעת הוראות איכות סביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר.
10. קביעת הוראות פיתוח ועיצוב בתחום המגרש ופיתוח הרחובות והשבילים הגובלים כמפורט במסמכי התכנית. קביעת מפלסי כניסה, אופי הבינוי, חזיתות הבניינים וחומרי הגמר.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואיכלוס.

נתונים נפחיים :

מספר מבנים על המגרש : 2

מספר קומות : 15 כולל קומת קרקע וקומת דירות הגג וגג טכני

גובה : גובה המבנה עד 65 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

גובה קומות : גובה קומת הקרקע כולל קומת הביניים לא יעלה על 6 מטר ברוטו. גובה הקומה הטיפוסית

יהיה אחיד ב-2 המבנים ויהיה בגובה מינימלי של 3.3 מטר ברוטו וגובה מירבי של 3.8 מטר ברוטו. גובה

קומת דירות הגג יהיה עד 4.5 מטר ברוטו. גובה קומת הגג הטכני יהיה עד 5.5 מטר ברוטו, כולל מעקה

עליון בנוי הממשיך את מישור מעטפת הבניין להסתרת מערכות המבנה.

תכסית : כ-53% משטח המגרש.

לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש

לחלוחל מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים.

קווי בניין :

לכיוון צפון (רח' פיליכובסקי) 3 מטר, לכיוון מזרח (רח' דניאל מוריץ) 4 מטר, לכיוון דרום (רחוב דניאל

מוריץ) 3 מטר, לכיוון מערב (פונה לשביל הולכי רגל) 2 מטר.

זכויות בניה :

שטחי הבניה הכלולים בתכנית הינם בהתאם לתכניות התקפות תא/2371, ג1 ותמ"א 38/3 ובהתאם

לפרוטוקול שטחי שירות מס' 10-0004-ב10 מתאריך 17/02/2010 לתכנית תא/2371 (לפי תקנות התכנון

והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992). כמו כן תותר הקמת גוזזטראות

לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992. שטחי הבניה

כוללים שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 232 מ"ר (עיקרי ושירות).

סה"כ שטחים מוצעים : 16,121 מ"ר (עיקרי+שירות)
 סה"כ שטחים עיקריים מוצעים : 11,230 מ"ר. סה"כ שטחי שירות על קרקעיים מוצעים : 4,891 מ"ר
 (מתוכם 2,574 מ"ר שטחי שירות שאינם כוללים ממ"דים).
 בנוסף, שטחים למרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד.

תמהיל יח"ד:

1. תמהיל כלל יחידות הדיור – שטח דירה כולל :
 8% מהדירות בשטח בין 40 ל-45 מ"ר
 18% מהדירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר
 68% מהדירות בשטח בין 86 ל-105 מ"ר
 6% מהדירות בשטח מעל 106 מ"ר
 תמהיל הדירות יהיה בשטח ממוצע של 84 מ"ר שטח דירה כולל ליחידת דיור.
2. 16 יחידות מסך 138 יחידות הדיור יוקצה עבור דירות בהישג יד בשטח כולל של 720 מ"ר, אשר מהוות 11% מסך יחידות הדיור בתכנית.
 שטח יחידות דיור בהישג יד - שטח דירה כולל: 12 דירות בשטח בין 40 ל-45 מ"ר
 4 דירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר
3. הצעה ליחידות מגורים לאנשים עם מוגבלויות בשטח הציבורי הבנוי :
 4 דירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר. מהוות 3% מסך יחידות הדיור בתכנית.

תחבורה, תנועה:

1. הסדרי התנועה והחניה לרבות מיקום הרמפות יהיו בהתאם לנספח התנועה. תקן החניה לרכב פרטי יהיה 0.8 מכלל יחידות הדיור או לפי התקן התקף לעת הגשת הבקשות להיתרי הבניה, הנמוך מביניהם ויהווה תקן מקסימלי.
 ליחידות דיור בהישג יד לא תוצמד חניה.
 ליחידות דיור רגילות הקטנות מ-50 מ"ר לא תוצמד חניה.
2. כל החניות במגרש תהינה תת קרקעיות, פרט לחניות נכים לרכב גבוה, שיתאפשרו במפלס הקרקע ברחוב.
3. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה והוא יהיה תקן מינימלי.
 חניות אופניים יוסדרו בהתאם למדיניות העירונית.
4. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לרכב ולאופניים לטובת השימוש הציבורי לפי התקן לשטחים ציבוריים בעת הוצאת ההיתר, בהתאם לשימוש השטח הציבורי ובמקסימום של עד 3 חניות סך הכל.
 החניות האמורות יהיו בנוסף לחניות עבור המגורים. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החניה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום.
 מקומות החניה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו בקומות המרתף ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי או בהתאם לאישור העירייה.

תשתיות:

1. תשתית תת קרקעית : כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית יהיו

תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
 2. בלפחות 5% מהחניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין.

זיקת הנאה:

1. תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע בלבד בין רחוב דניאל מוריץ לשצ"פ המערבי ברוחב מינימלי של 8 מ', כמתואר בתשריט.
2. בתחום זיקת הנאה יובטחו מעבר חופשי ושהייה לציבור הרחב לצמיחות ובכל שעות היממה.
3. לא תותר הוצאת אויר מחניונים ופליטת אגוז גרטרור בשטח זיקת הנאה או לכיוון שטח זה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

1. התכנית עפ"י סעיף 4.4.1 אינה נמנית על הנושאים המחייבים התייחסות פרטנית/נספח סביבתי שכן תוספת הבינוי נעשית בהיקפים מינוריים אשר אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים אשר כבר כיום משמש למגורים.
2. מהטעמים המוזכרים, הוסכם עם הצוות המקצועי שיינתן פטור מהכנת נספח סביבתי, כנדרש בתכנית המתאר, תא/5000 סעיף 4.4.6.
3. במבנים ייעשה שימוש במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים.
4. אסבסט : תנאי למתן היתר הריסה למבנים הקיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
5. פתחי פליטת אוורור החניונים יהיו במפלס הגג, בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
6. יתאפשר הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות רפפות משולבות בפרטי הפיתוח מוצנעות ככל הניתן.
7. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מהחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים ומבני ציבור.
7. גרטרור לשעת חירום : במידה וימוקם על גגות המבנים יבוצע בחופה אקוסטית, במידה וימוקם בתת הקרקע יוקצה פיר פליטת אגוז עד גג הבניין.

בנייה ירוקה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימה על פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
2. היתר הבניה יכלול הנחיות בנושאים של בניה בת קיימה לרבות : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת המבנים, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), מיחזור פסולת דירתית, שימור וחיסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכדומה על פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. בגג העליון ישמר שטח פנוי משותף למערכות.
4. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

5. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו ובאופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
6. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות ככל שיהיו וכולי). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
7. תנאי להיתר בניה – התחייבות היזם להתקנת מאווררי תקרה בקוטר שלא יפחת מ-52 אינטש בחללים הציבוריים של דירות שאינן זוכות לאוורור מפולש, בצירוף רשימת דירות אלו.
8. תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להשקיית הפיתוח. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

שמירה על עצים בוגרים:

- התכנית קובעת "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" עליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
1. לא תותר כריתת עץ המסומן לשימור.
 2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
 3. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנת העצים המיועדים לשימור בתיאום עם אגף שפ"ע ובאישור אגרונום העירייה.
 4. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר של שטח פנוי מבניה. חריגה מתנאי זה באישור אדריכל העיר לעת פתיחת הבקשה להיתר.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- פיתוח מעבר ציבורי בין הבניינים שיעוגן בזיקת הנאה לציבור. פיתוח המגרש יעשה בשילוב עם המרחב הציבורי הקיים בדגש על שמירת רצף השטחים הפתוחים הגובלים במגרש.

הוראות בינוי:

1. תותר הפניית מרחבים מוגנים בגמלוני הבניינים.
2. תותר הפניית דלתות כניסה לחדרי האשפה בגמלוני הבניינים.
3. יותרו כרכובים ובליטות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
4. יותרו מסתורי כביסה בגמלוני הבניינים.
5. יותרו מצללות במרפסות הגג במישור חזית הבניין, בהתאם לעיצוב האדריכלי המוצג בתכנית זו.
6. יבנה מעקה גג היקפי בגובה 5.5 מ' להסתרת המערכות הטכניות על הגג.
7. יותרו מתקנים טכניים על הגג, לרבות דודי מים של המערכת הסולרית, בתחום קומת הגג הטכני.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרגי:

בפרויקט זה יכללו 16 יחידות דב"י. בנוסף, יוקצה שטח ציבורי בנוי. המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא כי השימוש בשטח הציבורי הבנוי יהיה לארבע דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות. ניתן יהיה לבחון שימושים אחרים באישור מהנדס העיר לעת פתיחת בקשה להיתר. שטח זה יהיה בבעלות עירונית.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

בתאריך 03.01.2021 נערכה תת ועדה לשיתוף ציבור בראשות דורון ספיר ומ"מ ראש העירייה. החלטת תת הועדה היתה כי יבוצע הליך ידוע הציבור בכנס יחיד בזום. יוזמנו תושבים מהרחובות: דניאל מוריץ, פיליכובסקי.

בהתאם לכך, בתאריך 29.06.2021 התקיים מפגש תושבים בתוכנת ZOOM, אליו הוזמנו תושבי הרחובות פיליכובסקי ודניאל מוריץ, בשכונת נווה אביבים. מטרת המפגש היתה הצגת התוכנית לתושבים וכן מענה לשאלות התושבים. מצגת התוכנית נשלחה מראש לכל המשתתפים. במפגש השתתפו:

- א. כ-80 מתושבי השכונה והסביבה הקרובה.
 - ב. מטעם עיריית תל אביב-יפו: אדר' תמי גוסטו – מתכנתת עיר בכירה, אירינה זילברמן – היחידה לתכנון ארוך טווח באגף התנועה, רוני אבני – מנהלת קשרי קהילה צפון מערב.
 - ג. עורך התכנית – אדר' אביב אלנבוגן ממשרד ישר אדריכלים.
 - ד. נציגי היזם – אור אלבג ואמיר לוטן מקבוצת משולם לוינשטיין.
- המפגש הונחה על ידי הריברטו וינטר – יועץ חברתי ומנחה מחברת דיאלוג. במהלך המפגש הוצגו:

1. התאמת התכנית לתכנית המתאר העירונית תא/5000, מיקום התכנית, היבטי תנועה והליך קידום התכנית והיכן היא נמצאת כיום - על ידי אדר' תמי גוסטו מעיריית תל אביב-יפו.
2. הצגת התכנית על ידי עורך התכנית – אדר' אביב אלנבוגן ממשרד ישר אדריכלים.
3. שאלות והתייחסות של תושבי השכונה **טבלת השוואה**:

ממצב מוצע	מצב מאושר*	נתונים	
		מ"ר	סה"כ זכויות בניה שטח כולל
16,121	6,890	מ"ר	סה"כ זכויות בניה שטח כולל
15	6	קומות	גובה
+84 גובה אבסולוטי	+39.50 גובה אבסולוטי	מטר	
כ 53 %	כ 64 %	תכסית	
0.8 ליח"ד או לפי תקן תקף לעת מתן הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.	ללא	מקומות חניה	

* לפי תכניות תקפות, לא כולל תמ"א 38

תשריט מצב מוצע:



זמן ביצוע: זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

הדמיות המבנים:



הוראות העיצוב האדריכלי

1. אפיון המבנים בפרויקט:

תיאור כללי:

שני מבנים בני 15 קומות כל אחד, הכוללים 138 יח"ד, מתוכן 16 יח' דב"י בסך כולל של 720 מ"ר פלדלת וכן שטח ציבורי בנוי שיירשם על שם העירייה ובעלותה.

המרווח המינימלי בין שני המבנים יהיה 15 מטר. המרווח המינימלי בקומת הקרקע יהיה 13 מטר.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

גובה קומת הקרקע כולל קומת הביניים לא יעלה על 6 מטר ברוטו. בתחום חלל קומת הקרקע תותר הקמת קומת ביניים. מפלס זה לא יימנה במניין הקומות, אך השטחים ימנו במניין השטחים. גובה הקומה הטיפוסית יהיה אחיד בשני המבנים ויהיה בגובה מינימלי של 3.3 מטר ברוטו וגובה מירבי של 3.8 מטר ברוטו.

גובה קומת דירות הגג יהיה עד 4.5 מטר ברוטו.

גובה קומת הגג הטכני יהיה עד 5.5 מטר ברוטו, כולל מעקה עליון בנוי הממשיך את מישור מעטפת הבניין להסתרת מערכות המבנה.

קומת דירות הגג תהיה בנסיגה של 2 מטר לפחות מקווי הבניין הפונים לכיוון צפון ודרום כמתואר בנספח הבינוי. לא תותר הבלטה של מתקנים טכניים/חדרים טכניים מעל לגובה זה.

גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטר ברוטו ויכלול את הגובה הנדרש לבתי הגידול לעצים בקומת הקרקע, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.

מפלס הכניסה הקובעת הינו 18.25 מטר אבסולוטי עבור הבניין הצפוני ו-18.40 מטר אבסולוטי עבור הבניין הדרומי. תותר גמישות של +0.5 מטר לקביעת מפלס הכניסה לעת הוצאת היתר הבניה.

כניסות ויציאות כלי רכב לחניון התת קרקעי יהיו מרחוב דניאל מוריץ כמתואר בנספחי הבינוי והתנועה.

2. קווי בניין:

קדמי (מזרח): 4 מטר

אחורי (מערב): 2 מטר מקו גבול המגרש לאחר מימוש ההפקעה לשביל בהתאם לתוכנית 2371.

קדמי (דרום): 3 מטר

קדמי (צפון): 3 מטר

נסיגות בקומת הגג יהיו כדלקמן:

קדמי (דרום): 2 מטר

קדמי (צפון): 2 מטר

קדמי (מזרח): 0

אחורי (מערב): 0

תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין כדלקמן:

קדמי (מזרח): 2 מטר

אחורי (מערב): 1.5 מטר

3. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים:

המבנים יחופו בחיפוי קשיח ו/או טיח. גוון החיפוי יהיה בהיר, באישור אדריכל העיר. חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה על ידי אדריכל העיר.

4.

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ובלבד ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ניתן לבחון הקמת מרפסות גדולות יותר במסגרת היתר הבניה, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, יכלל בשטחים המותרים.

מעקות המרפסות יהיו מזכוכית רבודה שקופה או מעקות ברזל מסורגים. חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה על ידי אדריכל העיר.

הצללות:

מערכת ההצללה בחלונות תהיה חיצונית או פנימית בתוך הזכוכית.

חזית חמישית:

בגג המבנים ישמר שטח פנוי משותף למערכות.

יתוכנן גג מועיל מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות כלל שיהיו וכו'). מפרטי הביצוע לגג כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

תאורה אדריכלית:

תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר על ידי אדריכל העיר.

5. קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות הולכי רגל:

כניסות הולכי רגל למבנים יהיו ניצבות למעבר המחבר את רחוב דניאל מוריץ ממזרח אל השטח הציבורי הפתוח המערבי.

קומת הקרקע:

שימושים: מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות כניסה, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי אופניים משותפים, שטחים לרווחת דיירי הבניין. לא תותר הצמדת גינות בקומת הקרקע, יותרו מרפסות בקומת הקרקע, בתכנית של מרפסות הקומה הטיפוסית ובהפרדה מפלסית. בקומת הקרקע יהיו דירות דו-מפלסיות שהמשכן בקומת הביניים.

קומת הביניים:

שימושים: דירות דו מפלסיות, שטחי שירות כלליים משותפים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות ומועדון דיירים לרווחת דיירי הבניין.

שטחים משותפים בנויים:

חדרי אופניים/עגלות ומחסנים יתוכננו במרתפים וכן בקומת הקרקע.

6. תנועה וחניה:

א. יותר פתרון חניה באמצעות מתקנים אוטומטיים, מעליות חניה או כל שילוב שלהם באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתר הבניה.

ב. מיקום רמפות הכניסה והיציאה למתחם יהיו בהתאם לנספח הבינוי והתנועה.

ג. תותר הקמת 5 קומות מרתפים. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. במקומות המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניון, יובטח מילוי אדמה בגובה אשר לא יפחת מ-1.5 מטר נטו.

