

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - '25-0006

יזם: העיר החדשה טי אל וי בע"מ

בעלות: פרטיים שונים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

קיימים 8 מבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות, שנבנו בשנים 7-1966. סה"כ 126 יחידות דוור. הבניינים אינם כוללים מיגון, מעליות, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם ההנדסי ירוד.

שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד
65	109
85	17

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0
- 'נספח אזורי תכנון' - מתחם להתחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר תוספת 1 רח"ק ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- הוראות למתחמי תכנון- בנייה נקודתית חריגה מסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות.

מסמך מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א' תא/9052 (אושר ב-2016)

מסמך המדיניות הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה מרכזית ברובע, הציע ציפוף במרכזה ומרכזים ציבוריים לחיזוק הקהילתיות. המסמך הגדיר תוספת 1600 יח"ד ל-1500 קיימות/מאושרות ובסה"כ כ-3100 יח"ד בשכונה.

מרחב התכנון "מבצע קדש מערב"

- תהליך תכנוני נדרש - תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למרחב בשלמותו, באמצעות פינוי בינוי. זאת על מנת להשיג שטח ציבורי איכותי, לא צפוי מימוש מלא בתמ"א 38.
- אופי בינוי - מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה (עד 8 קומות), עם אפשרות לבניה גבוהה נקודתית. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש ולא בסמוך לבניה הקיימת מצפון לרחוב ק.פוזנן.
- תמהיל - 20% לפחות דירות קטנות. דוור בר השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העיריה לעת הוצאת היתר בניה.
- שימושים: מגורים, מסחר מצומצם, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטח מבונה למבני ציבור, שטח למבני ציבור, שטח פתוח ודרכים. שימושים בעלי אופי ציבורי יפנו לרחוב מבצע קדש
- פיתוח- רחוב מבצע קדש יפותח כשדרה, לא יותרו גדרות לרחובות, למעט לצרכי בטיחות ובטחון.
- זיקות הנאה- מרווח קדמי לרחובות מבצע קדש, ק.קייב וק.ריגא יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. התכנית המפורטת תאפשר פתיחת רחוב ק.פוזנן עד ק.ריגא
- שינויים במערך התנועה וחתכי הרחובות בהתאם לנספח תנועה המצורף למדיניות

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	19/03/2025 13 - 0006-25ב'

מצב תכנוני קיים :

שטח התכנון: 14.901 דונם

תכניות עיקריות שחלות על מרחב התכנון-

תכנית 2308 – תכנית הרחבות לתכנית 583

תכנית 2794 – תוספת שטחי בניה לתכנית 2308, שטח יחידת דיור עד 100 מ"ר / 110 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנית-

1. תכנית התחדשות עירונית הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
2. פינוי והריסת 8 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 126 יח"ד והקמת 6 מבנים חדשים - 4 בבנייה מרקמית עד 8 קומות ו-2 מגדלים עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה). בסה"כ 378 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.
3. התכנית מקצה מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי בנוי.
4. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000
5. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

עיקרי הוראות התכנית-

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח שלא יפחת מ-1500 מ"ר.
3. קביעת השימושים בייעוד המגורים - מגורים, מסחר ושטח בנוי של כ-500 מ"ר בקומת הקרקע לשימושים ציבוריים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחניה, חלחול, מיגון ונגישות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת גובה מבנים מרבי של 77 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה) ל-2 מגדלים כלפי רחוב מבצע קדש וגובה מרבי עד 8 קומות לשאר המבנים כלפי רחובות מבצע קדש/קהילת ריגה/קהילת קייב.
8. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור לאורך רחוב מבצע קדש לעידוד הפעילות העירונית וכן בתחום המגרש לטובת מעבר הולכי רגל בין רחוב קהילת ריגה לבין רחוב קהילת פוזנן.
9. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.
11. קביעת הנחיות לנושא ציפוף.
12. איסור דירות גן



טבלת השוואה :
מעל הקרקע

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי (1)	נתונים	
ליעוד מגורים בשטח 12,537 מ"ר (לאחר הפקעות)	תכנית הרחבות תא/2794	ליעוד מגורים בשטח 13,921 מ"ר		
350%	כ- 92%	כ-60%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
42,817 מ"ר מעל הקרקע למגורים + 1000 מ"ר למסחר	12,860 מ"ר	כ- 8463 מ"ר	מ"ר	
			אחוזים	זכויות בניה לקומה
			מ"ר	
4 מבנים בני עד 8 קומות 2 מבנים בני עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה) קומת קרקע גבוהה למסחר	3 קומות 4 קומות	3 קומות 4 קומות	קומות	גובה
77 מ' למגדלים / 29 מ' לבניה מרקמית צפון-מזרח/צפון-מערב			מטר	
60%	28%	כ-18%		תכסית
במרתפי חניה בלבד. תקן החניה למגורים, למסחר, לשטחי ציבור בנויים ולמבנה הציבור יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה ולא יותר מ: 1: למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום		חניה בתחום הדרך		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 12.12.2019 החליטה תת ועדת שת"צ כי יש לקיים מפגש ציבורי הכולל הצגת 2 חלופות תכנוניות למרחב התכנון, האחת חלופה סימטרית (2 מגדלים במרכז החזית לרחוב מבצע קדש) והשניה א-סימטרית (2 מגדלים בצד המזרחי של החזית לרחוב מבצע קדש). בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות ועד השכונה ונציגי התושבים. המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020.

לפירוט נוסף ראה: נספח התייעצות עם הציבור

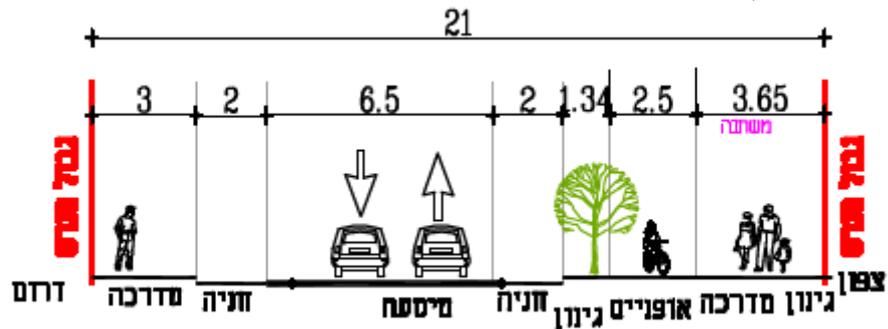
השלכות ההתייעצות עם הציבור על התכנון :

- נושאים שהתקבלו:
 1. העדפת הציבור לתוכנית הא-סימטרית סיעה בהחלטה לקדם חלופה זו על פני החלופה הסימטרית.
 2. הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת
 3. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם וקרון תחזוקה למגדלים – תנאי למתן היתרי אכלוס.
- דרישות שלא התקבלו (עקב אי התאמה למדיניות ולתכנית המתאר):
 1. חניה: הגדלת מספר מקומות החניה לדירה והוספת מקומות לאורחים.
 2. ביטול חזית מסחרית לאורך רחוב מבצע קדש, הקטנת מס' הקומות במגדלים.
 3. קביעת מקומות לפריקה וטעינה תעשה בתע"א.

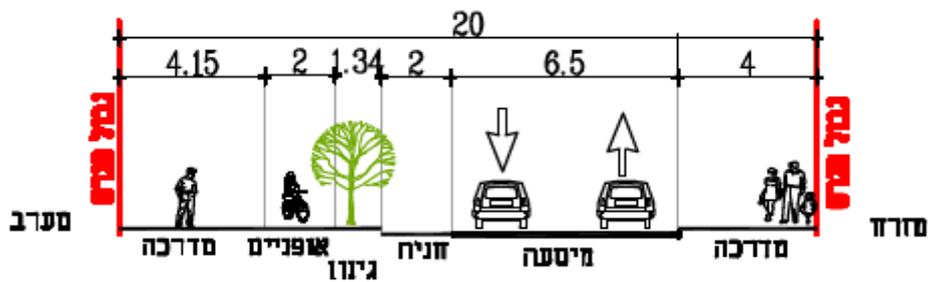
חו"ד תחבורתית

1. תקן החנייה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי תקן תקף בעת בקשת היתר בניה ולכל היותר 1:1.
2. מס' החניות הדרוש לרכב פרטי הינו כ-400 ועבורם מספיק חיבור אחד למרתפי החנייה, מטעמי פיתוח ויעילות החיבור שמוצע הוא מרח' קהילת קייב. מתוכננים 2 מרתפי חנייה, עם אפשרות לבניית 2 מרתפים נוספים ואפשרות לחיבור למרתף עתידי שייבנה בתחום השב"צ.
3. מיקום רחבות כבידי אש, פתרונות אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית העיצוב.
4. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

רחוב מבצע קדש :

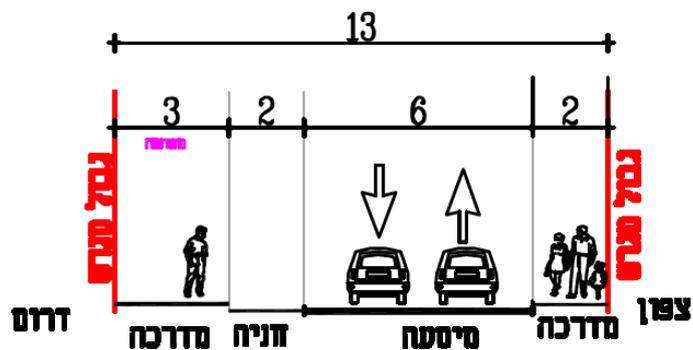


רחוב קהילת קייב:



רחוב קהילת פוזנן:

מוצעת חנייה ציבורית בצד הדרומי. ראה נספח תנועה



הצד הצפוני מרובה בכניסות למגרשים ולכן פחות יעיל.

5. שבילי אופניים: מערך שבילי האופניים מתאים למסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' נבדקה אפשרות לשלב שביל אופניים שיתחבר מזרחה לרצועת שב"פ

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	19/03/2025 13 - - 0006-25

לא נמצא צידוק לשילוב שביל כזה ובנוסף לא נמצאה היתכנות לכך מטעמי הפרשי טופוגרפיה.

6. נגישות לתחבורה ציבורית :
קיימות תחנות אוטובוס ברחובות - שלונסקי, בני אפרים ופנחס רוזן השכונה מוקפת במערך תחבורה ציבורית מכל ולכל הכיוונים המרחק לתחנות על רחוב בני אפרים- כ 250 מ' המרחק לתחנות על רחוב משה סנה- כ 400 מ'
7. בה"ת :
הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכלל את כל השטח התחום בין הרחובות שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש.
הבדיקה כללה את תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה א' לשנת 2030 מערכת הדרכים הסובבת את השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה.
הבדיקה התחבורתית (לרכב פרטי) מעלה שאין פגיעה ברמת השירות בעקבות הפיתוח המוצע בכל המרחב ובמרחב התכנון קהילת פוזנן בפרט.
בבחינה של אמצעים נוספים (תח"צ, אופניים, הליכה) נמצא שיש מרחב אפשרויות גדול. יש להניח שאמצעים אלו יכולים לשנות את פיצול הנסיעות ולהוביל להורדה נוספת בשימוש ברכב פרטי.
תוצאות בדיקת מעגלי התנועה מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב הן רמת שירות A

ניקוז וניהול מי נגר :

נספח הניקוז הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.4 – ניקוז.
תותר העברת תשתית ניקוז עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני.
הומלץ על תכנון של 6 קידוחי החדרה לעומק של 25 מ' כ"א זאת בנוסף לשטחי החלחול המתוכננים.

תשתיות מים ביוב

נספח תשתיות המים והביוב הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.5 – ביוב.
תותר העברת תשתית מים עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני.
קו המים ברחוב קייב הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6
קו המים ברחוב ריגה הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6
עקב תכנון של שדרת עצים ושביל אופניים ברחוב מבצע קדש הומלץ לחדש את קו המים ולהסיטו למרכז הכביש.
קו המים ברחוב קהילת פוזנן הינו בקוטר "4 והונח בשנת 1984 ולכן הומלץ להחליפו.
קווי הביוב ברחוב קהילת פוזנן וקהילת קייב הונחו בשנת 1960 ולכן הומלץ להחליפם לקווים בקוטר 20 ו- 25 ס"מ בהתאמה.
החלפת הקווים הינה באחריות תאגיד "מי אביבים".
נספח תשתיות המים והביוב אושר ע"י תאגיד "מי אביבים", נספח הניקוז אושר ע"י תאגיד "מי אביבים" ויחידת התיעול העירונית.

איכות הסביבה:

הנספח מתייחס להיבטי איכות הסביבה בתוכנית זו וכולל המלצות והנחיות ליישום בתקנון התוכנית וכולל הנחיות לבינוי ולהיתרי בניה שיוצאו מתוקף תוכנית זו.
הנספח כולל דוחות ומיפוי של מרחב התכנון, פירוט הבעיות והמטרדים הסביבתיים על פי חלוקה לנושאים, המלצות לפתרונות והאמצעים לעמידה בדרישות וכן מסמך הנחיות לתקופת הבנייה.
ניתנו הנחיות סביבתיות בכל הנוגע לפינוי פסולת, שימור מים ואקוסטיקה סביבתית.
ניתנה חוות דעת לאיכות אוויר ואמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי אבק בזמן בניה.
בוצע דוח מיקרו אקלים הבוחן את השפעת הבינוי המוצע על משטר הרוחות ובחינת ההצללות באזור.

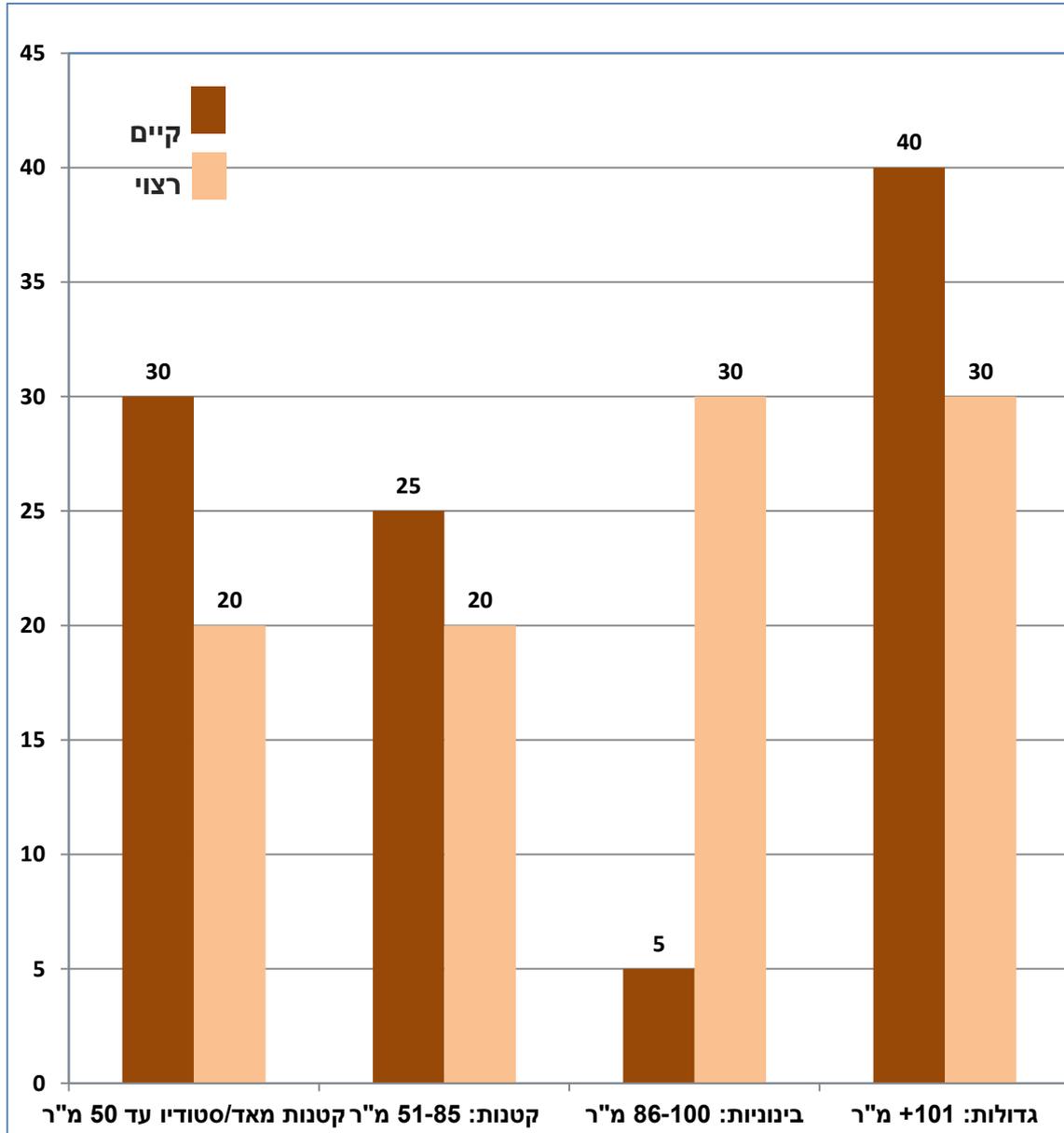
זמן ביצוע :

הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה :

התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה, מצב קיים מול מצב רצוי



תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון – קיימים 8 מבנים טוריים בני 3-4 קומות

מס' יח"ד	שטח יח"ד ממוצע
109	65
17	85

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:

בקרב התכנית קיים בית אבות "משען" הכולל 230 יח"ד. התכנית מציעה ביעוד מגורים שימוש של מגורים לאוכלוסייה מבוגרת (דור מוגן, בית אבות וכד'). 30% מסך יח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	19/03/2025 13 - - 0006-25ב'

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**
בצפון מזרח העיר אין דב"י.
בצפון מערב (רובע 1) מתוכננות 4000 יח"ד לדב"י (כולל תכניות שדה דב 3700).
התועלת הציבורית בתכנית זו הינה 30% יח"ד קטנות וכן הוספת שימוש למסחר/משרדים בחזית רחוב מבצע קדש, בהתאם למסמך המדיניות של השכונה.
3. **יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:**
מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה מגדיר הקצאה של 20% דירות קטנות.
התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת ושטח דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי.

נספח התייעצות עם הציבור:

מפגש מקדים עם הוועד נציגי תושבים

בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות צוות התכנון, מרחב קהילה צפון מזרח, נציגי ועד השכונה ותושבים נוספים. במפגש הוצגה התאמת התוכנית לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות של השכונה. בנוסף, הוצגו 2 חלופות לתכנון. מי שהביע במפגש את עמדתו העדיף את החלופה הא-סימטרית. בנוסף, נדונו מספר סוגיות נוספות אחרות: אפשרות להקמת פורום משותף למזעור הפגיעה/הפרעה בזמן הבניה, קרן תחזוקה למגדלים וחברת ניהול, הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת, הוספת מקומות לפריקה וטעינה במפראצי חניה ברחוב, נושאי תחבורה, שימושים אפשריים למסחר.

מפגש ציבורי

המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020 בבית פרנקפורט (שכ' הדר יוסף, הגובלת בנאות אפקה א). למפגש הוזמנו כלל תושבי שכונת נאות אפקה א', דיירי שכונת הדר יוסף ברחוב מבצע קדש מול מרחב התכנון. המפגש נערך בהנחיית ד"ר אהובה ווינדזור, יועצת שיתוף ציבור.

במפגש השתתפו:

- כ-70 תושבים ובעלי נכסים.
- עיריית תל אביב יפו:
- 1. מינהל הנדסה/אגף תכנון העיר/מחלקת תכנון צפון העיר: אדר' תמי ג'וסטו
- 2. אגף התנועה/היח' לתכנון ארוך טווח: אירית לבהר גבאי, אירינה זילברמן
- 3. מינהל קהילה/מרחב צפון מזרח: נגה שביט, דפנה בוטנר
- אדריכלי התוכנית, משרד כנען-שנהב: אדר' גיל שנהב, אדר' מיכל אליצור
- נציגי היזם, קבוצת גבאי: עו"ד רות גוהרי, עו"ד יעל פרנקל

מהלך המפגש

- נציגת מחלקת תכנון צפון העיר הציגה את התאמת התכנית לתא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א'.
- אדריכל גיל שנהב הציג את תכנית מרחב התכנון.
- אירית לבהר גבאי הציגה את מדיניות התנועה והחנייה העירונית במרחב התכנון ובסביבתו. מדיניות של תעודף תחבי"צ, הולכי רגל ורוכבי אופניים על פני רכב פרטי.

