

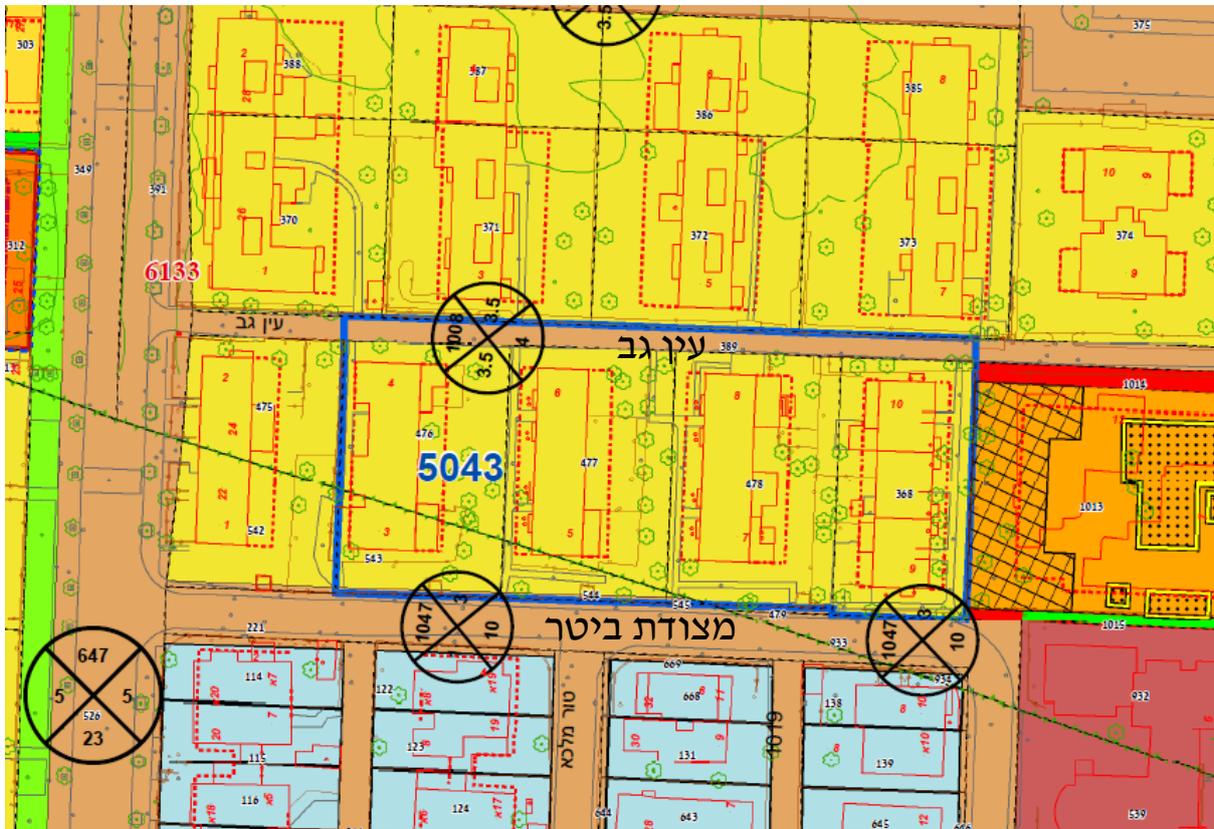
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

ברחוב עין גב 4-10 בשכונת יד אליהו, תל אביב. בין רחוב עין גב בצפון, רחוב מצודת ביתר בדרום, לוחמי גליפולי במערב ויגור במזרח.