ד. בקומות המרתף התחתונות תותר בניית מחסנים גם מעבר ל-5% משטח אותה קומה.
ה. שפילת מי תהום, כלל שתידרש, בכפוף לחוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.

7. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

8. מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים:

כל התשתיות תהינה תת קרקעיות. חדרי שנאים ימוקמו בתחום הבניין, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. אוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה. חדרים ומתקנים טכניים ימוקמו במרתפים ובקומת מתקנים טכניים על הגג. במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה ישולבו במעטפת המבנים ולא יוצבו במעברים ובמדרכות.

ב. מערכות מיזוג אוויר:

תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להשקיית הפיתוח. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

ג. אוורור חניונים:

הוצאת אוויר מהמרתפים לא תופנה לכיוון השביל הציבורי, חזיתות המגרש או שטח זיקת ההנאה. הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש ובכל מקרה לא באזורים המיועדים למעבר הולכי רגל ואופניים.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

לכל בניין תתוכנן מערכת מצנחת אשפה שתכלול שני שוטים לשני זרמי אשפה בחדרון קומתי. במרתף 1 תתוכנן מערכת מקטיני נפח לעגלות 1100 ליטר בחדר אצירת אשפה ייעודי אשר ניתן יהיה לאחסן בו עוד מספר עגלות לגיבוי. מחדר זה, העגלות ישונאו לחדר אצירת ביניים במרתף 1 על ידי חברת הניהול. בחדר אצירת הביניים מתוכננת מעלית שירות ייעודית להעלאת העגלות לחדר פינוי אשפה בקומת הקרקע. בנוסף, במרתף 1 יתוכנן עבור כל בניין חדר עבור מרכיבי מיחזור. פינוי האשפה על ידי העירייה יבוצע מחדרי האשפה במפלס הרחוב הפונים לצידי המגרש (צפוני ודרומי) שבהם ניתן לבצע את הפינוי מבלי להפריע לתנועה ברחוב דניאל מוריץ.

ה. הנחיות אקוסטיות

הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב, לעת הוצאת היתר הבניה.

ו. מים

פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה כמפורט בחוות הדעת ההידרולוגית של תכנית זו. שטחי השחיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף.

ז. תאורה:

תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר על ידי אדריכל העיר.

ח. כיבוי אש:

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למפורט בנספח הבינוי. ברזי סניקה ימוקמו ע"פ החניות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזיתות המבנים אשר יאושרו על ידי אדריכל העיר.

9.

ט. מסתורי כביסה:

ביחידות דיור הקטנות מ-65 מ"ר ובדירות הדופלקס בקומת הקרקע ובקומת הביניים לא יחויבו מסתורי כביסה, יוצג פתרון תליית הכביסה בבקשה להיתר בניה. בדירות בקומת דירות הגג יתאפשר ייבוש כביסה טבעי בתחום מרפסת הגג ויוצג בבקשה להיתר בניה.

10. גמישות:

- א. במסגרת הבקשה להיתר יותרו שינויים שאינם מהותיים לתכנית זו, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. שינויים הנובעים מהתאמה לתקנים חדשים לא יהוו שינוי לתכנית זו ויתואמו עם אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.
- ג. עיצוב החזיתות, חומרי הגמר הסופיים ופרטי הפיתוח יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה, על ידי אדריכל העיר.

11. הנחיות הפיתוח הסביבתי

- א. פיתוח השטח יהיה המשכי לפיתוח הרחובות הגובלים תוך שילוב העצים הבוגרים המיועדים לשימור בתכנית.
- ב. חומרי הגמר בתוכנית הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני בשילוב חומרי הגמר לבחירת האדריכל. חומרי הגמר והריצוף יותאמו לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ.
- ג. לא יותרו גדרות ואמצעי תיחום בתחום התכנית, למעט לצורך שמירה על עצים קיימים, בגובה מירבי של 1 מטר.
- ד. השטחים המסומנים בנספח הפיתוח כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו ישתלו עצים בהתאם להנחיות העירוניות.
- ה. עצים חדשים: גודל עץ מינימלי יהיה עץ חצי בוגר, גובה גזע 2 מטר לפחות וקוטר 4".
- ו. תאורה: בשטחי הפיתוח תשולב תאורה על ידי עמודי תאורה ו/או אמצעי תאורה בריצוף/בריהוט/בצמחיה. גופי התאורה יעמדו בתקנים הרלוונטיים וישולבו בהתאם לתקנות. לא יוצבו עמודי תאורה בסמיכות לעצים.
- ז. חלחול והחדרת מי נגר יהיו ע"פ נספח ניקוז ומי נגר עילי וסכמת חישוב שטח החלחול בנספח הפיתוח.
- ח. לפחות 15% משטח התכנית יהיו שטחים פנויים מבניה על ותת קרקעית ומכל חיפוי אטום.
- ט. השטחים האטומים יחוברו ככל הניתן לשטחים החדירים למים במגרש, בעזרת מרזבים בגגות ושיפועים המתוכננים במפלס הקרקע.

12. שטחים ציבוריים בנויים

- א. ייבנו שטחים ציבוריים בנויים לשימוש כמפורט להלן, בהיקף של 232 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.
- ב. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לרכב ולאופניים לטובת השימוש הציבורי לפי התקן לשטחים ציבוריים בעת הוצאת ההיתר, בהתאם לשימוש השטח הציבורי ובמקסימום של עד 3 חניות סך הכל. החניות האמורות יהיו בנוסף לחניות עבור המגורים. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.
- ג. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).

- ד. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המבנה (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה).
- ה. שימושים: יותרו שימושים ציבוריים:
1. מעון למגורי אנשים עם מוגבלות.
 - 2.
 3. ניתן לבחון שימושים אחרים באישור מהנדס העיר, מתוך השימושים: תרבות וקהילה, משרדי עירייה, צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה.
- ו. הוראות בינוי:
1. גובה הקומה המכילה את השימוש הציבורי יהיה כגובה כל קומה טיפוסית אחרת במבנה.
 2. מיקום השטחים הציבוריים יהיה בקומות 2-3.
 3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו, ככל הניתן, בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
 4. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.
 5. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו בקומות המרתף ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.
 6. השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם העירייה בעת רישום הבית המשותף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0858894	שם התכנית תא/מק/4967 - דניאל מוריץ 14-28	מגיש התכנית משולם לוינשטיין	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ה"ילח" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> צמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> גירונית	<input type="checkbox"/> ספרית	<input checked="" type="checkbox"/> אינ	
מוסד התכנון המוסמך לחקור 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:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות מקומית	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המוצעת	מסמך התכנית	
מס' 62 א (3) חוק התכנון והשטח	מסמך ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר טיפולית. מתחילת התוכנית תא/5000 (מח' תוקף 18.12.2016)	מטרת התכנית הינה פינוח והחידוש המוניציפלי של חלקים מהתחום המבנה (שטח) הקיים לצורת גבעה צמודה לרחובות התחום והחידוש השטחים הסמוכים משני צדי הרחוב והחוק העירוני המאפיין את השכונה כמו גם התכנית מגלת חקירה של 2 מבנים חדשים בגו 15 (מב' 42) וכוללת קומת קרקע וקומת גג (מב' 42) וחיפה יזום מתוכנן 20 יחידות דירה בחושי. התכנית נערכת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 ועל פי זכויות הבניה התקפות.		
התכנית הוגשה בסמכות ועדה מקומית ביוזמה עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר המובלגת תא/5000, במפורט להלן.				
הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיכוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עיקרי החורחה בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	נספח אזורי תכנון	אזור תכנון 104	אין הוראות רלוונטיות
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:			לייר
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית - 3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים מגורים - ראשי	יעודים מבאיימים: מגורים, שביל
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית - 3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים	שימושי מגורים
<input checked="" type="checkbox"/>	שימושים נוספים ושימושים כלליים 3.1.1 (ד) (ו) (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	שימושים כלליים לפי סעיף 3.1.1 (ו)	שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	• אזור מגורים בבניה עירונית - מעל 1.5 דונם - רחיק בסיסי - 2,5 רחיק מירבי (3.2.4) (ב). • מכח סעיף 2.4.3 תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38	שטחי הבניה בתכנית הינם עיפ ותמ"א 38 על תיקוניה, במגרש תכנוני אחד במצב נכנס ויוצא

<p>התועלת הנדרשת היא 16 יחידות דיור בר השגה</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>שטחי הבניה בתכנית הינם עיפ תוכניות תקפות ותמ"א 38 על תיקוניה, במגרש תכנוני אחד במצב נכנס ויוצא</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מכת סעיף 2.4.3 תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38</p> <p>3.1.4 (ח) מרפסות</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על חר"ח/ק המייבי - 3.1.4</p>	
<p style="text-align: center;">+</p> <p>לפי תכנית ענ</p>	<p>3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע (בהתאם לתכניות תקפות) (ד)בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי חשירות תחזוים לתפקוד הבניין. (ה)לא ניתן לנייד שטחי בניה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p style="text-align: center;">+</p> <p>גובה הבנייה המוצע הוא 15 קומות</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>4.2.2 מספר קומות וגובה הבניה- (א) (1) מספר הקומות לא יעלה על חעיוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית.</p> <p>(ג) גובה הבניה המירבי במטרים יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטרים וגובה קומת הקרקע תהיה עד 6 מ.</p>	<p>מספר קומות מירבי למי תשריט עיצוב עירוני: עד 15 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6,4.2.2)</p>	
<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש</p> <p>4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))</p>	
<p style="text-align: center;">+</p> <p>עיפ חוות דעת היחידה האסטרטגית נדרש שטח ציבורי בנוי בחיקף של 232 מ"ר (עיקרי+שירות)</p>	<p>סעיפים 4.1.1</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4</p>	<p>חקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>	

הוראות למרחב ציבורי – 3.6	שכיל ציבורי	3.6.1 – כללי	התכנית כוללת שכל ציבורי במצב הקיים אשר נשמר גם במצב המוצע
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8	כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: הניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7)	3.8.1 – כללי תקן חניה	+ +
תשתיות	4.6.4 – ניקוז 4.6.5 – ביוב	4.6.4 (א) – בכל תכנית תשמר ותת קרקעית, על בתיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. נספח תשתיות	+ +
איכות סביבה – סעיף 4.4	הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	4.4.1 – סעיף 4.4 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית 4.4.3 – בניה ירוקה	ניתנה חו"ד מחרשות לאיכח"ס לפיה התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית + הוראות התכנית כוללות הוראות לבניה ירוקה + נספח בניה ירוקה
<p>שימוש בסעיף חוקי בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד) (ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.</p>			
סעיף קטן (א) (4)	מחזור הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א) (5)	מחזור הסעיף	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א) (19)	מחזור הסעיף	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	+

<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		17/4/2023
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	2438976-9		3.4.2023

ח ברעם | 2017

העתקים

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר להפקדה בתנאים הבאים :

1. סיום תיאום ואישור מסמכי התכנית ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר, כולל דרישות לדרוג לפי תקן בניה ירוקה.
2. חתימה על הסכם דב"י מול מחלקת תכנון כלכלי.
3. עדכון תמהיל יח"ד כך שיתווספו יח"ד בינוניות (85-66 מ"ר) על חשבון יח"ד גדולות (בין 105-86 מ"ר).
4. קביעת תקן חניה 0 עבור יחידות דב"י ועבור יח"ד קטנות מ-50 מ"ר בתחום התכנית, כאשר תקן החניה לשאר יחידות הדיור 0.8 או ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.
5. סיום תיאום מסמכי התכנית מול אגף התנועה.
6. סיום תיאום מול אגף נכסים ומול אגף מבני ציבור לנושא השטח הציבורי הבנוי, ועדכון המסמכים בהתאם, כולל כמות מקומות החניה המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
9. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

תנאים לאישור התכנית:

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

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 16/04/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/04/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

הילה ירושלמי : תוכנית להתחדשות בשכונת נווה אביבים. התוכנית עם זכויות מתוקף תמ"א 38 סעיף 23, העיצוב של המבנים לפי תוכנית המתאר תא/5000. התרומה הציבורית של התכנית : 16 יח"ד דב"י ושטח ציבורי בנוי שמוצע כדירות עירוניות לבעלי מוגבלויות. התוכנית כוללת הוראות עיצוב מפורטות שתואמו עם צוות אדריכל העיר ומתוקפה ניתן יהיה להוציא היתר בניה, ועל כן לא תדרש כאן תוכנית עיצוב בנפרד. בחוות דעת הצוות ישנן הערות על גודל יחידות הדיור ותקן החניה. אדריכל אביב אלנבוגן : מציג את עיקרי התוכנית מתוך מצגת. מאיה נורי : לוקחים חניה מהרחוב? הסבר. אדריכל אביב אלנבוגן : כיום אין חניות בבניינים הישנים, התכנית מציעה חניון תת קרקעי, אנו לא פוגעים בחניות הציבוריות ברחוב. החניות ברחוב כיום הן בשימוש הדיירים. יהיו 110 חניות לרכבים, יהיו גם חניות אופניים ביחס של 1:1 בהתאם להנחיות משרד אדריכל העיר. חיים גורן : יחידות הדב"י הן דירות בבעלות יזם. אורלי אראל : בנוסף להן אנחנו מקבלים שטח ציבורי בנוי, בבחינת הצרכים ברובע עלה הצורך לדיור לאנשים עם מוגבלויות, ולכן השטח החוס בבעלות עירונית יהיה בשימוש דירות לאנשים עם מוגבלות. מאיה נורי : מה מיוחד בזה?

הילה ירושלמי: (רואים את התמהיל הכללי של יח"ד בבנין) מה שמסומן בצהוב הם יח"ד בר השגה בבעלות היזם, ומה שמסומן בירוק הם שטחים ציבוריים בנויים שהתוכנית מציעה, שהשימוש שלהם יהיה דירות בבעלות העיריה לאנשים עם מוגבלויות.

מאיה נורי: מה מיוחד בהן? הן נגישות יותר? יש יותר מתקנים?

אדריכל אביב אלנבוגן: תקנות הנגישות מחייבות אותנו להנגיש את הבניינים לכל הקומות ולכן הגישה היא מונגשת בכל מקרה.

הילה ירושלמי: אנחנו לא יודעים כעת לאיזה מוגבלויות זה מיועד.

חיים גורן: האם יש מודל לדירות שבבעלות עירייה לאנשים עם מוגבלות?

אורלי אראל: יש רק בתוכניות עוד אין בפועל.

הילה ירושלמי: יש תוכניות בעיר שמכילות דירות כאלה. למשל, בצפון העיר בתכנית דבורה הנביאה בנווה שרת יש דירות כאלו ונעשה תיאום עם מינהל שירותים חברתיים.

חיים גורן: אז מנהל שירותים חברתיים נותן את הפרוגרמה והיזם מחוייב לבנות לפי הפרוגרמה שהם נותנים?

אורלי אראל: כן, וזה יקבע בהתאם לבניה.

מאיה נורי: לצמיתות

רבקה פרחי: זה שטח חוס, זו הקצאה לצורכי ציבור.

אורלי אראל: זו פרוגרמה לשטחי ציבור, זו לא התועלת.

הילה ירושלמי: יש להוסיף לחו"ד צוות: תנאי להפקדה יהיה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטח שבזיקת הנאה וחתימה על כתב התחייבות לקרן הונית.

אמיר לוטן-היזם: לעניין החניות: היזם מבקש 0.8 ממספר יח"ד הכולל, חלק המלצות הצוות היא שליח"ד מתחת ל-50 מ"ר לא יוצמדו חניות. אנחנו מבקשים שישאר כפי שהוגדר בתקנון -0.8 לפי מס' יח"ד הכולל כי החניות לשטחים החומים יורידו מיח"ד שלנו.

הילה ירושלמי: אבקש את התייחסות אגף התנועה.

חיים גורן: בגלל החניות של המוגבלויות נראה שהוא צודק.

אורלי אראל: לדירות דב"י מגיעים עם תקן חניה אפס כדי להוזיל את מחיר הדירות. ברוב המקרים הדירות שפחות מ-50 מטר אנו רוצים שתקן החניה יהיה אפס, כך שתקן החניה במדיניות העירונית 0.8 בצפון הוא אחרי שמוצאים את דירות הדב"י והדירות הקטנות. השטח החוס תמיד מקבל תקן חניה לצרכים העירוניים. גם אם היו גני ילדים היינו מבקשים תקן חניה לגני הילדים. היות שזה דיור מיוחד נצטרך לתת לו חניה זהו חלק מהדירות שיש בבנין. חוס אף פעם לא יוצא החוצה. החוס מקבל תקן חניה. חיים גורן: לכן יש להוציא את החניות לבעלי המוגבלויות החוצה.