עיקרי הנושאים שנידונו במפגש:

- שטחים ציבוריים: ההקצאה לצרכי ציבור בתכנית הינה מגרש ביעוד מבני ציבור בשטח 1.5 דונם, שטח ציבורי בנוי בשטח 500 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 700 מ"ר. מבנה הציבור ושימושו יקבע בעתיד ע"י עיריית ת"א-יפו בהתאם לבחינת הצרכים.
- חזית מסחרית ברחוב מבצע קדש: לטענת התושבים אין צורך במסחר. תשובת הצוות- מסמך המדיניות קבע אופי מסוים לשכונה הכולל מסחר לאורך רחוב מבצע קדש.
- גובה הבניינים: נטען כי המגדלים אינם תואמים לאופי השכונה; לפי תכנית המתאר וכן לפי מסמך המדיניות מותרת בניה נקודתית גבוהה של עד 20 קומות.
- חלופות תכנון: המשתתפים הוזמנו להביע את דעתם ביחס לחלופות. כ-3 תושבים הביעו תמיכה בחלופה הסימטרית, כל יתר המשתתפים לא התייחסו לנושא.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025 0006-25' - 13	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)

- המרחק בין המגדלים לבין המבנים הקיימים ברח' קהילת פוזנן: כ-40 מ'. יועץ סביבה מטעם היזם וכן יועץ נוסף מטעם העירייה בדקו את נושא הצללת המגדלים על המבנים הקיימים ומצאו כי היא תואמת לנדרש.
- גדלי הדירות: הוצג כי יתוכנן תמהיל יח"ד מגוון, הכולל לפחות 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד יהיה 80 מ"ר עיקרי.
- תחבורה וחניה:
 1. הועלו שאלות בנוגע ליכולת של הרחובות הקיימים לעמוד בעומס הצפוי. אירית השיבה כי נערכו בדיקות לבחינת המשמעות התחבורתית של פיתוח השכונה במצב מימוש מלא/חלקי זאת אל מול היצע מערכת הדרכים, המסקנה היא כי בשעת שיא בבוקר יתכן עומס אך המערכת כן נותנת מענה טוב לביקוש התחבורתי ברכב פרטי. בנוסף, נבדקו מעגלי התנועה הסמוכים העלולים להוות צוואר בקבוק והוכח כי הם מתאימים לתוספת הצפויה בתנועה.
 2. התושבים הביעו חשש לגבי מיקום רמפת הכניסה לחניון המתוכנן מרחוב ק. קייב שבו עומס בשל הכניסה והגישה למכללה ולמרכז הדר אפקה.
 3. חיבור עתידי בין מבצע קדש לפנחס רוזן: נמצא בדיון. כרגע החיבור חסום ואולי זה ישתנה בעתיד.
 4. תוספת תחנות אוטובוס בתכנית הזו: יש בעיה להעביר תחב"צ ברח' מבצע קדש (בשל החסימה הקיימת), אך יש כוונה לשפר את התחבורה הציבורית במעטפת השכונה.
- שיתוף הציבור: הועלו טענות לגבי שיתוף הציבור שהתקיים במסגרת גיבוש מסמך המדיניות. נטען בעבר לגבי חוסר הגיון בשטחי מסחר ברחוב מבצע קדש ובכ"ז אושר מסחר לאורך רחוב מבצע קדש במסמך המדיניות. תשובה: במסגרת אישור מסמך המדיניות לשכונה נעשה הליך שיתוף ציבור נרחב שכלל 2 סיורי שטח, פגישות עומק, דו"ח קהילה מקוון, 2 כנסים שיתוף ציבור, פגישת גיבוש חזון, 5 פגישות לגיבוש חלופות תכנון, דיון בוועדה והעברת דרפט לתושבים שהשתתפו בכנסים. מסמך המדיניות אושר ע"י הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם הזוכנית		מספר התכנית	
עורך התכנית כנען שנהב אדריכלים בע"מ		שם הזוכנית התחדשות עירונית מתחם מבצע קדיש - קהילת פוזנן תא/4668		507-0626317	
מגיש התכנית		העיר החדשה טי.אל.וי		בע"מ	
עצמאית עם תכנית מותר כוללנית		עצמאית מיוחדת		עצמאית	
זיהוי הרשות והוועדה					
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
<input type="checkbox"/> י"גילה" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עיריית	
סוג הרשות		שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תכנית כוללנית בשטח התכנית		תל אביב יפו		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<input type="checkbox"/> אין		<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> כפרית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד 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:					

<p>לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה</p> <p>התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפי נספח אזורי תכנון "מתחם להתחדשות עירונית".</p> <p>הרח"ק אינו כולל שטחי מרפסות מקורות/בלתי מקורות</p>	<p>3.1.3 (א) הגעה לרח"ק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור</p> <p>3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלקה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בחיקף שקבוע בסעיף 5.3.2.2 (ג) "בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר רח"ק מעל לרח"ק המרבי.</p> <p>3.1.4 (ה) תוספת רח"ק עבור מרפסות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי -</p>
<p>קביעת זכויות ושימושים לפי ע" 1</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 תא/סעיף 3.1.5 / תכנית ע" 1</p>
<p>4 בניינים בגובה 8 קומות</p> <p>2 מגדלים בני 15 קומות כל אחד ו-4 קומות נוספות בחלקה בכל מגדל.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני בכסף לסעיף 4.2.6 (ג) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב התחדשות עירונית.</p> <p>סעיף 5.3.2 (א) בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות.</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. סעיף 4.2.6 (ג) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב התחדשות עירונית.</p> <p>סעיף 5.3.2 (א) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>
<p>יירשמו זיקות הנאה בין קן בניין לנביל מגרש לאורך רחוב מבצע קדש ובתחום הצפון-מזרחי של התכנית.</p> <p>תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בניה. נספח בניין והנחיות להכנת תכנית עיצוב.</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. קווי בניין כלילות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>תואם חוות זעת יחידה אסטרוטגית הוראות התכנית: סעיף 2.1.3 שינוי יעוד לשבי"צ במגרש מצפון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת פוזנן בשטח 1.5 דונם. סעיף 2.1.4 שינוי יעוד לדרך לצורך הרחבת רחוב קהילת פוזנן. סעיף 4.4 (ו) קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל. סעיף 4.4.2 ב (1) שטח בנין למבנה ציבור ימוקם בקומת הקרקע בשטח כולל של 500 מ"ר</p>	<p>4.1.1 (ד) (א2)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>

<p>שינוי יעוד לשב"צ במגרש מצפון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת פוזנן בשטח כולל של 1.5 דונם.</p> <p>בהתאם לתכנית צ</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, מולל הגבלה בדבר שיווי ייעוד (ז).</p> <p>סעיף 2.5.3(ב)</p>		<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הקצאת תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמסומן בתשריט המצב המוצע- מבנים ומסודות ציבור</p>
<p>לי"ר</p>	<p>לי"ר</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א'.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 בהתאם למסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א', שדרת מבצע קדש. חיבור תכנית הפיתוח בתכנית המוצעת לאורך הרחוב והתאמה לחתך מוצע הכולל שביל אופניים ונטיעות עצים בשדרה.</p>
<p>נספח תנועה מאושר.</p> <p>ברחוב קהילת קייב תותר כניסה לחניון המבנים בתחום התכנית.</p> <p>תקן חניה 1:1 מתואם עם אגף התנועה. חניות אוטומטיות ואופניים עפ"י התקן.</p> <p>זיקת מעבר- בצפון-מזרח התכנית מאפשרת ציר להולכי רגל המחבר בין רחוב קהילת ריגא לרחוב קהילת פוזנן.</p> <p>זיקת מעבר ברחוב 8 מי לאורך החזית המסחרית ברחוב מבצע קדש לטובת הולכי הרגל.</p>		<p>נספח תנועה ותניה סעיף 3.8.1 התכנון התנועתי תואם לעקרונות במסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א'. בחתך רחוב מבצע קדש התכנית גובלת בשביל אופניים מתוכנן.</p> <p>התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יח"ד. חוות דעת התחבורתית מצורפת.</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כללי (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>לא רלוונטי</p>		<p>לא רלוונטי</p>	<p>שימוץ - סעיף 4.3 לא רלוונטי</p>
<p>דו"ח חוות דעת סביבתית מאושרת דו"ח הצללה מאושר דו"ח רוחות מאושר</p> <p>הנחיות אדריכל העיר</p>	<p>4.4.1 השפעה סביבתית</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) זנאים להפקדה (4.4.5) חסמנות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>לא רלוונטי</p>		<p>לא רלוונטי</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 לא רלוונטי</p>
<p>התכנית תואמה עם תאגיד המים.</p>	<p>4.6.4 (א) (ב) (ג)</p> <p>4.6.5 (א) (ב)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות מולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המוניע לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להבנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25

חו"ד היחידה האסטרטגית

התכנית מקצה:

1. מגרש ביעוד שב"צ בשטח של 1.5 דונם
 2. שטח ציבורי בנוי בשטח של 500 מ"ר+ חצרות צמודות בשטח של 700 מ"ר (לכיתות גן פוטנציאליות).
- מיקום השטח הציבורי הבנוי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפוף)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' אשר הגדיר את השכונה כמרכזית ברובע. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

1. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
2. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
3. סיום תאום עם אגף נכסים
4. סיום תאום עם שפ"ע
5. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
6. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר
7. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
8. סיום תאום עם אגף הרישוי
9. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה)
10. תיקונים טכניים

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: יש לנו חילוקי דעות עם הועדה המחוזית לעניין הסמכויות של הועדה המקומית. חילוקי הדעות הללו נמשכים לא מעט זמן וכתוצאה מכך מצטברות אצלנו תוכניות שמחכות לדיון. התוכנית המובאת היום לדיון ממתינה כבר די הרבה זמן. הראלה תרחיב בעניין הסמכויות. כאמירה עקרונית המחוקק, תיקון 101 וגם לפני כן, סומן קו ברור של הורדת הסמכויות אל הועדות המקומיות. אנחנו נתקלים בגישה דווקנית לעניין אילו תוכניות צריכות להגיע למחוז. אנחנו בעמדה שבסמכות וועדה זו לקבל החלטות שניתן לפרש אותן בצורה ברורה, זאת בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי והמשנה שלו לענייני תכנון ובניה ולעניין הסמכויות. המשמעות שבכל חריגה תועבר התכנית לסמכות ועדה מחוזית הינה הרת אסון לתכנון העירוני. לא מדובר על חריגות בזכויות, אלא על פרשנות לעניין איך אנחנו מציגים את התוכניות לציבור. מה אומר המחוקק בבסיס הסמכויות של הועדה המקומית או טרם התיקון? הועדה המקומית רשאית להכיל בתכנית שבסמכותה הקלות שניתן לקבלן במסגרת בקשה להיתר בניה. אנחנו רוצים להגיע לציבור עם התוכנית הסופית. זאת לעומת מצב שבו התוכנית מאושרת, ובשלב הבקשה להיתר יפורסמו בקשות להקלות שתהיינה חשופות להתנגדויות. יש הבדל בין הליך התנגדויות תבי"ע לבין הליך התנגדויות רישוי. אנחנו באים ואומרים כל עוד אפשר להביא תוכנית ברורה וחלוטה זה לא ענין של סמכות, אלא חובתנו כלפי התושבים שלנו להראות את המצב לאשורו. יש ויכוח עם הועדה המחוזית שאומרת שאם הגובה האבסולוטי בתב"ע שונה מנספח העיצוב בתוכנית המתאר, אזי התכנית לא

בסמכותנו. אנו נסמכים על סעיף הקלות במסגרת התב"ע. יש כאן 2 עמדות לעניין מעמדה של הועדה, כי ברגע שהועדה עצמאית עם תוכנית מתאר, אנחנו חייבים לדבוק בתוכנית המתאר. דורון ספיר: אנחנו רוצים להציג הקלות שאפשר לבקשן לאחר אישור התוכנית במסגרת בקשה להיתר ולאשר אותן כבר בשלב התב"ע, ליצור ודאות תכנונית לציבור ולהראות מה יהיה בעתיד. הראלה אברהם אוזן: כרגע יש מחלוקת משפטית פרשנית על הוראה בחוק האם היא מקנה את הזכות לתת הקלות מתוכנית המתאר - האם זה בסמכותנו כן או לא. הפרשנות של הועדה המחוזית אומרת שאת ההקלה בגובה לא נוכל לתת גם בהיתר בניה. כי לשיטתם מה שלא ניתן לאשר בתוכנית גם לא ניתן לאשר בהיתר. סעיף 62 א' ד לחוק קובע את סעיפי החוק שנותרו בסמכות הועדה המקומית מכיוון שהסעיף העוסק במס' קומות לא נמצא בסמכותנו, הועדה המחוזית טוענת שאנו לא יכולים לאשר הקלה למס' קומות. תשובתנו היא שיש לעשות אבחנה בין הקלה במס' הקומות שמוגבלת עד 5 קומות (בהתאם לתקנות סטייה ניכרת), לבין הוראה של מס' הקומות כללי בסעיף קטן 62א (א) 4 שהיא ללא הגבלה. במילים אחרות, כל ועדה פשוטה יכולה להוסיף בתכנית על מבנה של 2 קומות 10 קומות סמכות זו נשללה מועדה עם תכנית כוללת. אולם לטענתנו האפשרות לסטות מנספח הבינוי של תכנית המתאר הקובע את הגובה המרבי, לדוגמא 40 קומות ולאפשר עוד 5 קומות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת, לא נשללה מאתנו. לפי הפרשנות של הועדה המחוזית אנחנו לא יכולים לחרוג אפילו בקומה אחת, וזה לא סביר בעליל, במיוחד נוכח העובדה שהמחוקק קבע בסעיף 62א(ד) את סעיף קטן 9 העוסק בהקלות בצורה מפורשת בחוק. היועמ"ש של העירייה שוחח עם המשנה ליועמ"ש לממשלה מר ארז קמיניץ וסוכם שסוגיה זו תבורר לעומק. לכן חתמתי על טופס הסמכות המאפשר לפרויקט הנדון הקלות בגובה עד 4 קומות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, זאת בנוסף על מס' הקומות שבתוכנית המתאר, כלומר 4 קומות נוספות 15 קומות.

אסף הראל: העיקרון נכון, אבל למה לא אומרים שבתוכנית המתאר יהיה הגובה החלוט. אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו עומדים לעשות ומוסיפים תיקונים לתוכנית המתאר. אנחנו עובדים על כך בימים אלו ונעשה ישיבה מקדימה. אך כשהכנו את תוכנית המתאר מראש נתנו זכויות שיודעות להכיל גם את ההקלות. כלומר אם ניקח את הפרויקט הזה ונכיל את כל הזכויות תחת מגבלת הגובה המתארית נקבל בינוי הרבה פחות טוב, הזכויות יכנסו אבל הבניינים יהיו הרבה יותר דחוסים, רחבים והתכסית תהיה גבוהה.

אסף הראל: בתיקון לתוכנית המתאר סביר שתכילו את ההקלות. אודי כרמלי: כמעט באופן גורף נבקש להגביה את הגובה המקסימלי האפשרי ברחבי העיר בהתאם למה שניתן במסגרת הקלות.

אורלי אראל: בתוכניות להתחדשות עירונית אנו מנסים לקבל קרקע ולא שטח ציבורי בנוי. ככל שנרצה קרקע כך השטח הפנוי לבניה יקטן ובכדי לקבל את היקפי זכויות הבניה צריך לעלות בגובה, אחרת מקבלים בינוי שאנו לא מעוניינים בו.

מיטל להבי: בדיונים של תוכנית המתאר לא הייתי מודעת לכך שיהיו הקלות מעל נספח העיצוב העירוני. שאלתי איך קבענו תוכנית ועליה יש הקלות ואז הסבירו שעל כל תוכנית יש הקלות. בתכנית המתאר מה שהוגדר כרח"ק מקסימלי הפך לזכות מוקנית וכשדיברנו על תכניות גדולות כמו התחדשות עירונית ישנן הערות בתוכנית מתאר שנועדו ליצור שטחים ירוקים וציבוריים איכותיים. אבל לבוא עכשיו ולהגיד שבכדי לייצר שטחים איכותיים צריך גם להגביה וזה דבר שדובר, אז אני חוששת לציפוף גורף בעיר. גיל שנהב: מציג את התוכנית.

אופירה יוחנן וולק: ניהול מי נגר דרך הגגות האם יש את זה בפרויקט? האם יש בפרויקט הזה דב"י? אורלי אראל: פרויקט זה איננו מציע דב"י.

גיל שנהב: מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' הגדיר 20% דירות קטנות, בפועל אנו מציעים 30% דירות קטנות של 55 מ"ר כולל ממ"ד. מי נגר - אנו אוספים את המים מהגגות ומחלחלים לקרקע. מיטל להבי: מה גודלן של היחידות הקטנות? האם לכל יחידה קטנה יש ממ"ד או שמתוכננים ממ"קים? מהן התועלות שמקנות את הרח"ק? מהן התמורות לדיירים? מה הפתרון לפריקה וטעינה? מה צריך לעשות כדי שתהיה פתיחה של רחוב פנחס רוזן?

חן אריאלי: האם מתוכננת רשת שבילי אופניים? מה מתוכנן ברווח בין רח' מבצע קדש לבין המגרש? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת להכניס להחלטה את נושא השהיית מי נגר בגגות, וצריך לרשום את זה באופן גורף בכל תוכנית בהפקדה.

רועי אלקבץ: לגבי תקן החניה רשום לכל היותר 1:1 ובכל האזור הזה אין מקום. דורון ספיר: מה שיוחלט בישיבה בנושא מדיניות חניה בעיר יהיה תקף גם לכאן.

רועי אלקבץ: 19 קומות לבניין זה יותר מידי. דורון ספיר: יש בנין של 18 קומות ליד.

רועי אלקבץ: אז משנים את פני השכונה עם 19, 20 קומות? אסף הראל: אני משבח את הדיירים שבחרו בחלופה הא-סימטרית שהיא הרבה יותר טובה.

גיל שנהב: הייתה התלבטות אם לתכנן פריקה וטעינה בתת הקרקע או מעל, התוכנית מאפשרת פריקה וטעינה בתת הקרקע.

מיטל להבי: רצוי מעל הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
2007-0008-20 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:	19/03/2025
תמי ג'וסטו : שטחי מסחר לא גדולים, סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי ושירות, ניתן לאפשר פריקה וטעינה בטנדרים בחניה ברחוב. הדבר מסוכס עם אגף התנועה. בתוכנית מסומן מפרץ חניה מתאים ונושא זה יבחן בשלב תכנית העיצוב.	13 - - 0006

תמי ג'וסטו : שטחי מסחר לא גדולים, סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי ושירות, ניתן לאפשר פריקה וטעינה בטנדרים בחניה ברחוב. הדבר מסוכס עם אגף התנועה. בתוכנית מסומן מפרץ חניה מתאים ונושא זה יבחן בשלב תכנית העיצוב.

אורלי אראל : לא קובעים את זה בתב"ע, אלא בתוכנית העיצוב כי כל שינוי של מטר הוא שינוי תב"ע. גיל שנהב : שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת. יש בתוכנית מנגנון שאם יתוכננו ממ"קים אז יתווסף שטח לכל יח"ד, כל עוד נשמר שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד 80 מ"ר עיקרי. תמי ג'וסטו : שטח זה מופרד לעיקרי ושירות. מיטל להבי : כמה שטח זה אמור להוסיף למבנה? גיל שנהב : 8 מ"ר עיקרי+4 מ"ר שירות יתווספו לכל יח"ד זאת במידה ויתוכננו ממ"קים. מיטל להבי : 12 מ"ר לכל יחידה, כמה יחידות קטנות של 55 מ"ר מתוכננות? גיל שנהב : 113 יח"ד.

אורלי : לתכנן בנין עם ממ"ק יוצר בנין שאפשרויות הבינוי שלו הרבה יותר טובות. לכן אנו מעדיפים תכנון של ממ"ק המתווסף לשטח הגרעין המרכזי של הבניין. לכן שטח הדירה הקטנה יהיה 55 מ"ר פלדלת ו 41 מ"ר יתווסף לשטחים המשותפים בבניין. 8 מ"ר יתווספו לדירה כשטח העיקרי. מיטל להבי : כלומר נשאר 4 מ"ר שמתווספים לממ"קים, דהיינו 4X 113.

גיל שנהב : התועלת הציבורית הינה הקצאת דונם וחצי, עפ"י תוכנית צ'. בנוסף, ישנה הקצאה של שטח לשטח ציבורי בנוי בתוך המגרש הפרטי - 500 מ"ר + 700 מ"ר חצרות לצורכי התושבים. בנוסף מתוכננות 2 זיקות הנאה, אחת בצפון התוכנית ואחת בדרום, לעידוד הליכות, קישוריות, רכיבת אופניים וכד'. הנושא של תמורה לדיירים הוא אחת המכשלות שעצרו את התוכנית. סוכס עם הדיירים שיקבלו תוספת של 18 מ"ר לדירה.

אורלי אראל : בהתאם למסמך מדיניות להתחדשות עירונית, סוכס בועדה שתוכניות שעברו את פורום מה"ע עם יותר מ-12 מ"ר תמורות יכנסו לוועדה. מיטל להבי : מה לגבי מרפסת, חניה ומחסן? גיל שנהב : הדיירים הקיימים יקבלו בנוסף מרפסת, חניה ומחסן. גודל המחסן יהיה כ-6 מ"ר. בנושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה הם מתוכננים בתת הקרקע. אפשר לתכנן פתרון עילי, זה יקבע אצל אדריכל העיר.

מיטל להבי : בגלל בעיות שינוע בעיר אני מבקשת לפתוח את פנחס רוזן. גיל שנהב : בנושא שבילי האופניים יש רשת מתוכננת וגם בתהליכי ביצוע, אנחנו משתלבים בה. מציג את זה במצגת. שטח זיקת ההנאה מתווסף למדרכה. תקן החניה המרבי הוא 1:1.

תמי ג'וסטו : הטבעת הירוקה שתשמש גם לרשת אופניים אשר הוגדרה במסמך המדיניות לשכונה תעבור ברחובות מבצע קדש, ק. קייב, ק. פאדובה, וק. סלונקי. אירית לב הר : פתיחת החסימה במבצע קדש תאפשר העברה של תחבורה ציבורית. נושא זה נמצא על שולחנם של מקבלי החלטות ועמדת אגף התנועה היא חיובית. דורון ספיר : מה הגובה של הפרויקט החדש בהדר יוסף?

תמיר קהילה : נכון להיום, בצפון הדר יוסף יש תוכנית שמאפשרת בניינים בני 17 ו-14 קומות, כל השאר 8 קומות, בדרום מערב השכונה יש תוכנית שמקודמת עד 25 קומות. דורון ספיר : מציע לאשר את התוכנית להפקדה עם הכנסת ההערה לעניין מי הנגר וכן לקבל את כל הערות הצוות. באופן כללי אני בעד תקן חניה 0.8:1. קיבלנו החלטה שמדיניות החניה שתידון בקרוב בוועדה המקומית, תחול בתכניות זו. אלחנן זבולון : הגיע הזמן שיעשו סדר בכל העיר. אודי כרמלי : לקבל את חו"ד הצוות. נושא החניה יהיה כפוף להחלטה של הועדה במסגרת דיון מדיניות תקן החניה, ולהוסיף את ההערה של אופירה. אלחנן זבולון : מתנגד לתוכנית.

בישיבתה מספר 0008-20 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

11. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
12. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
13. סיום תאום עם אגף נכסים
14. סיום תאום עם שפ"ע
15. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
16. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	19/03/2025 13 - 0006-25'

17. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
18. סיום תאום עם אגף הרישוי
19. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה)
20. תיקונים טכניים
21. תכנית עיצוב האדריכלית תכלול נספח ניהול מי נגר.
22. תקן חניה: על תכנית זו יחול התקן עליו הוועדה המקומית תחליט בדיון המתוכנן בקרוב בנושא זה.

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9221 בעמוד 1267 בתאריך 17/11/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

20/11/2020	מעריב הבוקר
20/11/2020	מקומון ת"א
19/11/2020	מעריב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב קהילת פוזנא 5א תל אביב - יפו 6998905	אור לי לי
רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909	איריס רפפורט
ת.ד. 53237 - קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102	ועד נאות אפקה א- ברטה
רחוב קהילת פוזנא 5ב תל אביב - יפו 6998905	שירן יואב ליניק
רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923	מאיר דן
רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923	נורית מורג שרפשטיין
רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911	פוגלמן זיוה ואריה
רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040	קרן יעבץ ורחל טל

התכנית הנידונה נקבעה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך ה-7.1.2021 כטעונת אישור השר (עפ"י סעיף 109 לחוק התכנון והבניה)	
מענה:	התנגדות מס' 1: אור לי לי, רחוב קהילת פוזנא 5א תל אביב - יפו 6998905 מייצגת את משפחות לי ובלקינד
1.1, 1.3, 1.6 (מיקום וייעוד השב"צ בק. פוזנן): מיקום השב"צ הינו מרכזי וככזה הוא מאפשר גישה: מרח' ק. ריגה- באמצעות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרח' ק. קייב דרך ק. פוזנן ומעברים מרח' מבצע קדש (לאורכו מתוכנן	1.1 מיקום שב"צ בק. פוזנן: בניית אשכול גנים תפגע במרקם הקהילתי, מדובר בשכונה עם רח' קטנים חד סטריים, ק. פוזנן רח' בעל מדרכה צרה וללא מוצא יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה

שביל אופניים לביצוע בקרוב). מיקומו מבטא את אופני השכונתי ורוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים. בשת"צ הוצג כי עפ"י התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור נדרשו תחילה 2 דונם לשב"צ ו-4.8 דונם לשצ"פ, אך כיוון שגודל חלקת המגורים במצב הנכנס הינו כ-14 דונם לא ניתן להקצות כמחצית משטח הקרקע הסחירה לטובת שטחי ציבור, לכן בהתאם לחו"ד היח' לתכנון אסטרטגי הומלץ להקצות 1.5 דונם לשב"צ.