כתובת:

תל אביב - יפו
 שכונת יד אליהו
 עין גב 4-10



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133			,467,477,478,368	389
6134			543,544,545	

שטח התוכנית: 4.653 דונם

מתכנן: פראוב ארכיטקטורה – תמר פראוב
 אדריכל נוף: חלי אלול צלניקר

יזם: חברת עזרה ובצרון
מגיש: חברת עזרה ובצרון והועדה המקומית לתכנון ובניה



הדמיה מזרוע מערב

בעלות:

מצב השטח בפועל:

רחוב עין גב הוא רחוב פנימי ושקט בשכונת יד אליהו. 4 המבנים בתחום התוכנית הינם מבנים ישנים במצב תחזוקתי ירוד. השכונה מאופיינת במבני שיכון טוריים בהעמדה צפון - דרום, ובמרחב ירוק בין הבניינים. מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים נמצאים בסמיכות לתחום התכנון. בשטח 4 מבני שיכון טוריים. עין גב 4,6,8 בני 3 קומות בכל מבנה 2 כניסות 121 יחידות דיור, עין גב 10 בן 3 כניסות ו 18 יחידות דיור. סה"כ קיימות 54 יחידות דיור ב-4 מבנים בני 3 קומות. שטח ממוצע ליחידת דיור קיימת: כ- 70 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו

בתוכנית המתאר מרחב זה מוגדר להתחדשות עירונית. ע"פ המתאר, הגובה המירבי יהיה עד 8 קומות. מדיניות אגף תכנון העיר היא לשמור על עקרונות ההעמדה והקישוריות בין המבנים ובתוך השכונה, ואופי המרקם הבנוי בשכונה, תמהיל דירות מגוון שיאפשר מגורים למגוון אוכלוסיות באזור ויכלול דירות קטנות וגדולות שחסרות כיום ויאפשר שימוש בתקן חנייה מופחת.

מצב תכנוני קיים:

תא/2324

תא/3366

תא/קיי

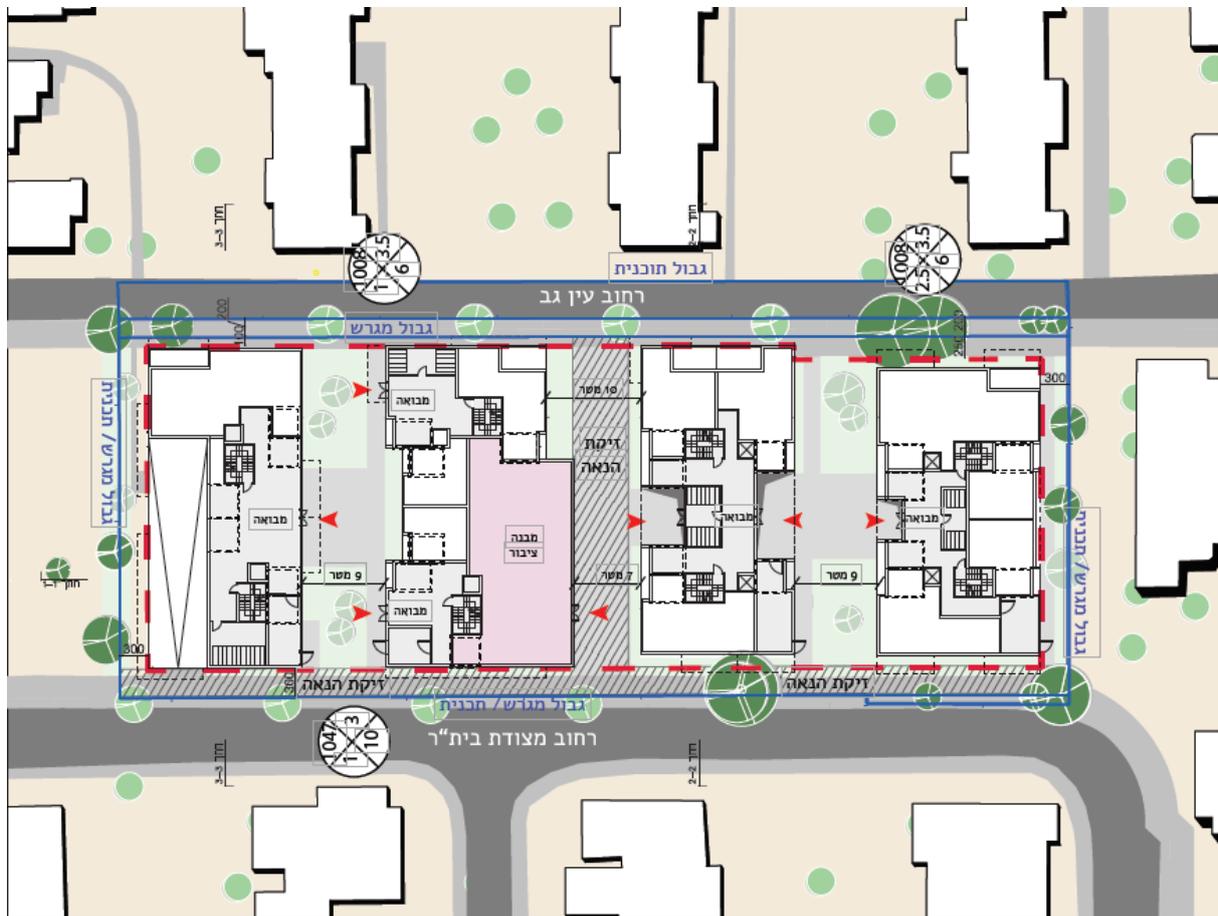
תוכנית ההרחבה אושרה ב-1987. כמחצית מיחידות הדיור בתחום התוכנית מימשו את הרחבות במהלך השנים. תכנית המבנים במצב קיים - 32%. שטח ממוצע לדירה קיימת: כ- 70 מ"ר. שטח לפני מימוש הרחבות כ-60 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