רבקה פרחי: זה חישוב כללי

דורון ספיר: אתה מבקש שהדירות המגורים יקבלו 0.8 לצמיתות. לדוגמא יכול להיות שדירה עם מוגבלות תצטרך 2 מקומות חניה.

אורלי אראל: דירות דב"י יהיו ללא חניה, הדירות הקטנות מ-50מ' ללא חניה, הדירות עם מוגבלויות לא יחשבו בחניות של 0.8 אלא יהיו מעבר, בהתאם לתקן שיידרש בעת הוצאת היתר הבניה.

דורון ספיר: אגף הרווחה יצטרך להתייחס לזה בעת הוצאת היתר הבניה לפרויקט הזה.

מאיה נורי: צריך לזכור לא להזניח את הגרים בדב"י אם יש 0.8.

אורלי אראל: אנו מנסים להוזיל במקסימום את מחירי הדיור, מחיר חניה לדירה מייקרת את מחיר הדירה. ככל שהדירה שווה פחות ככה הם ישלמו פחות שכירות. אל נשכח שהיזם שמוכר לאחר 25 שנים, ימכור את דירות הדב"י במחיר יותר זול.

אמיר לוטן: הסיכום על השטחים החומים: אנחנו מקבלים אישור שהחניות שלהם יהיו מעבר לתקן, לענין דירות הדב"י הגדולות הם יהיו בלי חניה בכל מקרה.

בישיבתה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה בתנאים הבאים:

1. סיום תיאום ואישור מסמכי התכנית ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר, כולל דרישות לדרוג לפי תקן בניה ירוקה.
2. חתימה על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה וחתימה על כתב התחייבות לקרן הונית מול מחלקת תכנון כלכלי.
3. עדכון תמהיל יח"ד כך שיתווספו יח"ד בינוניות (85-66 מ"ר) על חשבון יח"ד גדולות (105-86 מ"ר).
4. קביעת תקן חניה 0 עבור יחידות דב"י ועבור יח"ד קטנות מ-50 מ"ר.

- קביעת תקן חניה 0.8 או ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם, עבור יח"ד גדולות בשטח 50 מ"ר ומעלה.
- קביעת תקן חניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש, עבור השטח הציבורי הבנוי.
5. כאשר תקן החניה לשאר יחידות הדיור 0.8 או ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.
6. סיום תיאום מסמכי התכנית מול אגף התנועה.
7. סיום תיאום מול אגף נכסים ומול אגף מבני ציבור לנושא השטח הציבורי הבנוי, ועדכון המסמכים בהתאם, כולל כמות מקומות החניה המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי.
8. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
10. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

תנאים לאישור התכנית:

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12253 בעמוד 6730 בתאריך 31/03/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

22/03/2024	מעריב
22/03/2024	מעריב הבוקר
29/03/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשו 61 התנגדויות לתכנית:

מס'	המתנגד	כתובת
1	אבי וורנר	רחוב לבנון חיים 79 תל אביב - יפו 6934502
2	אביטל זהר התנועה לשימור	אופנהיימר 12/50 נווה אביבים 6939512
3	אבישי אחימאיר	רחוב יהודה הנשיא 27 תל אביב - יפו 6920607
4	אדלר רחל	רחוב לבנון חיים 77 תל אביב - יפו 6934572
5	אורי שטריקר	רחוב אינשטיין 61 תל אביב - יפו 6910220
6	אורית רותם אלעזר	רחוב מוריץ דניאל 38 תל אביב - יפו 6934560
7	אורן מוסט	רחוב גוטמן נחום 10 תל אביב - יפו 6934306
8	אייל רז	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102

6934546	רחוב מוריץ דניאל 15 תל אביב - יפו	9	אילן קליגר
6934559	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו	10	אילנה מזרחי
6920402	רחוב לויטן יצחק 2 תל אביב - יפו	11	אלה משיח אונגר
6934311	רחוב גוטמן נחום 20 תל אביב - יפו	12	אלון אבני
6934558	רחוב מוריץ דניאל 34 תל אביב יפו	13	אלעזר עמית
6934148	רחוב פיליכובסקי 36 תל אביב - יפו	14	אסנת גלבוץ
6934317	רחוב גוטמן נחום 32 תל אביב - יפו	15	אסנת לסק
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	16	אסתר יוליה טישלר
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	17	ברכה פרס
6946015	רחוב ברזיל 5 תל אביב - יפו	18	גבריאל אורגל
6934131	רחוב פיליכובסקי 14 תל אביב - יפו	19	גד אפלבוים
6934102	טאגור 44 ת"א	20	אליהו גרינבוים
6934544	רחוב מוריץ דניאל 13 תל אביב - יפו	21	דבורה בר נתן
6934559	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו	22	דוד שיבא
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	23	דליה מלמד
6934559	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו	24	דניאל וגר
6934305	רחוב גוטמן נחום 8 תל אביב - יפו	25	חורין יעקב אילן
6936411	רחוב בורלא יהודה 11 תל אביב - יפו	26	חיים אשכנזי
6934540	רחוב מוריץ דניאל 9 תל אביב - יפו	27	חיים היבשר
6936411	רחוב בורלא יהודה 11 תל אביב - יפו	28	חנה סטרול
6934144	רחוב פיליכובסקי 28 תל אביב - יפו	29	טדי מרדן
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	30	יובל רונן
6934558	רחוב מוריץ דניאל 34 תל אביב - יפו	31	יוחאי אייזנרײך
6934559	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו	32	יעל הפנר
6920342	רחוב טאגור רבינדרת 40 תל אביב - יפו	33	ירון תלם
6934307	רחוב גוטמן נחום 12 תל אביב - יפו	34	כרמן חרמון
6934311	רחוב גוטמן נחום 20 תל אביב - יפו	35	מיכל אבני
6934502	רחוב לבנון חיים 79 תל אביב - יפו	36	מרב קמיונר
6934559	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו	37	משה הפנר
6934303	רחוב גוטמן נחום 4 תל אביב - יפו	38	משה לוי
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	39	נחום ורות לביא
6934310	רחוב גוטמן נחום 18 תל אביב - יפו	40	נטע צוקרמן ואלון שליטא
6910221	רחוב אינשטיין 63 תל אביב - יפו	41	נסים בן חיים
6934102	טאגור 44 תל אביב	42	נעם גלייכר
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	43	סגל איזבל
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	44	סוזן רוזנברג
6920342	רחוב טאגור רבינדרת 40 תל אביב - יפו	45	סמדר בירנבוים
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	46	עדנה ונתן לרמן
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	47	עדנה מנדלקר
6934314	רחוב גוטמן נחום 26 תל אביב - יפו	48	עו"ד רמי הדר
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	49	עופר מנור
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	50	עידית מיכל מרום
6920505	רחוב פסטרנק אריה 5 תל אביב - יפו	51	ענת ויזלר
64731	דניאל פריש 3 תל אביב	52	עפר טויסטר בשם חב' משולם לוינשטיין
6920342	רחוב טאגור רבינדרת 40 תל אביב - יפו	53	פנחס מנדלוביץ
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	54	רון מי-טל וינפלד
6920342	רחוב טאגור רבינדרת 40 תל אביב - יפו	55	רוני בירנבוים
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	56	רינת רותם יהודר ואחרים
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	57	רמי הופמן
6934102	רחוב טאגור רבינדרת 44 תל אביב - יפו	58	שמחה וינצלברג
6946013	רחוב ברזיל 1 תל אביב - יפו	59	שרה בועז קריצמן
6934559	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו	60	שרה שהם
6934127	רחוב פיליכובסקי 10 תל אביב - יפו	61	תמי פלג

מס' ושם המתנגד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
<p>1- אבי וורנר</p> <p>6- אורית רותם אלעזר</p> <p>8- אייל רוז</p> <p>9- אילן קליגר</p> <p>10- אילנה מזרחי</p> <p>11- אלה משיח אונגר</p> <p>13- אלעזר עמית</p> <p>15- אסנת לסק</p> <p>16- אסתר יוליה טישלר</p> <p>17- ברכה פרס</p> <p>19- גד אפלבוים</p> <p>20- אליהו גרינבוים</p> <p>21- דבורה בר נתן</p> <p>23- דליה מלמד</p> <p>24- דניאל וגר</p> <p>25- חורין יעקב אילן</p> <p>26- חיים אשכנזי</p> <p>27- חיים היבשר</p> <p>28- חנה סטרול</p> <p>30- יובל רוני</p> <p>32- יעל הפנר</p> <p>33- ירון תלם</p> <p>34- כרמן חרמון</p> <p>36- מרב קמיונר</p> <p>38- משה לוי</p> <p>42- נעם גלייכר</p> <p>44- סוזן רוזנברג</p> <p>46- עדנה ונתן לרמן</p> <p>47- עדנה מנקלר</p> <p>48- רמי הדר</p> <p>49- עופר מנור</p> <p>50- עידית מיכל מרום</p> <p>51- ענת ויזלר</p> <p>53- פנחס מנדלוביץ</p> <p>54- רון מי-טל וינפלד</p> <p>56- רינת רותם יהודר ואחרים</p> <p>57- רמי הופמן</p> <p>58- שמחה וינצלברג</p> <p>59- שרה בועז קריצמן</p> <p>60- שרה שהם</p> <p>61- תמי פלג</p> <p>33- ירון תלם</p> <p>40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p> <p>31- יוחאי אייזנרייך</p>	<p>1- תנועה</p> <p>א- עומס תנועה בצוואר הבקבוק בצומת דניאל מוריץ/טאגור</p> <p>הכולל כבר היום כניסה ויציאה מחניון תת"ק לבניינים בטאגור 40,44 והורדה והעלאת ילדים בגנים, וכן פרויקטים מתוכננים חדשים.</p> <p>- אישור תכנית זו יגרור בסבירות גבוהה אישור פתרון דומה לבניין רכבת בהמשך רחוב דניאל מוריץ, ובכך יגבר העומס על רחובות אלו.</p> <p>- הערכה (לפי ממוצע של 1.5 רכבים לבית אב) של כ-1,000 רכבים במצב הקיים במרובע הרחובות דניאל מוריץ-פיליבוסקי, שלכולם גישה דרך גישה אחת למתחם.</p> <p>- מבוקשת הסדרת תשתית גישה נאותה לכניסה ויציאה מהמתחם, כתנאי לקידום התכנית.</p> <p>- כיום נמצאים בשלבים שונים של תכנון ובניה 9 פרויקטים בשטח של 0.25 קמ"ר בין הרחובות טאגור, איינשטיין וחיים לבנון המעמיסים על התנועה והחניה.</p> <p>בשטח זה צפויים להתווסף כאלף תושבים וכ-1000 מכוניות פרטיות.</p> <p>- מבוקש שחברי הועדה יערכו סיור בשטח, להכרת המציאות התנועתית בשעות הבוקר</p> <p>- צמצום גובה הבינוי וכמות יח"ד יוביל לפרויקט נכון יותר עבור השכונה הקיימת.</p>	<p>לנושא פתיחת ציר תנועה חדש: התכנית מוסיפה למצב הקיים 74 יח"ד בלבד, דבר הצפוי להוסיף לכל היותר עשרות נסיעות בודדות לנפח הנסיעות הקיים ברחובות ואינו בעל השפעה תנועתית משמעותית המצדיקה פתיחת צירים.</p> <p>לנושא תוספת צפויה של תושבים ורכבים כתוצאה מפרויקטים נוספים: בדצמבר 2017 נערכה בדיקת השלכות תחבורתיות למערכת הרחובות הקיימת, שהניחה תוספת של 2,000 יח"ד חדשות בתחום נוה אביבים וסביבתה, מתוכן אושרו עד היום בהיתרים ותכניות כמתצית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
<p>1- אבי וורנר</p> <p>2- אביטל זהר התנועה לשימור</p> <p>3- אבישי אחימאיר</p> <p>6- אורית רותם אלעזר</p> <p>7- אורן מוסט</p> <p>8- אייל רוז</p> <p>10- אילנה מזרחי</p> <p>11- אלה משיח אונגר</p> <p>12- אלון אבני</p> <p>13- אלעזר עמית</p> <p>14- אסנת גלבוז</p> <p>16- אסתר יוליה טישלר</p> <p>18- גבריאל אורגל</p> <p>19- גד אפלבוים</p> <p>20- אליהו גרינבוים</p> <p>22- דוד שיבא</p> <p>23- דליה מלמד</p> <p>24- דניאל וגר</p>	<p>ב- עומס תנועה ברחוב טאגור כולו ובשאר השכונה</p> <p>העומס יתווסף לתכניות עתידיות נוספות שחלקן בבניה (טאגור, בית מילמן, יהודה הנשיא, אופנהיימר) מבוקש להתנות את התכנית בפתיחת ציר תנועה נוסף/הרחבה של ציר קיים.</p> <p>- מבוקש שחברי הועדה יערכו סיור בשטח, להכרת המציאות התנועתית בשעות הבוקר.</p> <p>- מבוקש לערוך סקר תנועה מעודכן</p>	<p>לנושא פתיחת ציר תנועה חדש: ראה מענה בסעיף 1א לעיל.</p> <p>- לנושא סקר תנועה: בדצמבר 2017 בוצעה בדיקת השלכות תחבורתיות שבוצעה על ידי משרד 'דגש' לשכונת נוה אביבים. הבדיקה לקחה בחשבון תוספת של כ-2,000 יח"ד לכלל השכונה על 5,123 קיימות. מסקנות הבדיקה הן כי "ניתן לאכלס את השכונה בהיקף המוצע, מבלי לגרום להרעה משמעותית ברמות השירות. זמני העיכוב</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>

	<p>בצמתים אמנם יגדלו, אבל לא בהיקף שאינו סביר ואינו מקובל בשעות הבוקר ברחבי המטרופולין כולו ובתל אביב יפו בפרט".</p> <p>יצוין כי בסכימה של תכניות והיתרים שאושרו ממועד עריכת הבדיקה, אושרו כ- 1,000 יח"ד לעומת 2,000 נוספות שהבדיקה לקחה בחשבון.</p> <p>יש לציין כי הבדיקה בוצעה בהנחה של תקני חנייה גבוהים בהרבה מאלה שנקבעים היום לפי המדיניות העירונית לתכניות חדשות בכלל ובתכנית זו בפרט.</p> <p>לציין כי הבדיקה בוצעה בהנחה של תקני חנייה לפי תב"ע ח' (תקן חניה בין 2-1.3 ותקני חניה מרביים בתקנות הארציות הגבוהים בהרבה מאלה שנקבעים היום לפי המדיניות העירונית לתכניות חדשות בכלל ובתכנית זו בפרט. (בתכנית זו נקבע תקן חניה 0.8 ליח"ד מעל 50 מ"ר, תקן 0 ליח"ד מתחת ל-50 מ"ר ו-3 מקומות חניה לשטח הציבורי).</p>		<p>26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 33- ירון תלם 35- מיכל אבני 37- משה הפנר 42- נעם גלייכר 44- סוזן רוזנברג 46- עדנה ונתן לרמן 51- ענת ויזלר 54- רון מי-טל וינפלד 56- רינת רותם יהודר ואחרים 57- רמי הופמן 58- שמחה וינצלברג 60- שרה שהם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>התכנית נמצאת בקרבה מיידית למתע"ן עתידי (230 מ' לתחנת האוניברסיטה של המטרו ו-400 מ' לתחנת ברודצקי של הקו הירוק, אשר עתידה לפעול החל משנת 2028-2029 - מועד קרוב לצפי לאכלוס המבנים בתכנית), אך נהנית כבר היום משירות אוטובוסים ענף בשכונה (2 קווים תדירים החוצים בשכונה לאורך כל שעות היום ובמרחק 200 מטרים לרח' חיים לבנון שבו תחנות מרכזיות בהן עוברים קווים רבים לכל קצוות העיר). פתרון נוסף להתניידות הוא אופניים, קיימים ויפותחו שבילי אופניים בסביבת הפרויקט והתכנית תספק חניות אופניים בהתאם למדיניות העירונית. התכנית תציג פתרונות חניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית. מומלץ כי נספח התנועה</p>	<p>ג- פתרונות מתע"ן עתידיים ותחב"צ לא נותנים מענה</p> <p>- לסופ"ש וחגים - לאוכלוסיה מבוגרת (בשל מרחקי הליכה והמתנה בשמש/בגשם). - לוחות הזמנים הצפויים להקמת המטרו רחוקים, הקו הירוק עדיין לא פועל. (במצב הנוכחי יש אנשים שתלויים ברכב הפרטי בין היתר לפרנסתם). - נפח השימוש כיום בקו האדום הוא כ-1/3 מהצפוי - למרות ההנחה שיש שימוש בתחב"צ, יש עלייה בשימוש דווקא ברכבים פרטיים. - בכל העולם נהוג לוותר על רכב הפרטי רק במרכז העיר ולא בשכונות - תחנת המטרו מרוחקת כ-1.5 ק"מ מהרחוב - תחנות הקו הירוק ממוקמות ברחובות הראשיים (איינשטיין, חיים לבנון) אשר מרוחקים ממגורי רב דיירי המקום -בפועל עומס על כביש הגישה</p>	<p>1- אבי וורנר 3- אבישי אחימאיר 8- אייל רז 11- אלה משיח אונגר 13- אלעזר עמית 14- אסנת גלבוץ 16- אסתר יוליה טישלר 18- גבריאל אורגל 19- גד אפלבוים 20- אליהו גרינבוים 21- דבורה בר נתן 23- דליה מלמד 30- יובל רונן 37- משה הפנר 42- נעם גלייכר 44- סוזן רוזנברג 46- עדנה ונתן לרמן 49- עופר מנור 50- עידית מיכל מרום 51- ענת ויזלר 53- פנחס מנדלוביץ 57- רמי הופמן 59- שרה בוץ קריצמן 33- ירון תלם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p>