לשטח ציבורי בנוי יש מגבלות רבות המקשות על הגמישות התכנונית, כגון: תלות בניית השטח הציבורי הבנוי מבחינת לוח"ז, ירידת קירות ממ"ד מקומות המגורים לתוכו ועוד. על כן, העדיפות הינה קודם כל להקצות שטח קרקע ורק במידה והדבר איננו מתאפשר להקצות שטח ציבורי בנוי.

מאזן שטחי הציבור הנדרשים בשכונה-נורמטיבית הינו (נבחן בשנת 2018):

שב"צ נדרש (דונם)		שב"צ נדרש (דונם)		סה"כ אוכלוסייה	סה"כ יח"ד	מצב/חלופה
מקומ/רובעי כלל-עירוני	מקומ/רובעי כלל-עירוני	מקומ/רובעי כלל-עירוני	מקומ/רובעי כלל-עירוני			
18	3.5	11	3,634	1,632	מצב קיים ומאושר*	
33.5	5.5	20.5	6,685	2,762	מצב מוצע א חלופה א (50% מימוש)	
37.5	6	23	7,495	3,062	מצב מוצע ב חלופה ב (100% מימוש)	

* שטחי ציבור במצב מאושר: שב"צ-77 דונם¹, שצ"פ-29.5 דונם

יש להדגיש כי מרבית השב"צ הקיים (77 דונם) משמש כיום לשימושים כלל עירוניים, כגון: בית אבות, מכללת אפקה וכו'.. וכן, שטחי הציבור הקיימים בשכונה תואמים לכמות יח"ד הקיימת בה, גם אם נדמה שחלקם בתת ניצול. עפ"י פרוגרמת שטחי הציבור שנערכה לשכונת נאות אפקה א', יידרשו לאוכלוסייה החזויה 8 כיתות מעון (2 אשכולות) ו-10 כיתות גן (2 אשכולות).

בכל תכנית המוסיפה יח"ד מעבר לאלו המאושרות נדרש להקצות שטחים לטובת צרכי ציבור, כפי שנעשה בתכנית זו. התכנית הנדונה מציעה הן מגרש ציבורי והן שטח ציבורי בנוי, אשר יכול לשמש עבור כיתות מעון או גן.

כאשר הפרויקטים המתוכננים בנאות אפקה א' יאוכלסו, יוקמו הכיתות הנדרשות במגרשים ובשטחים שיימצאו זמינים ומתאימים מבחינה אדריכלית, וזאת תוך התחשבות בשאר צרכי הציבור בשכונה. בשכונה יש מספר מגרשים ביעוד שטח למבני ציבור וכן פרויקטים סחירים המוסיפים שטח ציבורי בנוי שיכול להתאים לכיתות מעון או גן.

השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים, במסגרת בדיקת היתכנות להכנת תכנית עיצוב אדריכלית. יחד עם זאת, ועל מנת לאפשר בעתיד גמישות, ההקצאה מאפשרת גם תכנון של אשכול גנים. במידה ויבחר שימוש זה סביר להניח שכיתות הגן תשמשנה את ילדי הסביבה.

מינהל הנדסה ומינהל החינוך מחויבים מחד לניצול יעיל של שטחי הציבור, ומאידך לאיכות תכנונית ואדריכלית העונה על צרכי התושבים המשתמשים בה.

מבוקשת גישה לשב"צ מק. ריגה ולא ק. פוזנן- חיבור בין ק. ריגה לבין ק. פוזנן לטובת מעבר רכב נבחן בעבר ונמצא כי נושא זה

בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-110 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנוקז עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צ הקיים.

המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע.

זכויות הבניה עומדות על 70 אלף מ"ר ולכן השטח המופקע חייב להיות לא מבונה-שצ"פ לטובת הדיירים הקיימים והחדשים. 1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה:

"יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד." כיום קיים בק. פוזנן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב. לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים". החזית המערבית של ק. קייב ורוב החזית הדרומית של מ. קדש (בין בני אפריים לק. ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול גנים.

1.3 הקמת אשכול גנים כמבנה משרדים: העירייה נוטה לבנות בעיר אשכולות גנים דומים למבני משרדים/בית כלא, תוך החלפת אדמה עצים ופרחים במרפסות/בטון/דשא סינטטי. ילדים בני 3 לא צריכים להגיע למשרד מידי בוקר.

העירייה מחליטה לצופף את העיר, לעודד משפחות להישאר בעיר, על חשבון צמצום שטח "המחיה" לגני ילדים, גן איננו "נדל"ן ומותר שגם בעיר יהיה בו מרחב פתוח נעים, שמיים ושמש. יש שטחים חומים סמוכים שניתן לבנות בהם גן ללא בזבוז שטח קרקע.

1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק. קייב: ק. קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק. קובנה, ק. זייטמיר, מחצית

¹ מתוך 77 דונם שב"צ, חלקים גדולים משמשים כיום למוסדות כלל-עירוניים

<p>איננו אפשרי בשל הפרשי גובה גדולים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לסעיף 1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה: "בהנחיות משרד התחבורה (הנחיות, לא תקנות) להסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, קיימת המלצה לא למקם מוסד חינוכי ברחוב ללא מוצא. חשוב לציין שמדובר בהמלצה מתוך הבנה שלא ניתן בכל מקום לקיים את הנ"ל, ובפרט בתוך מרקם עירוני בנוי." מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לסעיף 1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק. קייב: מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק. ריגה- כיוון שברחוב זה ישנה תנועה דלילה ולאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. לעמדת אגף התנועה עד 400 מקומות חניה מספיקה רמפת כניסה ויציאה אחת למרתף החניה. המיקום המוצע ע"י המתנגדים הינו בעייתי, כיוון שרח' ק. ריגה נמצא בתחום הגבוה ביותר בתכנית (קיימים הפרשי גבהים של כ-11 מ' בין הנקודה הצפון-מזרחית לבין הנקודה הדרום-מערבית), לכן רמפה במיקום זה תהיה ארוכה יותר, תחרוג מתכנית הבינוי ותפצע את המרחב הפתוח באופן חמור יותר. שינוי במיקום הרמפה יגרום לשינוי מיקום השטח הציבורי הבנוי לצד מערב, בכניסה לרחוב ק. פוזנן וכן לצמצום החצרות בשטח הציבורי הבנוי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>4. לסעיף 1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ: מדיניות הועדה קבעה כי תקן החניה לרכב פרטי בתכנית חדשות הינו 1:0.8. מדיניות זו מחייבת עבור כלל התכניות, תוך מטרה לתת עדיפות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים בעיר. מובן שתכנית זו מוסיפה מקומות חניה, אך באופן מצומצם יותר מכפי שהיה נהוג בעבר. עוד נטען כי התכנית גורעת מקומות חניה ברח' ק. פוזנן ונדרש לשמורן- חלק מהחניות שימשו עד כה גם את 126 יח"ד במתחם ק. פוזנן, כך שהתכנית אמנם מבטלת כמה עשרות מקומות ברחוב, אך מנגד מספקת מספר מקומות חניה גדול מהקיים כיום ובתחום המגרש בתת הקרקע. התכנית מציעה הסדרה תנועתית של הרחוב. השטח בו חונים בו כיום לאורך רחוב מבצע קדש והחניונים הינו מחוץ לתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ק. פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק. פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק. ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ.</p> <p>1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1:0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק. פוזנן. נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'.</p> <p>1.6 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים – הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי. נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק. ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק. פוזנן</p>
---	---

שהינו רחוב קטן וללא מוצא. הועדה לא התפנתה לדון בשימוש של השב"צ ובהשלכות על כך. בעע"ס 2528/02 ו. ערר מחוז מרכז נ.פו חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים.

1.7 דו"ח הצללה : לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק. פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק. פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש.

5. לסעיף 1.7 דו"ח הצללה :

תא/5000 התירה בניה גבוהה בתחום התכנית. גם במסמך המדיניות לשכונה נקבע כי הבניה החדשה שסמוכה לרחוב קהילת ריגה ופוזנן תהיה בגובה עד 8 קומות ומועדף שהבניה הנקודתית הגבוהה תהיה לאורך רחוב מבצע קדש. השפעת הבניה המוצעת בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח הפרויקט ועל המבנים הסמוכים, נבחנה לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח מנחה - דו"ח סביבתי הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח ההצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסה 2016), הוא כולל ניתוח של המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פים הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים וחזית אחת של מבנה.

בבדיקה השוואתית שנערכה בעונת המעבר, בחודשים מרץ וספטמבר נמצא כי במהלך מרבית חודשי השנה אין לבינוי המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פים הקיימים והצללת הבינינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבינוי המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחייה גבוהה ומוצלים ברובם במצב הקיים כיום.

1.8 היקף מופרך ופוגעני לשכונה : לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ. קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית.

חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 1:2, לעומת 1:3 בק. פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ: 1:3. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים

דו"ח ההצללה אושר ע"י מנהל תכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין.
מומלץ: לדחות את ההתנגדות

6. לסעיפים 1.10-1.8 סתירה לתא/5000 ולמסמך המדיניות, היקף מופרך ופוגעני לשכונה:

לעניין מספר הקומות- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתאים את התכנית כך שגובה הבינוי יהא עד 15 קומות. לפי תא/5000 התכנית נמצאת באזור 202'א' נאות אפקה אי המיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות.

מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק.פוזן.

לעניין יחס יח"ד- אין מדובר בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, אלא בתכנית פינוי בינוי הכוללת הריסה של 8 בניינים והקמת 6 בניינים חדשים, שטחי מסחר, שטחי ציבור מבונים והקצאת מגרש למבני ציבור. עבור תכנית פינוי בינוי זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניה והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. מומלץ כי יערך עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הוכן לפני כ-3 שנים, סביר כי מחיר מ"ר בנוי בשכונה עלה, הרח"ק של התכנית המופקדת הינו כ- 3.5 לעומת הרח"ק שנבחן (כ-3.1). לנושא התמורות מבוקש שההסכמות ישמרו (18 מ"ר ליח"ד). מבוקש כי הבדיקה הכלכלית תצביע על רווח יזמי שלא יעלה על 20% (לפני תשלום היטל השבחה) בכדי לקיים תכנית כלכלית בסמכות ו.מקומית עם ציפוף ריאלי.

מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש לעדכן את מסמכי התכנית תוך התאמת הבינוי לעד 15 קומות. אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפני הועדה המקומית.

7. לסעיף 1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: תכנית גוברת על הנחיות המרחביות. גובה קומת הקרקע המסחרית נקבע ע"י הוראת בינוי בתכנית והינו חלק מסמכות הועדה המקומית. ההסבר התכנוני לגובה קומת המסחר מצוי בהפרשי הטופוגרפיה הקיימים לאורך רחוב מבצע קדש (הצד המזרחי גבוה בכ- 5.5 מ' לעומת הצד המערבי) גובה קומת המסחר הינו בין 4.5 - 8.5 מ' (גובה ממוצע של כ- 6.5 מ'), זאת על מנת לקבל גגון במפלס אחיד, מעל קומת המסחר. סך ההפרש עומד על 2.5 מ'. גובה המבנים רבי הקומות ברחוב מבצע קדש יהיה 77 מ' (2.5 + 6 + 18X3.8) על מנת לקבל גובה אחיד ורציף בחזית המסחרית. יש לציין כי נספח הבינוי הינו מנחה וייתכנו שינויים

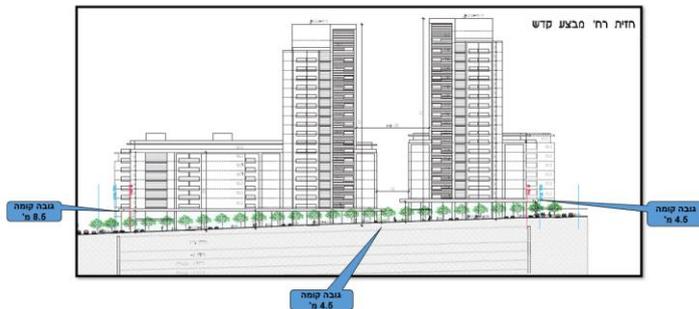
דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה.

1.9 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו.מחוזית לתכנית המתאר.

1.10 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת ל21 קומות.

1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.

במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית, בכפוף להוראות התכנית. רצ"ב חזית רחוב מבצע קדש, המראה את הפרשי הטופוגרפיה ברחוב:



התכנית מאפשרת קומת קרקע למסחר הגבוהה יותר מהמותר בתכנית המתאר, סעיף 62א(א)5) לחוק מאפשר קביעת הוראת בינוי בשונה מהוראות תכנית המתאר (סעיף 62 א(ד) קובע שניתן להשתמש בסעיף זה אף בחריגה מהוראות תא/5000). סעיף 4.2.2 (ג) קובע כי גובה קומה טיפוסית צריך להיות עד 3.8, אך קומות שאינן טיפוסיות (קומת גג, טכנית, קומה לשימוש ציבורי וכו') יכולות להיות בגובה שונה. בנוסף, בהוראות התכנית המופקדת: סעיף 1.6, קבע כי היחס בין התכנית המופקדת לבין תכנית תא/ג/1 הינו יחס של החלפה בהתאם למותר לפי תא/5000 ועל כן אין כל סתירה לתכנית ג.1. סעיף 10.ג.1.1 קבע כי יותרו קומות מיוחדות גבוהות.

התכנית הוכנה בהתאם ומכוח תא/5000 שסימנה את המתחם להתחדשות עירונית וכן תואמת את מסמך המדיניות לשכונה, שהציב יעד של ציפוף ותוספת בניה לשכונה וסימן את תחום התכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

לפיכך, הטענות כנגד העומס שיווצר כתוצאה מתוספת הדירות והבנייה המוצעת בתכנית, הינן טענות היוצאות כנגד התכנית הכוללת המאושרת ומסמך המדיניות לשכונה ועל כן דינן להידחות מטעם זה.

לגופו של עניין, יודגש, כי הנושא התחבורתי נבחן לעומק. טרם הפקדת התכנית הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכללה את השטח התחום בין הרחובות: שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש. הבה"ת בחן את התנועה בכל המצבים- מצב קיים, מימוש חלקי ומימוש מלא של תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה לשנת 2030, ובכל מצבים אלו נמצא כי העומסים תקינים, מערכת הדרכים סביב השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה, ואין פגיעה ברמת השירות לרכב פרטי בעקבות הפיתוח המוצע במרחב ובתחום התכנית בפרט. לרבות במעגלי התנועה: מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב (על פי תוצאות בדיקת מעגלי תנועה אלה הם ברמת שירות A).

בפרויקט פינוי בינוי המבוצעים לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות יח"ד המגדילות את הצפיפות. עם זאת ולאור חשיבותו- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

8. לסעיף 1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:

מרחב התכנון הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" ומשכך היקפי הבניה בהתאם. המתנגדים גרים כיום במבנים דו קומתיים ולא סביר כי אופי הבינוי בשכונה לא ישתנה עקב מגמות הציפוף הברורות.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:
מצפון לק. פוזן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק. פוזן הגרים בבתים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק. פוזן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.

מענה:	<p>התנגדות מס' 2: איריס רפפורט, רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909 מייצגת את משפחות לביא, רפפורט, שמרלינג (ק. פוזנן 7) ומשפחות ברק, פולצ'ק (ק. פוזנן 3)</p>
<p>9. לסעיף 2.1 מיקום השב"צ - ראה מענה 1,2 בהתנגדות מס' 1</p>	<p>2.1 מיקום השב"צ: ק. פוזנן הינו רחוב ללא מוצא, רחוב משולב תנועת הולכי רגל, שאיננו מתאים לפעילות של מבנה ציבור בשטח 1.5 דונם. בנוסף, התכנית צמצמה את רוחב הרחוב. זאת לעומת ק. קייב- רחוב דו סטרי רחב, ללא בינוי בצד מערב המאפשר העלאת והורדת נוסעים. וכן לעומת ק. ריגה- רח' דו סטרי, עם חניה לאורכו, המאפשר העלאה והורדת נוסעים ללא הפרעה לתנועה. השב"צ מתוכנן בק. פוזנן בסמיכות לק. קייב- רחוב משופע מבני ציבור תוך פגיעה בתנועת הולכי הרגל והפיכת הצומת ללא מוסדר ולא בטיחותי לילדים. מבוקש כי השב"צ יהיה בק. ריגה/קייב כפי שמופיע במצב קיים במסמך המדיניות לשכונה. מיקום השב"צ מתעלם מהנחיות משרד התחבורה, על חשבון התושבים: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים. יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב..". (הנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, 10.2019, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים). קיימת חלופה לשב"צ בק. קייב, על שטח מאושר לא ממומש. התכנית מבטלת את הפטיש בק. פוזנן, מצרה אותו, כך שכניסה ויצאה מהרחוב תהיה מפגע בטיחותי. 2.2 כניסה ברמפה לחניון השב"צ: בנספח התנועה מסומן חץ "חיבור לחניון עתידי" ללא הסבר על חיבור לדרכים הקיימות. זאת בסתירה לס. 6.10 בהוראות: "פתרון החניה יהיה לשטחי הציבור יהיה בתחום מגרש המגורים". מבוקש למחוק את החץ בנספח התנועה, לא לאפשר חניה תת קרקעית בשב"צ ולקבוע כי לא תתאפשר גישת רכב לשימושים השונים בתחום התכנית מרחוב ק. פוזנן. צומת ק. קייב פוזנן הקיים איננו מוסדר ומסוכן. התכנית לא מתייחסת לכך ואף מחמירה את המצב ע"י מיקום רמפת הכניסה לחניון בק. קייב. אנו מבקשים שהצומת ייכלל בקו הכחול, תוסדר הגישה למוסדות הציבור על ק. קייב ממערב לתכנית וכי רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי של תכנית ק. פוזנן תהיה מק. ריגה. 2.3 חריגה מתכנית תא/5000: התכנית בסתירה לתכנית המתאר. גובה</p>

<p>11. לסעיף 2.3 חריגה מתכנית תא/5000, סעיף 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה - ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1</p> <p>12. לסעיף 2.5 (הקצאת שב"צ) - ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1</p> <p>13. לסעיף 2.6 (אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא) - ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1</p>	<p>המבנים צ"ל 8 קומות, כאשר הועדה רשאת לאשר 1 רח"ק מעל כלומר 15 קומות כרח"ק מירבי לבניה נקודתית חריגה מסביבתה. חריגה זו נעשית בחוסר סמכות מאחר וטרם הובהר ע"י המשנה ליועץ המשפטי האם חריגה זו בסמכותו. מקומית/מחוזית. בנוסף 2 מבנים בני 20 קומות אינם חריגה נקודתית אלא מהותית. נדרש להגדיר את מספר הקומות כסטייה ניכרת.</p> <p>2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה : התכנית מציגה יחס מופרך של 3:1 בניגוד לתכנית בבני אפרים/מ.קדש שם היחס הינו 2:1. אין שקיפות בנתונים הכלכליים לעמידה בתקן 21 בניגוד לכללי המנהל הציבורי. מדובר על שטח תכנית קטן שיצור עומס וצפיפות רבים. להשוואה כיתן גולף-20 דונם, 190 יח"ד ב-2 מבנים בני 17 קומות ו-2 מבנים בני 8 קומות, לצד מסר ומשרדים ופארק בשטח 3 דונם. כלומר מחצית מיח"ד בתכנית זו! בשטח קרקע גדול יותר.</p> <p>2.5 הקצאת שב"צ: הסביבה רוויה בשב"צים לא מנוצלים. הועדה לא התפנתה לדון בכך. ניתן להקצות את שטח השב"צ בתוך השב"צ הקיים בק. קייב על חשבון חניה עילית קיימת והפיכתה לתת קרקעית, תוך ניצול מיטבי של הקרקע. בדומה לבי"ס תל נורדאו. בע"מ 2528/02 ו. ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכותו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים.</p> <p>2.6 אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא : דו"ח ההצללה מצדיק את אי העמידה בקריטריונים באופן מסולף וללא אחיזה במציאות. הדו"ח טוען שבמצב הקיים החזיתות הדרומיות והגגות מוצלים ברובם. מצורפות תמונות מק. פוזנן 5+7 הממחישות שלא כך הדבר. בצד הצפוני של ק. פוזנן יפגעו זכויות השמש והאפשרות להשתמש בדודי שמש.</p> <p>2.7 ק. פוזנן "עמק" בין 2 רחובות : מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-6 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות</p>
---	---

<p>14. לסעיף 2.7 (ק.פוזנן "עמק" בין 2 רחובות) - ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1</p>	<p>(תכנית ק.פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 6 קומות.</p>
--	---