4 מבני מגורים חדשים בני 6.5 קומות. סה"כ 144 יחידות דיור חדשות (35 יחידות לדונם נטו). שטח ממוצע ליחידת דיור: 72 מ"ר. עקרונות התכנון משמרים את העמדת המבנים הקיימת במרחב - בינוי טורי באוריינטציה צפון-דרום, תוך שמירה על קישוריות בין המבנים בשכונה ומתן עדיפות להולך הרגל. סימון דרך מוצעת בתוכנית לטובת הרחבת המדרכה ברחוב עין גב.

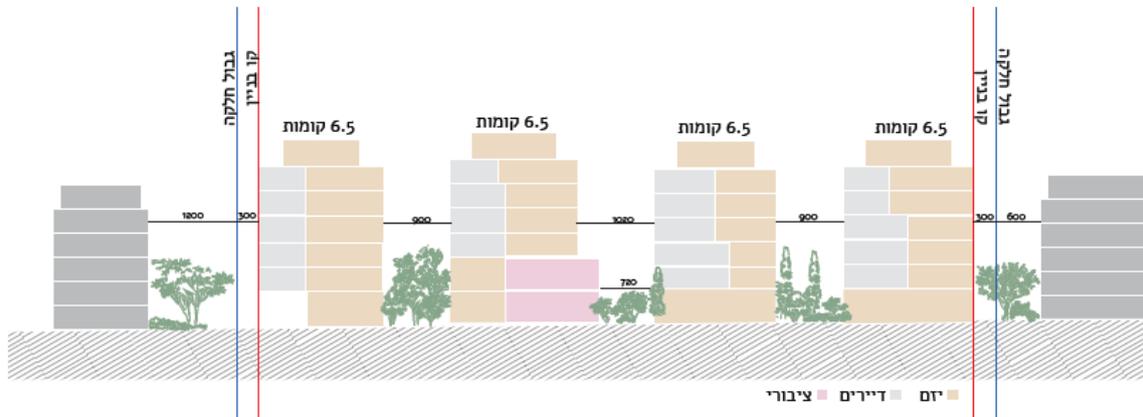
התכנון מציע היררכיה בין חצרות, מעבר ציבורי נגיש בצמוד לשטח הבנוי הציבורי המשולב בקומת הקרקע של אחד המבנים, חצרות בין המבנים לגינון, מתוכנן שטח ציבורי כחלק מהבינוי בקומת קרקע וקומה א' בשטח של כ-450 מ"ר. חניון תת קרקעי בבינוי של 85% משטח המגרש שבו מקומות חניה עבור הדירות הקיימות בלבד בתקן חניה 0.37:1. תמהיל הדירות המוצע מגוון ויכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות.

קווי הבניין המוצעים: 3 מ' קדמי/ אחורי וצדי דרום מזרח ומערב, ו 1 מ' קידמי צפוני לרחוב עין גב. מרווח בין המבנים 9 מ'. תכסית מוצעת עד 60%.