	<p>יתוקן ויעדכן את הפתרונות לחניית אופניים. בתכנית חניית לרכב פרטי בהתאם למדיניות העירונית עבור דיירים שבוחרים להתנייד ברכב פרטי.</p>	<p>הקיים למתחם רק הלך וגבר עם השנים, ואין סיבה להניח שיהיה אחרת בעתיד. מבוקש לא להוסיף בניה עד השלמת הרק"ל (הבטחה של ראש העיר).</p>	<p>31- יוחאי אייזנרייך</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לא ניתן למנוע עומסים במהלך הבנייה. עם זאת לכשיקודם היתר בנייה לתכנית זו יתוכננו (כמו לכל בינוי בעיר) הסדרי תנועה זמניים באופן שתמוזער הפגיעה בכלל משתמשי הדרך תוך ביצוע האיזונים הנדרשים בין האילוצים והקונפליקטים השונים.</p>	<p>ז- עומס תנועה בתקופת הבניה</p>	<p>1- אבי וורנר 20- אליהו גרינבוים 57- רמי הופמן</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לא צפויה תוספת סיכון כתוצאה מתוספת הנסיעות. בכל סביבת מוסד חינוך מתוכננים הסדרי תנועה בטיחותיים ומותאמים.</p>	<p>ה- סיכון הולכי רגל בסמוך לגני ילדים קיימים ברחוב כתוצאה מהגדלת כמות הרכבים, ובמיוחד להורי וילדי הגנים. סכנה מוגברת בזמן הבניה.</p>	<p>6- אורית רותם אלעזר 13- אלעזר עמית 14- אסנת גלבוז 17- ברכה פרס 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 33- ירון תלם 42- נעם גלייכר 44- סוזן רוזנברג 46- עדנה ונתן לרמן 47- עדנה מנקלר 49- עופר מנור 50- עידית מיכל מרום 53- פנחס מנדלוביץ 54- רון מי-טל וינפלד 58- שמחה וינצלברג 33- ירון תלם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא 31- יוחאי אייזנרייך</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>מומלץ לתקן את נספח התנועה ולהוסיף מיקומי גישת רכב חירום.</p>	<p>ו- סיכון כתוצאה מהפרעה לרכב חירום/ביטחון</p>	<p>1- אבי וורנר 6- אורית רותם אלעזר 7- אורן מוסט 8- אייל רז 12- אלון אבני 13- אלעזר עמית 16- אסתר יוליה טישלר 17- ברכה פרס 19- גד אפלבוים 21- דבורה בר נתן 27- חיים היבשר 34- כרמן חרמון 36- מרב קמיונר 42- נעם גלייכר 44- סוזן רוזנברג 47- עדנה מנקלר 50- עידית מיכל מרום 51- ענת ויזלר 53- פנחס מנדלוביץ 54- רון מי-טל וינפלד 57- רמי הופמן 61- תמי פלג 33- ירון תלם 31- יוחאי אייזנרייך</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המתנגדים שהעלו את הטענות נגד מיקום כניסה ויציאה לחניון התת"ק, הציעו מיקומים חלופיים שונים, בהתאם למקום מגוריכם. בתהליך התכנון של תכנית זו נבחנו מספר מיקומים בהתאם לראייה כוללת של כיווני התנועה והתשתית התחבורתית בשכונה. תכנית המבנים בתכנון המוצע ממוקמת בשני קצוות המגרש המוארך ובמרכזו מעבר בזיקת הנאה. בהתאם לתכנון המוצע ולטיפולוגית המגרש, הוחלט לפצל את הרמפות אחרת אחד המבנים לא יוכל להתקיים. בנוסף, הרמפות מוקמו כך בכדי למזער הפרעה לתנועה עוברת בדניאל מוריץ ולפי כך גם תוכננה הסיטריות. במידה והרמפות היו לאורך רחוב דניאל מוריץ, הן היו מקשות על מעבר הולכי רגל וגורמות לקונפליקטים רבים מסכני בטיחות.</p>	<p>ז- מבוקש לשנות את מיקום היציאה מחניון תת"ק: לצד המזרחי של המגרש שיבוי זה לא יפגע בחניה המתוכננת ויבטיח את שלומם של תושבי השכונה ואת היכולת שלהם לעשות שימוש סביר בנכסיהם -מוצע להרחיב את רחוב דניאל מוריץ על חשבון השצ"פ ממזרח ולהקים חניה מגוננת. לצד המערבי של המגרש הפונה למרכז המסחרי, על מנת להפחית את עומסי התנועה. לצד הדרומי של המגרש</p>	<p>6- אורית רותם אלעזר 8- אייל רז 13- אלעזר עמית 14- אסנת גלבוץ 16- אסתר יוליה טישלר 19- גד אפלכאום 20- אליהו גרינבוים 23-דליה מלמד 27- חיים היבשר 33- ירון תלם 42- נעם גלייכר 49- עופר מנור 50- עידית מיכל מרום 53- פנחס מנדלוביץ 56- רינת רותם יהודר ואחרים 33- ירון תלם 31- יוחאי אייזנרייך</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה לסעיף 1ז' לעיל.</p>	<p>ח- מבוקש לשנות את מיקום הכניסה לחניון תת"ק: למרכז המגרש במקום בצד הדרומי וזאת על מנת למנוע חיכוך עם רכבים של בעלי הדירות בדניאל מוריץ 34-38 (152 יח"ד) לצד המערבי של המגרש הפונה למרכז המסחרי, על מנת להפחית את עומסי התנועה בשכונה.</p>	<p>10- אילנה מזרחי 24-דניאל גור 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 60- שרה שהם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לבניין הקיים אין חניות מוצמדות כך שהתכנית משפרת את מצוקת החנייה ולא מוסיפה עליה. תקן החנייה לרכב פרטי בתכנית נקבע בהתאם למדיניות העירונית: -תקן 0 עבור יח"ד קטנות מ-50 מ"ר -תקן 0.8 או לפי התקן התקף (הקטן מביניהם) עבור יח"ד מעל 50 מ"ר -3 מקומות חניה עבור השטח הציבורי הבנוי</p>	<p>ט- מצוקת חניה -תוספת למצוקה שקיימת כבר עכשיו (כולל 1000 מקומות חניה שנגרעו מהשכונה עבור הרק"ל וחניות אופניים), בין היתר בשל גודל דירות גדול מהמוצע במצב הקיים, ודירות שלא הוצמדו להם חניות, וכן בשל ריבוי שטחי ציבור שגורמים לעומסים בשל העלאה והורדה. -תקן החניה שניתן לפרויקט החדש לא רלוונטי לכמות הרכבים שהדיירים יחזיקו. האם יש נתונים המבטיחים שדיירי דירות קטנות לא יחזיקו רכבים? (לדירות אלו ניתן תקן חניה 0). - מבוקש להגדיל את תקן החניה ל-1:1</p>	<p>1- אבי וורנר 2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 7- אורן מוסט 11- אלה משיח אונגר 12- אלון אבני 14- אסנת גלבוץ 16- אסתר יוליה טישלר 18- גבריאל אורגל 20- אליהו גרינבוים 21- דבורה בר נתן 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 34- כרמן חרמון 35- מיכל אבני 36- מרב קמיונר 37- משה הפנר 38- משה לוי 43- סגל איזבל 44- סוזן רוזנברג 56- רינת רותם יהודר ואחרים 57- רמי הופמן</p>

		<p>-השטח הציבורי הבנוי יגדיל את מצוקת החניה</p> <p>- יש להניח שיבוטלו חניות ברחוב לטובת הרחבת ההכביש, וזה יחמיר עוד יותר את מצוקת החניה.</p> <p>- תיגרס מצוקת חניה בזמן עבודות ההריסה והבניה.</p> <p>- מבוקש תקן מינימום הכולל חניות ציבור</p>	<p>58- שמחה וינצלברג</p> <p>59- שרה בועז קריצמן</p> <p>61- תמי פלג</p> <p>40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p>
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לסעיף 1א' לעיל.	<p>י-שינוי מיקום דרך גישה לרוב שירות לאזור הדרומי של הפרויקט, מכיוון השטח הפתוח החום/הירוק</p>	43- סגל איזבל
לדחות את ההתנגדות	<p>השכונה (נוה אביבים) לא מוגדרת כמרקם לשימור בתכנית המתאר. בשכונה קיימים ערכים אדריכליים ראויים לציון, ולשמירה. מסיבה זו, ישנם מבנים וטיפולוגיות בניה לשימור ובכללם מבנים נקודתיים שהוכרזו לשימור, כדוגמת המבנה בפיליכובסקי. יחד עם זאת, נדרש לשלב שימור ופיתוח על מנת לאפשר התחדשות עירונית בעיר.</p>	<p>2- שינוי מהותי באופי השכונה/ המתחם:</p> <p>א- פגיעה בנכס אדריכלי היסטורי- שכונת רמת אביב נחשבת לנכס אדריכלי היסטורי ברמה ארצית, ולכן יש לשמר בדומה להחלטות שנקבעו במתחם פיליכובסקי (תוספת קומה ומיגון, בבינוי מרקמי של עד 8 קומות).</p>	<p>2- אביטל זהר התנועה לשימור</p> <p>3- אבישי אחימאיר</p> <p>4- אדלר רחל</p> <p>11- אלה משיח אונגר</p> <p>18- גבריאאל אורגל</p> <p>22- דוד שיבא</p> <p>28- חנה סטרול</p> <p>37- משה הפנר</p> <p>59- שרה בועז קריצמן</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>בשכונת נוה אביבים בכלל וכן בסביבת הפרויקט הקרובה בפרט, יש שילוב של מבנים נמוכים וגבוהים. בסביבת הפרויקט המיידית ישנם מבנים בין צמודי קרקע ל-16 קומות. לגבי פרויקטים חדשים- יש להבחין בין התחדשות בהיתר בניה, לבין התחדשות בתכנית (כמו במקרה שלפנינו) שבד"כ מתאפיינת בתוספת קומות, ולצידה תועלת ציבורית- תוספת שטחי ציבור, זיקות הנאה לציבור, דב"י וכד'.</p>	<p>ב- גובה- מבוקש להגביל את התכנית לבינוי מרקמי של 8/6 קומות בהתאם לסביבה.</p> <p>- הגובה המבוקש לא מתאים לאופי השכונה וליכולת של אוכלוסיית היעד ולכן יהפוך למטרד ("סלמס")</p> <p>-אופי השכונה (בתים נמוכים ברובה) ישתנה לרעה</p> <p>-שינוי משמעותי לנוף ולערכים אסתטיים</p> <p>-פרויקטים חדשים בסביבה הם בעלי 8/5 קומות בלבד (איינשטיין 63-67, בארט 5-9, קרני שמעוני, דינג 22-24)</p> <p>- הגבהה פי 3.5 מהגובה הקיים</p>	<p>3- אבישי אחימאיר</p> <p>12- אלון אבני</p> <p>14- אסנת גלבוז</p> <p>18- גבריאאל אורגל</p> <p>21- דבורה בר נתן</p> <p>22- דוד שיבא</p> <p>26- חיים אשכנזי</p> <p>28- חנה סטרול</p> <p>35- מיכל אבני</p> <p>37- משה הפנר</p> <p>38- משה לוי</p> <p>44- סוזן רוזנברג</p> <p>59- שרה בועז קריצמן</p> <p>40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>במצב הקיים בשכונה יש בניה גבוהה מ-8 קומות, גם בסמיכות לצמודי הקרקע. בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר תא/5000 נקבע כי רוב שכונת נוה אביבים היא במדרגת גובה של עד 15 ק', וחלקה הקטן (בתוכו צמודי הקרקע) במדרגת גובה של עד 8 קומות. בדומה לתכנית המתאר, גם במצב הבנוי בשטח קיימים בשכונה גם מבנים בני 15 קומות, וגם מבנים עד 8 קומות.</p>	<p>ג- סמיכות למתחם צמודי קרקע שהוגבל ל-8 קומות במתאר- מבוקש למתן את הגובה בסמוך למתחם זה.</p>	<p>3- אבישי אחימאיר 10- אילנה מזרחי 11- אלה משיח אונגר 18- גבריאאל אורגל 22- דוד שיבא 24- דניאל וגר 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 37- משה הפנר 59- שרה בועז קריצמן 60- שרה שהם</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהתאם לסעיף 197 בחוק התנו"ב, למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעות לאחר אישורה של התכנית.</p>	<p>ד- ערך נכסים השינוי באיכות השכונה (עומס תנועתי, רעש, צפיפות) יוריד את ערך הנכסים. - כמו כן, תוספת התושבים, הסיכון הבטיחותי למבנה סמוך בשל החפירה והבניה. - ערך הנכסים עלול לרדת גם כתוצאה מתוספת שטחי הציבור והשינוי הנופי.</p>	<p>1- אבי וורנר 3- אבישי אחימאיר 11- אלה משיח אונגר 12- אלון אבני 14- אסנת גלבוז 18- גבריאאל אורגל 27- חיים היבשר 35- מיכל אבני 37- משה הפנר 54- רון מי-טל וינפלד 59- שרה בועז קריצמן 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>העיר כולה מצטופפת, ובכלל זה גם שכונת נוה אביבים צריכה לכלול התחדשות עירונית וציפוף.</p>	<p>ה-תוספת תושבים לשכונה, בנוסף לפרויקטים רבים שכבר אושרו, משנה את אופי השכונה</p>	<p>54- רון מי-טל וינפלד</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>גם כיום נוה אביבים, כמו כל שכונה, כוללת גם מוסדות ציבור (גם במרחב הפרויקט גני ילדים קיימים, ובסמיכות מרכז קהילתי, בתי ספר וכו'). בתכנית זו מוצעים בסה"כ 232 מ"ר של שטח ציבורי בנוי, בשימוש של דיור לבעלי מוגבלויות, אין בכך בכדי לשנות את האופי השכונתי.</p>	<p>ו- תוספת מוסדות ציבור תשנה את האופי השכונתי של מתחם הרחובות נחום גוטמן- דניאל מוריץ- פיליכובסקי. כיום אזור שקט ללא מוסדות ציבור, מה גם שאופי מוסדות הציבור המתוכננים לא ידוע.</p>	<p>40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהתאם להוראות התכנית, בשלב מסירת מידע להיתר בניה, ינתנו הנחיות למניעת מטרדי רעש, אבק ואיכות אוויר.</p>	<p>3- פגיעה באיכות החיים: א-רעש כתוצאה מריבוי משאיות שרות, וכתוצאה מתוספת של מאות רכבים לרחוב</p>	<p>12- אלון אבני 21- דבורה בר נתן 27- חיים היבשר 35- מיכל אבני</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>במסמכי התכנית כלול דוח מיקרו אקלימי. לפיו, בתחום מניפת הצללה של התכנית המוצעת ישנם 10 מבנים (31 שטחים פתוחים). כולם עומדים בקריטריונים לבחינת השפעת מבנים על סביבתם. בהיבטי הצללה וזכויות שמש. גם נושא האורור בסביבת המבנים המוצעים נבחן ואושר מאחר ולא היו שום חריגות.</p>	<p>ב- חסימת אוויר, אור ונוף- כתוצאה מבניה מגדלית במקום מרקמית. -חסימת האוויר תגרום להגברת שימוש במזגנים. -חסימת אוורור מזרח- מערב, בעיקר לקוטג'ים שממזרח. - לא כך אמורה להראות שכונה בפאתי העיר הסואנת תל אביב. -הצללה על הבניינים הנמוכים יותר. פגיעה בבנייה המקורית של השכונה.</p>	<p>1- אבי וורנר 3- אבישי אחימאיר 7- אורן מוסט 12- אלון אבני 14- אסנת גלבוז 18- גבריאאל אורגל 22- דוד שיבא 26- חיים אשכנזי 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 34- כרמן חרמון 35- מיכל אבני 37- משה הפנר 38- משה לוי 51- ענת ויזלר 59- שרה בועז קריצמן</p>