מענה:	התנגדות מס' 3:
<p>15. סעיף 3.1: לעניין מספר הרמפות: היקף החניות בפרויקט אינה מצריכה יותר מרמפה אחת. רחוב מבצע קדש הינו רחוב מרכזי בשכונה, משכך העדפנו שלא לקטוע את הפעילות העירונית ברח' מ.קדש, והרמפה תוקם ברחוב משני. לעניין מיקום רמפת הגישה למגורים ברחוב ק. ריגה - ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>16. סעיף 3.2: חתך רחוב מבצע קדש אינו בתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>17. סעיף 3.3: לא מובנת הטענה שהכיכר איננה מוסדרת. מעגלי התנועה נבחנו תנועתית ונמצא שרמת השירות בהם גבוהה גם במצב העתידי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>18. סעיפים 3.4, 3.5: אין סתירה בין רמת שירות גבוהה במעטפת השכונה לבין רצון לשפר את השירות ע"י הוספת שירות בציר חדש. בכל מקרה, ההחלטה על פתיחת/אי פתיחת המעבר לרכב ובכללו תח"צ במבצע קדש אינו חלק מהתכנית, כמו גם תקן החנייה שנקבע בתקנות ארציות ובמדיניות עירונית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>19. סעיפים 3.6, 3.7: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. תקן החנייה נקבע בהתאם למדיניות העירונית לתכניות חדשות שאושרה בעירייה לאחרונה. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>20. סעיף 3.8: א. הטבלה שצורפה לדרפט התייחסה לשכונה כולה. ב. כיוון שמרבית יח"ד הקטנות בשכונה מצויות בק.פוזנן וק.פאדובה, מתחמים שעוברים התחדשות עירונית חשוב לשמור על כך שהן תהיינה כלולות בתכניות החדשות. מסמך המדיניות לשכונה קבע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה דירות קטנות. התכנית המופקדת מקצה 30% דירות קטנות, על מנת לאפשר תמהיל דירות מגוון, שמטרתו בין היתר הותרת האוכלוסייה הקיימת. התמהיל יתאים למגוון תושבים וייקבע בתע"א. מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p> <p>21. סעיף 3.9: התכנית תואמת לתא/5000 אשר קבעה כשימוש נוסף- משרדים ומסחר. יצוין כי השימוש</p>	<p>ברטה שירן, ת.ד. 53237 - קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102 בשם ועד שכונת נאות אפקה א</p> <p>3.1 ק.קייב רח' עמוס בשל ביה"ס. מבוקש שתהיה רמפה מק.קייב+ק.ריגה מדוע לא למקם רמפה במ.קדש?</p> <p>3.2 יש להשאיר חניות לאורך מ.קדש לטובת חניה תפעולית ואורחים, כיוון שנוצרת מדרכה רחבה מספיק. אין צורך ב-2 שורות עצים</p> <p>3.3 לא הוסדרה הכיכר הבעייתית עמוסה ומסוכנת בק.ריגה-מ.קדש שאיננה מתפקדת ככיכר.</p> <p>3.4 מצד אחד מורידים תקן חניה בטענה שתחב"צ בשולי השכונה מתפקדת כיאות ומצד שני רוצים בעתיד הקרוב לפתוח את מ.קדש למעבר תחב"צ.</p> <p>3.5 התנועה המוטורית בשכונה מאד נמוכה. פתיחת מ.קדש לתחב"צ, תערער את מיתון התנועה הקיים. את מ.קדש חוצים הולכי רגל רבים בין צידו הצפוני לדרומי וכן לאורכו. הפיכתו מרחוב ממותן תנועה לרחוב עמוס תנועה ותח"צ שיקשר בין בני אפריים לבין פנחס רוזן הוא חסר הגיון וסותר את חזון העיר, להפיכת הפירמידה כך שהולכי הרגל בראש, ואת הקשר בין נאות אפקה א להדר יוסף, כפי שהגדיר מסמך המדיניות לשכונה. תנועה רגלית בטוחה לאורך מ.קדש משמע מעי' רמזורים, כך שתחב"צ למעשה לא תוכל לעבור במ.קדש.</p> <p>3.6 תקן החניה הוקטן ל-0.8:1.</p> <p>3.7 מבוקש תקן שמשקף את גודל הדירה: לדירות הקטנות תקן 0, ליתר 0.8 ולגדולות 1 או 2. ובסה"כ מספר החניות לא יעבור 0.8 לדירה.</p> <p>3.8 לוועדה דווח על 13 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת, בתוך 378 יח"ד. הדיווח כלל טבלת מצאי גדלי דירות מצב קיים מול רצוי. א. לא ברור למה הטבלה מתייחסת- לשכונה/לתכנית?</p> <p>ב. לפי הטבלה יש עודף דירות גדולות/קטנות וחוסר עצום בבינוניות. לפיכך, לא ברור מדוע הושם דגש על 30% דירות קטנות.</p> <p>3.9 התכנית מאפשרת בחזית למ.קדש 1000 מ"ר מסחר. מסמך המדיניות לשכונה (למרות התנגדות התושבים) התיר מסחר ומשרדים במינון מצומצם. אנו בהחלט בעד משרדים בק"ק בקרבה לבית. לגבי המסחר- ברור שהחניה בסמיכות תהיה תפוסה, אספקה תעשה ע"י משאיות ב"חניה כפולה", התכנית מאפשרת חניה תפעולית במרתף, חלק מחברי הועדה דרשו חניה תפעולית ברחוב, צוות התכנון הציע טנדרים במפלס הרחוב, אך ברור שחברות האספקה ישנעו סחורה במשאיות. עירוב</p>

למסחר תואם גם את מסמך המדיניות לשכונה בו רחוב מבצע קדש הוגדר כרחוב עם עצימות בנייה גבוהה יותר, כרחוב מרכזי בשכונה ותפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה. לכן טבעי שתהיה בו חזית מסחרית/פעילה על מנת לאפשר שרות במרחק הליכה לתושבים כגון: שירותים ציבוריים, גני ילדים, משרדים ומסחר. ובכך להמעיט בשימוש ברכב הפרטי.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

22. **סעיף 3.10** ראה מענה 6,7 בהתנגדות מס' 1.

שימושים הוא חשוב, אך חצי מהמסחר לא יושכר. המסחר הקיים בשכונה משרת את צרכיה. נבקש כי למעט בית קפה, שטחי משרדים למקצועות חופשיים יתר שטחי המסחר יבוטלו.

3.10 גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 3.5 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרובעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. לפי ההנחיות המרחביות ותכנית ג1 מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג=73 מ' מקסי'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.

בנספח הבינוי בצד מזרח- החנויות נמצאות במפלס 24.50 (ולא 23.50).

גובה המבנה בן 18 קומות צ"ל: 23.5 (מפלס החנות)+5 (גובה החנות)+ 63.00 (18 קומות בגובה 3.5, +1.5 מעקה)=93.00

לפי נספח הבינוי – 99.75. הפרש של 6.75 מ'! גובה המבנים המרקמיים צ"ל 54.50- אך אין להם גובה בנספח הבינוי.

הועד דחף להכנת מסמך מדיניות לשכונה מתוך רצון לקבע כללים לבניה עתידית, בייחוד למתחם זה. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. לאור כך המסמך קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות.

הועדה מתעקשת לאשר 4 קומות בהקלה, דבר שאינו תואם את הבנתה של הועדה המחוזית לתא/5000.

המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. יש הבדל מהותי בין מבנה בין 16 קומות ל21 קומות בהיבט משטר רוחות, הצללות וכו'.

11. **פרויקט כלכלי**: בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ3:1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה.

12. התכנית מקצה 2 מקומות לחניה תפעולית, בעוד שטבלת ביקוש החניה מראה שנדרשים 14. צוות התכנון החליט שהאספקה תעשה בטנדרים. אנו דורשים מחברי הועדה לקבל מסמכים מהחברות השונות במשק שמאשרות כי כך תעשה האספקה.

23. **סעיף 3.11** ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1.

24. **סעיף 3.12**: בתכנית מוקצים 700 מ"ר למסחר. תקן החנייה הוא 1:400 (ז"א מקום חניה אחד לרכב תפעולי לכל 400 מ"ר, לא 14, ומכאן שמתקבלת דרישה לשני מקומות חנייה לרכב תפעולי, ו-14 לרכב פרטי. מסחר בשטח ובמיקום כזה צפוי להיות ברמה מקומית ולכן לא צפויים להידרש מקומות חנייה למשאיות גדולות

13. מבקשים נתונים על סוג ומס' יח"ד בשכונה, מס' הרכבים ה"מסתובבים" בשכונה. יועץ

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25

<p>בתכנית. ככל שהעיר תצופף יש להניח כי שיטת האספקה תשתנה ל-LAST MILE, כלומר הגעה של משאיות למרכזי לוגיסטיקה ומשם הפצה בכלי רכב קטנים יותר.</p> <p>נספח התנועה המנחה מציע 2 חניות תפעוליות בתת הקרקע. בנוסף, החניות התפעוליות אפשריות גם בתחום רחוב מבצע קדש ובכל מקרה הוראות התכנית קובעות כי נושא זה יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה.</p> <p style="text-align: center;">מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>25. סעיף 3.13: ראה מענה 1,6 בהתנגדות מס' 1</p>	<p>התנועה של מסמך המדיניות מעורב בכל הפרויקטים בשכונה, כך שהנתונים בידי. חשוב לנו שעקרונות מסמך המדיניות יוטמעו בכל פרויקט בשכונה. מבקשים סקר של השב"צים הקיימים בשכונה. השכונה רוויה בהם, לכן אין להפקיע 1.5 דונם נוספים. ביטולו יביא להוספת מבנה בין 8 קומות, תוך הורדתן מגובה המגדלים או ביטול אחד המגדלים. העירייה מקבלת גנים בק"ק של 2 מבנים ודי בכך. מיקום השב"צ מנותק מהשכונה. מטרת העירייה לאסוף מגרשים ולא שטח ציבורי בנוי, גם במחיר של פגיעה תכנונית.</p> <p>14. הצללות: רוב השנה קומת הקרקע וגן הילדים יהיו בצל. בחלק מהשנה כרבע מגן ברלין יהיה מוצל. בחורף ק.ריגה מצפון לק.קובנה יהיה בצל. לא ברור לאילו חודשים מתייחסת הטבלה (סעיף ה). המסקנה של הדו"ח כי "הגבלת הצל בחורף תביא בהכרח לצמצום אזורי הצל בשאר העונות, באקלים בו הגברת החשיפה אינה נחוצה ואף מסוכנת".</p>
<p>26. סעיף 3.14: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1</p>	

<p style="text-align: center;">מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 4:</p> <p>יואב ליניק, רחוב קהילת פוזנן 5 תל אביב - יפו 6998905 בשם משפחות ליניק ושווגר</p>
<p>27. סעיפים 4.1,4.2: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1</p>	<p>4.1 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר.</p> <p>4.2 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת ל 21 קומות.</p> <p>4.3 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21</p>
<p>28. סעיף 4.3: ראה מענה 7 בהתנגדות מס' 1</p>	

<p>29. סעיפים 4.4, 4.5: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1</p> <p>30. סעיף 4.6: ראה מענה 2 בהתנגדות מס' 1</p>	<p>קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק. מסחר+גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.</p> <p>4.4 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבוזבזים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים – הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי.</p> <p>נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק. ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק. פוזנן שהינו רחוב קטן וללא מוצא.</p> <p>4.5 מיקום שב"צ בק. פוזנן: מיקום גן ילדים ברחוב חד סטרי, בעל מדרכה צרה וללא מוצא יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקעו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנזק עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צים הקיימים.</p> <p>המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע.</p> <p>4.6 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות החבורה: "יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד." כיום קיים בק. פוזנן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב.</p> <p>לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים". החזית המערבית של ק. קייב ורוב החזית הדרומית של מ. קדש (בין בני אפריים לק. ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול</p>
--	--

<p>31. סעיף 4.7: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1</p> <p>32. סעיף 4.8: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1</p> <p>33. סעיף 4.9: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1</p> <p>34. סעיף 4.10: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1</p>	<p>גנים.</p> <p>4.7 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק. קייב: ק. קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק. קובנה, ק. זייטומיר, מחצית ק. פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק. פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק. ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ.</p> <p>4.8 תקן חניה נמוך מהנחוץ כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1: 0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק. פוזנן. נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'.</p> <p>4.9 דו"ח הצללה: לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק. פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק. פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש.</p> <p>4.10 היקף מופרך ופוגעני לשכונה: לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ. קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית. חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2: 1, לעומת 3: 1 בק. פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ: 3: 1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה.</p> <p>4.11 כליאה בין 2 שורות מבנים: מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק. פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.</p>
--	---

35. סעיף 4.11: ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1	
--	--

מענה:	התנגדות מס' 5:
	מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
<p>36. סעיף 5.1- בכל פרויקט פינוי בינוי המבוצע לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות דירות שמגדילות את הצפיפות ומעמיסות על התשתיות הקיימות. עם זאת, לאור החשיבות הרבה העומדת בבסיס- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה ושמירה על חיי אדם וביתם, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל.</p> <p>37. סעיפים 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8 ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1</p> <p>38. סעיף 5.3 ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1</p>	<p>5.1 אין לתכנית מטרה, מלבד רווח יזמי והשתלטות העירייה על שטחי הדיירים. התכנית קודמה ע"י העירייה והיזם, ללא תמיכת הדיירים/הועד/תושבי השכונה ובניגוד למסמך המדיניות שערכה העירייה. היא תיצור מפלצת שאיננה אסתטית, מפגע תחבורתי ואורבני.</p> <p>5.2 התכנית נערכה שלא בהסכמת הבעלים. במקום שהעירייה תשמש כבלם לרצון היזם והדיירים ליצור רווח, היא מקדמת ומכשירה תנאים מפליגים. בהשוואה בפרויקט של בקשה להיתר לתמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות המותר לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2: 1, לעומת 3: 1 בק. פוזנן. לא ברור מדוע אושר יחס מוגזם זה.</p> <p>5.3 נטען כי העירייה רוצה להשתלט על שטחי הדיירים ע"י שבי"צ שטרם הוגדר ייעודו. נטען כי השכונה רוויה בשבי"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). ראוי שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח (במקום שבי"צ) לרווחת התושבים.</p> <p>5.4 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאת לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר.</p> <p>5.5 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוהה ל-2 מגדלים בני 21 קומות 5.6 מפגע תחבורתי- יציאה יחידה מהחניון איננה מספקת. מיקום הרמפה בק. קייב שהינו רחוב עמוס מוקדים ציבוריים ועמוס תנועתית יוביל לעומס בכיכר מ. קדש שממילא פקוקה בשעות העומס. יש לפזר מספר יציאות מהחניון לטובת פיזור העומס הצפוי.</p> <p>5.7 בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 2 מגדלים בני 19 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה. הבניה המרקמית הינה חומת ברלין כעורה.</p>
39. סעיף 5.6: ראה מענה 15, 17 בהתנגדות מס' 3	

	<p>5.8 ראוי לקדם תכנית עם בינוי של עד 8 קומות, כנהוג במקומות אחרים (ק.פאדובה, בני אפרים, מ.קדש). בעבר בחרה העירייה שלא לקדם תכנית לפינוי בינוי במתחם עבור מבנה בודד. השטחים שהעירייה רוצה להשתלט עליהם בטלים ב60 לעומת תת הניצול הקיים בשכונה. מה שמנחה את המתכננים ומקבלי ההחלטות הם שיקולים זרים ולא צורכי הציבור.</p>
--	--

מענה:	התנגדות מס' 6: נורית מורג שרפשטיין, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
--------------	---

<p>40. סעיף 6.1: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1</p> <p>41. סעיף 6.2: לגבי תקן החנייה – ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. לגבי תכנון רחוב ק. פוזנן – הרחוב משתנה עקב הקצאת חלק משטח הדרך לטובת מבנה הציבור. החניה נגרעת לטובת שיפור חתך הרחוב ושיפור הבטיחות. להזכיר שהתכנית מספקת חניות לפי תקן למבנים שכיום אין להם פתרונות חנייה כלל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>42. סעיף 6.3: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1</p> <p>43. סעיפים 6.4-6.6: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1</p>	<p>6.1 רחוב קהילת קייב הינו הרחוב העמוס ביותר בשכונה- לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק.קובנה, ק.זייטומיר, מחצית פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק.פוזנן. עוד נטען כי הרחוב משמש אוכלוסייה צעירה וקשישה. מבוקש להוסיף רמפת כניסה ויציאה נוספת מק.ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ.</p> <p>6.2 כיוון שקווי המטרו אינם צפויים להתממש בקרוב לא סביר להוריד את תקן החנייה, בטרם קיימת חלופה ראויה וזמינה לתחבורה ציבורית. מבוקש לשמור על תקן החניה הקיים עבור מי שגר בעיר ולהפחית אותו עבור מי שמגיע מחוץ לעיר. לא סביר שמשפחה תחזיק פחות מ-2 רכבים. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק.פוזנן</p> <p>6.3 נטען כי העירייה מסתירה את ייעוד המגרש למבני ציבור שהתכנית מקצה. מיקום המגרש למבני ציבור בקצה רחוב קטן, שקט וחד סטרי ולכן בעייתי. נטען כי השכונה רוויה במגרשים למבני ציבור (בשטח כולל של מעל ל-110 דונם) שהינם בתת ניצול ועל כן אין צורך בהקצאה נוספת. לאור הציפוף הצפוי, מבוקש שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח במקום שב"צ.</p> <p>6.4 לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ.קדש. נטען כי 2 מבנים גבוהים אינם מהווים בניה נקודתית. נטען כי בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ-3:1. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה.</p> <p>6.5 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאת לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר.</p> <p>6.6 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה אי' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות</p>
--	--

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25ב'

	מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוחה ל-2 מגדלים בני 21 קומות
--	--

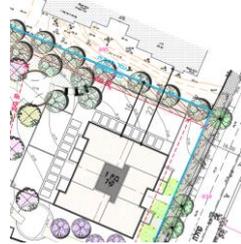
מענה:	התנגדות מס' 7: פוגלמן זיוה ואריה, רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911
44. לסעיפים 7.1,7.7,7.8: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1	7.1 מסמך המדיניות מחייב, וסטיות ממנו צריכות להיות מינוריות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה מהמותר עפ"י מסמך המדיניות – 15 ק' כבנייה גבוהה נקודתית (אחת) לשני מגדלים בני 21 ק' כ"א. מדובר בקפיצה חריגה, שרירותית, תמוחה ומקוממת, המעלה חשד שמדובר פה בשת"פ עירייה-יזם שלא כדין. שינוי הבינוי הקיים בשכונה ממבנים בני 1/2/5 קומות למבנים בני 17-19 קומות מהווה הפרה בוטה של מסמך המדיניות לשכונה 7.2 בק. קייב ומ. קדש – קיימים מוסדות ציבור רבים: ישיבה, המכללה להנדסה, רשת עמל, בייס לידי דייויס ומרכז הדר אפקה. האזור סובל ממחסור במקומות חניה ונוצר מצב בלתי אפשרי עבור התושבים. נטען כי הבניה תסכן את תלמידי בייס לידי דייויס 7.3 העירייה והיזם השתלטו על שטחים ללא צורך 7.4 המגדלים בין 17-19 קומות יצלו על כל המבנים הקיימים בק. פוזנן ולא ישמרו זכויות שמש עבורם. 7.5 מיקום רמפת החניון ברחוב ק. קייב הוא שערורייתי, חסר הגיון ומסוכן. בק. קייב ממוקמים מוסדות ציבור רבים ולכן הולכי רגל רבים נעים לאורכו, כגון: תלמידים, סטודנטים, תלמידי ישיבה ודיירי משען- עבורם מיקום זה שקול לגזר דין מוות. 7.6 ברחוב ק. פוזנן קיים מפרץ חנייה המשמש את הדיירים, לרבות אורחים, תלמידי המכללה, מורי בייס, מאות הורי תלמידים באירועים. קיימת מצוקת חניה נוראית, שתחריף עם ביטול מפרץ החניה. 7.7 על פי חוק (תקן 21) רווח יזמי הוא מקסימום 30%. מסתמן כי יש פער עצום בין התקן לבין רווח היזם בתכנית זו וזה לא תקני/חוקי. 7.8 התכנית מקודמת בניגוד לתא/5000 לפיה מותר לבנות עד 8 קומות וכן ניתן לאשר 1 רח"ק מעל לכך.
45. סעיף 7.2: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1	
46. סעיף 7.3: ראה מענה 36 בהתנגדות מס' 5	
47. סעיף 7.4: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1	
48. סעיף 7.5: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1	
49. סעיף 7.6: ראה מענה 41 בהתנגדות מס' 6	

מענה:	התנגדות מס' 8: קרן יעבץ ורחל טל, רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040
--------------	--

50. **לסעיף 8.1:** במצב הקיים: המרחק בין המבנה בריגה 7 לבין ריגה 5 הינו כ-17 מ'. המרחק בין ק. ריגה 5 לבין גבול המגרש הינו כ-10 מטרים והמרחק בין ק. ריגה 7 לבין גבול מגרש הינו כ-7 מטרים. התכנית מציעה קו בניין של 5 מ'.



בכנס שיתוף הציבור הוצג מרחק של 22 מ' בין מבנה למבנה!, ולא קו בניין כפי שנטען.



הבניין המתוכנן בצד הצפון מזרחי אמנם אינו מתוכנן בקו בניין 5 מ'. עם זאת, התכנון המוצג בנספח הבינוי של התכנית המופקדת הינו מנחה ועשוי להשתנות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. מומלץ - לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין ל- 10 מטרים בקומות שמעל קומת הקרקע. עבור קומת הקרקע קו הבניין יישאר 5 מטרים, לטובת השטח הציבורי הבנוי. **מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין הצפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.**

8.1 התכנית משיקה בצד צפון-מזרח לחלקה (ריגה 7) בה קיימת דירה בבעלותנו. עפ"י נספח הבינוי וכן נספח ההצללה קיימים כ-18 מטרים בין המבנה הצפון-מערבי בתכנית לבין החלקה בבעלותנו, בעוד קו הבניין שנקבע הינו 5 מטרים. על אף מרווח של 18 מ' קובע נספח ההצללה שהמבנה שלנו (המתואר בטעות ק. פוזנן 11) יפגע ואיננו עומד בקריטריון 1 לזכויות שמש בגג. בכנס שת"צ (מתאריך 17.2.20) הוצגה במצגת מרווח של 22 מ' בין המבנה הצפון-מזרחי לבין החלקה. אנו טוענות כי נספח הבינוי ודו"ח ההצללה מטעים כיוון שהמרווח המחייב הוא זה הקבוע בתשריט ובהוראות התכנית, כלומר- 5 מ' ולכן לכשיבנה הפרויקט עם מרווח של 5 מ' ההצללה תהיה חמורה אף יותר מזו שהוצגה. אנו דורשות לתקן את קו הבניין ל-18 מ' ולקבוע אותו כסטייה ניכרת. ככל והועדה תקבע קו בניין קטן מכך עבור שטח ציבורי בקומת הקרקע- לא נתנגד לכך. יש לתקן את גובה הבינוי כך שתשמרנה זכויות השמש לק. ריגה 7.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ לוועדה לשקול לקבל חלק מההתנגדויות לפרסם הודעות בדבר השינויים לפי סעיף 106ב' לחוק כלהלן:

1. עדכון גובה הבינוי ברחוב מבצע קדש: הורדת קומות ב - 2 בניינים מ -19 קומות ל - 15 קומות העלאת קומות ב - 2 בניינים מ -8 קומות ל - 15 קומות.
2. שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפניה הועדה לאחר פרסום 106ב' כחוק.

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים כל המגרשים שנמצאים מדרום לקו הכחול של התוכנית ולמתנגדים ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25

אדר' תמי ג'וסטו : מציגה את התוכנית. הועדה המחוזית קבעה את התוכנית כטעונת אישור השר לעניין מספר הקומות.

אדר' גיל שנהב : מציג את התוכנית

תמי ג'וסטו : לעניין מספר הקומות אנו ממליצים לוועדה לקבל את ההתנגדות בחלקה, להוריד את גובה הקומות מ-19 ל-15 קומות, ולפרסם את התוכנית לפי סעיף 106ב' לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים. אנחנו מבקשים לעשות בדיקה כלכלית כי הבדיקה הנוכחית היא מלפני 3 שנים, מאז המחירים עלו וכן הרח"ק בתכנית המופקדת גובה מזה שנבחן בבדיקה הכלכלית. תוצאות הבדיקה יוצגו לוועדה לאחר פרסום לפי סעיף 106 ב'. התנגדות נוספת שאנו ממליצים לקבל בחלקה- קו הבניין הצפון מזרחי יותר 5 מטרים בקומת הקרקע, אך ישונה ל-10 מטרים בקומות מעל, בהתאם להתנגדות של רח' ריגה מס' 7. דורון ספיר : לעניין מספר הקומות וקו הבניין נצטרך לפרסם 106 ב', כיוון שאלו סעיפים שאנחנו משנים לעומת התכנית המופקדת.