תכנית קומת קרקע ופיתוח עירוני





חתך עקרוני מזרח מערב

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
384.2%	100% (בנוי בפועל)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
15,200	4178 (בנוי בפועל)	מ"ר	
-	32%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-	1355 מ"ר (משתנה)	מ"ר	
6 קומות + קומת גג חלקית	3	קומות	גובה
28.8	10	מטר	
58.5%	32%		תכסית
54 תת"ק	0 בתחום המגרש		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

תת ועדה התקיימה ב-6.10.2022 ובה אושר המתווה הבא להתייעצות עם הציבור :

בעלי דירות גובלים

שלב השיתוף:

טרם דיון בוועדה המקומית

יעדי שיתוף:

הצגת התוכנית לכלל התושבים מתן מענים לשאלות וסוגיות שיועלו על ידי המשתתפים

בעלי עניין:

כלל תושבי שכונת יד אליהו ובעיקר התושבים הגובלים (עין גב-מבוא ביתר – לוחמי גליפולי)

כלי השיתוף המוצע:

מפגש להצגת התוכנית, שאלות ותשובות

מוצע לקיים מפגש נוסף בשלב התכנון המפורט בנוגע לשימושים במבנה הציבורי המתוכנן

במתחם.

כלל בעלי הדירות

הוצג הרקע ומספר פגישות שהתקיימו בחודשים האחרונים.

מוצע שיתקיימו מפגשים נוספים לכלל בעלי הדירות ב שתי אבני דרך נוספות-

•לאחר אישור הפקדת התכנית

•לאחר אישור התכנית בוועדה

נציגות הדיירים

קיימת נציגות דיירים מוסמכת ופעילה בכל הבניינים. הוצגה הפעילות המתמשכת מול נציגות הדיירים ובשיתופה.

מוצע להמשיך בקשר הרציף עם הנציגות, ולבחון חיזוק נציגות בבניין עין גב6

התוכן	מס' החלטה
4-10-10 - התחדשות עין גב 4-10	23/02/2022
507-0891648 תא/מק/5043 - התחדשות עין גב 4-10	6 - 0006-222'ב'
דיון בהפקדה	

חו"ד יח' אסטרטגית:

שטחים למוסדות ציבור: בשל ההיקף המצומצם של התכנית, ההמלצה היא להקצות שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ- 450 מ"ר (המשקף איגום של השטח הבנוי הנדרש עפ"י הפרוגרמה). השטח ימוקם ככל הניתן במבנה אחד בקומת הקרקע + הקומות מעל.

שטחים פתוחים לציבור: המענה יינתן במסגרת המרחב הפתוח במפלס הקרקע באמצעות הגדרתו בזיקת הנאה לציבור. על התכנון המוצע ופריסת הבינוי העל והתת קרקעי להבטיח את המשך קיום העצים שיזוהו כבעלי ערך (במסגרת סקר עצים שיערך בתחילת תהליך התכנון).

חוות הדעת אגף התנועה ובהתאם לחו"ד התחבורתית:

נפח תנועת כלי הרכב שהפרויקט מוסיף למצב הקיים הוא קטן מאוד, כ- 50 תנועות בשעת שיא. התכנית המוצעת משפרת משמעותית את חתכי הרחובות הגובלים מצפון ומדרום על ידי הרחבת המדרכות, שמירה על עצים קיימים ותוספת עצים.

בסביבת הפרויקט, במרחק קטן מאוד, קיימת תחבורה ציבורית רחבה ובנוסף מקודמים שני פרויקטים של מתע"נ (הקו הסגול, וקו מטר).