			61- תמי פלג 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא
לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות התכנית, לא תותר הפניית הוצאת אוויר ממרתפים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים ומבני ציבור. כמו כן, בשלב מסירת מידע להיתר בניה, ינתנו הנחיות למניעת פגיעה באיכות אוויר.	ג-זיהום אוויר - כתוצאה מתחבורה ומהוצאת אוויר ממרתפים -מבוקש לדעת לאן תופנה הוצאת אוויר מהחניון התת"ק של הפרויקט?	12- אלון אבני 14- אסנת גלבוץ 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 35- מיכל אבני 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא
לדחות את ההתנגדות	אחד השיקולים בבחירת החלופה להעמדת המבנים במגרש במסגרת התכנית, הוא שיקול של קישוריות ותנועת הולכי רגל, אשר מתאפשרת דרך המגרש ממזרח למערב בשל הפרדה לשני מבנים גבוהים חלף בניין אחד בן 9 קומות, שהיה מתאפשר בהיתר בניה.	ד-פגיעה בחווית ההליכה ברחוב - כתוצאה מבניה מגדלית. מקובל למקם בניה גבוהה בפניות הרחוב ולא במרכזו, לכן מבנה הרכבת הנוכחי מתאים לרחוב.	5- אורי שטריקר 10- אילנה מזרחי 24-דניאל וגר 32- יעל הפנר 41- נסים בן חיים
לדחות את ההתנגדות	במקרה זה מדובר גם בדיירים קיימים וגם בדיירים חדשים. מתן מענה לתושבים בבניין הקיים הוא חלק מהותי ממטרות התכנית. ככלל, התפיסה של ציפוף מרקמים בנויים קיימים מאפשרת שמירה על שטחים פתוחים במקומות אחרים.	ה-מבוקש מתן עדיפות לרווחת התושבים הקיימים על פני אינטרסים של נדל"ן מסחרי. -מבוקש תכנון מאוזן בין פיתוח לבין שמירה על ערכי קהילה ותשתיות מתאימות. יש להעדיף את הרווחה ואיכות החיים של התושבים הקיימים על פני רווח יזמי ורווח כספי לעירייה -העירייה "מקריבה" אורחות חיי תושבים לטובת פרויקט מגלומני ואבסורדי, אין ספק שלא טובת התושבים לנגד עיני העירייה.	14- אסנת גלבוץ 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 38- משה לוי 48- רמי הדר 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא
לדחות את ההתנגדות	המרחקים בין המבנים בפרויקט לבין המבנים בסביבה נותרים כמעט כשהיו- מרחק של מעל 50 מ' למבנים הנמוכים הסמוכים.	ו-פגיעה בפרטיות כתוצאה מהציפוף	35- מיכל אבני
לדחות את ההתנגדות	הצפיפות המוצעת בתכנית: תוספת יח"ד ביחס לקיים היא 2.2:1 57 יח"ד/דונם כאמור, בהשוואה לפרויקטים אחרים של התחדשות, יש להבחין בין התחדשות בהיתר בניה, לבין התחדשות בתכנית (כמו במקרה שלפנינו) שבד"כ מתאפיינת בתוספת קומות ויח"ד גדולה יותר ולצידן תועלת ציבורית נוספת (שטחי ציבור, זיקות הנאה לציבור, דב"י וכד'). במקרה שלפנינו אין תוספת זכויות, אך כן תוספת קומות ויח"ד. הרח"ק אכן גבוה מ-6, ומתקבל מניצול זכויות של תמ"א 38 ותכניות תקפות. התכנית אכן מציעה צפיפות גבוהה באופן יחסי, אך לא	4- הגדלת צפיפות: א-מס' יח"ד - יחס תוספת יח"ד בתכנית הוא 2.2:1, בניגוד למקרים אחרים בשכונה (דוגמת הברון הירש, רדינג, בארט) ובשכונות אחרות (בבלי). -הצפיפות המוצעת 57 יח"ד/דונם- גבוהה מדי (מיזמי התחדשות אחרים ברמת אביב מציעים צפיפות קטנה בחצי). - הצפיפות המוצעת משקפת רח"ק מעל 6/5- מאוד גבוה. -כמות הדיירים עלולה לגדול ב-400% - מבוקש להקטין את כמות יח"ד המוצעת בתכנית - יש לשקול הגבלת מספר התושבים הנוסף לשכונה כדי	2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 4- אדלר רחל 5- אורי שטריקר 10- אילנה מזרחי 11- אלה משיח אונגר 14- אסנת גלבוץ 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 24-דניאל וגר 26- חיים אשכנזי 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 37- משה הפנר 41- נסים בן חיים 59- שרה בועז קריצמן 60- שרה שהם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא

	<p>חסרת תקדים לעומת תכניות להתחדשות עירונית בצפון העיר (לדוגמא: תכניות קליבלנד, אלמגור- תכניות עם צפיפות של מעל 50 יח"ד/דונם, וכן יחס של מעל 1:2 בין יח"ד קיימות למוצעות. תכנית שמעוני 27-29 - צפיפות של מעל 50 יח"ד/דונם ויחס של מעל 1:3 בין יח"ד קיימות למוצעות. תכנית התחדשות רחוב ברזיל- יחס של מעל 1:2 בין יח"ד קיימות למוצעות). הסיבה למס' יח"ד גדול היא מתן המענה למגוון גדלי יח"ד על מנת לאפשר בשכונה גם יח"ד קטנות וקטנות מאוד, שנמצאות בחסר.</p>	<p>למנוע עלייה דרסטית בצפיפות.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לתכנית תמהיל גודל יח"ד מגוון מתוך מטרה של התאמה לאוכלוסיות בעלות צרכים מגוונים (יחידים, זוגות, משפחות וכו'). התמהיל שהתכנית קובעת: 9% דירות בשטח 40-45 מ"ר 16% דירות בשטח 46-65 מ"ר 69% דירות בשטח 86-105 מ"ר 6% דירות בשטח 106 מ"ר ומעלה</p>	<p>ב-גודל יח"ד- אין הצדקה לקבלת דירות בשטח של כ-120 מ"ר לעומת 56 מ"ר כיום ו-80 מ"ר לפי תמ"א 38 ותכנית הרחבות.</p>	<p>2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 37- משה הפנר 59- שרה בועז קריצמן</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>היחס בין שטח בנוי קיים למוצע בתכנית הוא יחס של 1: 3.6. זכויות הבניה הניתנות בתכנית הן מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38, ולא לפי הרח"ק בתכנית המתאר, ובהתאם לסעיף 2.4.3 בתכנית המתאר: "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב סותרת תכנית זו". בהיבטים של עירוניות ובניה בת קיימא, יש עדיפות לציפוף אזורים בנויים קיימים המאפשר קיום חיים עירוניים פעילים וקישוריות גבוהה לשירותים עירוניים ולתחב"צ, על פני פגיעה בשטחים פתוחים.</p>	<p>ג-סה"כ שטח בנוי- היחס המתקבל בתכנית הוא 1: 3.6/ 4.5, יחס חריג למקובל בשכונה וגבוה מהמותר לפי תמ"א 38. הרח"ק גבוה מאוד- מעל 6.</p>	<p>2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 5- אורי שטריקר 10- אילנה מזרחי 11- אלה משיח אונגר 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 24- דניאל וגר 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 37- משה הפנר 41- נסים בן חיים 59- שרה בועז קריצמן 60- שרה שהם</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית, ככל תכנית, עברה תיאום מול חברת מי אביבים אשר מאשרת את החיבור לתשתיות ואת הפתרונות הנדרשים ברמת המגרש. כמו כן, נתוני התכניות החדשות נלקחים בחשבון לצרכי תחזוקה ושדרוג תשתיות עירוניות קיימות. לנושא שטחי ציבור בנויים ופתוחים: בתכנית מופרש</p>	<p>ד-מחסור בתשתיות- פיזיות וקהילתיות (מים, ביוב, מוסדות חינוך, קופ"ח, מגרשי משחקים, צופים וכו')</p>	<p>1- אבי וורנר 14- אסנת גלבוע 21- דבורה בר נתן 23- דליה מלמד 26- חיים אשכנזי 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 34- כרמן חרמון</p>

	שטח בנוי לטובת שימושים ציבוריים בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי, ונשמר שטח פתוח קיים של שביל. לצורכי פרוגרמה, ההתייחסות לשכונה היא לפי גבולותיה בין הרחובות איינשטיין, חיים לבנון, קק"ל ונמיר- בשכונה קיימים הרבה שטחים פתוחים ומספר מגרשים לא מנוצלים לשטחי ציבור, אשר ימומשו בהתאם לצרכים עתידיים.		
לדחות את ההתנגדות	קביעת המעבר בין המבנים בזיקת הנאה לציבור נעשתה על מנת לשפר את הקישוריות ואת המעבר דרך המגרש עבור הציבור. קביעת מעבר זה והחלוקה לשני מבנים מקטינה את התכסית הבנויה במגרש ביחס למבנה אחד מעובה ומוגבה. התכנון מותיר רצועת גינון קדמית במגרש של 4 מ' לפחות. (המרחק בין קו הבניין לקו המגרש).	ה-מבוקש צמצום תכסית הבניה- ניתן להשתמש בפתרון של מעבר ממזרח למערב מתחת לבניין כפי שקיים היום, על מנת לצמצם את פרישת המבנים על המגרש, ואת הגובה החרגי. נהוג להשאיר רצועת גינון קדמית ובמקום זה הפרויקט מציע בניה בתכסית גבוהה.	5- אורי שטריקר 10- אילנה מזרחי 14- אסנת גלבוץ 24-דניאל וגר 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 41- נסים בן חיים 60- שרה שהם
לדחות את ההתנגדות	ביחס למצב הקיים אין הקטנה משמעותית של מרחק בין המבנים (במצב קיים המרחק הוא של עשרות מטרים למבנים הקרובים, ומרחק זה הוקטן בתכנית בעד 1.5 מ'). מצפון ומדרום המגרש מופרד מהמבנים הסמוכים ל ע"י דרך, וממזרח מופרד ע"י דרך ושצ"פ.	ו-מרחק בין מבנים- הציפוף פוגע במרחקים סבירים בין המבנים.	7- אורן מוסט 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא
לדחות את ההתנגדות	העיר כולה מצטופפת. במסגרת זו גם השכונות החדשות המוקמות מתוכננות בצפיפות גבוהה, וגם שכונות קיימות מתחדשות ומקבלות תוספת של יח"ד.	ז-מבוקש פיזור הפיתוח באופן שווה על פני שכונות חדשות ולא בשכונה הצפופה ממילא	14- אסנת גלבוץ 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא
לדחות את ההתנגדות	הטענה לא ברורה- מהו הנתון של הגדלת צפיפות ב-400%? סטיה ניכרת הוא מושג בחוק התו"ב שמתייחס לסטייה מתכנית במסגרת היתר בניה ואילו כאן מדובר בתכנונה של תכנית.	5- סטיה מתכניות: א- סטיה ניכרת מהתקנות- הגדלת הצפיפות ב-400% מהווה סטיה ניכרת לפי התקנות.	27-חיים היבשר
לדחות את ההתנגדות	לפי תא/5000 : גובה הבניה המקסימלי באזור זה הוא 15 קומות, והתכנית המופקדת עומדת בכך. זכויות הבניה בתכנית אינן ניתנות לפי הרח"ק המוגדר לאזור זה, אלא הן זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38, ובהתאם לסעיף 2.4.3 בתכנית המתאר, הקובע כי: "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא	ב- הפרה של תכנית המתאר - לנושא גובה הבניה- התכנית מגבילה את הבניה ל-8 קומות. -לנושא רח"ק- הרח"ק בתכנית הוא 5 והרח"ק המותר במתאר הוא 4. - התכנית חורגת בגודלה- 17 קומות ויחס צפיפות 2.2 במקום 1.5 כמקובל.	1- אבי וורנר 5- אורי שטריקר 36- מרב קמיונר 41- נסים בן חיים 46-עדנה ונתן לרמן

	<p>הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב סותרת תכנית זו".</p> <p>תכנית המתאר מגדירה צפיפות מינימלית ביח"ד לדונם ולא לפי יחס ליח"ד קיימות. במקרה זה, כמות יח"ד חושבה בהתאם למדיניות הועדה לתמ"א 38 (סעיף 4.2.5) - שטח עיקרי בחלוקה לשטח לדירה 78 מ"ר.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 נקבעות ע"פ שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת ובנוסף אליה השטח של 3.5 קומות נוספות, וזאת בנוסף לזכויות מתוקף תכניות תקפות.</p> <p>במקרה זה, התכנית כוללת זכויות מתוקף תכנית תא/2371 משנת 1988, וכן מפרוטוקול שטחי שרות שאושר לתכנית זו בשנת 2010.</p>	<p>ג-חריגה מתמ"א 38 לנושא יחס השטח הנוסף לעומת קיים.</p>	27-חיים היבשר
לדחות את ההתנגדות	<p>אין כוונה להרוס מתחם ציבורי קיים על מנת להקים את הפרויקט. הסדרי הבניה ייקבעו לאחר קבלת היתר בניה.</p>	<p>6- הפרעה בזמן הבניה:</p> <p>א- (מלבד הפרעה תנועתית שצוינה בסעיף קודם), חוששים שהבניה תצריך הריסת תשתיות בסביבת הבניין בזמן הבניה, האם יהרס המתחם הציבורי ממערב לדניאל מוריץ?</p>	<p>14- אסנת גלבע</p> <p>26- חיים אשכנזי</p> <p>28- חנה סטרול</p> <p>40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>המתנגד מתייחס למבנה (בכתובת טאגור 44) שבינו לבין מגרש הפרויקט מפרידה דרך, ובכל מקרה בכל מגרש תכנית הבניין היסודות, כולל עוגנים, נבחנים במסגרת היתר הבניה.</p>	<p>ב-חשש שחפירה לעומק רב תסכן את יסודות הבנין הסמוך (טאגור 44) ותגרום לסיכון בטיחותי מבוקש אישור שהנושא נבדק ביסודיות ושלא נשקפת סכנה</p>	54- רון מי-טל וינפלד
לדחות את ההתנגדות	<p>השטח הציבורי הבנוי אינו מגדיל את נפח הבניה, אלא הוחסר מזכויות הבניה המתאפשרות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. מגרשים חומים בבעלות העירייה, הם נושאי זכויות בעצמם (ע"פ תכנית צ') וניתן יהיה לנצלם בעתיד לפי צרכי השכונה בהמשך.</p>	<p>7- שטח ציבורי בנוי:</p> <p>א-מגדיל את נפח הבניה</p> <p>הצעה לנייד את השטח הציבורי הבנוי למגרש חום בבעלות העירייה מדרום-מעי' למגרש ולבנות בו ב"ס ואשכול גנים ע"ח היזם, ובכך למתן את הבניה במגרש.</p> <p>- מבוקש לצמצם את שטחי הציבור</p> <p>- הצעה להעברת זכויות ציבוריות לקרן של העירייה</p>	<p>2- אביטל זהר התנועה לשימור</p> <p>3- אבישי אחימאיר</p> <p>5- אורי שטריקר</p> <p>10- אילנה מזרחי</p> <p>11- אלה משיח אונגר</p> <p>18- גבריאל אורגל</p> <p>22- דוד שיבא</p> <p>24-דניאל וגר</p> <p>32- יעל הפנר</p> <p>37- משה הפנר</p> <p>41- נסים בן חיים</p> <p>43- סגל איזבל</p> <p>59- שרה בועז קריצמן</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>השטח הציבורי הבנוי במקרה זה הוא שטח מצומצם (232 מ"ר בלבד), והוא חלק מהמענה לצרכי ציבור. ככל הנראה לא מדובר בשימוש מושך קהל- התכנית מגדירה כשימוש עיקרי לשטח זה מעון לאנשים עם מוגבלויות (דירות</p>	<p>ב-מגדיל את צפיפות המבקים/דיירים</p>	<p>14- אסנת גלבע</p> <p>40- נטע צוקרמן ואלון שליטא</p>