אודי כרמלי : יש שתי סוגיות לפנינו, התנגדויות מצד אחד ומהצד שני אישור סמכות השר שאומר התוכנית הזו לא בסמכותכם. היזם הכין חלופה שתהפוך את התוכנית לכזו שבסמכותנו, חלופה זו נותנת מענה לחלק מן ההתנגדויות. חשבנו להציג את החלופה, נשמע את ההתנגדויות ואת כל ההתייחסויות להתנגדויות ואז במידה והועדה תרצה לאמץ את החלופה זו צריך להודיע על שינוי לפי סעיף 106 לעומת החלופה המופקדת של 19 הקומות.

אסף הראל : סך הזכויות זהות ?

תמי ג'וסטו : כן

גיל שנהב : אין שינוי בזכויות

דיון בהתנגדויות

אור לי פוזן 5 : אני מגישה את ההתנגדות מטעם פוזן 5 האמצעי מבין הבתים הנמוכים שמול הפרויקט. זהו רחוב קטן, השטח החום שהפרויקט מקצה (דונם וחצי) זה מוגזם לשים בנין בגודל כזה ברח' קטן. מדובר בשכונה שרוויה בשטחים חומים, ולהקצות עוד שטח למבנה ציבורי שיהיה עשוי מבטון זה מוגזם. קיימים 110 דונם שטחים חומים שצמודים לפרויקט. בנושא התחבורה – המבנים הציבוריים הללו מושכים תחבורה נוספת של אנשים שמגיעים לחוגים וכד' למכללה ולבית האבות. רח' קהילת קייב הוא רחוב עמוס תחבורתית כי נשפכים אליו רח' קהילת פוזן, ז'יטומיר וקהילת קובנא וק. פדובה ומי שמסתובב בשכונה רוב האנשים חותכים דרומה לקהילת קייב כדי לצאת מהשכונה ורח' ממילא מאוד עמוס, ולהוסיף עוד 400 כלי רכב שיצאו מקהילת קייב זה יהיה עומס בלתי נסבל למי שגר כאן בשכונה. רמפת הכניסה והיציאה של הפרויקט מתוכננת בק. קייב, בעוד שק. ריגה (הרח' המקביל) הינו רח' שקט. בק. קייב זה יהיה עומס גדול. אנחנו חושבים שצריך להעביר את הכניסה והיציאה לרח' קהילת ריגה. ברור לנו שיש בעיות טופוגרפיות. יותר זול לזים לבנות כניסה ויציאה מקהילת קייב, אבל הוא מסוגל לספוג את העלויות. מציגה את השטחים החומים ברחובות מבצע קדש-שלונסקי-ק. קייב. מדובר בכמעט 100 דונם בהם נמצאים בית אבות משען, בית יהודי בסרביה- הומר זמנית לטובת ביי"ס, בית ספר לידי דייוויס והמכללה. יש ניצול לא מיטבי של השטחים ויש שטח פתוח בלתי מנוצל בתוך הבלוק ולפני שלוקחים עוד שטח חום בפרויקט אחר ראוי ורצוי לנצל את השטחים החומים שנמצאים בסמיכות. יש 3 דונם שטח חום במשך שנים בפינת הרחובות קהילת ריגה-מבצע קדש. בשטח המכללה יש יותר מ-110 דונם לשטח חום. אנחנו גרים במקום שהתשתיות מזעזעות וצריך להשאיר כמה שיותר שטחים פתוחים לטובת ספיגה במיוחד בגלל שהרחובות הם בשיפוע וכל הגשמים נשפכים לקהילת קייב ולכן ישנה עוד הצדקה להשאיר את השטח החום כשטח פתוח. במשך שנים היה ניסיון שלא צלח לקדם תמ"א 38 וברור לנו שיש לעירייה אינטרס לקדם תב"ע ולא תמ"א כי יש לה אפשרות לשים את ידה על עוד קרקע. אולם לשים גני ילדים ברחוב הזה גם כואב וגם נוגד את הסדרי התנועה שאומרים לא לשים גני ילדים ברחובות קטנים ללא מוצא. בנושא החניה – מדובר בציפוף דיור מבלי לתת מענה לנושא החניה, מי שבא לתל אביב בא עם אוטו. זה לא ראלי ולא עולה בקנה אחד. צריך לתקן את תקן חניה וצריך לשכלל את קהילת פוזן השכלול בא על חשבון החניות שנמצאות ברחוב. מדובר על 30 חניות וכל החניות הללו עומדות להתבטל כי מתוכננים מפרצי החניה שיצמצמו את החניות ואנו נשאר עם 14 מקומות חניה. נושא דו"ח ההצללה אנחנו רואים שהבניינים שלנו נמצאים בתחום הצל ומי שקרא את הדו"ח רואה שהנימוק שלהם שממילא יש עצים ולא תרגישו בהבדל והנימוקים הללו אינם רלוונטיים. לגבי בניית גן ילדים- אנחנו חושבים שילדים צריכים אוויר.

שירי : זו פעם ראשונה שאנחנו רואים את התוכנית כי אנחנו מכירים תוכנית אחרת.

אודי כרמלי : אני שוב מבהיר לכל אנשי הקהילה כל שינוי מהתוכנית המופקדת- באם יוחלט עליו יהיה עליו דיון נוסף ותהיה לכם הזדמנות להגיש התנגדויות פעם נוספת- על השינוי הזה. יש הליך בחוק שנקרא פרסום לפי סעיף 106ב' שמאפשר שינויים בתוכנית לאחר הפקדתה, השינויים הללו צריכים להגיע לידיעתם ויהיה דיון נוסף ואפשרות נוספת להתנגד.

שירי : מציגה את ההתנגדות במצגת. אנחנו שומעים את אדר' גיל שנהב, מה שהוא אומר מאד משכנע, אבל אז אנו רואים איך הדברים נקראים בפועל ואין קשר בין מה שהוא אומר לבין מה שקיים במציאות. בתמונה אפשר לראות את הכניסה לרחוב שעומד להיות צר יותר, השב"צ אמור להיות מאחור. רואים את

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - '25-0006

הקטסטרופה התחבורתית שעומדת להיות, הורדת והעלאת הנוסעים תהיה נוראית לא משנה איזה שימוש יבחר לשב"צ.

הצומת איננו מוסדר כיום. אזור זה אינו יכול להיות עם תנועה שוטפת ושופת. הכניסה/יציאה של החניה לפרויקט חייבים להיות בשני מקומות שונים. התכנית הינה חריגה וסטייה ניכרת וגם מר שנהב ראה שיש כאן חריגה ולא סתם הציע חלופה אחרת.

היקפי התכנון- מדובר על יחס של 1 ל 3. הפרויקט של כיתן-גולף משתרע על שטח של 20 דונם, הוא כולל שני מגדלים וגדול יותר משטח הפרויקט הנוכחי. לא הגיונית כמות האנשים שתהיה כאן: 376 יח"ד, כרגע יש פחות 130 יח"ד על שטח זה, זה לא הגיוני, לא ראוי מבחינת הרווחה של מי שעומד לגור כאן, לא רק שלנו, זו לא האגנדה של עיריית ת"א-יפו. אני מדברת על בטיחות של אנשים וחיי אדם, נסיעה על קורקינט ואופניים היא לא בטוחה. אנחנו מדברים על אופי השכונה והמקום של הפרויקט ביחס לשכונה. שימוש לא יעיל ומיטבי של שטחי הציבור צריך להבין ולתכנן יותר טוב לדיירים הנוכחים ולעתידיים. דו"ח ההצללה מראה אי עמידה בתקנים. גם אם הבניינים יונמכו 19 מ 15 קומות הדבר לא משפר את משטר הרוחות אלא רק מחמיר. הפרויקט החדש והחלק הצפוני של קהילת פוזנן נמצאים ליד אזור שניתן להקים בו בינוי בן 6 קומות. רח' קהילת פוזנן יהפוך לעמק כלוא בין שני בניינים גבוהים. אנחנו נמצאים בנקודה שאפשר לעשות שינוי ויש מה לשנות כדי לאפשר לנו ולעתידים לבוא לחיות באופן נורמלי והגיוני.

התנגדות ברטה שירן: הגיעו 160 חתימות של מתנגדים. לא היינו מוכנים לתוכנית שונה שהוצגה על ידי האדריכלים. אנחנו מתייחסים למה שהוגש לנו ואנחנו רוצים לקבל את החלופה השנייה ולהגיב אליה. תמכנו כל השנים בהריסה ובניה של המתחם, אבל התוצאה המוצעת לא טובה ונצא ניווקים ממנה. אנו מנסים לומר שהמגדלים בני ה-19 קומות הינם למעשה בני 20 קומות 41 מבנים בני 8 קומות הינם למעשה בני 9 קומות. ישבנו במשך שנתיים יחד עם צוות התכנון על ניסוח מסמך מדיניות לשכונה. בגלל הבינוי המסיבי השכונה תגדל בעצם פי 2 מכמות יח"ד הקיימות היום. ב-2016 פורסם מסמך המדיניות אבל אין קשר בין מסמך המדיניות לבין התוכנית המוצעת. אנחנו רואים שלא דבקים במסמך המדיניות כי אין התייחסות בתב"ע הזו למסמך המדיניות. במדיניות כתוב גובה בניינים עד 8 קומות גובה מירבי עד 16 קומות ו-20% דירות קטנות. תא/5000 קבעה כי גובה הבניין כולל את כל הקומות כולל גג חלקית וקומת קרקע. במתחם זוגות צעירים, בצד הצפוני של רח' קהילת פאדובה תוכננו 250 יח"ד, רק פי שניים מהקיים. לעומת זאת- בתכנית זו היחס הינו פי 3 מהקיים. במהלך השנים דובר על יחס של 2:1, ולא 3:1. גם בהתחשב במטלות הציבוריות של היזם אנו ממליצים לעשות בדיקה כלכלית נוספת. הכניסה והיציאה לחניה צריכה להיות משני כיוונים - מקהילת קייב וכניסה נוספת מקהילת ריגה/מבצע קדש שהינו רחב יותר. החניות במבצע קדש אמורות להתבטל ויש להשאירן כדי לספק מענה וחניה לאורחים. חניות תפעוליות: סביר שיעשו בקומת הקרקע, מספיקה שורת עצים אחת, תוך השארת החניות. אף אחד לא ירד לחניון ולא תהיה חניה תפעולית במבצע קדש. אנחנו חושבים שברח' מבצע קדש צריכים להיות משרדים ולא מסחר, כלומר פריקה וטעינה של סחורה ומזון. יש לנו כיכר בעייתית בקהילת ריגה/מבצע קדש, מאוד מסוכנת ויש לשנותה. מסתמכים על תחב"צ ומורידים את התקן של המכונניות ל-0.8 לדירה ומצד שני רוצים לפתוח את החסימה במבצע קדש ולהכניס אוטובוס. מבצע קדש משמש נתיב לכיוון בתי הספר וסטודנטים ומשמש את המגורים במעוז אביב בהדר אפקה, ובצד הדרומי יש גינה שמשמשת את הילדים משתי השכונות, הכל בזכות כך שרחוב מבצע קדש הינו ממותן תנועה. להכניס לשם אוטובוס כשיש תחבורה מצוינת בפאתי השכונה- זה דבר חסר הגיון לחלוטין. בחזון העיר כתוב שרוצים לשים את הולכי הרגל בראש ובראשונה, אולם פתיחת רח' מבצע קדש לאוטובוסים זה דבר חסר הגיון. מצד אחד יש מסמכים ומצד שני עובדות בשטח -תוכניות שאינן הגיוניות. מבצע קדש חייב להישאר רחוב ממותן תנועה, לא להרוס את הקיים ולא להכניס לרחוב חנויות מזון. ברח' ק.פאדובה יש מרכז מסחרי. גובה המגדלים המוצע הינו 77 מ' הועדה המחוזית מתנגדת ויש כאן סתירה לנושא הסמכות ולכן הוא הציע 15 קומות. השכונה רוויה בשטחי ציבור, שטח ההפקעה מיותר (דונם וחצי) אפשר להוריד קומות מהמבנים המוצעים ולהוסיף מבנה נוסף של 48 יח"ד. כך נקבל רק מגדל אחד גבוה במקום מבנים בני 15 קומות. גובה המגדלים הינו 77 מ', זאת לעומת מגדל בקהילת וונציה וגובה מגדל מבצע קדש 54 הינו 47 מ'. הפרש של 30 מ' בין המגדלים איננו מקובל. דו"ח הצללות- דווקא בחורף, כשנחפש שמש וחום מבנים רבים יהיו מוצלים. לא ברור מהו התקן עבור גן ילדים ושאר שימושים ציבוריים.

יואב ליניק- למה הכוונה שהרחוב יהיה פעיל? דו"ח הצללה- אני מתגורר באחד הבתים שיאבד את אור השמש. העצים אינם מסתירים את הבניין כיום. יש אור שמש מלא, וגם במקרה של 15 קומות, נאמר שהצללה תמשך. מבצע קדש הינו רחוב קטן ולכן הבניה בו איננה אפשרית כפי שהיא מוצעת במתחם כיתן/הפיל. זו ממש מפלצת גבוהה.

מאיר דן: הציגו חלק גדול מהנושאים. התוכנית מכוערת, גם עם השינוי שהוצע השכונה תהיה מכוערת. כשעושים מהלך כזה צריך סיבה טובה ופה לא ברורה המטרה, מדוע השינוי. העיריה משום מה תומכת במקום להיות הבלם של היזמים. יש חלופות לשטחי ציבור. למה משכונה עם בינוי בן 8 קומות עוברים להיות שכונה עם בינוי בן 19 קומות. האדריכל מציג באיחור את המתווה החדש, צריכה להיות ברורה המטרה וכשיש מטרה אז צריך להציג חלופות. בפינת ק.פוזנן-קהילת קייב בחרתם למקם יציאה של החניון הגדול הכולל 370 חניות. בדיוק בנקודה הכי עמוסה בק.קייב, בצומת של החניה של המכללה המקום בו מעלים/מורידים נוסעים למרכז הספורט והיציאה מקהילת פוזנן. המון ילדים הולכים בבוקר

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25'

לכיוון בייס "ליידי דיוויס". זו יציאה שמשרתת 380 מכוניות והיציאה תהיה מפגע. היציאה צריכה להיות ממקום אחר, גם אם יש הפרשי גובה, ברחוב שאיננו ציר תנועה ראשי למבני הציבור. צריך לבדוק את הנושא הכלכלי בתוכנית.

קרן יעבץ – בשם קהילה ריגה 7. אמרתם שאתם מקבלים את ההתנגדות חלקית ומאפשרים מרחק של 10 מטרים לבין הבניין שלנו. אנחנו רוצות לחזור לטענה המקורית, אנחנו רוצות את ה-18 מ'. הנספח הסביבתי שעליו הכינו את דו"ח ההצללה היה לפי 18 מ'. במידה וקו הבניין יהיה לפי 10 מ' הפגיעה בבניין שלנו תהיה חמורה יותר. כבר עכשיו יש פגיעה חמורה בדו"ח ההצללה. במידה ובנין F יהיה קרוב יותר אלינו ידרש דו"ח הצללה חדש שיראה תוצאות חריפות יותר. הייתה הטעייה בנספח הבינוי ובדו"ח הסביבתי ובמצגת שיתוף הציבור. הציגו מרווח של 18 מ', בעוד שלמעשה בתשריט ובהוראות התכנית קו הבניין הינו 5 מ' בלבד. אנחנו מבקשות להגדיר את המרחק בין בנין F לבין בנין קהילת ריגה 7. אנחנו דורשות מרחק של 18 מ'. מובן לנו שכל תוכנית פוגעת ברמת החשיפה לשמש אולם הבניין שלנו פי כמה. זה ענין של רווחה נפשית ולכן אנחנו מבקשות שתתקיים בדיקה למיקום הבניינים, באופן שיהווה פגיעה מינימלית בזכויות השמש במבנים מצפון לתוכנית. מבוקש שתהיה פגיעה שוויונית, כי שמש זו זכות דמוקרטית בעיר. תמי ג'וסטו: מקריאה את ההתנגדות של נורית מורג שרפשטיין
תמי ג'וסטו: מקריאה את ההתנגדות זיוה ואריה פוגלמן

התייחסות היזם למתנגדים

גיל שנהב: נאמר שאנחנו לא מרחיבים את רחוב ק. פוזנן- זה לא נכון. אנחנו מרחיבים את הרחוב באזור הצר שלו ומצמצמים ומסדרים אותו באזור הרחב והמבוזבז - שם קיים מגרש חניה מאולתר. כל הדיירים באזור מתחרים על מקומות חניה מועטים שקיימים ברחוב ק. פוזנן. בפרויקט החדש כל דיירי המתחם יחנו בחניון תת קרקעי. רח' ק. פוזנן הוא מאולתר בחלק הראשון (שבו אין חניה) ובהמשכו קיים מגרש חניה בגודל מוגזם. יחד עם אגף התנועה תכננו מחדש את הרחוב. הרחוב מורחב על חשבון המגרש הפרטי. הפקענו חלק מהרחוב על מנת לתכנן חניה לאורכו וחניון בקצה. התוכנית שלנו תואמת למסמך המדיניות ולאורו הכנו את התוכנית. דובר על יציע שאיננו מוגדר כקומה, כדי לתכנן קומת מסחר שתהיה איכותית, כלומר בגובה ממוצע 6 מ', מותר בחלק הפנימי של החנות לתכנן יציע (ללא תחנת עצירה של מעלית). אמרה המתנגדת אורלי ש400 כלי רכב יצאו מהחניון- זה לא נכון. בחניון יש מקום ל-324 חניות, כולל המסחר והשטח הבנוי הציבורי. למגורים מוקצים 303 מקומות חניה בלבד. היום קיימים 124 דיירים שנלחמים על מקום חניה, כלומר התוספת בפועל איננה גדולה.
מיקום הכניסה והיציאה לרחובות – מציג את תוכנית קומת הקרקע – כל הפעילות בחזית היא מסחר ואולי משרדים. יש 2 פונקציות גדולות שדורשות מענה האחת הרמפה והשנייה גני הילדים האינטגרליים בפרויקט. אם אנחנו הופכים את התכנית- הרמפה תמוקם ברח' ק. ריגה, כל גני הילדים יהיו ברח' קייב וההפרעה של הורדה ואיסוף ילדים מגני ילדים עלולה להיות משמעותית יותר באזור הזה לו כל גני הילדים היו בפניה הזו (מצביע במצגת). מבנה הציבור האינטגרלי במבנה המזרחי על קהילת ריגה יעבירו לשם חלק מהפרעת הבוקר של הורדת ילדים ואיסופם. לתוכנית יש נספח ניקוז מים ביוב מאושר וכשהתכנית תיושם חלק מנושא ההצפות ייפתר. על רח' מבצע קדש מוצעות חניות מקבילות. החניה הינה בתחום זכות הדרך ואם תרצה העירייה תוכל להכפיל את שטח החניה ע"י חניה ניצבת ולא מקבילה. מוצע שביל אופנים ומדרכות רחבות במיוחד, הרחוב יהיה מוטה הולכי רגל ואופנים.

מענים של הצוותים

עו"ד גדרון מיכה (מטעם היזם): המתנגדים שאלו מה הנימוק לתוכנית, הנימוק הינו התחדשות עירונית וחלק מההתנגדויות הן בעצם לתא/5000. במסמך המדיניות הבניה לגובה רוכזה לאורך רח' מבצע קדש, החלופה שמוצגת עכשיו מורידה את גובה המבנים בצד צפון בקומה נוספת (מ-8 ל-7 קומות) הרוב המכריע של ההתנגדויות עוסק בעובדה שיהיו עוד דירות במתחם, את זאת קבעה בעצם התוכנית הכוללת שאישרה רח"ק 4 שאנחנו לא מנצלים אותו. כל הטענות ביחס לשב"צ מופנות לוועדה המקומית, היא תיתן מענה, אנחנו נבנה את השטח הציבורי הבנוי בהתאם להוראות התוכנית.
הצפיפות שאושרה בתוכנית נבחנה היטב על ידי הוועדה המקומית לפי דו"ח ולפי תקן 21 שהוגשו לה. אנחנו מתנגדים לערוך בדיקה כלכלית חדשה, שתביא להארכת הליכי התכנון רק כיוון שחלף הרבה זמן מאז נערכה הבדיקה הכלכלית. צריכה להיות סופיות מבחינת הליכי התכנון. אם חלילה וחס על בסיס איזה בדיקה שלכם תחשבו שצריך להיות שינוי בתמורות אזי אנחנו עומדים על כך שהשינוי בתמורות יפורסם במסגרת הפרסום לפי סעיף 106 ב' כדי שהיזם יוכל להגיש התנגדות לשינוי בתמורות. אנחנו מקווים ובטוחים שזה לא יקרה.

לגבי התחבורה ועומסי התנועה - עשינו בדיקות מקצועיות באמצעות בה"ת. הבדיקות הראו שלא תהיה פגיעה ברמת השירות ביחס לתוספת יח"ד. למבנים כיום אין חניות וכל 126 הדיירים הקיימים חונים ברחוב ק. פוזנן. אנחנו מפחיתים 126 מכוניות מהתחרות על חניה ברחוב, זה ישפר את מאזן החניה באזור. לגבי קהילת ריגה 7, אנחנו מדברים על קו בנין. הבניינים הקיימים בנויים כך שהמרחק האפקטיבי ביניהם גדול בהרבה, בין 17 ל-20 מ', שהוא מרחק עצום, לכן אני חושב שאין בסיס לטענה. הורדת מספר הקומות תפתור את נושא ההצללה. לדעתנו התכנון שלנו הוא תכנון טוב וראוי שהיה ראוי לתכנית

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25ב'

בסמכות הועדה המחוזית. משום שאין לנו ענין להיגרר לויכוח משפטי אנחנו מסכימים לעבור לחלופת התכנון שהציעה הועדה המקומית בשביל להיות פרקטיים ולא להיגרר לויכוח בגין מי הסמכות: וועדה מקומית או מחוזית. למרות הטרחה שמתבקשת מאיתנו ומבוקש לאשר את הפרויקט ואת החלופה.

צוות צפון

תמי ג'וסטו : נותנת מענה מתוך הדרפט.
רוני קינסברנר : אנחנו נבחן את הדו"ח הכלכלי שהטיפול בו הסתיים בשנת 2018. נבחן האם בחלוף השנים (קרוב ל-3) היו שינויים מהותיים בערכי הקרקע, כך שהדו"ח הכלכלי מייצג איזה רווח עודף ביחס לעקרונות המקובלים של רווחיות כלכלית שמקודמת בת"א. לעניין התמורות לא ידוע לי על שינוי.
תמי ג'וסטו : ממשיכה במענה להתנגדויות.

תגובות המתנגדים:

אור לי : הדו"ח הכלכלי לא מוצג והעיריה לא סיפקה מענה לגביהם.
תמי ג'וסטו : הוא איננו חלק ממסמכי התוכנית.
אור לי : מבקשת לראות את השקף של היזם - האם אפשרי להעביר חלק מהזכויות מתכנית זו לתכנית אחרת של אותו יזם? כך הוא לא יצא נפסד, הכלכלה לא תפגע ואנו נקבל משהו מידתי יותר בשכונה. (מצביעה במצגת) בקהילת קייב - לגבי מעבר החציה בקשנו מעיריית ת"א שתנמיך את המדרכה כדי שאפשר יהיה לרדת עם העגלה, ולשים תמרור מפני רכבים שנוסעים שיש כאן חוצים ושישימו מעבר חציה. תמיד קבלנו תשובה שאי אפשר לעשות מעבר חציה כי זה לא חוקי. בסופו של דבר הסכימו לשרטט מעבר חציה ותמרור - אין וגם להנמיך את המדרכות לא עשו.
התנגדות מס' 5 מאיר דן : לגבי העו"ד מטעם היזם הוא קצת מטעה בדבריו וכל תוכנית התנועה היא לא אמינה. הוא אומר שיותר עד 15 קומות בשכונה אך לפי תכנית המתאר מותר עד 8 קומות. הדיירים בשכונה משתמשים ב-30 מקומות חניה - אני מכיר את השכונה. אם הוא חושב שהוא מוריד 110 חניות לחניון זה לא מוסיף כלום. הפרויקט מוסיף 350 חניות לאזור כי הדיירים שיגיעו הם דיירים חזקים יותר. לרוב הדיירים הקיימים אין בעלות על רכב.
קרן יעבץ : נבקש לעשות הדמיית הצללה במידה וקו הבניין יהיה 10 מ' ולא 18 מ'.
שירי קהילת פוזנן 7 : באנו לדיון כשהתוכנית איננה בסמכות הועדה המקומית. אני מבינה שהיזם והאדריכל מציעים חלופה נוספת. אני מבקשת לראות חלופות מיטביות יותר, טובות מהחלופה הנוכחית. יש להציע חלופות בשיתוף ולא בצורה שמנחיתים עלינו חלופה חדשה ואז נותנים לנו 60 יום להגיב. חלופות שיתנו פתרון מיטבי לנושא ההצללה. חלק מהתשובות של האדריכל לא נותנות מענה, משפטים ריקים מתוכן שאין להם פתרון מבחינתנו. אין 126 חניות ברחוב, אין להם קשר למציאות ולא הוצע פתרון לבעיות שהצגנו.
דורון ספיר : מבקש הבהרה לגבי סעיף 106 ב'
עו"ד הראלה אברהם אוזן : פרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה הוא כתוצאה מכך שהועדה שוקלת לקבל חלק מהתנגדויות, הועדה המקומית שוקלת לעשות שינויים בתוכנית. היא עוד לא מקבלת החלטה בעניין, אלא שוקלת לעשותם. היא מפרסמת את השינויים הללו וכל מי שחושב שהוא נפגע כתוצאה משינויים אלו - יש לו הזכות להגיש התנגדות לפי פרק הזמן שהועדה תקבע. לאחר שמיעת התנגדויות אלו הועדה תקבל החלטה.

דיון פנימי:

עו"ד הראלה אברהם אוזן : בהמלצה להחלטה נכתב כי ישלחו הודעות לבעלי המגרשים הגובלים. למה הכוונתם כשנכתב "למגרשים שנמצאים מדרום לקו הכחול של התוכנית"?
תמי ג'וסטו : הכוונה לתושבי הדר יוסף בצד דרום של רח' מבצע קדש.
הראלה אברהם אוזן : כלומר גם וגם. לבעלי המגרשים הגובלים - כלומר כל הבעלים בתוכנית מכל הצדדים שלה?
תמי ג'וסטו : כן.
אודי כרמלי : לכל הגובלים.
הראלה אברהם אוזן : קבעתם 21 יום להגשת התנגדויות
תמי ג'וסטו : אגף הכנסות מבניה יבחן את הבדיקה הכלכלית.
הראלה אברהם אוזן : האם הבחינה של הבדיקה הכלכלית תוכל לגרום לשינוי בנושא התמורות?
תמי ג'וסטו : אנחנו לא נפתח את נושא התמורות

בישיבתה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	19/03/2025 13 - - '25-0006

לקבל חלק מההתנגדויות לפרסום הודעות בדבר השינויים לפי סעיף 106ב' לחוק כלהלן:

1. עדכון גובה הבינוי ברחוב מבצע קדש: הורדת קומות ב - 2 בניינים מ -19 קומות ל - 15 קומות העלאת קומות ב - 2 בניינים מ -8 קומות ל - 15 קומות.
2. שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

אגף הכנסות מבניה יבחן את הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפניה הועדה לאחר פרסום 106ב' כחוק.

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לכל בעלי המגרשים הגובלים בקו הכחול של התוכנית ולמתנגדים ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולף, ליאור שפירא, חן אריאלי

הודעה על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה התפרסמה בלוחות המודעות שילוט משלוח הודעות. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/06/2021	מעריב הבוקר
04/06/2021	מקומון ת"א
03/06/2021	מעריב

הוגשו 3 התנגדויות לפרסום 106ב' כלהלן:

ועד נאות אפקה א- ברטה שירן ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102
מאיר דן קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
עו"ד נועם קולודני ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מענה:	התנגדות מס' 1:
	ברטה שירן, ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102 בשם ועד שכונת נאות אפקה א
<p>1. לסעיף 1.1 מספר הקומות: מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק. פוזנן</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p>	<p>1.1 מיעוט המבנים (2 מתוך 6) יהיה בן 8 קומות ואילו רובו (4 מתוך 6) יהיה בן 15 קומות. זאת בניגוד למסמך המדיניות של השכונה.</p> <p>1.2 מבוקש כי לפני הדיון יוצגו למתנגדים תוצאות הבדיקה הכלכלית של אגף הכנסות מבניה. תמוה שבדיקה כזו לא מוגשת לוועדה לפני כל דיון באישור תכנית.</p>
<p>2. לסעיף 1.2: בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה נכללו רק שני שינויים המוצעים לתכנית- עדכון גובה הבנייה ושינוי קו הבניין. בהתאם לחוק, למתנגדים ניתנה זכות להגיש עמדתם רק ביחס לשינויים אלה. הבדיקה הכלכלית אינה חלק מהשינויים בתכנית שנכללו בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק.</p> <p>עבור תכנית התחדשות עירונית זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניו והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. תקן 21 הוא כלי אחד מתוך סט כלים אשר הוועדה המקומית עושה בהם שימוש, לפי הצורך.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p>	

<p><u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בוועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הוועדה המקומית מיום 10.3.21</u></p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו</p>	
---	--

מענה:	התנגדות מס' 2: מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
<p>3. סעיף 2.1 חריגה מתא/5000- לפי תא/5000 אזור 202א' -נאות אפקה א'- מיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות. תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות עירונית ובניה נקודתית חריגה מסביבתה מותרת עפ"י <u>מסמך המדיניות</u>. ראה מענה 1 להתנגדות 1</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p>	<p>2.1 חריגה מתא/5000- התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס. 5.3.2 ג' בתא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר תא/5000 אמורה לשקף את כל ההקלות האפשריות. זו איננה תכנית שמוסיפים עליה הקלות נוספות. התכנית כוללת קפיצה ממדרגת גובה של 8 קומות ל-15 קומות בחריגה ובסתירה לתא/5000. לא ברור כיצד מחריגה נקודתית 1 מציעים 4 נקודות חריגות, המהוות 80% מהתכנית.</p> <p>2.2 <u>מסמך המדיניות</u> שהוכן בעמל רב וכלל שיתוף ציבור אמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית. עפ"י מסמך המדיניות מותר 15 קומות כבניה גבוהה נקודתית. התכנית כוללת 6 מבנים, 4 מתוכם יהיו מגדלים בני 15 קומות. מדובר בקפיצה חריגה, תמוחה ומקוממת.</p> <p>2.3 <u>מפגע אסתטי</u>: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופיה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין כעורה.</p>
<p>4. לסעיף 2.2 סטייה ממסמך המדיניות ראה מענה 1 להתנגדות 1 החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p>	
<p>5. סעיף 2.3 מפגע אסתטי <u>התנגדות זו ויתר הנושאים שעלו בה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בוועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הוועדה המקומית מיום 10.3.21</u></p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו</p>	

מענה:	התנגדות מס' 3:
<p>עו"ד נועם קולודני, ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007 מייצג את:</p> <p>חנה ויורם שווגר קהילת פוזנן ב' מאיר דן קהילת קייב 8 נורית מורג שרפשטיין קהילת קייב 8 עמירם קלעי קהילת פוזנן א' ליאורה פולצ'יק קהילת פוזנן א' אור לי קהילת פוזנן א' יואב לינך קהילת פוזנן ב' איריס רפפורט קהילת פוזנן 7 שירי לב רן קהילת פוזנן 7</p>	<p>עו"ד נועם קולודני, ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007 מייצג את:</p> <p>חנה ויורם שווגר קהילת פוזנן ב' מאיר דן קהילת קייב 8 נורית מורג שרפשטיין קהילת קייב 8 עמירם קלעי קהילת פוזנן א' ליאורה פולצ'יק קהילת פוזנן א' אור לי קהילת פוזנן א' יואב לינך קהילת פוזנן ב' איריס רפפורט קהילת פוזנן 7 שירי לב רן קהילת פוזנן 7</p>

	<p>קרן שפרלינג קהילת פוזנן 7 פולגמן זיוה קהילת פוזנן 9 ברטה שירן קהילת פאדובה 10 שמשון מרון ורינה קול (נציגי דיירים וועד בית) ריגה 7.</p>
<p>6. לסעיף 3.1: אופן פרסום השינויים המוצעים לתכנית לפי סעיף 106 ב' לחוק הועדה החליטה לפרסם את הודעה לפי ס. 106 ב' כחוק למשך 21 יום. סעיף 106 ב' לחוק אינו נוקב מפורשות בזמן להגשת התנגדות ומועד זה נקבע על ידי מוסד התכנון הרלוונטי. מאחר שמדובר בשינוי מצומצם וברור, ניתן למתנגדים פרק זמן של 21 יום ממועד קבלת ההודעה, להגשת התנגדות. המסמכים נמצאו כל העת באתר "תכנון זמין" וניתן היה להורידם מרגע שעלו לאתר. לחילופין, ניתן היה לעיין במסמכים במשרדי הועדה המקומית, כפי שצוין בהודעה לפי ס. 106 ב'.</p> <p>יש לציין כי היזם ביצע פרסום מלא לשינויים לפי ס. 106 ב' (פרסום בעיתונות ב 4.6.21, משלוח דואר רשום וכן תליית שלטים במקום), מעבר לנדרש לפי חוק. מניין הימים נספרו מיום משלוח ההודעות ולא מיום מסירת המסמכים. טיב השינויים המוצעים היה ברור ומובן בהחלטת הועדה והיה באפשרות המתנגד די זמן להיערך ולהיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים ככל שרצה בכך ולעיין במסמכי התכנית המתוקנים עוד בטרם קבלת ההודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק. בעניין שינוי מספר יח"ד - ככל שהיה שינוי במספרן עקב השינוי במספר הקומות, הרי ששינוי זה היה צריך להיכלל בהודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק.</p> <p>בזמן תקופת ההתנגדויות ל 106 ב' מרכזת הועדה המקומית והצוות המקצועי נענו לכל הפניות בנושא וסייעו במציאת המסמכים באתר המקוון, ואף שליחתם במייל ישירות למתנגדים. הצוות ביקש מהמתנגדים לעמוד בלוחות זמנים ולהגיש את ההתנגדות בזמן.</p> <p>יחד עם זאת, ובעקבות קשיים טכניים שעלו מצד המתנגדים לאיתור מסמכי התכנית ועקב פנייתם לבקשת ארכה להגשת ההתנגדות אישר יו"ר הועדה המקומית בתאריך 15.7.21 ארכה להגשת ההתנגדות עד לתאריך ה-20.7.21. יש לציין כי התנגדות עו"ד נועם קולודני התקבלה רק בתאריך ה- 28.7.21.</p> <p style="text-align: center;">מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p> <p>7. לסעיף 3.2 סטייה ממסמך המדיניות ומתא/5000 ראה מענה 1 להתנגדות 1 החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה</p> <p style="text-align: center;">מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p>	<p>3.1 ליקויים באופן פרסום ההודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק: ההודעה לאקונית, אינה מאפשרת הבנה של השפעות התכנית כגון מספר יח"ד לאחר שינוי מספר הקומות. הפרסום נעשה שלא כדין ולא התאפשר למתנגדים שהות קבוע בדיון להיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים.</p> <p>3.2 התכנית סוטה בצורה חריגה ממסמך המדיניות שקבע: " רוב הבניה החדשה תהיה עד 8 קומות..... ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה בכדי ליצור בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה בחזית רחוב מבצע קדש, על מנת להימנע מבניה גבוהה בסמוך לבינוי מצפון לרח' פוזנן". בפועל מבוקש היפוך: רוב הבינוי בן 15 קומות ומיעוטו 8 קומות. התכנית חורגת מתא/5000 שהתירה בינוי עד 8 קומות, התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס. 5.3.2 ג' בתא/5000, בכפוף לאישור מסמך מדיניות, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני תא/5000 מאגדת את כל ההקלות ולא ניתן "להלביש" עליה הקלות נוספות.</p>

<p>8. לסעיף 3.3</p> <p>השפעת הבינוי המוצע בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח התכנית ועל המבנים הסמוכים, נבחנה לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח סביבתי מנחה הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח הצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבנייה ירוקה (גרסא 2016), הוא כולל ניתוח המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פיים הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים (פוזנן 1,3,5,7,11) וחזית פוזנן 3 (בסמוך לה צמחיה גבוהה קיימת). בבדיקה השוואתית שנערכה בחודשי עונות המעבר (מרץ וספטמבר) נמצא כי במהלך מרבית השנה אין לבינוי המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פיים והצללת הבניינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבינוי המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחיה גבוהה. דו"ח הצללה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין. במסגרת סעיף 106 ב' עודכן הנספח הסביבתי לבינוי בן 15 קומות. תוצאת דו"ח הצללה לא השתנתה מהותית. כלומר הבינוי המוצע, בן עד 15 קומות ברחוב מבצע קדש, אינו מהווה פגיעה בבתי המתנגדים. גם בטענות המתנגד לעניין הפגיעה בפרטיות ושינוי אופי הסביבה אין ממש. לעניין ביטול השב"צ - נושא זה נידון בדיון בהתנגדויות. מסמך המדיניות לא הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה הומוגנית. הוא מגדיר בה אזורים, מבקש לצופף את השכונה ולהוסיף בה בנייה ושימושים, לרבות, בתחום התכנית וכן במרחב בתי המתנגדים.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p> <p>9. לסעיף 3.4 מפגע סביבתי</p> <p>מסמך המדיניות הגדיר את רחוב מבצע קדש כייחודי, שדרה משולשת, בעלת דופן עם פעילות עירונית ומינון מצומצם של מסחר ושימוש ציבורי בקומות קרקע, כלומר עירוני.</p> <p><u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינם נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה</u></p>	<p>לא ברור איך מגיעים מחריגה נקודתית אחת ל-4 נקודות חריגות (המהוות 60% מהתכנית) וכן קפיצה מ-8 ל-15 קומות.</p> <p>יש להגדיל את המרחק בין המבנים, ליצור מעבר הולכי רגל בין מ. קדש לק. פוזנן ולהותיר 4 מבנים בני עד 8 קומות בכל תחום התכנית בהתאם לתא/5000 ולמדיניות.</p> <p>התכנית מציעה 4 בניינים בני 15 קומות (גורדי שחקים) באופן שאינו מהווה בנייה נקודתית/חריגה אלא רחבה וכוללת שטח פגיעה ביופייה של השכונה.</p> <p>3.3 גורדי השחקים יביאו להפחתה של 30% מהיקף החשיפה לאור שמש בבתי המתנגדים, תפגע בפרטיות ותשנה את אופי הסביבה (רובה 2-4 קומות, בתים פרטיים ו-7 קומות) ותהפוך את בתיהם צמודי הקרקע לחריגים במתחם.</p> <p>כיוון שמסמך המדיניות קבע שאין צורך בשטחי ציבור, ניתן היה לבטל את השב"צ, להנמיך את הבינוי, להקצות שפ"פ/שצ"פ ולרווח בין המבנים כדי למנוע חסימת אור והצללה על בתי המתנגדים בחורף.</p> <p>3.4 מפגע סביבתי: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין שכונת הדר יוסף לבין נאות אפקה א' בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופייה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין מבטון ארוכה ואטומה, כעורה, ללא מרווח לאור ואוויר אשר תנתק בין השכונות. המעבר בין רחוב מבצע קדש לפוזנן הינו מקורה בקומות 2-4 היוצר חציצה ביניהם.</p>
---	--

<p><u>10.3.21 החלטת הועדה המקומית מיום</u></p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p>	<p>הבינוי מתאים לרחוב אורבני ראשי, ולא לרחוב שהמדיניות הגדירה כרחוב שאינו בעל אופי עירוני, אלא שדרה רחבה כחלק ממערך שדרות ירוקות בשכונה. המרקם הקיים בתחום התכנית הינו מובלעת בלתי נפרדת של שכונת מעוז אביב. הבינוי המוצע לא התייחס לכך באופי הבינוי, בשמירה על השטחים הפתוחים ומרקם חברתי תכנוני. מסמך המדיניות קבע כי תוספת בינוי תוך עירוב שימושים יעשו בדפנות השכונה ואילו בלב השכונה- התחדשות מתונה לשמירה על אופיה השקט וחזותה הירוקה.</p>
--	--

בהתאם להחלטת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות מיום 10.3.21, ערך אגף הכנסות מבניה עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הכלכלי הוכן לפני כ-3 שנים בפרק הזמן הזה עלו מחירי המקרקעין בכלל ובתחום התכנית בפרט. הרח"ק שנבחן בדו"ח הכלכלי המקורי הינו 3.1, זאת לעומת רח"ק 3.5 בתכנית המופקדת. יש לציין כי הדו"ח הכלכלי משקף את התמורות של תוספת 18 מ"ר ליח"ד.

צוות התכנון שקל את טיב התכנון, נפחי הבניה, אופי הבינוי ביחס לשכונה, כמות יח"ד המתווספת אליה וההקצאות לצרכי ציבור ומצא כי מדובר בתכנית ראויה. בה בעת, עדכון הבחינה הכלכלית שנערך לקראת דיון זה מצביע על רווח יזמי גבוה.

לאור האמור לעיל, הצוות המקצועי בדק ומצא כי ייעדן של 50 יח"ד לטובת דיור בר השגה, בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק לתקופה של 20 שנה, יסייע להנגיש את הדירות למגוון רחב יותר של אוכלוסיות ובכך תגדל התועלת הציבורית של התכנית. בדיקה כלכלית אשר נערכה באגף הכנסות מבניה ופיתוח מצאה כי למהלך המוצע ישנה היתכנות כלכלית. תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, אך שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, ו15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מסי יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובעלות אחודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 1.1, 2.1, 2.2, 3.2 ולכן מומלץ להעדיף את החלופה המופקדת, קרי: 2 מבנים בני עד 19 קומות ו41 מבנים בני עד 8 קומות מהטעמים הבאים:

- א. התאמה למסמך המדיניות לשכונה: שקבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), **מייעוטה** יוכל לחרוג מגובה זה.
 - ב. חוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה מתאריך ה- 18.5.21 (לאחר פרסום התכנית לפי ס.106'ב לחוק), שקבעה כי תא/5000 מאפשרת לסטות מהוראותיה בענייני הליבה, ככל שמדובר בסטייה המותרת בהקלה. כלומר, בסמכות הועדה המקומית להכיל בתכנית מפורטת תוספת קומות שאותן ניתן היה לאשר בהליך של הקלה בשלב בקשה להיתר, וזאת בהתאם לסמכותה לפי סעיף 62א(9) לחוק ותקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. כלומר בסמכות הועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת הכוללת בינוי בן עד 19 קומות (15 קומות+ 4 קומות בהקלה).
 - ג. **כמות יח"ד במבנה מרקמי**: הן בתכנית המופקדת והן בשינוי לפי ס.106'ב מוצעות 378 יח"ד. בחלופת ה-19 קומות מתוכננות כ-134 יח"ד במבנים מרקמיים (עד 8 קומות). זאת לעומת חלופת ה-15 קומות בה מתוכננים כ-56 יח"ד בלבד במבנים מרקמיים. למבנה מרקמי יש עלויות ועד בית סבירות, לעומת מבנה רב קומות (15/19 קומות) שלו עלויות תחזוקה, ניהול ועלויות שוטפות גבוהות, עקב ריבוי מערכות מורכבות ויקרות. ישנה חשיבות עירונית להותיר כמה שיותר יח"ד במבנים גבוהים-מרקמיים, כדי לשמר את האוכלוסייה הקיימת, ולעודד חתכי גילאי ומצבים סוציו-כלכליים מגוונים.
 - ד. בהתנגדויות שהתקבלו לפרסום לפי ס.106'ב **לא הועלו טיעונים** שיש בהם כדי להעדיף את חלופת ה-15 קומות על פני חלופת ה-19 קומות.
- מכל הטיעונים שלעיל, המלצת הצוות הינה לאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי: 2 בניינים בני עד 19 קומות ו41 בניינים בני עד 8 קומות.

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25'

2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה:
 - שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.
3. להוסיף הוראה כי 50 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, 15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובעלות אחודה.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106 לחוק ולתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

אדר' תמי ג'וסטו: התוכנית הופקדה עם שני מבנים בני עד 19 קומות כי חשבנו שנוכל להכיל בתכנית הקלות שניתן לאשרן בזמן הבקשה להיתר ובכך להציג מצב תכנוני סופי וודאות תכנונית. התוכנית קיבלה טעון אישור השר ולכן הועדה המקומית שקלה לעדכן את הגובה ל-15 קומות וכן עדכון קו בנין צידי. במהלך הפרסום לפי סעיף 106 ב' קיבלנו את חו"ד של ארז קמיניץ, המשנה ליועמ"ש לממשלה שאומרת כי בסמכותנו להכיל בתכנית הקלות לגובה. כעת אנחנו דנים בהתנגדויות שהוגשו לפי סעיף 106 ב', כלומר עדכון גובה הבינוי ל-15 קומות. לא מצאנו בהתנגדויות אלו טעמים תכנוניים להעדיף את ה-15 קומות על פני ה-19 קומות מחד, ומאידך בחלופה של ה-19 קומות מיעוט הבניה יהיה מבנים מרקמיים ולכן מכל הטעמים הללו אנחנו ממליצים לוועדה לחזור לחלופה המופקדת ולקבל יותר יחידות דיור במבנים מרקמיים, על כל מה שמשמע מכך.

בוצע עדכון של הבדיקה הכלכלית, ביחד עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח. בדקנו ומצאנו כי יש מקום להוסיף הוראה כי מסך יח"ד של התכנית 50 יח"ד תהיינה ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולתקופה של 20 שנה. יח"ד אלו תהיינה בתמהיל התכנית. ניתן יהיה לחלקן לעד 2 מקבצים, בניהול ובעלות אחודה.

מטעם היזם:

עו"ד גדרון מיכה: ההתנגדויות הם לפי סעיף 106 ב', אולם אנחנו חוזרים לגרסה המקורית, כלומר השינויים אינם רלוונטיים ומה גם שהועדה המקומית ממליצה לקבל חלקית את ההתנגדויות שהוגשו ולחזור לגרסה הקודמת.