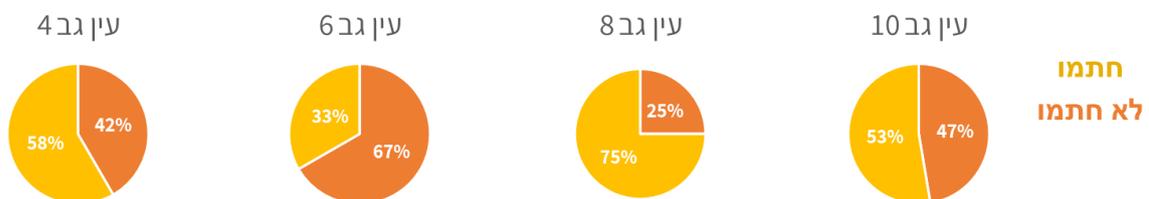
זמן ביצוע: מיידי

תיאור ההסכמות:

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. **כל אלו ועוד תרמו מאוד לקידום ההסכמות במתחם הפרויקט, וכיום ישנה הסכמה גורפת לקידום הפרויקט על ידי רוב בעלי הדירות.**

יחד עם זאת ישנם כמה בעלי דירות שהביעו רצונם לחתום הישר מול היזם הנבחר, בנוסף ישנן מספר דירות בעלות סוגיות משפטיות (ירושה, דיור ציבורי).

הבניין המאתגר ביותר הינו עין גב 6- שם בעלי הדירות מעוניינים לחתום על הסכמה רק מול היזם שיבחר, לאחר שלב מכרז היזמים. לבניין זה שני נציגים פעילים המעורבים בפגישות הנציגות ובקידום הפרויקט. לטענתם הדירות בבניין שלהם ייחודיות, מכיוון שלא ביצעו הרחבה, ולכן עליהם לקבל תנאים ייחודיים במסגרת הפרויקט.



התוכן	מס' החלטה
4-10 - התחדשות עין גב	23/02/2022
5043/מק/תא - 507-0891648	6 - - '22-0006
דיון בהפקדה	

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0891648	שם התכנית תא/מק/5043 - התחדשות עין גב 4- 10	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית אדריכלית תמר פרצוב
סוג הרשות והחוק			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית להחליטה			
<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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת		אזור הסעיף במל"ג	
<p>תוכנית התחדשות עין גב 5043/תא/מק/507-0891648 - תוכנית התחדשות עין גב 5043/תא/מק/507-0891648 - תוכנית התחדשות עין גב 5043/תא/מק/507-0891648</p>		<p>מס' התוכנית: 5043/תא/מק/507-0891648</p>	
<p align="center">התכנית הינה בסמכות יעדה מקומית מיועדת למתחם התחדשות עין גב 5043/תא/מק/507-0891648, כמפורט להלן</p>			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ויחוזי התוכנית בתוכנית המתאר	הוראות רלוונטיות בתוכנית המוצעת	התאמת התוכנית המוצעת
<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>		<p>903 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p> <p>תכנית הבניה לא תעלה על 50%</p>	<p>+ מבוקשת תכנית גבוהה יותר על פי סעיף 62א(א)5 לחוק</p>
<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהודאות התוכנית לגבי - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: מגורים בבניה עירונית נמוכה נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>903 א' יד אליהו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2</p>	<p>+ 903 א' יד אליהו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2</p> <p>התכנית תואמת מדיניות קיימת תא/9040, בתוקף משנת 2010</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.</p>	<p>תוספת רח"ק 1 עפ"י התחדשות, רח"ק ממוצע, בניה נקודתית חריגה מטביבתה בתוספת מדרגת גובה.</p>	<p>+ התכנית קובעת זכויות בניה ע"פ רח"ק 4, 6.5 קומות</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>יעוד התואם שימוש מגורים לפי סעיף 3.2.1; 3.2.3</p>	<p>יעוד מבא"ת: מגורים דרך מוצעת דרך מאושרת</p>
<p>קביעת שימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>סעיף 1.4.5 סימבול של אתר טבע עירוני נמצא במרחק של כ-100מ'</p>	<p>+ אתר הטבע קיים ואינו נכלל בשטח התכנית</p>
<p>קביעת שימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נלווים: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>ע"פ סעיף 3.2.3 (א)1 מגורים</p>	<p>+ מגורים - עד 144 יחיד (תוספת של 90 יחיד על 54 היחיד הקיימות)</p>
<p>קביעת שימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נלווים: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1(ו)</p>	<p>+ התכנית קובעת שימושים של מבנים ומוסדות ציבור ותשתיות.</p>
<p>קביעת שימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נלווים: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>שימושים נלווים לפי סעיף 3.1.1(ח) עד 5% מהשטחים לשימוש ראשי</p>	<p>+ התכנית קובעת 5% שימושים לשימושים הציבוריים</p>