	מגורים).		
לדחות את ההתנגדות	השימוש הראשי שנקבע לשטח הציבורי הבנוי (מעון לבעלי מוגבלויות) יענה על צורך עירוני. במידה ולאחר בחינה לעת המימוש, הצורך ישתנה או שנתוני השטח לא ימצאו מתאימים לצרכי שימוש זה, ייבחר שימוש אחר המתאים באותה עת. זאת בהתאם לסעיף 4.1.2 (ו) שימושים (1), בהוראות תכנית המופקדת.	ג- השימוש לא תורם לשכונה/לא ידוע - לא ברור מה תרומת היחידות עבור בעלי מוגבלויות לשכונה מבוקש לדעת מה השימוש הציבורי הנבחר ולהסכים לקווים מנחים בבחירת המוסדות (למשל, מוסדות בעלי אופי דתי אינם מתאימים לשכונה).	2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 14- אסנת גלבוץ 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 37- משה הפנר 59- שרה בועז קריצמן 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא
לדחות את ההתנגדות	כחלק מהמדיניות העירונית, בכל תכנית הכוללת יח"ד, ייכללו דירות בהישג יד על מנת לאפשר הקלה בהישגות הדיור עבור אוכלוסיות מגוונות, הדבר רלוונטי לכל שכונות העיר.	8- דב"י מבוקש לצמצם את הדירות להשכרה שלא ברור מה תפקודם לשירות השכונה.	2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 11- אלה משיח אונגר 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 37- משה הפנר 59- שרה בועז קריצמן
לדחות את ההתנגדות	לא ברור לאילו בדיקות מתכוונים. לוח הזמנים להגשת התנגדויות נקבע ע"פ חוק. ניתן היה לבקש באופן רשמי הארכת המועד ובמקרה זה לא התקבלה בקשה להארכה במשרדי הועדה המקומית.	9- כללי א- מבוקש לקבל את הבדיקות שנעשו ע"י אנשי המקצוע מטעם הועדה והעירייה - לא ניתן היה בלוח הזמנים הקצר ולאור מצב המלחמה וכו' ללמוד את החומרים והשלכות התכנית לעומק ולשכור יועצים מתאימים כנדרש לצורך ההתנגדות.	27- חיים היבשר
לדחות את ההתנגדות	מפגש עדכון הציבור התקיים מתוקף הנוהל העירוני, החוק אינו מחייב את ההליך. תת- הועדה לשיתוף ציבור החליטה על עדכון הדיירים במבנים הסמוכים ביותר לפרויקט, המתגוררים ברחובות דניאל מוריץ ופיליכובסקי. המפגש התקיים בזום בתאריך 29.6.21 בהשתתפות כ-80 מתושבי השכונה ובהנחיית יועץ לשיתוף ציבור.	ב- תהליך שיתוף הציבור : תושבי טאגור 44-40 לא זומנו לפגישת עדכון הציבור (בזום), בתאריך 29.6.21 בניגוד לחוק המחייב לזמן את התושבים במסגרת ההליך	43- סגל איזבל
לדחות את ההתנגדות	המגרש הוא מגרש פרטי למגורים, שגם היום קיים עליו מבנה מאוכלס. לא ניתן להשתמש בו כמגרש ציבורי, והפרויקט המוצע הוא הפרויקט בבעלות פרטית ולא בבעלות העירייה.	ג- מוצע לנצל את המגרש לטובת הרחבת הריאות הירוקות בשכונה ולבנות את הפרויקט במיקום אחר, על שטח של העירייה.	44- סוזן רוזנברג
לדחות את ההתנגדות	לא ניתן לתת מענה	ד- לא פורטו טיעונים	29- טדי מרדן 39- נחום ורות לביא 45- סמדר בירנבוים 55- רוני בירנבוים
לדחות את ההתנגדות ולתקן את התכנית	-בעקבות ההתנגדות, נערכה בדיקה כלכלית מעודכנת. בעקבות ממצאים של רווח כלכלי עודף, מומלץ לתקן את התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת.	10- התנגדות יזם התכנית א- חוסר כלכליות ליזם - התכנית אינה עוברת את רף הכדאיות הכלכלית, שיעור הרווח היזמי משקף הפסד של 1.6%, זאת במיוחד נוכח השינויים שהתרחשו בשוק הנדל"ן סמוך להפקדת	52- עופר טויסטר בשם משולם לוינשטיין

	<p>- כל תכנית שמקודמת בהתאם לתכנית המתאר נדרשת לפרוגרמה לצרכי ציבור. בהתאם לפרוגרמה לתכנית זו שנערכה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי נקבע כי נדרש שטח ציבורי בנוי, לאחר שנבדק כי לא ניתן להקצות קרקע למבני ציבור במגרש זה.</p> <p>תמורות- העירייה אינה צד בהסכמים מול הדיירים, התמורות לצורך חישוב כלכלי הן 12 מ"ר לפי מדיניות הועדה, ולא משנה מתי החל קידום התכנית.</p> <p>לפי סיכום הדיון בפורום מה"ע ובסיכום פגישות נוספות במהלך תהליך התכנון- ניתנה ליזם האפשרות להתקדם בהיתר בניה. ההחלטה לקדם תכנית על פני היתר בניה היתה החלטת היזם.</p>	<p>התכנית ובעת האחרונה. להתנגדות צורף דו"ח כלכלי. התמורות לדיירים הקיימים שחושבו ע"י היזם הן בגובה 25 מ"ר לדירה, וזאת בשל תמ"א 38 ובשל תכנית ההרחבות החלה במגרש תא/2371. מצויין כי היזם ויתר על קידום בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 לבקשת הגורמים המקצועיים בועדה המקומית, לצורך שינוי בינוי (שני מבנים רבי קומות ולא מבנה רכבת ארוך בגובה 9 קומות).</p> <p>בהתאם לכך מבוקש ביטול השטח הציבורי הבנוי והמרת יח' דב"י ליח"ד רגילות</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השימוש הציבורי הראשי שהתכנית מציעה הוא מעון לאנשים עם מוגבלויות. לפי הוראות התכנית המופקדת ניתן לבחון שימושים אחרים מתוך רשימה סגורה (תרבות וקהילה, משרדי עירייה, צרכי חינוך, בריאות, רווחה, חברה, שירותי דת). השימוש המיטבי ייבחר לעת בקשה להיתר, לפי הצרכים העירוניים באותה עת ובהתאמה לנתוני הפרויקט. מומלץ שלא להוסיף הוראות לנושא השימושים.</p>	<p>ב- אופי השימושים הציבוריים מבוקש להוסיף הוראה כי השימוש הציבורי שייבחר לא יהווה מטריד לשימושי המגורים, וכי אופיים של השימושים יהא כזה שמשתלב בפרויקט המגורים.</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>מומלץ לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.</p>	<p>ג- הוספת אפשרות לקומת ביניים בתוך נפח המבנה הבינוי המוצע כולל קומת קרקע גבוהה, עבור דירות דופלקס בקומת הקרקע וקומה ראשונה (גלריה), ועבור לובי כניסה גבוה. מבוקש לנצל את החלל הגבוה הלא מנוצל המתקבל מעל רמפת הכניסה לחניון לטובת קומת ביניים לשימוש לשטח משותף לרווחת הדיירים.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון טכני: מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהחליף בסעיף יחס לתכניות כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3, ולא לשנות את ההערה ליחס. ("תכנית זו כוללת את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38. תכנית זו הינה בהתאם לסעיף 23</p>	<p>ד- מבוקש לתקן יחס לתכניות- לציין בסעיף 1.6 יחס לתכניות כי התכנית כפופה לתמ"א 38/3</p>	

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות בחלקן ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

- א- לתקן את נספח התנועה ולעדכן את הפתרונות לחניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית, בתיאום עם אגף התנועה.
- ב- לתקן את נספח התנועה ע"י הוספת מיקומי גישת רכב חירום, בתיאום עם אגף התנועה.
- ג- לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.
- ד- לתקן את הוראות התכנית בסעיף 1.6 (יחס לתכניות) ולהחליף כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3א, ולא לשנות את ההערה ליחס.
- ה- לתקן את הוראות התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה (21 יח"ד), על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת (16 יח"ד).
- ו- תנאי למתן תוקף- תיקון וחתימה על הסכם דב"י בהתאם לסעיף הקודם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-24ב' מיום 24/07/2024 תיאור הדיון :

עו"ד הראלה אברהם אוזן: לא אשתתף בדיון בתוכנית עקב חשש לניגוד עניינים, תחליף אותי עו"ד ענת הדני הבקיאיה בתוכנית. הילה ירושלמי: מציגה בקצרה את התכנית.

דיון בהתנגדויות:

אבי ורנר : ועד בית חיים לבנון 79. (מציג מצגת) חשוב להבין את מבנה הכבישים- כביש אחד שמחבר אותנו לשכונה נווה אביבים כולה. לתגובת העיריה שדיברה על 74 יח"ד בלבד שוכחים שבשכונה אצלנו יש בדרך כלל לדיירים עד 3 רכבים למשפחה, כך שמדובר על 220 רכבים שיידרשו לעבור במתווה הזו והיו פקקים.

ליאור שפירא: אתה רוצה שנתכנן את העיר לפי 3 רכבים למשפחה?

אבי ורנר : אני מציף בעיה. ברח' שאמור להיות דו סטרי קשה לעבור. מדובר על קושי בלתי אפשרי לצאת ולהיכנס ברחוב דניאל מוריץ. מציג תמונה עם גני ילדים משני צדי הרחוב. הולך להיות פה אירוע שמשנה את כל סדרי התחבורה בשכונת הבלון. בנווה אביבים כולה יש סקר משנת 2017, עברו כמה שנים, היה אמור להיות סקר ספיציפי רק אלינו. יש תקן חניה שיגרום להרבה רכבים שיחנו מחוץ לחניון המוצע. ביחס לתגובת העיריה- סקר שדובר על 2,000 יחידות דיור שאמורות להתווסף לכל נווה אביבים ולא רק לרמת אביב ב', אבל רוב הבניה היא ברמת אביב ב'. לציין את המטרו זה לזרות חול בעיניים, לכן המצב הקיים יישאר.

ליאור שפירא: חدد בבקשה את עניין הקו הירוק והבעיה שתישאר.

אבי ורנר: הקו ירוק יהיה מוכן בשנת 2029 או 2033. כרגע יש בעיה עם תחבורה ציבורית ראויה.

ליאור שפירא: מה יקרה בשנת 2034 כשתהיה תחבורה ציבורית ובניינים נמוכים? אתה לא מאפשר לבנות. **אבי ורנר :** הבניה לא תורמת.

ליאור שפירא: הבנייה נעשית כרגע, כשיהיה הקו הירוק תגיד לנו להוסיף 10 קומות?

אבי ורנר : כרגע יש בעיה, אנשים לא יכולים להתנייד.

ליאור שפירא: הודעתי לייעוץ המשפטי בתחילת הדיון: יש לי אינטרס כלכלי באינשטיין, אני לא רואה שזה משפיע על החלטתי ולכן אני ממשיך בדיון.

ממשיכים בשמיעת התנגדויות:

ברכה פרס : מעדיפה לא לדבר.

אליהו גרינבוים: טאגור 44 – חזית לרחוב טאגור וחזית לרחוב דניאל מוריץ. יש קטע רח' של 50-70 מטר מרחוב טאגור עד רחוב דניאל מוריץ, יש את רחוב פילוכובסקי שמגיע לפינה, ויש יציאה ממתחם של חניה. מתחם החניה הוא קטן אליו יוצא החניון של הבניין בטאגור 44 - בניין קיים שיש בו למעלה מ-100 מקומות חניה. לפי הפרויקט המתוכנן היום, אל הפינה הזו יוצא גם החניון החדש. מדובר ב-98 חניות. בפינה הזו יש 4 גני ילדים, כולם בני קומה אחת, ואם האוכלוסיה תגדל ותתרחב, אולי יהיה בנוסף אשכול גנים, אבל נכון להיום יש 4 גנים. בבנין בטאגור 44 מול גן הילדים יש את נקודת הפינוי של פסולת הבניין של 54 משפחות. כאשר משאית הפינוי מגיעה הרחוב עומד. באופן טבעי מגיעה משאית האשפה וכשהיא מגיעה אין כניסה מטאגור. בנין טאגור 42, שגם בו יש 54 דירות- גם הפינוי שלו והעומס הוא ברור. עלתה בי מחשבה, מאחר שגם עבור משאיות השירות או החירום הגישה תהיה מוגבלת- אני מצביע על בעיות של עומס, צפיפות וסיכון חיי אדם.

ליאור שפירא: האם יש מספר דירות שאתה חושב שכן אפשר לבנות על מנת שהחשש שלך לא יתממש? **אליהו גרינבוים:** יש דברים שצריכים להיבדק, תנועה שנסקרה בשנת 2017 לא רלוונטית היום. המגרש הזה ויציאה מחניות של 98 רכבים יגרום לעומס. כמה דירות אפשר לבנות אני לא יודע. בקצהו הדרומי של המגרש יש לו נגיעה לאזור ירוק שבדרך מסוימת אפשר לחבר אותו עם חניון ענק שנמצא על שטח המגרש החום, ולנקז חלק מהתנועה לחניון ההוא שיוצא ליד השופרסל. ביציאה מהכביש ההוא יש כיכר שצריך להגדיל אותה על מנת לאפשר את זרימת התנועה.

דוד שיבא: לא מעוניין לדבר

דליה מלמד: אין מה להוסיף מעבר לנאמר בכתב ההתנגדות

דניאל וגר: אני חבר וועד הבית של דניאל מוריץ 36 ואני עוזר לוועד הבית באינטנסיב: אנחנו טוענים שבמסגרת ההתחדשות יהיו הרבה יותר דירות גדולות, ושזה ישנה את תמהיל האוכלוסייה. בדירות למשפחות פעמים רבות יש 2 רכבים. אני מצדד בתחבורה ציבורית ופחות ברכב פרטי, כשתהיה רכבת קלה זה לא ישנה הרבה, מבחינתנו זהו עוד קו אוטובוס. מי שלא משתמש בתחבורה ציבורית לא ישתמש גם בעתיד.

בשכונה שיש בה כבר היום תחבורה ציבורית טובה, זה שתהיה רכבת קלה לא ישפר וזה לא יהיה שינוי דרמטי. הזכירו תוספת של 2,000 דירות, אבל רוב ההתחדשות בשכונה היא ברמת אביב ב' ולא בנווה אביבים, לכן כאשר מציגים תוספת של 2000 דירות יחסית ל-5000 זה לא נכון, מה שנכון יותר הוא להסתכל על רמת אביב ב'. ההשפעה על רמת אביב ב' היא יותר אינטנסיבית, זה ציפוף דרמטי. המגבלות בניה של רמת אביב ב' צריכות להיות דומות לאלו ברמת אביב א'. כאן מבוקש רח"ק 6- זה לא פשוט בכלל, צריכה להיות סיבה מאוד טובה מדוע מאפשרים זאת, ייתכן שהסיבה היא שתוספת המטרים המוצעת לדירות היא מופרזת, אולי אפשר לצמצם. תוספת 1,000 ילדים תדרוש עוד בית ספר יסודי ועשרה גנים, אין לנו יכולת לעשות כדבר הזה.

בנוסף כאשר קשיש ילך לעולמו בנווה אביבים- אלו דירות גדולות, מי שיחליף אותו לא יהיה זוג צעיר וסטודנטים אלא משפחה. ברמת אביב ב' כאשר מוסיפים דירות, צריך להיות יחס מחמיר.

חורין יעקב: מצטרף לקודמי

טדי מרדן: מצטרף לקודמי

משה לוי: איך אתם מאשרים בניה של פרויקט כזה בלי מקומות חניה- לפחות אחד לאחד? מדוע? איפה יזרוק את המכוננית אדם שאין לו חניה בחניון? גם ככה הרחוב הזה פקוק.