הראלה אברהם אוזן: ברגע שהוסר החסם לאשר את התכנון המקורי המופקד והמלצת הצוות הינה לחזור לתוכנית המופקדת אז נראה שהליך זה מתייתר.

דורון ספיר: ואם נחליט לא לקבל את המלצת הצוות?

הראלה אברהם אוזן: אם אתם שוקלים כן לאשר את השינויים שפורסמו ב-106 ב' אז נשמע את ההתנגדויות.

אודי כרמלי: מה שתמי אמרה זו המלצת צוות וההתנגדויות צריכות להישמע.

מתנגדים

אדריכלית איריס לוי: הגשתי חו"ד תכנונית. תוכנית המתאר קבעה בניה עד 8 קומות, ובכפוף למסמך מדיניות. תוכנית המתאר אמרה כי לאחר הכנת מסמך המדיניות אפשרי יהיה לעלות בדרגה אחת מעבר ל-8 קומות ובכפוף לבדיקה כלכלית. בזמן הכנת התוכנית לא נכללה בדיקה כלכלית. חו"ד זו צריכה להיות הבסיס לתוכנית. חו"ד שאומרת נקודת האיזון הוא X יח"ד ומכאן גוזרים את הבינוי. גם ה-15 הקומות היו צריכים להיות נקודתית גם המדיניות וגם תוכנית המתאר קבעה שאפשר לחרוג בגובה נקודתית מקומית לצורך הצדקה כלכלית. כאן יש מכפיל 1 ל-33 שקבע את מס' יח"ד הדיור. לכן כאשר מחלקים את מס' יח"ד על פני השטח נוצרים בנינים 4 בנינים חורגים בגובה ובני 15 קומות ורק 2 בנינים בני 8 קומות. אילו יהיו פחות יח"ד אז הצפיפות והגובה היו שונים. במסמך המדיניות נקבע שאין צורך בשטחי ציבור נוספים כיון שיש מספיק שטחים חומים. ברגע שהקצו עוד מגרש חום במסגרת התוכנית כל המכפילים וכל היחס משתנים. אם לא צריך את השטח החום אפשר להסתפק בקומות הקרקע בשטחי הציבור ובמקום המגרש החום לעשות שטח ירוק שייצור חציצה בין הבינוי הקיים לחדש. זה ישרת את הבינוי החדש ותושבי השכונה ובסופו של דבר יפחית את העומס והלחץ. הבינוי ברחוב מבצע קדש הוא סוג של חומה בגובה של 3 קומות, שהיא יותר מתאימה לרחוב אורבני. מבצע קדש אינו רחוב עירוני לפי המדיניות. במסגרת המסמכים הוצג נספח סביבתי שמראה הצללה ופגיעה של בנינים גבוהים שיוצרים הצללה ברוב שעות היום במיוחד בשעות החורף. אפשר היה לייצר בינוי אחר ע"י הפחתת יח"ד ולייצר כמה חלופות כדי

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25

שנקודת האיזון שתהיה פחות פגיעה ותיצור פחות הצללה על המבנים מצפון. בנושא התנועה מדובר על מרתף חניה אחד, כל המשתמשים מתכננים ברח' קהילת קייב, כולל ביה"ס ונוצר מפגע תנועתי. עו"ד נעם קולדני: המסמך העיקרי שלא הוצג הוא החו"ד הכלכלית. היחס שניתן של 3:1 הוא בפרמטר ללא שיעור מעבר למה שנידרש, אין סיבה לתת ערך זה. 2:1 הוא ערך מספק לשכונת נאות אפקה א'. ברגע שתינתן חו"ד ובהיקבע מס' יח"ד הדיור ע"פ חו"ד כלכלית שיוצרות כדאיות כלכלית לדעתי מס' הדירות יקטן משמעותית בערך ב-30% והתסבוכת תפתר. מסמך המדינות אושר לפני 5 שנים והתוכנית הזו מתעלמת ממנו לחלוטין. הוא אומר איך יעשה התכנון ומהו גובה הבינוי: 8 קומות ובאופן חריג אפשר לתכנן 15 קומות. מה שנחשב חריג נעשה פה בבסיס. למעשה מבקשים 19 קומות לכן אין בסיס לבקשה של 15 קומות כל שכן של 19 קומות. הסטנדרט הוא 8 קומות. חסרות חו"ד סביבותיות, הבינוי יוצר צל. מציע כפתרון כי התכנית תכלול שטחים ציבוריים פתוחים שיבודדו בין השכונה החדשה לקיימת ויספקו שטח של פארק גם לשכונה הקיימת וגם לבניינים החדשים. החומה שמנסים ליצור על רחוב מבצע קדש לא תעלה על הדעת. חברי הוועדה מכירים את השכונה. הפקעה של שטחי הציבור בלתי אפשרית אין דרך להפקיע שטחי ציבור לטובת היזמים כי הם של הדיירים לא בתוכנית הקודמת ולא בזו. מס' הקומות 15 יצור חומה ואין דרך לאשר את ה-15, זו חומת מגדלים שתמנע אור ופרטיות לדיירים השכנים. אין צורך לבצע את הבינוי הזה. צריך לעשות פרסום אם חוזרים לתוכנית המקורית ושתהיה אפשרות להגיש התנגדות מחודשת.

ברטה שירן: אני מסכימה לדברי קולדני. חומה של 15 קומות זה לא בא בחשבון. שנים הפרויקט הזה נדחה ע"י צוות צפון בגלל ציפוף יתר, איך עכשיו העלתם את התוכנית לדיון? ברח' מבצע קדש אמורות להתקיים 1200 משפחות: אי אפשר להתייחס רק לפרויקט הזה כאשר יש עוד יח"ד מגורים מתוכננות. כמות החניות לא הגיונית. לא הגיוני מספר הקומות. התוכנית הזו מקודמת המון שנים ושוב מעלים מהאוב הצעות לא הגיוניות. זו שכונה שאנשים מתגוררים בה 40 ו-50 שנה. זו הייתה צריכה להיות תוכנית של תמ"א 38 של פינני בינוי או של תוספת 2 קומות ולא יותר, זה לא הפרויקט היחיד יש גבול. **מאיר דן** מייצג את הדיירים: מגיעים לדיון בוועדה ומגישים התנגדות ובסוף מתנהל דיון בתוכנית אחרת. אנחנו בעד שהמתחם הזה ישתנה ולתושבים יהיה פתרון של בתים חדשים ופיתוח. מצד שני צריכים למצוא פתרון לדיירים במחיר שהוא כלכלי ולא ליצור מצב עם רווח יזמי עודף. יש למצוא פתרון ופה זה לא נעשה. התוכנית יצאה מפרופורציה, חריגה ולא מידתית. אף אחד מחברי הוועדה לא ירצה להיות שותף של תוכנית שתיצור חומה 4 בנינים בני 15 קומות. אין מבנים כאלה 4 מבנים מחוברים לא 19 ו-15 קומות בכל שכונת צפון מזרח. יש מלא מודלים לדוגמא בגבעת הפרחים. מצד שני יש עוד בעיות כגון חניה ברח' קהילת קייב זהו המקום הכי צפוף. כגון צומת ליידי דיוויס צומת של היכל הספורט אתם חייבים לעשות 2 כניסות. אתם צריכים להביא את התוכנית למצב המקורי שהיא בעלות מינימלית הן לזים והן לתושבי השכונה. וצריך לראות מה ההליך המסודר לתוכנית הזו. אי אפשר להגיש התנגדויות כשהיזם עצמו מתנגד לתוכנית הזו זה לא נראה הגיוני.

מיכה גדרון עו"ד: מרבית הטענות שהיו כאן הם נגד התוכנית המקורית ולא טענות נגד 106ב. פרסום לפי סעיף 106 ב' הוא לא מקצה שיפורים שחוזרים על הטענות כנגד התוכנית המקורית. הטיעון היה צריך לעסוק רק בשינוי מס' הקומות בין התוכנית המופקדת לבין התוכנית לאחר פרסום 106ב ורק בנושא הזה לכן רוב הטענות כאן לא רלוונטיות לדיון היום. הטיעון היחיד הנכון שהפרסום 106ב שמציג 4 בנינים על מבצע קדש יוצר חומה אנחנו מסכימים עם המתנגדים שהתכנון המופקד שכלל 2 בנינים בני 19 קומות ויתר החזית ברחוב מבצע קדש פתוחה יחסית לרבות חזית מסחרית הוא יותר טוב. לכן בהמלצת הצוות המקצועי גם אנחנו בעד לחזור לתכנון המקורי. מעבר לכך לגבי יתר הטענות שנטענו נבקש מהוועדה להתעלם מהם. מדובר בחזרה על הדברים שנידונו בדיון בהתנגדויות ויש להתעלם מהם. בהמלצת הצוות רואים נושא אחד שלא היה כלול בתוכנית המופקדת והוא המלצה כי 50 יח"ד מתוך 378 יוקצו לדיור בר השגה. בצד הפורמלי בדיון הקודם בהתנגדויות ביקשתי כי היה ואתם מתכוונים לשנות את כמות או תמהיל הדירות זה יפורסם במסגרת 106ב על מנת שנוכל להתנגד ולהיערך לתגובה. אנחנו את המלצה להקצות 50 יח"ד לדיור בהשגה ראינו אתמול וזה לא אפשר לנו להתנגד לנושא הזה ובצד הפורמלי ההליך לא היה תקין. בצד המעשי יש לנו תגובה מהחברה ואבקש התייחסות לגבי הדב"י מהיזם ומהסיבה שאנחנו רוצים להעלות על הקרקע ולקדם את התוכנית.

אריק טובול סמנכ"ל החברה מקבוצת גבאי: אני מברך את הצוות על קידום התוכנית. בענין הדב"י והספקנו ללמוד בפרק זמן קצר כי 50 יח"ד יכבידו על הפרויקט ואני מבקש מהוועדה לבדוק בחישובים שהיא עשתה. נבקש להקצות לטובת הדב"י 35 יח"ד בגודל ממוצע של עד 55 מ"ר, זאת כדי שהפרויקט יהיה כלכלי. בנוסף, לגבי הנחה של 40% משווי השוק - אנחנו מבקשים שזה יהיה 20% הנחה משווי שוק מקסימום 25%.

אדר' תמי ג'וסטו: לגבי הגובה כפי שאמרנו החלופה של 19 קומות היא אפשרית והיא תואמת את מסמך המדיניות של השכונה שקבע כי מיעוט הבניה תהיה גבוהה ורובה מרקמית. כך גם תהינה יותר יחידות דיור מרקמיות. אנחנו תומכים בחלופה הזו ולא מצאנו בהתנגדויות ל-106ב טיעונים בכדי להעדיף את ה-15 קומות לעומת 19 הקומות.

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25

ליאור שפירא : פניה לזים - זו דעתי האישית -אנחנו נציע לוותר את דירות דב"י ונוריד את הקומות 15 לקומות.

אריק טובול : ראוי להבהיר את מה שאתה אומר.

ליאור שפירא : הייתי רוצה לשמור על אחידות הבניינים ואני שומע חלק מהמתנגדים.

אסף הראל : אני מתנגד נחרצות לביטול הדב"י.

דורון ספיר : בעקבות חו"ד האם יש למתנגדים הערות נוספות?

מאיר דן : אנו לא ראינו את החו"ד הכלכלית, אבל נוצרו עודפים בתמורות. אני בעד שני בניינים בני 15 קומות זה כיוון חיובי ונכון.

עו"ד נעם קולודני : כל הבסיס לדיון שנעשה הוא פסול אין דרך לנהל את הדיון מבלי שלכל הנוכחים תהיה חו"ד כלכלית מבוססת. הסחר במספרים לגבי המגדלים לא רלוונטי. הדרך היחידה היא לקבל חו"ד כלכלית על ידי כלכלן שיגיד מה מס' יח"ד שנדרש ואז להתחיל לתכנן אחורה. אם אין חו"ד יש צורך ליצור כזו. 15 קומות סותר את תוכנית המתאר. תוכנית המתאר קובעת 8 קומות וכל חריגה הינה נקודתית ודאי לא 15 או 19 זה רק החריג.

ברטה שירן : להסב את תשומת הלב בתוכנית המקורית אם מעלים מעל הגובה של ה-8 קומות זה יכול להיות רק באופן נקודתי. בנוסף מחירי הדירות קפצו פי כמה, כך שמבחינת היתכנות כלכלית אנחנו מבקשים להראות לנו דו"ח כלכלי שיראה לנו את האספקט הכלכלי של יח"ד.

גדרון מיכה, עו"ד : 106ב מדבר על 4 בניינים בני 15 קומות. כעת מוצע לרדת 15 קומות. סך יח"ד הינו 378 יח"ד ללא דב"י אנחנו חושבים שזה תכנון פחות טוב. לא מובנת ההצעה.

ליאור שפירא : במגדלים בני ה-19 להפחית 15 קומות ובשני המגדלים הללו לא נעמוד על הדרישה לדב"י.

דורון ספיר : זו הפקדה חדשה וזה לא רלוונטי

גבאי טובול : אנחנו תומכים בהמלצת הצוות.

רועי אדר : בהמשך לדיון בהתנגדויות נערך תחשיב חדש, בהתאם לנתוני תכנון ונמצא כי התוכנית כלכלית גם במתווה של 50 יח"ד דב"י.

עו"ד נעם קולודני : אני מבקש לקבל את החו"ד הכלכלית.

דורון ספיר : נעביר את חו"ד

דיון פנימי :

דורון ספיר : המלצת הצוות לחזור לתכנון של 2 מבנים בני 19 קומות ו-50 יח"ד דב"י. הועדה מחליטה לקבל את המלצת הצוות, לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בחו"ד הצוות. הועדה ממליצה לקבל את החלופה של 2 מבנים בני עד 19 קומות ו-41 מבנים בני עד 8 קומות.

הועדה רשמה לפניה הודעת הזים לפיה הוא מסכים להקצות 50 יח"ד לדב"י בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 20 שנה

מאיה נורי : לא ברור למה ל-20 שנה ולא לצמיתות, הרי הוא ימכור את הדירה אחרי 20 שנה

אורלי אראל : כי זו האופציה בחוק

מאיה נורי : בחוק כתוב לפחות 20 שנה ואין בעיה לעשות לצמיתות. האם הבעלות של הדב"י תהיה בעלות אחודה?

אורלי אראל : כן, דיוור בר השגה לצמיתות הוא בעייתי

תמי גויסטו : בעלות אחודה כתוב בחו"ד. היקף יח"ד בתכנית לא השתנה בשום שלב. כל מה שעשינו זה להקצות 50 יח"ד לדב"י. ההחלטה להוסיף את ההוראה כי מסך יח"ד של התכנית – 50 יח"ד יוקצו לטובת דב"י אין בה לשנות את כמות יח"ד בתוכנית, לא מהווה שינוי לתוכנית ולכן לא נדרש פרסום נוסף לפי סעיף 106ב

עו"ד הראלה אברהם אוזן : הדב"י נובע הן מהבדיקה הכלכלית והן מהדיון בהתנגדויות. מדובר באותה צפיפות ולא הוספנו דירות לכן לא נדרש פרסום נוסף לפי סעיף 106ב.

דורון ספיר : בסעיף 3, בהמשך לחו"ד הדעת הכלכלית שהוצגה בפני הועדה ובמענה לחלק מההתנגדויות מחליטים להוסיף הוראה כי מסך יח"ד יוקצו 50 יח"ד לדב"י.

מאיה נורי : דב"י צריך לעשות לצמיתות, זו עסקה של החיים שלהם ועוד 20 שנה הזים ימכור את הדירה. אנחנו רוצים לראות את כל סוגי האוכלוסיה.

בישיבתה מספר 0021-21 מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 1.1, 2.1, 2.2, 3.2, ולאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי: 2 בניינים בני עד 19 קומות ו-41 בניינים בני עד 8 קומות.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה :

שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025 13 - - '25-0006	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)

3. בהמשך לחו"ד הכלכלית החדש שהוצגה לוועדה ובמענה לחלק מההתנגדויות מחליטים להוסיף הוראה כי מסך יח"ד יוקצו 50 יח"ד יוקצו לטובת דיוור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיוור בר השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, ו15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובעלות אחודה.
4. הועדה רשמה לפנייה את הצהרת היזם לפיה הוא מסכים להקצות 50 יח"ד לדב"י ב 40% הנחה ל20 שנה בבעלות אחוד ניתן לחלק ל2 מקבצים.
5. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106 ב' לחוק ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25ב'

להלן דיווח על החלטת ועדת הערר מיום 21.7.22

על החלטת הועדה המקומית לאישור תא/4668 התחדשות עירונית מ. קדש – ק. פוזנן הוגשו שני עררים – האחד על ידי דייר ברחוב קהילת קייב 8 והשני על ידי נציגות של שלוש משפחות המתגוררות בקהילת פוזנא 7, כולם ממוקמים מצפון לתכנית.

להלן עיקרי העררים:

1. סמכות הועדה המקומית לדון בתכנית
ועדת הערר דוחה את טענת העוררים וקובעת כי התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית.

2. גובה המבנים
העוררים מעלים מס' טענות כנגד אישורם של שני מגדלים בני 19 קומות. תא/5000 ומסמך המדיניות קבעו כי גובה הקומות המותר הוא 8 קומות, כאשר חריגה לבניה של עד 15 קומות מותרת בשילוב של מספר תנאים אשר לטענת העוררים לא התקיימו בתכנית בהם:

- בניה נקודתית.
- בדיקת מגוון ההיבטים התכנוניים והתאמתם הפיזית לבינוי בשכונה והרחקת הבנייה החריגה מהבינוי הקיים ברח' קהילת פוזנא.
- בניה חריגה כבסיס כלכלי לשימושי פינוי – בינוי.

עוד טענו העוררים כי החריגה המשמעותית בגובה לא רק שאינה נדרשת מבחינה כלכלית אלא אף מייצרת רווח עודף באופן קיצוני החורג מהסטנדרט של הועדה המקומית.

בתשובת הועדה המקומית נטען כי מספר הקומות הינו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות. בתא/5000 סעיף 5.3.2 (ג) נקבע כי בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. המשמעות היא עליה מגובה של עד 8 קומות לדרגת גובה של עד 15 קומות. בסעיף 5.4 בתא/5000 נקבע כי החריגה בגובה תותר בהתאם למסמך המדיניות למתחם. במסמך המדיניות להתחדשות עירונית לשכונת נאות אפקה א' שאושר ביום 18.11.2015, המרחב סומן למגורים בצפיפות גבוהה, בין היתר בשל סמיכותו לציר המרכזי שלאורך מבצע קדש.

לעניין הטענות בעניין הרווח היזמי בפרויקט, הועדה המקומית הדגישה כי הטענות לא עלו במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, אלא רק במסגרת הדיון בסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה. הועדה הוסיפה כי הבחינה הכלכלית לתכנית נערכה בשנת 2018 ובאותה עת הצביעה על רווח יזמי של 20% בלבד. עוד הוסיפה הועדה כי הסיבה לגידול החד ברווח הכלכלי הינה עליית מחירים משמעותית בתקופה שבין ביצוע הבדיקה לבין הדיון בהתנגדויות. לאור הגידול בשיעור הרווחיות הועדה בחרה להגדיל את התועלת הציבורית באמצעות דרישה להקצאת 50 יחידות דיור בהישג יד.

ועדת הערר קבעה כי בחינה לפי תקן 21 מלמדת באופן ברור שלא הוכח חוסר כדאיות כלכלית אשר מצדיק חריגה בגובה המבנים כמוצע. הבחינה מלמדת על שיעור רווחיות גבוה ביותר. לאור זאת, ועדת הערר קבעה כי תכנון של שני מגדלים בגובה 19 קומות אינו ראוי בהתחשב במכלול הגורמים. **הועדה קובעת כי התכנית תתוקן כך שגובה המבנים יהיה 8 קומות מלבד מבנה אחד בן 15 קומות שימוקם במפגש הרחובות מבצע קדש וקהילת ריגא.** יחד עם זאת, וועדת הערר קובעת כי ככל שהועדה המקומית תמצא בחוות דעת שמאית שתוכן מטעמה, כי השינויים בבינוי אינם רווחיים, תוכל הועדה המקומית מתוקף סמכותה לאשר הגבהה של בניין בן ה-15 קומות בשיעור של עד 4 קומות. כלומר תתאפשר הקמה של מגדל אחד (מגדל E) בתחום התכנית בגובה כולל של 19 קומות סה"כ.

3. מספר יחידות הדיור
לטענת העוררים יש להפחית את מספר יחידות הדיור, כך שהתוספת תהיה לפי מכפיל 2:1 המתאים יותר לערכי הקרקע הגבוהים בשכונה.

הועדה המקומית השיבה כי בתכנית פינוי בינוי קיימות עלויות נוספות כגון הפרשת שטחים לשטחי ציבור, תעלות עירוניות וכיו"ב. לפיכך, בהשוואה לתכניות פינוי בינוי אחרות באזור לא מדובר על מכפיל חריג. בנוסף, התכנית המופקדת מציעה צפיפות של 33 יחידות דיור לדונם נטו ואינה חורגת מזו הקבועה בתכנית המתאר הכוללת בה נקבעה צפיפות מינימאלית.

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25ב' -

ועדת הערר קבעה כי היות והצפיפות המוצעת בתכנית אינה בלתי ראויה מבחינה תכנונית, היא אינה מורה על צמצום מספר יחידות הדיור. עם זאת, היות והיקפי הבנייה יצומצמו משמעותית במסגרת תיקון מסמכי התכנית, מהנדס העיר ייקבע מהו מספר יחידות הדיור שניתן לבנות על בסיס העקרונות שנקבעו בתכנית המופקדת (30% יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת וכיו"ב), על מנת שלא יוותר עודף של יחידות דיור לא ממומשות.

4. דיוור בר השגה

ועדת הערר קובעת כי ככל שלאחר תיקון התכנון מס' יחידות הדיור יפחת מ 317 יח"ד, מספר יחידות הדיור בהישג יד לא יעלה על 10% מסך הדירות. (במקום 50 יחידות דיור כפי שהוסכם בין היזם לוועדה המקומית בהחלטתה מיום 20.10.21).

5. מבני ציבור

תשובתה של הועדה המקומית מקובלת על ועדת הערר שלא מצאה מקום להתערב בעניין ההקצאות לשטחי ציבור.

6. תנועה ותחבורה

הנושאים שהועלו על ידי העוררים כללו מיקום המבנה הציבורי (ברח' קהילת פוזנא), ומיקום כניסה לחניון במפגש הרחובות ק. קייב וק. פוזנא. בנושאים אלו תשובתה של הועדה המקומית מקובלת על ועדת הערר שלא מצאה מקום להתערב בהחלטת הועדה המקומית.