+	לפי סעיף 3.2.3(ב) רח"ק 3 + מתחם להתחדשות עירונית לפי טבלה 5.4 תוספת רח"ק 1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
+	3.1.4 ב' רח"ק בתכניות התחדשות עירונית		קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 תכנית במתחם להתחדשות עירונית
+	3.1.4(ה) רח"ק נוסף למרפסות לשימושי מגורים		
+	3.1.4(ו) רח"ק 1 נוסף למצללות לשימושי ציבוריים		
+	לפי סעיף 3.15(א) על פי תכנית תקפות או 50% מהרח"ק העילי	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	4 מבנים בגובה של עד 8 קומות לפי מסמך המדיניות הבינוי בלב השכונה יהיה פחות אינטנסיבי מהבינוי בצירים בראשיים	מספר קומות מירבי לפי נספח העיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	סעיף 4.2.2(א)(2)		
+	סעיף 4.2.2(ג)(1) גובה קומה טיפוסית- 3.8		
+	סעיף 4.2.2(ג)(3) הקומה העליונה תהיה קומה חלקית		
+	4.2.1(ג) תכנית עיצוב כתמאי להוצאת היתר בניה. נספח בינוי והנחיות להכנת תכנית עיצוב.	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)		
+	הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.4) נוכח קרבה של 100 מ' לאתר טבע נקודתי - הפרוגרמה קובעת תוספת שטחי ציבור בנויים ולא שצי"פ	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מיעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושי ציבוריים ותשתיות.
+	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1(ב)-(ח)		

+ התכנית מאפשרת מעבר לחולכי רגל המחבר בין רחוב עין גב ורחוב מצודת ביתר, וזיקות הנאה להרחבת מדרכות.	סעיף 3.6.14(א) רחוב מקומי - רחוב מדרכות	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ואו בנספח התחבורה.	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי
+ קיימת חוות דעת תחבורתית + התכנית מוסיפה זכות דרך של 227 מ"ר לרחוב מקומי עין גב תקן חניה 0.3-0.6 מתואם עם אגף התנועה, ולא כחות מ 54 חניות. חניות אופנועים ואופניים עפ"י התקן.	3.8.1 3.8.2(ה)דרך מקומית 3.8.7 תקן חניה	נספח תחבורה	הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)
+ התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית וניתנה התייחסות הרשות העירונית לאיכות הסביבה הוטמנו בתקנון דרישות האגף לבנייה ירוקה	איכות סביבה 4.4.3 בנייה ירוקה		איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+ התכנית מציעה שטח פנוי מבניה בתת ועל הקרקע בחפיפה של כחות מ- 15% מנימוקים של יעילות החניון בכפוף לאישור הועדה המקומית	סעיף 4.6.4 ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
	קיים נספח ביוב וניקוז	4.6.5 ביוב	

שימוש בשטחי חרק בסביבת התוכנית המתא - לפי סעיף 62(א) (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62 א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מהות הסעיף
סעיף קטן (א) (1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א) (2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א) (19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

מצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר	02533278		16.2.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עוידי	2438976-9		16.2.2022

תן ברעם | 2017

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

211373\2021

חוו"ד הצוות :

עקב חשיבות התכנית ועמידתה במדיניות העירונית לפיתוח יד אליהו ושמירה על המרקם השכונתי, מוצע לוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית.

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בפועל בכפוף לתנאים הבאים :

1. לתיקון אחוזי השטח הפנוי מבניה על ותת קרקעי ל-15% בחפיפה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22'ב' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : תכנית התחדשות עירונית עין גב משאירה את מרקם שכונת יד אליהו, תוכנית של עזרה ובצרון.

תמר פרצוב : מציגה את התכנית.

אופירה יוחנן וולק : אם יש 75% שטח מרתף איפה 10% שנוספו ורק נשארו 15% חלחול

תמר פרצוב : בגלל בינוי התכנית העליונה המבנים והתכנית של המרתף לא בחפיפה מלאה.

אופירה יוחנן וולק : למה הם לא בחפיפה מלאה? יש לי אפשרות לקבל 25% חילחול.

גיליה ברגר : יש רווחים בין המבנים צורת העמדה שתואמת את מרקם השכונה שמנסה לשמר. קצת קשה לעשות מרתף - אי אפשר כל פעם לעצור את המרתף כשיש רווח בין המבנים, לכן זה לא לגמרי חופף.

התוכן	מס' החלטה
4-10 - התחדשות עין גב 5043/מק/תא/507-0891648	23/02/2022
דיון בהפקדה	6 - 0006-222'

תמר פרצוב : ממשיכה במצגת.
 חיים גורן : לגבי עין גב 6 מה הבעיה
 גיליה ברגר : יש שם אחוז חתימות נמוך וזה בניה שלא ביצע הרחבות. לשיטתם הם אומרים שהם לא הרחיבו את הדירות עדיין ולכן התמורה בפינוי בינוי שבד"כ זהה ובעצם הם קצת מפסידים יחסית לאחרים וגם הם אומרים שהם לא הרחיבו והמרחק ביניהם לבין מבנים אחרים הוא יותר גדול. בתכנון החדש יהיה את אותו מרחב בין הבניינים. אנחנו מאמינים שזה יסתדר בהמשך, הועדה המקומית היא חלק מהתכנית. בסוף כדי שהפרויקט יתממש צריך הסכמה, אנחנו כרגע בתכנית.
 עו"ד איתמר גרלשטיין : אנחנו פה מתנהלים מול עזרה וביצרון זמן ארוך עם נציגים מכל הבניינים, הטענה העיקרית של הנציגות עין גב 6 מתייחסת למרחקים בין הבניינים. אנחנו מאמינים שבאמצעות שמאי דיירים נוכל אולי לבצע איזה שהם איזונים אם הוא באמת יחשוב שלטענתם יש בסיס. להערכת החתימה תתבצע כמו בבניינים האחרים.
 מלי פולישוק : אין פירוט מתי ומה היה במפגשים מה שקיים בתכניות אחרות. יש רק 54 מקומות חניה על 144 יחידות דיור, למה?
 גיליה ברגר : הבניינים פה הם יחסית מאד נמוכים 6.5 קומות, מה שיצר עלויות גבוהות. כשעשינו בדיקות ההיתכנות לפני שביקשנו תקציב מהעירייה, נאמר שהדרך היחידה שהתכנית תהיה כלכלית זה רק קומת חניון אחת שתכיל חניות רק עבור בעלי הדירות. בקשנו שיהיה טווח, שככל שהיזם יראה כלכליות הוא יוכל להוסיף קומות חניון ולהגיע ל- 0.6 בתקן. לא מצאנו דרך שהתכנית גם תשמור על המרקם 6.5 קומות וגם להוסיף עוד קומות חניה. המגבלה פה היא באמת כלכלית. ככך שערך הקרקע יעלה יכול להיות שהיזם יוסיף עוד חניות
 מלי פולישוק : התוצאה שהם צריכים לחנות במקום מסוים.
 אודי כרמלי : או שלא יחנו בכלל.
 אורלי אראל : המדיניות של הועדה היא 0.8. אפשר לרשום עד 0.8 ואז זה יהיה בהיבט הכלכלי.
 מלי פולישוק : המחירים בתל אביב עלו בצורה מטורפת אז הערך משתנה כל הזמן.
 אודי כרמלי : קיבלנו.
 תמיר קהילה : אני מבקש להוסיף אישור טבלאות ההקצאה על ידי תחום המקרקעין לפני ההפקדה.
 דורון ספיר : בעד ההפקדה פה אחד.

בישיבתה מספר 0006-222' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בפועל בכפוף לתנאים הבאים :
1. לתיקון אחוזי השטח הפנוי מבניה על ותת קרקעי ל-15% בחפיפה.
 2. הועדה המקומית מצטרפת כמגישה לתכנית.
 3. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים, ואישור טבלאות ההקצאה ע"י תחום מקרקעין.
 4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, ציפי ברנד, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק

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