ליאור שפירא: המדיניות העירונית אומרת כך.

משה לוי: אז נכתוש את התושבים והם יימכרו את המכוננית, ויעברו לתחבורה ציבורית שתהיה עוד 10 שנים.

ראובן לדיאנסקי: מדובר על קבוצת בניינים שבסך הכל יש בהם 64 יח"ד. לאותם דיירים אין כיום חניה פרטית והם חונים ברחוב. הפרויקט הזה יכול ל-138 יח"ד-כלומר תוספת של 74 יח"ד, אבל מקבלים 100 מקומות חניה. המצב של החונים ברחוב עובר פה שיפור.

סוזן רוזנברג טאגור 44: הטיעון של החניה: זה נכון שלבניין כיום אין חניה, אבל בבניין יש דירות עד 50 מ' - מתגוררים סטודנטים או זקנים, שלרוב אין להם מכוניות. אם תבנו בפרויקט הזה 68% מהדירות בין 86 - 105 מ' - כלומר דירות גדולות למשפחות- אתם מספקים חניה ל-100 מכוניות. אלו דירות שצריכות להסיע ילדים, לכל משפחה 2 מכוניות- אתם שואפים שאנשים לא יהיו עם רכב וזה לא יקרה.

ליאור שפירא: למה זה לא יקרה? לא יכול להיות שלכל משפחה יהיה רכב אחד?

סוזן רוזנברג טאגור 44: זו משפחה עם ילדים. לפי התוכניות שלכם, אתם מרשים לבנות עד 15 קומות.

מדוע באינטנסיב 63 65 67 שזה רחוב ראשי, אישרו 8 קומות? מדוע שם לא בנו 15 קומות? רק

באינטנסיב- טאגור, דווקא בדניאל מוריץ שהוא רחוב קטן החלטתם לבנות 15 קומות. מדוע?

ליאור שפירא: מה עם היולות של פיליכובסקי? הם מורידים את הממוצע לשיטתך?

סוזן רוזנברג: אבל עדין יש רחוב אחד, חד סיטרי שמחבר את כל השכונה.

עדנה ונתן מדלקר: מצטרפת לקודמי.

עופר מנור טאגור 44: רחובות דניאל מוריץ ופילוכובסקי יוצרים מרחב סגור. ההתנגדות שביקשתי להעלות היא בנושא היציאה מהחניון התת- קרקעי שעומד להיבנות. היום היציאה הזו פקוקה בשל הורים שמורידים את הילדים שלהם לגן ומגיעים במכוניות ולא בתחבורה ציבורית. בחרתם לתכנן את היציאה של החניון מאותה פינה. אני לא רואה הבדל בין היציאה מהפינה הזו, או מכל מקום אחר שהוא לא אותו

מקטע כביש קצר שאליו מתנקזת התנועה משני בנינים. יש להזיז את רמפת היציאה או לרחוב דניאל מוריץ או להצמיד אותה לרמפת הכניסה, זה יפתור את צוואר הבקבוק. התייחסות הצוות הייתה שזה אמור להיות סיכון להולכי הרגל- המעבר הוא דרך מדרכה, אך בכלל המעברים של כניסות לחניונים תתקרקעיים מתבצעים דרך מדרכות.

ההתייחסות לשכונה של רחוב פילכובסקי ורחוב דניאל מוריץ כמתחם נפרד היא חשובה, לא ברור אותו סקר של 2017 שמתייחס לתחום נווה אביבים וסביבתו, לא ברור מה זה סביבתו? האם התייחס ספציפית לבעיה שעשויה להיווצר במתחם הזה? זהו מתחם סגור. הצוות התייחס לכך שהעומס הוא לא בהיקף לא סביר לתל אביב. אבל זו שכונת פרברים וככזו אנחנו צריכים להתנייד ממנה לעבודה- אנחנו חייבים כיום רכב, אין התייחסות נאותה לכך. הפתרונות של האופניים הם לא רלוונטים לשכונה. אי אפשר להתנייד בתחבורה אישית מנווה אביבים לתל אביב.

עידית מיכל מרום : מצטרפת לדברי קודמי.

רינת רותם יהודר אפטרופוס : טאגור 44 הוא בנין בן 54 דירות, מי שגר שם הם בני 60 ויש גם בני 80 וגם נכים, אלו אנשים שלא נוסעים באופניים. משתמשים בחניה התת קרקעית עבור 150 מקומות חניה. מדובר על מפרץ חניה קטן שאמור לנקז גם את רמפת החניון של אותם 150 רכבים, והבניין החדש מתיימר לחסום את הרחוב שהוא ברוחב 7 מ' על ידי יציאה של עוד 100 מכוניות. אנחנו מבקשים : שנו את מיקום הרמפה לכיוון רחוב הבניין. אפשר לקחת עוד שטח כדי להרחיב או לחבר את הקטע הדרומי של הבניין לחניון ענק ולשחרר פה יציאה לכיוון הסופר ורחוב טאגור, תמהיל הדיירים בבניין לא יכול להשתמש באופניים.

ליאור שפירא : בהנחה שהפתרון שלך מיטיב עם השכונה: אם האופציה שעומדת בפני הוועדה היא להשאיר את המצב כפי שהוא, או לא לעשות את הפרוייקט? מה יותר טוב לשכונה?

רינת רותם יהודר אפטרופוס : אלו שני מקרי קיצון. אני לא אדע לענות על זה, אבקש מחברי הוועדה לערוך סיור בשכונה. יש פה סכנה להולכי הרגל במפרץ הקטן הזה.

רמי הופמן טאגור 44 : איך קובעים איזה בנין מהבניינים ברמת אביב, במיוחד בשכונה הקטנה שלנו, איך קובעים האם יהיה בן 8 או 16 קומות? עומדים לפתור בעיה ל-60 דיירים, כאשר הולכים להכניס לגיהנום 2,000 דיירים.

תלוי מתי עושים את זה. בתיאור של מה שקורה היום- 16 קומות זה לא רצינונאלי. אנחנו שכונה נפרדת, שתומה, עם פתח אחד, ויהיה כאן קושי גדול. יש פתרונות של תמ"א 38 שבהם מוסיפים רק 2 קומות.

ליאור שפירא : מה הפתרון לבניינים האלה? כמה לדעתך אפשר להוסיף?

רמי הופמן טאגור 44 : אפשר להוסיף 2 קומות, בדומה למה שמאשרים בתמ"א 38 בתל אביב.

ליאור שפירא : המתנגדת תמי פלג לא נמצאת.

עו"ד טויסטר : מדובר בתוכנית מתוקף זכויות תמ"א 38. חשוב לנו שהתוכנית היום תתאשר כי כל התוכנית בנויה על המיסוי של התמ"א. נעשתה פה מלאכת מחשבת על מנת לנצל את המגרש שאינו רגולרי, צר וארוך, ברור לחלוטין למה נאלצנו לעשות שתי כניסות על מנת לממש את החניון. יצאנו בהנחה של המשטר הכלכלי שהיה בעת ההפקדה, ובאילווצים הגענו לתוכנית שנותנת מכפיל נמוך, מקנה 16 יחידות דב"י, שטחים לעירייה שתעשה בהם 4 דירות לאנשים עם מוגבלויות. עקב מה שקרה בשוק, יש שני נתונים שצריך לקחת בחשבון כשמדברים על תמורה לדיירים : דייר לא רק מביא את הדירה שלו, אלא מביא גם זכויות הרחבה ותוכניות תקפות. כלומר, בחלק מהדירות אגף אחד הורחב, ויש להם זכויות להרחבה, אשר צריך לקחת בחשבון כאשר מדברים על תמורה לדיירים. דבר שני- בגלל האילווצים של המגרש, אם בכל מגרש לוקחים 50 מ"ר למקום חניה בברוטו, במגרש הזה מגיעים ללמעלה מ-70 מ"ר למקום חניה, ואי אפשר לעשות כניסה ויציאה ממקום אחד- אלו אילווצי תכנון שהביאו את צוות התכנון לרדת לרזולוציות מאוד קטנות.

ראובן לדיאנסקי : מה עם הדב"י?

מאיה נורי : במסמך המדיניות מדובר על 15% יח' דב"י, אני לא רואה סיבה שבשכונת נווה אביבים צריך להוריד ל-11% - זה מקום ליד האוניברסיטה, צריך הרבה חבר'ה צעירים, לכן צריך להגדיל את שיעור יח' הדב"י ל-15%.

אמיר לוטן- סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינסטיין : בפורום מה"ע, לפני כ-4 שנים, התוודענו לדרישה של יח' דב"י. ביקשו בהתחלה 20 יחידות דב"י, עשינו דוחות כלכלים. 15% הם בפרויקטים של פינוי- בינוי, כאן אין תוספת זכויות. כל מה שיש בפרויקט הנוכחי זה בינוי. במקום לבנות חומה של 9 קומות בונים 2 בנינים של 15 קומות. המדיניות של פינוי- בינוי פחות רלוונטית. בהתחלה אמרו 20 יח"ד, ואח"כ ביקשו 4 יחידות לאנשים עם מוגבלויות- אנחנו אמרנו שיש פה בעיה של כלכליות. הגשנו התנגדות לגבי כמה דברים : מבחינת הכלכליות המצב נעשה יותר גרוע. אמרנו שיש בעיות כלכליות וביקשנו לשפר, אבל מה שקורה הוא שאתם לא רק שלא מורידים, אלא אתם מעלים את תוספת יח' הדב"י. גם התוספת הזו תיקח אותנו לסיבוב בעירייה, ותקבור את הפרויקט לגמרי. הבקשה שלנו היא שנדחה את ההתנגדות שלנו וההמלצה של הצוות לתוספת של 5 יח' דב"י, תישארו עם ה-16 יחידות דב"י +4 עבור שטח ציבורי בנוי.

ראובן לדיאנסקי : יש בשכונה חלקים גדולים מהתושבים שרואים בזה מטרד, ומצד שני אנחנו רוצים כן לאפשר לבניינים האלה להתחדש. המחיר הוא אולי פגיעה באיכות החיים, ואחד המרכיבים שמאפשרים לאשר את הפרויקט הזה הוא נושא יח' הדב"י. אני חושב שמבחינתכם, כשעל הפרק סד הזמנים הברור- אם לא יתאפשר פרויקט לפי תמ"א 38, הפרויקט הזה ירד לטמיון. צריך להיות יותר ברור : אנחנו נתקשה

לדחות התנגדויות ולאשר את הפרוייקט עם שיעור הדב"י שאתם מציעים. כדאי להתכנס סביב ה-15% של יח' דב"י- זה נכון וזה מידתי, כדאי לכם ללכת למתווה הזו. נוכח הדברים הללו, גם כחבר וועדה זה יקל עליי בדיון הפנימי.

אביטל זוהר - יו"ר התנועה להתחדשות ולשימור רמת אביב ונווה אביבים: לפני כ-20 שנה היה ניסיון של מהנדס העיר למחוק את רמת אביב ב' ולהקים שכונה עם מגדלים של 26 קומות הצלחנו לבטל את רוע הגזירה. יש לי דירה בשכירות בנווה אביבים, בחרנו אתכם כמשרתי הציבור ואתם אמורים לשרת אותנו התושבים ולהקשיב לנו. זו תנועה להתחדשות ושימור השכונה, הקו שמנחה אותנו הוא התחדשות ושימור.

ראובן לדיאנסקי: מה ההתנגדות?

אביטל זוהר: בשנים האחרונות יש תנופה עצומה של רצון העירייה להגדיל את כמות התושבים בשכונות שסובבות, כמו נווה שרת. אנו נלחמים על אופייה של השכונה. היזמים רוצים 15 קומות, הדיירים לא.

ליאור שפירא: לשיטתך הדיירים בפרוייקט הזה לא מבקשים לעשות את זה?

אביטל זוהר: בוודאי שהם מבקשים. פה מדובר על שינוי מהותי מבחינת תפיסה, שינוי תב"עי. הפרוגרמה על פי תכנית תא/5000 מאפשרת עליה של 15 קומות ושינוי תב"ע נקודתיים. אם כל שינוי תב"ע כזה ייעשה בלי להסתכל על הסביבה יהיה פה סלמס כמו בנווה שרת. תיקחו את רמת אביב ב' ותתכננו מחדש. ההתנגדות שלי היא לבניה שאינה תואמת את תמ"א, 38 אבל היא שינוי תב"ע. נושא החניה חייב להישאר על תקן 1:1- זה המינימום פר דירה.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: יש סימן שאלה גדול לגבי יח' הדב"י. אין בעיה לעשות משהו אחר: 16% זה עוד 5 דירות אנחנו מציעים שניקח את השטחים של ה-16 יחידות דיוור ונחלק אותם ל-21 יחידות דיוור. אם לא נוסף שטחים, הפגיעה הכלכלית בנו היא פחותה. מבחינת יח' הדב"י- נשנה את התמהיל לחלק מהדירות ליותר קטנות.

אלחנן זבולון: מה הגודל של דירה בדב"י?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: יש 3 סוגים של דירות

אלחנן זבולון: אז מה תעשה? צינוק?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: לא, את הדירות הגדולות יותר נחלק. אם הולכים על התמהיל של הדירות, הולכים רק על הדירות של ה-91 מ"ר. אם לוקחים את הדירות של ה-91 מ"ר- אין לי פרויקט. יש לכם גם 4 דירות של אנשים עם מוגבלויות.

מאיה נורי: למה בצפון בת"א, במקום שהמחיר כל כך יקר למ"ר, צריך להפחית ל-11%?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני מבין את ה-15%, אני מוכן לתת את ה-15%. בסופו של דבר כשלווקחים את השטחים והחשוב שטחים, דב"י היום נחשב לאפס בדוחות הכלכליים.

מאיה נורי: בעוד 25 שנים זה ישתחרר לכם לשוק החופשי.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני משלם את הריביות, שכ"ד הוא מופחת, הדירה בעוד 20 שנה לא שווה כמו שהיא שווה היום.

ראובן לדיאנסקי: צריכים להגיע להסדר. על מנת שאני אהיה מוכן לדחות את ההתנגדויות ולהגיד שנצא לדרך עם הפרוייקט, גם נוכח התקופה והזמן, כשתמ"א 38 עומדת להתייתר ככל הנראה.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: הופתענו, יש כאן חוסרים בתקציב.

אורלי אראל: תוספת יחידות דיוור זה 106ב'.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני לא מוסיף, אני לוקח את השטחים של הדב"י שהקצנו ומחלק אותם למספר שאותו אתם דורשים. אני נשאר ב-142 יח"ד.

אלחנן זבולון: מה הגודל של היחידות?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני לא יודע, עדיין לא הגענו לתכנון.

ראובן לדיאנסקי: לפי החלוקה החדשה של ה-1000 מ"ר עבור 21 יחידות- לא תפחת יחידת דב"י מ-50 מ"ר לדירה?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני לא יודע, עדיין לא תכננו את הקומה.

ראובן לדיאנסקי: אתה רוצה שנדחה את ההחלטה בהתנגדויות? אנחנו לא רוצים דירות קופסא. שיגיד לפחות ערך אחד- לא תפחת דירה מגודל X.

אורלי אראל: בתוכנית המופקדת בנושא יח' הדב"י, גודל יחידות הדב"י קטן יותר משאר הדירות בתמהיל. יש לנו 12 דירות בשטח שבין 40-45 מ"ר דב"י ו-4 דירות בשטח של 46-95 מ"ר, אני לא רואה איך אנחנו מקטינים את השטח לכל דירה, זה שטח מאוד קטן.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אפשר להקטין את הדירות הגדולות.

אורלי אראל: אין לך דירות גדולות, יש לך 4 דירות של 46-65 מ"ר, זה גם יכול להיות 47 מ"ר.

אלחנן זבולון: אלמלא המועדים שאנו מכירים- האם המלצת הצוות המקצועי היתה ללכת ל-106ב' ולקבל 15%?

אורלי אראל: ה-15% זה לא 106 ב' כי זה מתוך מספר יחידות הדיוור הקיים.

ראובן לדיאנסקי: שאלה ליום: זה דירות של כל אחת מהן 65 מ"ר או בין 46 ל-65 מ"ר?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: סביב ה-60-65 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: אם זה 65 מ"ר, אז אתה מקבל סה"כ 980 מ"ר. 980 מ"ר לחלק ל-21 יוצא לך 46 מ"ר לכל דירה, כך שאתה יכול להתחייב 46 מ"ר לכל יחידת דב"י.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני איתך, עם זה נזרום. ללא קשר לדירות של אנשים עם מוגבלויות.