7. הצללה

ועדת הערר אינה מוצאת מקום להידרש לטענת העוררים בנושא זה נוכח השינויים הצפויים בתכנית בהתאם להחלטה שלעיל.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. דיווח על תיקון התכנית בהתאם להחלטת ועדת ערר.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר יעשה בתיאום עם צוות תכנון צפון.
3. מתן תוקף לתכנית לאחר השלמת התיקונים בהתאם להחלטת ועדת הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24ב' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון :

אורלי אורל: בתוכנית הזו אנו מבקשים לדווח על החלטת ועדת ערר. כשהוועדה המקומית הוסמכה כוועדה עצמאית מתוך כך שיש תוכנית מתאר כוללת תא 5000 תוכניות שמאפשרות מתוקפה החוק איפשר למי שהחלטות של הוועדה המקומית לא מוצאות חן בעינינו או שהוועדה לא קיבלה את התנגדותם והחליטה לתת תוקף לתוכנית יש להם זכות להגיש ערר לוועדת ערר. בתכנית הזו התושבים הגישו ערר, לפני כשלושה שבועות קיבלנו את החלטת ועדת הערר וכעת אנו מדווחים לוועדה על החלטת ועדת הערר. **זיו לייבו:** מציג את עיקרי התוכנית וההתנגדויות ממצגת ומקריא את החלטת ועדת הערר מתוך הדרפט. המלצת הצוות היא לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר ובתיאום איתנו. הוועדה תקיים דיון נוסף לאחר שתוכן חוות דעת לפי תקן 21.1 ביחס לתכנון שאישרה ועדת הערר ולאחר שיובאו בפניה המלצות צוות התכנון בנוגע למספר הקומות של בניין E

רועי אלקבץ: מה הלקח שנלמד מוועדת הערר?

ליאור שפירא: אני רוצה להפנות לעמוד 69 בדרפט, התנהלו דיונים אינסופיים על השינוי, להוריד ל-15 קומות ולהפחית את הדב"י בדיוק מה שקרה. היו לנו דיונים, למה אנחנו לא צופים? היינו יכולים לחסוך בזמן, השאלה הזו נשאלה אז לפני שהתקבלה החלטה, זו היתה דעתי האישית.

רועי אלקבץ: אנחנו והתושבים רוצים שיהיו איזונים, אנו בעד התחדשות עירונית אבל שזה יהיה מידתי. במקרה הזה 7 שנים יש עיכוב והמתנה. צריך מאוד להזהר.

אורלי אורל: בסוף תכנון זה עניין של איזונים וסדרי עדיפויות. עיריית ת"א לקחה על עצמה בצורה ברורה לטפל במחירי הדיור בעיר. רב הקרקע בעיר היא קרקע פרטית והמדינה לא ממש מצליחה בעניין מחירי הדיור והפקעות הקרקעות. לעירייה ולוועדה מדיניות של דב"י כדי לאפשר לאוכלוסייה גם מהעשירון השמיני ותשיעי להמשיך לגור בת"א. הדרך היחידה היא לקבוע דב"י בתוכניות בהתאם למדיניות העירייה והוועדה. מתי יש דב"י? כתועלת ציבורית מתוקף תוכנית המתאר או שאנו רואים לאחר בדיקה כלכלית שאחוז הרווח בתקן 21 ואז גם בוחנים כמה אחוז דב"י האזור יכול לתת. אם המשמעות של תוספת של

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - 0006-25'

יחידות דב"י כדי להוריד את מחיר המחיה זה אומר להעלות מס' הקומות מ-15 ל-19 זה מחיר ששווה לעשות אותו אחרת מחירי הדיור רק עולים ועולים ואין לנו יכולת לווסת אותם. תוכנית המתאר קבעה שאפשר עד 15 קומות ובדיונים בוועדה המקומית ניתן להוסיף גובה ויש גם חו"ד של המשנה ליועץ המשפטי דאז ארז קמיניץ שניתן להוסיף קומות, לכן השיקולים התכנוניים שלנו היו שאפשר לעלות ל-19 קומות בכדי לקבל את היחידות דיור בהישג יד והבדיקה הכלכלית שעשינו לעת קבלת ההתנגדויות שעשינו בדיקה חוזרת מכיוון שעבר הרבה זמן, ראינו שיש רווחיות ליזם וניתן להכניס 50 יחידות דב"י לנו זה נראה ראוי. היה וויכוח בעבר בוועדה אבל נושא הדב"י הוא זה שחשוב ומוביל באיזונים, הוועדה רשאית לקבל איזו החלטה שרוצים.

רועי אלקבץ: נכון היום לבחון האם נכון להוריד את מחירי הדיור? השאלה באיזה מידה ואיפה בעיר. אורלי אראל: הצגתי לחברה הוועדה החדשים, בקדנציה הקודמת הוועדה המקומית אישרה למעלה מ-3500 יחידות דב"י ברחבי העיר, זה הישג יוצא דופן.

רועי אלקבץ: מדובר בסך הכל באחוז וחצי אורלי אראל: מדובר בקרקע פרטית וזה צריך להיות כלכלי ליזם.

רועי אלקבץ: 3000 יחידות בחמש שנים מה זה?

ליאור שפירא: זה עדיף מאפס. ברור שאנו רוצים דב"י, השאלה שלי הייתה וודאות תכנונית. כאן נראה שהתפספה הוודאות התכנונית בפרויקט הזה. בתוכנית הזו הייתה יותר מאופציה אחת כזכור לי. יש פה יזם עם הרבה דיירים, ואנו נכנסים לסיטואציה של הוודאות התכנונית של יזם מול דיירים כתוצאה מדברים שנתנו יותר מידי נפגעת.

אורלי אראל: כרגע על השולחן של אגף התכנון יש למעלה מ-300 תוכניות בניין עיר. מתוך ה-300 כמה יתארכו. העמדות התכנוניות שלנו לא השתנו. לוועדה המקומית יש לוחות זמן בניגוד לוועדת ערר שלה אין לוחות זמנים שקבועות בחוק.

דייבי ויינשטוק: לעניין נושא כדאיות כלכלית, זה נחשף לחברי הוועדה?

אורלי אראל: לכל תוכנית התחדשות עירונית שלא בבמע"ר המטרופוליני ששם אין ספק שזה כלכלי, בתוכנית של התחדשות עירונית נעשית בדיקה על ידי היזם וזה עולה במסגרת מסמכי התוכנית באתר. מלי פולישוק: לעניין עלות מחירי הדיור, יש הרבה מקומות שה-25 אחוז מדיניות צריך לבוא מהעולם. אביגדור פרויד: אני מציע לוועדה לעשות בדיקה אם היחס של 25 ל-75 היה 50-50 מה היה הרווח הכלכלי, היחס של 25 במגדלים, הבניינים יהיו ברובם תעסוקה ולא מגורים כולל חלק המגורים. זו הוועדה הכי חשובה, יש לעשות חשיבה מחודשת. אי אפשר לאשר יחס של 25 ל-75, זה משהו שאינו סביר. **ליאור שפירא:** קיבלנו את העדכון.

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קבלה דיווח על החלטת ועדת הערר הדורשת את תיקון התכנית. ככל שתוכן חו"ד לפי תקן 21.1 הוועדה תקיים דיון נוסף ביחס לתכנון שאישרה ועדת הערר ולאחר שיובאו בפניה המלצות צוות התכנון בנוגע למספר הקומות של בנין E. אחרת התוכנית תתוקן בהתאם להחלטת ועדת הערר בתאום עם הצוותים המקצועיים ולאחר השלמת התיקונים תפורסם למתן תוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק, דודו לנדאו

מס' החלטה	התוכן
19/03/2025 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן 13 - 25-0006	דיון בדיווח (2)

דיווח בעדכון בינוי בעקבות ועדת ערר שהתקיימה בתאריך 21.07.2022:

בתאריך 21.03.2024 התקבלה החלטת ועדה לעררים שהוגשו כלפי החלטת הועדה המקומית מיום 20.10.2021 לאשר למתן תוקף את תכנית מרחב התחדשות עירונית מבצע קדש – קהילת פוזנן תא/מק/4668 מספר מבא"ת 507-0626317.

בתאריך 10.4.2024 דווח לוועדה על החלטת ועדת הערר, והוצג כי ועדת הערר מצאה לנכון להתערב רק בנושא גובה המבנים מבין שלל הטענות שהוצגו בפניה.

גובה המבנים

העוררים מעלים מס' טענות כנגד אישורם של שני מגדלים בני 19 קומות. תא/5000 ומסמך המדיניות קבעו כי גובה הקומות המותר הוא 8 קומות, כאשר חריגה לבניה של עד 15 קומות מותרת בשילוב של מספר תנאים אשר לטענת העוררים לא התקיימו בתכנית בהם:

- בניה נקודתית.
- בדיקת מגוון ההיבטים התכנוניים והתאמתם הפיזית לבינוי בשכונה והרחקת הבנייה החריגה מהבינוי הקיים ברח' קהילת פוזנא.
- בניה חריגה כבסיס כלכלי לשימושי פינוי – בינוי.

עוד טענו העוררים כי החריגה המשמעותית בגובה לא רק שאינה נדרשת מבחינה כלכלית אלא אף מייצרת רווח עודף באופן קיצוני החורג מהסטנדרט של הועדה המקומית.

מסקנות ועדת הערר:

- תכנון של שני מגדלים בגובה 19 קומות אינו ראוי וקובעים שהתכנית תתוקן, כך שגובה המבנים יהיה 8 קומות, מלבד מבנה אחד בגובה 15 קומות שימוקם במפגש הרחובות מבצע קדש וקהילת ריגא, בהתאם לתרשים שצורף למסמך המדיניות. אופן העמדת המבנים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית כפי שנקבע בסעיף 6.1 לתקנון התכנית המופקדת. הועדה קובעת שכלל הועדה המקומית תמצא בחוות דעת שמאית שתוכן מטעמה כי הבינוי עליו הורו אינו עומד בסף הרווחיות שנקבע בתקן 21.1, תוכל הועדה המקומית לאשר הגבהה נוספת של המגדל בקומה אחת או יותר, ולא יותר מ-4 קומות נוספות עד 19 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

לאור הנחיית ועדת הערר, בוצעו שינויים בתכנית, הכוללים הפחתת מגדל בן 19 קומות והפחתת מספר יחידות הדיור ושטחי הבנייה בהתאם. התכנון המועדכן כולל הקמת 5 מבנים חדשים - 4 מבנים בבנייה מרקמית עד לגובה של 8 קומות ומגדל אחד עד לגובה של 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר +4 קומות בהקלה). בסה"כ מתוכננות 354 יח"ד ומתוכן 50 יחידות דיור בהישג יד (14%) למשך 25 שנה (במקום 20 שנה כפי שהופיע בהחלטת הועדה המקומית למתן תוקף). תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית, כך שהשטח הממוצע ליחידות דיור ברות השגה יהיה 92 מ"ר (פלדלת). סך כלל שטחי הבנייה ליחידות דיור בנות השגה יהיה לפחות 4600 מ"ר על קרקעי (פלדלת). גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

גובה הקומות:

בהתאם להחלטת ועדת הערר, ולאור חו"ד כלכלית שנערכה על ידי משרד פז כלכלה והנדסה מטעם היזם, המוכיחה כי תכנון הכולל פחות מ-19 קומות אינו עומד בסף הרווחיות הנקבע בתקן 21.1, מוצע מגדל אחד בן 19 קומות.

היבטים כלכליים (חו"ד שמאית):

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית, חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלוצתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין, אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25ב'

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש מרץ לשנת 2025.

חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות וואו תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו התאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב : היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת היזם לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת .

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

לסיכום ובהמשך להחלטת ועדת הערר ולדוח הכלכלי במסגרת תקן 21.1 המצורף למסמכי התכנית, נמצא כי בינוי הכולל 19 קומות (בנוסף ל-4 בניינים בני 8 קומות) עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת, ובינוי נמוך יותר אינו עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. שיעור רווח לעלות לאחר חיוב בהיטל השבחה יעמוד על כ- 14.5% שהינו סף הכדאיות הכלכלית המינימלית לפי התקן.

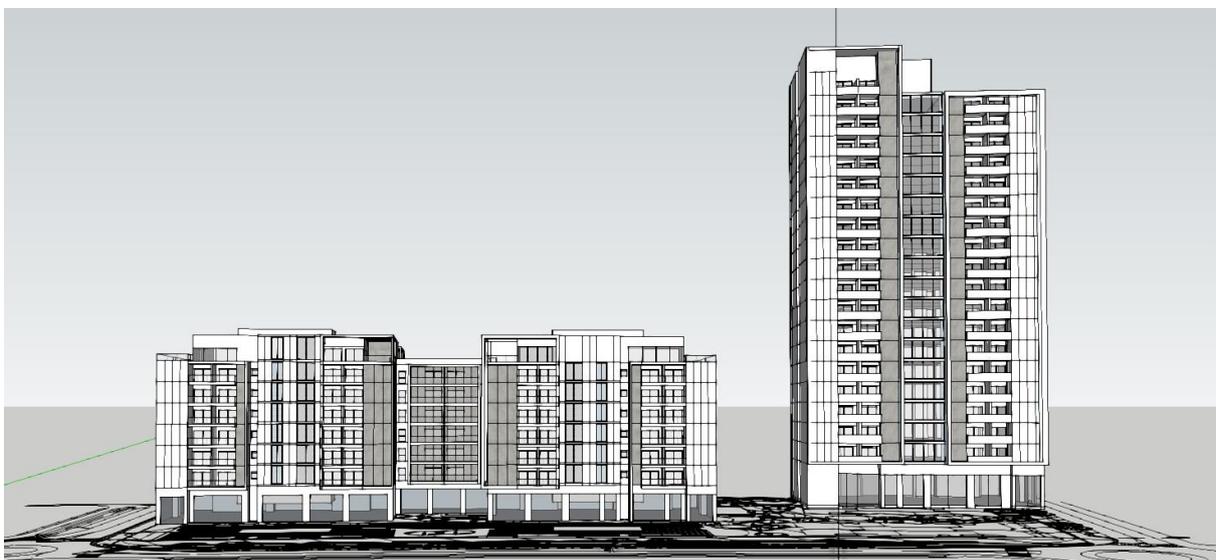
מספר יחידות הדיור: לאור השינוי בגובה המבנים, התכנון המוצע כולל 354 יח"ד המהוות הפחתה של 24 יח"ד במקום 378 יח"ד בתכנון הקודם, ללא שינוי בהקצאת מספר יחידות דב"י.

שטחי בניה: לאור השינוי בגובה המבנים ומספר יחידות הדיור, שטחי הבנייה הותאמו למספר יחידות הדיור והופחתו בשיעור של כ- 2,807 מ"ר. במקום 42,817 מ"ר למגורים מוצע כעת 40,002 מ"ר. הרח"ק ירד מ- 3.54 ל- 3.31.

פיתוח המרחב לטובת הציבור: שטחי הציבור הבנויים, קווי הבניין, זיקות המעבר והשטחים הציבוריים בתכנית ללא שינוי.

התכנית מציעה חזית פעילה ברוחב 8-10 מטר ומסחר מלווה רחוב מבצע קדש. ברחוב מתוכנן שביל אופניים אשר עתיד להתחבר למערך שבילי אופניים פנים שכונתי. הפרויקט מייצר מערכת שבילים פנימית ונגישה מלווה בשטחים מגוננים לרווחת הולכי הרגל. גישור על הפרשי טופוגרפיה משמעותיים בגבולות התכנית של כ- 4-11 מטר בין הרחובות. התכנית פותחת ציר הליכה מרחוב קהילת ריגא ממזרח לכיוון קהילת פוזנן ולכיוון קהילת קייב בפנים מרחב התכנון וציר הליכה מרחוב מבצע קדש צפונה לכיוון רחוב קהילת פוזנן והשטח למבנים ומוסדות ציבור. המעברים בין המבנים ברוחב כ- 12-15 מטר בהתאם לתכנית.

התכנית המוצעת שומרת על עקרונות התכנון בזיקות המעבר לרווחת הולכי הרגל והתשתיות, רחבות מגוננות לשהייה ומיקום רמפת הירידה לחניון. בתכנון המוצע, רמפת החניה מקורה בבינוי. שטחי הבנייה בתת הקרקע עודכנו לתקן החניה 1: 0.8 ונקבעו שטחים תת קרקעיים.



מבט מכיוון רח' מבצע קדש



נספח בינוי מוצע

טבלת השוואה:

בינוי מוצע לאחר החלטת ועדת ערר	תכנית מופקדת	מספר יח"ד
354	378	מספר יח"ד
1: 2.8	1: 3	מכפיל צפיפות
50 יח"ד	50 יח"ד	דיוור בהישג יד
28,320 מ"ר	30,240 מ"ר	שטח עיקרי למגורים
11,690 מ"ר	12,577 מ"ר	שטח שירות למגורים
40,002 מ"ר	42,817 מ"ר	סה"כ זכויות למגורים
1000 מ"ר	1000 מ"ר	מסחר
500 מ"ר	500 מ"ר	שטח בנוי למבנה ציבור
3.31	3.54	רח"ק

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- ממליצים לוועדה לאשר את התכנון המוצע הכולל עדכון מספר הקומות מ-15 ל-19 קומות במגדל, בכפוף לתיאום הוראות התכנית מול צוות צפון כך שיבטיחו שמירה על נפחי הבינוי כפי שהוצגו לוועדה. בינוי זה מייצר שטחים פתוחים לרווחת הציבור ובהתאם יש לשמור על צירי מעבר ברוחב של כ-12-15 מטר מרחוב קהילת ריגא ממזרח לכיוון קהילת פוזנן ולכיוון קהילת קייב בפנים מרחב התכנון, וציר הליכה מרחוב מבצע קדש צפונה לכיוון רחוב קהילת פוזנן והשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- יש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף הנחיות ליחידות הדיוור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית כך שייקבעו 50 יחידות דיוור בהישג יד למשך 25 שנה במחיר מופחת ובעלות אחודה (במקום 20 שנה כפי

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	19/03/2025
דיון בדיווח (2)	13 - - 0006-25

שהופיע בהחלטת הועדה המקומית למתן תוקף). תמהיל יחיד אלה יהיה בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית, כך שהשטח הממוצע ליחידות דיור בנות השגה יהיה 92 מ"ר (פלדלת). סך כלל שטחי הבנייה ליחידות דיור בר השגה יהיה לפחות 4600 מ"ר על קרקעי (פלדלת). גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

3. תנאי לאישור התכנית הינו השלמת תיאום מול מחלקת הכנסות מבניה לחתימת הסכמים על דב"י, קרן הונית, וכתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה.

4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 תיאור הדיון :

זיו לייבו: מציגים את תכנית קהילת פוזנן לאחר שעברה עדכון בועדת ערר. העבודה על התכנית התחילה לפני למעלה מ-20 שנה, והחלטת וועדת ערר הייתה לפני שנתיים. אנחנו מציגים את העדכון בתוכנית. **גיל שנהב:** מציג את התוכנית.

אודי כרמלי: הייתה החלטה של ועדה מקומית שהמליצה על שני נפחים של 19 קומות וחשבונו כצוות מקצועי שזה נכון. על החלטה הזו הוגש ערר לועדת ערר שהחליטה לבטל את אחד המגדלים ולהוריד את המגדל השני לגובה של 15 קומות תוך שהיא משאירה את הסמכות למה"ע ולעדה המקומית לאשר הגבהה לגובה של עד-19 קומות בכפוף לבדיקה כלכלית מתאימה. אם היינו מקבלים את המלצת ועדת ערר כלשונו, כלומר להוריד את המגדל הנוסף ואת המגדל השני לצמצם ל-15 קומות, אז זה היה אך ורק דיווח והתוכנית היתה מקבלת אישור. כיוון שנתנו פה סמכות למה"ע לשקול את הנושא מבחינה כלכלית לגבי ההפרש של המגדל השני בין 15 קומות ל-19 קומות, עשינו בדיקות כלכליות מעמיקות מאד ולכן ועדת הערר שמרה על הסמכות הזו. עשינו בדיקות ומצאנו שהפרויקט נמצא על סף כלכלי רעוע ואנחנו חושבים שכן להמליץ על 19 קומות במגדל הבודד שנשאר. בכל תכנית אחרת הפרמטר של בניה מרקמית ולצידה בניה של 19 קומות, זהו דפוס שאנחנו חוזרים עליו בלא מעט פרויקטים ברחבי העיר. גם מבחינת צפיפות והערכים הצלחנו לשמור על רוח התוכנית למרות הפחתה בשטחי הבניה, ושמרנו על ערכי התכנית- קרי מעברים ושמירה על המרחב הציבורי והחלטנו להמליץ על 19 קומות בהתאם להחלטת ערר.

גיל שנהב: מציג את התוכנית החדשה של מגדל בן 19 במצגת.

גיל פכט סמנכ"ל גבאי: הפרויקט הזה נמצא אצלנו 11 שנה. מבחינת הכלכליות הפרויקט עובר את הרווח המינימלי ואפשר להתקדם איתו כפי שהוא עם השינויים שהצוות המקצועי הציע.

ליאור שפירא: במסגרת ההכנה שאלתי לו היינו יודעים לתת קומה נוספת על כל אחד מהבניינים של 8 קומות זה היה מצמצם את יחידות הדיור שועדת הערר לא אישרה לכם. האם לדעתך זה דבר שמצדיק עצירת הפרויקט או עדיף ככה. גורמי המקצוע אמרו הדבר הנכון זה לאשר את זה כפי שזה מוצג ככה. **גיל שנהב:** מסחר + 8 קומות הוא עדיין בנין נמוך ולא רב קומות. לו נוסף קומה אחת בלבד, כל המרקמה הופך להיות רב קומות. 2 חדרי מדרגות מעליות ועלויות תחזוקה יותר גבוהות לכן אנחנו משתדלים לא לעבור רצפה בגובה + 29 מ' וכל הבניינים הם גבוהים ולא רבי קומות. המשמעות של תוספת קומה אחת היא משמעותית.

מלי פולישוק: הבניין הציבורי הוא גם מוגבל ל 8 קומות?

רבקה פרחי: זה המרקם הסובב.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית כפי שהוצגה, מקריא את ההחלטה.

בישיבתה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את התכנון המוצע הכולל הגבהת מספר הקומות מ-15 ל-19 קומות במגדל (בהתאם להחלטת ועדת ערר), בכפוף לתיאום הוראות התכנית מול צוות צפון כך שיבטיחו שמירה על נפחי הבינוי כפי שהוצגו לוועדה. בינוי זה מייצר שטחים פתוחים לרווחת הציבור ובהתאם יש לשמור על צירי מעבר ברוחב של כ-12-15 מטר מרחוב קהילת ריגא ממזרח לכיוון קהילת פוזנן ולכיוון קהילת קייב בפנים מרחב התכנון, וציר הליכה מרחוב מבצע קדש צפונה לכיוון רחוב קהילת פוזנן והשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. יש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף הנחיות ליחידות הדיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית כך שייקבעו 50 יחידות דיור בהישג יד למשך 25 שנה במחיר מופחת ובעלות אחודה (במקום 20 שנה כפי שהופיע בהחלטת הועדה המקומית למתן תוקף). תמהיל יחיד אלה יהיה בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית, כך שהשטח הממוצע ליחידות דיור בנות השגה יהיה 92 מ"ר (פלדלת). סך כלל

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח (2)	19/03/2025 13 - - '25-0006

שטחי הבנייה ליחידות דיור בר השגה יהיה לפחות 4600 מ"ר על קרקעי (פלדלת). גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

3. תנאי לאישור התכנית הינו השלמת תיאום מול מחלקת הכנסות מבניה לחתימת הסכמים על דב"י, קרן הונית, וכתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה.

4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, דודו לניאדו

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