ראובן לדיאנסקי: זאת אומרת, הודעת לוועדה שיהיו 21 יח' דב"י בגודל של 46 מ"ר לכל דירה. **ליאור כהן- דניאל מוריץ 14-28:** אני עובד משנת 2011 על החלופה הזו. אם אנחנו עכשיו בסוף של חודש יולי, הולכים לתקן את התוכנית בנושא יח' הד"בי או נושא התחבורה או החניית- לא נוכל לגמור את התוכנית הזו בתוך שנה. ישבנו במאי 2023, אחרי תחשיב כלכלי ועל בסיסו חתמנו הסכם דב"י, וזה מה שסגרנו. אם צריך עכשיו לקחת ולחתום על הסכם ד"בי חדש, זה תהליך ארוך שלא יספיק בזמן קצר, זו דרך שתוביל אותנו להפלת הפרויקט.

ראובן לדיאנסקי: אני לא מסכים איתך לחלוטין. יש לך 980 מ"ר שהיום מייעד לדב"י. מדובר ב- 12 דירות קטנות ו-4 דירות גדולות. נשארת עדיין בתוך התחום של 980 מ"ר. לא הבנתי מדוע אתה מתנגד?

ליאור כהן: אני אומר במאי 2023 נפגשנו, היום אנו ביולי- כל שינוי שיגרור לעדכון התוכנית לא יאפשר לתת תוקף לתוכנית בזמן סביר. היה מספיק זמן בעבר. עכשיו עבור 4 יחידות שהערך הכלכלי שלהן מול כל הפרוייקט, וצריך להעסיק את כל הגורמים בעירייה, זה לא חכם ולא נכון להפסיד את הפרוייקט.

ראובן לדיאנסקי: אנו נדבר בדיון הפנימי האם זה מפספס את הפרוייקט. **ליאור כהן- דניאל מוריץ 14-28:** אנו מייצגים 62 מהבעלים, כולנו הסכמנו על הפרוייקט כפי שאושר במאי 2023. בזמנו עמדו בפנינו שתי חלופות: תמ"א 38 או החלופה של התב"ע. הפרוייקט מתנהל משנת 2015 ועד היום. כל מה שעלה במאי 2023 אושר על ידינו. יש לנו פה שני מבנים בני 15 קומות, זו התוכנית הטובה ביותר שניתן להציע. השקענו בתכנון מול כל גופי העירייה. אנו מבקשים להכריע בישיבה היום לקבל את התוכנית, לדחות את כל ההתנגדויות ולא לשלוח אותנו לסבב תיקון התוכנית בנושא תכנון יח' דב"י. התוכנית אושרה ב-2023, מאז כל המדדים עלו.

עופר טויסטר: אחד הנושאים שביקשנו והבנתי שאין התנגדות, זו האפשרות לקומת ביניים שתשמש לרווחת דיירים. לגבי ה-232 מ"ר לשימושים ציבוריים: ניתן גם שימושים ציבוריים אחרים רק שלא יהיה בהם מטרד בלתי סביר, מי שקובע זה מהנדס העיר. נושא נוסף: התוכנית כפופה לתמ"א 38/3 א' ולא תמ"א 38/3 המקורית. מספר מקומות החניה לאופניים הוא 1:1. בהתאם להנחיות משרד אדריכל העיר. החניון מאוד מסובך, אנו מבקשים שמה שקבעתם בהפקדה יישאר.

מענה להתנגדויות

הילה ירושלמי: הרבה טיעונים חזרו על עצמם, חילקנו את המענים להתנגדויות ל-10 נושאים. **אירית לב הר גבאי- אגף התנועה:** אתייחס לנושאים בהקשר לחניה ותחבורה. עומס התנועה כתוצאה מהתוכנית: הרחוב ומערך התנועה שמשרת את רח' דניאל מוריץ ופילווכובסקי וכל מערך התנועה שקיים שם, מתפקד בצורה של טבעת, וימשיך לתפקד באותה צורה ולכן גם מערך הכניסות לחניון שומר על אותה צורה. כמות החניות שאנחנו נותנים כאן וכמות התנועה שצפויה היא כמות שלא צפויה להשפיע ליצור עומסים מיוחדים, זו לא כמות משמעותית. כלל התוספת בשכונה מבדיקה תחבורתית של מס' שנים אחורה. זה בלתי אפשרי לדעת מה תהיה כמות התנועה בעוד 10 שנים, ולכן עושים בדיקה תחבורתית כללית, כאשר הדגש הוא בעיקר על צמתי התנועה בכניסה וביציאה מהשכונה, התנועה מתחלקת בתוך רחובות השכונה. נלקחה תוספת של 2,000 יחידות דיור בשכונה, בתוספת זו עדיין השכונה מתפקדת, והבדיקה לקחה בחשבון תקן חניה הרבה יותר גבוה, שהיום הפחתנו אותו.

ראובן לדיאנסקי: הדעה שלך לגבי עניין התנועה, מבוססת על התקן התקף באותו זמן שאת בודקת, או סביב אזור מסוים בעיר שיש בו יותר ממכונת אחת כמו ברב בתי האב באזור זה? אתם בודקים תוספת של 2000 רכבים שמתווספים לפי תקן של חניה אחת לכל דירה, או בודקים 2,000 פלוס מה שנהוג באזור הזה מבחינת בעלויות?

אירית לב הר גבאי: מה שיש כאן 2,000 יחידות דיור, שאותן מתרגמים לכמות נסיעות. סביב איזשהו מפתח נסיעות שנוצרות לכל יחידת דיור. המדד מתחשב באוכלוסייה שהיא יותר מוטת שימוש ברכב פרטי. המספר שאנו צופים ילך וירד. אנחנו מתרגמים את הכמות של התושבים לנסיעות, ואז בודקים את תוספת הנפחים של התחבורה. ככל שמעודדים את האוכלוסייה ומאפשרים להשתמש באמצעים אחרים, השימוש במכוניות יפחת. מיקום הרמפות הוא מיקום מיטבי שגם נובע מהצורך לייצר בינוי יותר טוב, וגם מבחינת התנועה מאפשר לשמור על הסדרי התנועה הקיימים.

מאיה נורי: לקחתם בחשבון שיש שם גני ילדים?

אלחנן זבולון: מה מיוחד ברחוב דניאל מוריץ?

אירית לב הר גבאי: אנו מודעים לקונפליקט כזה בכל אזור של מוסדות חינוך. יש מדור מיוחד באגף התנועה שמתכנן את הסדרי התנועה בצורה הבטיחותית ביותר. אנחנו מאמינים ורוצים לעודד אנשים לא להגיע לגנים עם רכב.

מאיה נורי: למה לא לעשות את היציאה לרמפה ממקום אחר? זה בדיוק רחבה שיש שם גנים ופעוטות והם כל הזמן יצטרכו לעבור שם, זה מקום שיש שם הליכה מרובה עם ילדים קטנים מאוד, ולכן יכול להיות שיש מקום לשנות את מיקום הרמפה.

אירית לב הר גבאי: התכנון המחודש מאפשר מעברים להולכי רגל והליכה יותר בטוחה. לגבי נושא נגישות המתחם- יש הרבה מאוד תחבורה עתידית וקיימת: המטרו, הקו הירוק, וגם בהסתכלות על המצב הקיים- יש שירות אוטובוסים ענף, במקום הזה יש היצע מאוד רחב. יש כאן פרויקט שנקבע לו תקן חניה בהתאם

למדיניות. יש לשים קשר בין חניה לתנועה. לגבי חניות נכים: זה מופיע מעבר לתקן החניה, וייתכן בתוכנית פתרון לבעלי מוגבלות בחניה. עומסי תנועה בתקופת הבניה: אנו מתמודדים עם זה בכל תכנית, ונותנים את הפתרונות בדגש על הולכי רגל וכל האמצעים. התנגדות שהתקבלה בחלקה בנושא הגעת רכב חירום שלא סומנה בתוכנית המיקום שלה: נתקן זאת בנספח התנועה. לגבי חניות אופניים: נבחן זאת שוב ונוסיף חניות אופניים.

הילה ירושלמי: מענה מתוך הדרפט לרבות הקראת התנגדויות שלא נשמעו והמענה אליהן.

מאיה נורי: למה החלטתם לשנות את צורת הבינוי?

הילה ירושלמי: זהו בנין ארוך (בנין רכבת), פחות העדפנו שבנין כל כך ארוך יקבל תוספת ויגיע ל-9 קומות, חשבנו שזה בינוי פחות טוב. אמרנו שניתן מעבר דרך המגרש, ונשפר את המצב של הולכי הרגל. ממשיכה לתת מענה מתוך הדרפט. לגבי התנגדות היזם: השימוש הציבורי ייבחן בשעת ההיתר על ידי צוות מטעם מהנדס העיר, ובכל מקרה נרצה שימוש מיטבי שמתאים למיקום ולבנין. לעניין אפשרות של קומת ביניים בנפח המבנה: לא מדובר בהגדלה של הגובה ולא בהגדלה של השטחים, ולכן אנו ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות.

ראובן לדיאנסקי: זה מצריך תיקון בהוראות?

הילה ירושלמי: נכון, תיקון קטן שיהיה צריך להיות מתואם עם השירות המשפטי ועם מחלקת הרישוי.

הסעיף שמבחינתנו הוא טכני שביקש היזם לתקן במקום שיהיה כתוב תמ"א 38/3 יהיה כתוב תמ"א

38/3 א': אנו מקבלים את ההתנגדות הזו. ממשיכה לתת מענה מתוך הדרפט.

רוני קינסבורנר: לגבי הטענות הרוחביות שעלו זה יכול לשמש מעבר לפרוייקט הספציפי הזה, והן אלה שמסבירות את הפערים הכלכליים בינינו לבין היזם: תמורות הדיירים הן 12 מ"ר ולצורך עריכת הדוח של היזם הן 25 מ"ר, הפער הזה חוזר על עצמו בלא מעט פרויקטים. נקודה שניה: אנו לא לוקחים בחשבון זכויות בניה לא מנוצלות. דמי איזון: מי שיזם את הפרוייקט לפעמים משלמים לו. לעניין המרתפים: יש פערים גדולים בניתוח הכלכלי גם בעלויות הבניה וגם בהיקף המרתפים, ולפעמים זה משקל כבד מאוד על הפרוייקט. אלו הסיבות לפערים בין הדוח הכלכלי שלנו לדוח הכלכלי של היזם. חוץ מזה, יש פערים יותר שגרתיים כמו בעלויות הבניה הישירה ושווי מ"ר למכירה.

דניאל וגר: לגבי פער כלכלי, אפשר לצמצם תמורות, וכך פרויקט יהיה יותר כלכלי. אני מצדד בהקטנה של יח' הדב"י, כך שיגור בהם יחיד.

אביטל זוהר: לנושא החניה: תקן של 1:0.8 בשכונה שלנו הוא בלתי סביר לחלוטין, התקן צריך להישאר 1:1 על חייבת להיות חניה לכל דירה. חלק מהמבוגרים שגרים כיום, תוך זמן קצר לא יהיו שם וייכנסו לשם משפחות. אנשים לא נוסעים להיכל התרבות, הם נוסעים לילדים בכוכב יאיר. אבקש בנקודה הזו לקבל את ההתנגדות לעשות סקר ושיתוף ציבור לגבי ההרחבות- משום שהתב"עות האלה משנות באופן מהותי את אופי השכונה וכל תב"ע כזו לא מסתכלת מה תהיה התב"ע הבאה.

לוטן אמיר: נעשה כבר שיתוף ציבור לפרוייקט. לעניין השטחים של יח' הדב"י, כן נוסף ללא תוספת יח"ד לסה"כ הפרוייקט.. יש כאן התנגדויות נוספות: למשל נושא האופניים- הפרוייקט מאוד על הגבול, אנא תתייחסו ושלא תכבידו.

דיון פנימי:

מאיה נורי: בשכונות האלה יש מחסור של דב"י לדירות גדולות.

רבקה פרחי: גודל יחידות הדיור של דב"י לפי המדיניות צריך להיות תואם לתמהיל יחידות הדיור של כל הבניין, נכון שבמקרה הזה זה לא יהיה.. אנו חושבים בדיוק כמובן.

מאיה נורי: צריך לזכור זאת לפרוייקטים אחרים בנווה אביבים ורמת אביב- אין דב"י לדירות גדולות. לגבי הרמפה קשה לי מאוד עם העניין שיש שם ילדים קטנים, זה דבר שצריך לקחת בחשבון, זו כניסה למתחם גנים.

אורלי אראל: אנו מסכימים עם מה שאת אומרת, ועם זאת יש מצב קיים של מגרש צר וארוך, אי אפשר לעשות רמפת כניסה ויציאה מאותו צד. לא ניתן, או שיש פרויקט או שאין פרויקט.

מאיה נורי: יש להקפיד לומר אנשים עם מוגבלות ולא בעלי מוגבלויות.

רבקה פרחי: הניסוח הוא לפי החוק.

מלי פולישוק: האם שטח התכסית מצטמצם בגלל שעולים לגובה? צריך לחשוב על חניה אחת לדירה גם לדירות הקטנות, גם אם הם סטודנטים. יש עוד 3 בניינים שעומדים להיות עוד מקרים חריגים כאלה, גם אם זו תוכנית ולא תמ"א, 38 צריך לתת תשובה לריבוע הקטן הזה שיהיו בו עוד כמה עשרות או מאות יחידות דיור.

הילה ירושלמי: התכסית יורדת כפי שמצוין בדרפט, במצב המאושר היא 64% ובמצב המוצע היא 53% משטח המגרש.

חיים גורן: האם נשקלה האופציה לפתיחת ציר מקביל?

רבקה פרחי: במסגרת התוכנית הזו לא נשקלה האופציה היות ואין פה תוספת משמעותית, אבל הצוות לוקח על עצמו לבדוק על כל שכונות הצפון את נושא התנועתיות.

חיים גורן: גם על חשבון שצ"פ, זה חשוב.

ראובן לדיאנסקי: לגבי הדב"י בהערה כללית, מדברים על 15 קומות בנווה אביבים ורמת אביב. אם לא הייתה המחויבות של 15%, יכולנו להסתפק בבניינים של 12-13 קומות. זה היה מוריד את הצפיפות ומס' התושבים החדשים שנכנסים לשכונה, אנו נשמע הרבה תושבים שיגידו ש-15 קומות זה מאוד גבוה. **ליאור שפירא:** אנחנו מחליטים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית: לתקן את נספח התנועה ולעדכן את הפתרונות לחניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית, בתיאום עם אגף התנועה. לתקן את נספח התנועה ע"י הוספת מיקומי גישת רכב חירום, בתיאום עם אגף התנועה. לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.

לתקן את הוראות התכנית בסעיף 1.6 (יחס לתכניות) ולהחליף כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3 א, ולא לשנות את ההערה ליחס. לתקן את הוראות התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה (21 יח"ד), על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת (16 יח"ד), ללא הגדלת שטחי הבניה הכוללים במגרש, ללא הגדלת מספר יח"ד המירבי בתוכנית, כך שגודל כל אחת מיחידות הדב"י לא יפחת מ-46 מ"ר שטח פלדלת. תנאי למתן תוקף- תיקון וחתימה על הסכמי הדב"י בהתאם לסעיף הקודם. אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0013-24' מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

ז- לתקן את נספח התנועה ולעדכן את הפתרונות לחניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית, בתיאום עם אגף התנועה.

ח- לתקן את נספח התנועה ע"י הוספת מיקומי גישת רכב חירום, בתיאום עם אגף התנועה.

ט- לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.

י- לתקן את הוראות התכנית בסעיף 1.6 (יחס לתכניות) ולהחליף כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3 א, ולא לשנות את ההערה ליחס.

יא- לתקן את הוראות התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה (21 יח"ד), על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת (16 יח"ד), ללא הגדלת שטחי הבניה הכוללים במגרש, ללא הגדלת מספר יח"ד המירבי בתוכנית כך שגודל כל אחת מיחידות הדב"י לא יפחת מ-46 מ"ר שטח פלדלת.

יב- תנאי למתן תוקף- תיקון וחתימה על הסכמי הדב"י בהתאם לסעיף הקודם.

משתתפים: ליאור שפירא, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן