

התוכן	מס' החלטה
4576/תא-507-0590687 - התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א	15/03/2023
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית 1389 מתאריך 13.2.23 לפרסום לפי סעיף 106ב'	2 - - 0005-23

מטרת הדיון: דיווח החלטת ועדת משנה מחוזית להתנגדויות 1389 מתאריך 13.2.23

מטרת הדיון: דיווח התנגדות מה"ע לתכנית

מטרת הדיון: דיון נוסף להפקדה.

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 לעניין התחשיב הכלכלי, אנו מביאים הצעה לשינוי התכנית שעיקרה תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה, שינוי במספר הקומות, תוספת שטחי ציבור פתוחים, תוספת שפ"פ, שינויים ביעודי הקרקע ושינוי לסמכות ועדה מחוזית.

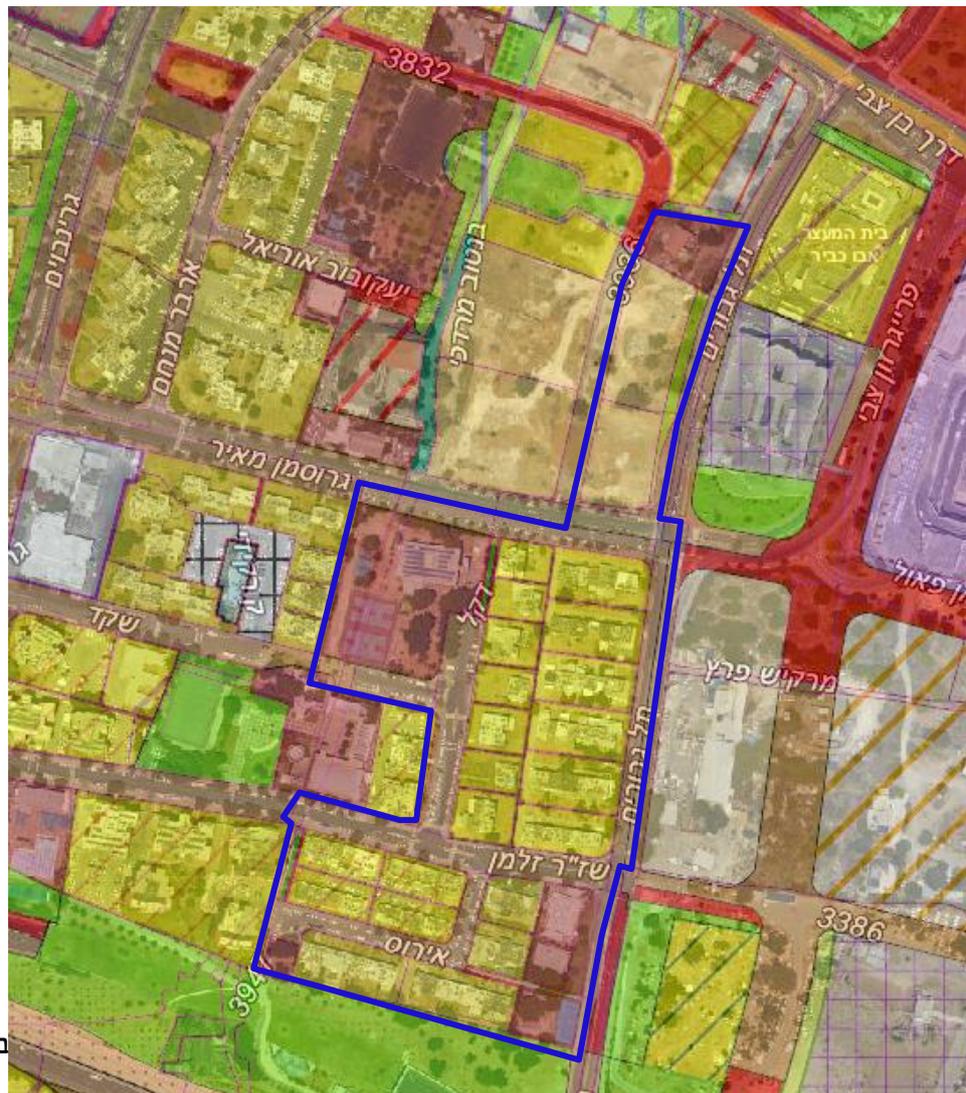
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א יפו

מיקום:

מצפון: ביירת הקונסול הצרפתי פילברט. מדרום: שצ"פ, וכביש 20.
ממזרח: רחוב תל גיבורים. ממערב: רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס.

כתובת: ברחובות:

שז"ר 6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23
הדקל 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12.
גרוסמן 1, 3, 5, 7, 9.
תל גיבורים 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42
האירוס, 1-19



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991			27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93	50, 6692, 96
6993				51
7055				14
7056			60-67	85

שטח התכנית: 68.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים:

בחלק הצפוני: שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

בחלק המרכזי: בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

בחלק הדרומי: מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

מדיניות קיימת:

תל אביב 5000 – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה-6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3: 1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1: 0.8

מצב תכנוני קיים :

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בניית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

יעוד קרקע מצב קיים :

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד ק.ק+4 קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.9	34.2	מגורים
עד 4 קומות	גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19.8	13.6	מבני ציבור
--	פארק קירווי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	27.1	18.6	דרך
		100	68.6	סה"כ

מצב תכנוני מוצע :

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים : 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים 60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בנינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותיים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

תיאור מטרת התכנון : התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר. בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות.

הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ-5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות); כ-3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיוור מיוחד הכולל דיוור ציבורי לקשישים.

מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר.

מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.

מצפון לדרום: מתחם א': כולל 128 יחידות דיוור קיימות / מתחם ב' הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג, הכולל 92 יחידות דיוור קיימות + כ-250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ד', הכולל 80 יחידות דיוור קיימות.

מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

עקרונות התחשיב הכלכלי:

- תוספת קבועה ליחידות התמורה : 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ"ר עיקרי.
- תקן חניה : 0.8 : 1.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

יעוד	דונם	%
מגורים (כולל שפ"פ)	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	17.4	25.4
שצ"פ	2.2	3.2
דרך	20.7	30.2
סה"כ	68.6	100

טבלת השוואה :

פירוט יעדים/שימושים :

נתונים	מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
--------	---------------	----------------	----------

במתחמים א'-ד': עיקרי: 92,196 מ"ר ממ"ד: 14,184 מ"ר מרפסת: 14,184 מ"ר שירות: 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ה': מגורים: עיקרי: 4,400 מ"ר שירות: 1,480 מ"ר מרפסת: 720 מ"ר. סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות	כ 42,000	24,062	מ"ר	מגורים
1,242	422	422		מספר יח"ד
עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'			מטר	
עד 65%				תכסית
967 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי: 2,100 מ"ר שירות: 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	250	250	מ"ר	מסחר
48 למסחר				מקומות חניה
עיקרי: 42,225 מ"ר שירות: 14,404 מ"ר סה"כ: 56,629	35,100	1700		מבני ציבור
דיור מיוחד: עיקרי: 3,840 מ"ר שירות: 960 מ"ר מרפסת: 960 מ"ר מסחר: עיקרי: 375 מ"ר שירות: 125 מ"ר	---	---		דיור מיוחד
דיור מיוחד: 80 יח"ד	--	---		מספר יח"ד
עד 15 קומות 70 מ'	---	---		גובה
65%	---	---		תכסית

יח"ד: 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודיור מיוחד. צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי). ברוטו 18. שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים לכל יח"ד.

נתונים נפחיים :

מספר קומות מרבי : 15 עד 25

גובה : עד 110 מ' גובה יחסי

תכסית : עד 65%

קווי בניין : 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.

רח"ק ממוצע בתחום התכנית : 5 לפי שטח קרקע **28.3 דונם** למגורים**מתחם ה' (חלמיש) :**

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של : 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומס' יחידות דיור לקשיש שלא יפחת מ 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.

שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

פרסום לפי 77-78 : במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

חו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב , מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.

התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.

עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף קהילה.

טרם דיון בוועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום התכנית.

מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב 16.3.2020 , לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד הבריאות.

צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים , אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לוועדה.

זמן ביצוע : שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0590687	שם התכנית תא/4576 - התחזיות עירונית נווה עופר - מתחם דשייא - תל אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תיא	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התחזיות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדשות, תוספת שתי ציבור וכן שתי מסתור בחזית רחוב תל גיבורים	62 א. (ג) + 62א(4),(5),(19) לחוק התו"ב התשס"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). +
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תוכנון.	4707 - נווה עופר	<ul style="list-style-type: none"> יתולו הוראות למתחם התחזיות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2 תכנית התחזיות תיבחנה בכפוף לעריכת מסמך מדיניות במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך חלופה
הוראות מיוחדות		קיים מסמך מדיניות להתחזיות שכונת נווה עופר תא/מק/9061 +

	לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה			
+	<p>סעיף 5.3.2 (ג), (ד)</p> <ul style="list-style-type: none"> הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המורבי ובניה נקודתיות חריגה משביבת בדריגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. הועדה רשאית לאשר גיוד זכויות בין חמגרישים כל עוד הרח"ק הממוצע בכל חמגרישים הסחירים אינו עולה על הרח"ק המרבי המותר לפי ת/א 5000 	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p>	
+	<p>ייעודים ע"פ תשריט אזורי היעוד:</p> <p>* סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>** סעיף 3.2.5 : אזור מגורים בבניה רבת קומות</p>	מתחם 707א- נווה עופר	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה רבת קומות 	יעודי קרקע
+	<p>אזור מגורים בבניה עירונית:</p> <p>מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</p> <p>מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p>	מתחם 707א- נווה עופר	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	שימושים
+	<p>אזור מגורים בבניה עירונית:</p> <p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1 ס' 3.2.4(א) (4)</p> <p>ס' 3.2.4(א) (3) - שימוש למשרדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</p> <p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1 ס' 3.2.5(א) (3) - שימוש למשרדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p>מקבץ שימושים כלליים</p>	מתחם 707א- נווה עופר	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	שימושים
+	<p>אזור מגורים בבניה עירונית:</p> <p>רח"ק 2.5-4</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</p>	מתחם 707א- נווה עופר	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בטיסיים וקביעת תוספות שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	שטחי אזורי בניה

<p>בבניה רבת קומות -- רח"ק מירבי 5</p> <p>רח"ק ממוצע בתכנית: 5</p> <p>(אינו כולל שטחי מרפסות למגורים).</p> <p>+</p>	<p>רח"ק 2.5-5</p> <p>במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל חרתי"ק המירבי- עי"פ סעיף 3.1.4 בו + 5.3.2</p> <p>סעיף 5.3.2 ד': ניתן לאשר ניוז זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק חולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 1-3.ד</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 הותרשיים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>הוראות גובה ועיצוב</p>
<p>+</p> <p>שימושים עיקריים למסחר ותעסוקה לפי ע 15</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בנות הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>+</p> <p>מוצעים בתכנית מבנים בני עד 15 קומות בתחום אזור בבניה עירונית ועד 25 קומות בתחום אזור בבניה רבת קומות.</p>	<p>סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית לחתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית.</p> <p>סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בנית נקודתית חריגה מסביבתה בזרזת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>סעיף 4.2.2(ג) גובה הצניח</p> <p>סעיף 4.2.2(א)(3) יחס לגובה בינוי גובל גדול מ- 8 קומות.</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p> <p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבניה עירונית. עד 15 קומות בבניה רבת קומות</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה ל'סביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	
<p>+</p>	<p>4.2.2(ב) - מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות (4.2.3) - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.4 - תנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים וחתיחות לעצים בוגרים. 4.2.6(ב) - מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני (מתחם התחדשות עירונית).</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - ס"ק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>+</p> <p>תואם חו"ד יחידה אסטרטגית. הגדלת שטחי הקרקע ליעודים ציבוריים מ- 50% לכ- 59% משטח התכנית. התכנית מוסיפה כ 4 דונט שטחי ציבור</p>	<p>מהות החקצאה לצ"בי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לפיקוח תכנונית...מפורט בסעיפים 4.1.1(א)-(ח)</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>הקצאה לצ"בי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחמקיד ותכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה ווראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>הקצאה לצ"בי ציבור והוראות למבני ציבור</p>

<p>קביעת זיקת הטאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בשטחים הפרטיים הפתוחים</p>				
<p>+ קביעת שטחי בניה ב-4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם להוראות תאמ/מק/צי.</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בציבור שינוי יועוד (ז).</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חיש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>	
<p>+ רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להזרז ושכיל אופניים. בדופן אחת גובה של 6 מ' מרכז קיים שאינו במסגרת התכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את הרחבת הציר ככל הניתן</p>	<p>סעיף 3.6.13 (א)(2) - ציר ירוק עירוני - רצועה לא ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב)(5) - הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות תמ"מ/5</p> <p>סעיף 3.6.14 רחוב עירוני - הבטחת מדרכות ברוחב 8-10 מ'</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>+ תקן חניה 0.8 התכנית מציעה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנה תוויז ונתבורנית מתואמונ עם אגף תנועה.</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ג) - שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) - תוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השמעה ותחבורתית ווויז ותחבורתית סעיף 3.8.2 (ז) - דרך עורקית עירונית סעיף 3.8.7 - תקן חניה + תקן חנייה (3.8.7) ס' 3.8.1 (ח) - ביטול דרך מקומית.</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>הוראות למרחב תחבורתי - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>תחבורת</p>
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>מרכזם בניו לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מגנה או אזור לשימור: הכלולים בשימור השימור העירוני או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) תוראות למרקם בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנת תוכנית</p>
<p>+ ליך</p>	<p>סעיף 4.4.1 (ח) - תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה - תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת ווויז סביבתית. 4.4.3 בניית 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) ונאים להפקדה (4.4.5) היסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	

		עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	
+	4.6.2- הנחיות כלליות לחכנת ותכנון 4.6.4 א' - ניקוז 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת ותכנון (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), (וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מוחזר הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31.3.2020
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		31.3.2020

17 ברעם | 2017

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
 2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
 3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
 4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – **ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים**, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
 5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20ב' מיום 22/04/2020 תיאור הדין:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים. ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1? מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולא יזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה. הנתונים לחניית לעומת יחידות הדיור הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון. ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיועד יקבלו דיירים חוזרים בעלויות? אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?

אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדיור בהישג יד האם אפשר לקבל?

מלי: כתוב מע"ר, מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האויר?

ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?

ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרפט. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל ממ"ד בעצם 35 עם ממ"ד.

תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכוני דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.

מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר.

ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינני בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינני בינוי.

מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית?

ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה

משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים - יש שפ"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון: - האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקי המעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקו שצ"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבילויים דרך המתנ"ס וב"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבוריים לתוך השכונה.

לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזות.

לגבי גינות הכיס - הן בתחום שטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפ"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים וימנעו מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שב"צים. דיור בהישג יד, טוב, מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי. ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים. גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא ל-5 שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יזם חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן. הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.

באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השצ"פ העדפנו לתת בתוכנית שב"צים כי בתוך שב"צ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שצ"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבנינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.

ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם +20 מרפסת זו הכוונה ל-25?

אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשב"צ בשצ"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.

מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.

ראובן לדיאנסקי: לגבי השפ"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפ"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפ"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבנינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.

אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדרי"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה - מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.

גינות- השפ"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפ"פים. בתוכניות שיש שפ"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שב"צ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו זו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעינינו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית. מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.

אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה

מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.

אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית ציפי ברנד: מצטרפת למיטל.

דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.

ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.

לגבי גינות הכיס, בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית. הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.

בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל15 קומות.

אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם. מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.

גלי דולב: הביניינים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניינים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים ב"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשפ"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.

מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.

גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.

ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?

גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.

ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?

אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.

ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשפ"פים. האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.

אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.

אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשב"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.

אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חו"ד של היחידה אסטרטגית.

ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השבצ"יים לשבצ"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה. אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים?

אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.

אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.

אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.

גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.

אמיר חיימוביץ נציג הועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה. התקיים דיון בוועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הביניינים משנות ה-50 לא גדלנו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה של 20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבורים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא ושלל יפחת המטרים מ-25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ-75 מ'.

אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו

אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ-25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.

מיטל: מתוקף מה אתה רוצה 25 מ'.

אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאוד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלבויות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגריד העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.

אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.

כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי. מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25 מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'. אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית. מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחיה. ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיר שווינוי וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכלים לאפשר דיר יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות.

רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?

דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה. אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עיריית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב-1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל-1/1 נהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם. אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמטית חייבים לעשות ובעיני לאפשר לרדת עוד בתקן החניה. דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר.

ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד. מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה צריכה להתבסס בשטח הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בת"עויות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות.

ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה? אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה.

דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

הצבעה לנושא תקן החניה 0.8

בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל, ליאור שפירא.

נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון: לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.

ראובן לדיאנסקי: כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?

ערן מאירסון: בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.

ראובן לדיאנסקי: בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע

אורלי אראל: כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב"צ העתידי.
 ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.
 ערן מאירסון: אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתני"ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית.
 הראלה אברהם אוזן: צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר.
 ליאור שפירא: שעל השטחים החומים יעשו גינות השטח היום שמסומן כשב"צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.
 אודי כרמלי: המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב"צים - שב"צים בתחום התכנית)

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל
 נמנעת: מיטל להבי
 הצעת ראובן: השטח שמסומן כשב"צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב"ס דקל ושל המתני"ס.
 בעד: ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק
 התקבלה הצעת מה"ע
 ראובן: ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.
 אופירה יוחנן וולק: ראובן צודק
הצבעה לאישור התוכנית בכללותה:
 בעד: אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ
 נמנע: מיטל להבי
 נגד: ראובן לדיאנסקי
 הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ' להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית: 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן:

- יש לקיים ידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
- חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונת אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
- עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ"ר ליח"ד, לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

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

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא:

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא :

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

דיון נוסף:

לאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת.

העדכונים בתכנון המוצע כוללים :

1. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
2. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
3. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
4. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
5. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
6. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
7. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי :

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

מצב מוצע		דיון אפריל 2020		יעוד
%	דונם	%	דונם	
37.5	25.7	38.5	26.5	מגורים (כולל שפ"פ)
2.7	1.8	2.7	1.8	מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)
25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד') (ד')	25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	מבני ציבור
5.4	3.7	3.2	2.2	שצ"פ
29	20	30.2	20.7	דרך
100	68.6	100	68.6	סה"כ

טבלת השוואה:

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע נוכחי	מצב מוצע דיון אפריל 2020	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
במתחמים א'-ג': עיקרי: 100,327 מ"ר ממ"ד: 15,216 מ"ר מרפסות: 15,216 מ"ר שירות: 29,164 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ד': מגורים: עיקרי: 4,400 מ"ר שירות: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר. סה"כ 150,587 מ"ר, לא כולל מרפסות	במתחמים א'-ד': עיקרי: 92,196 מ"ר ממ"ד: 14,184 מ"ר מרפסת: 14,184 מ"ר שירות: 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ה': מגורים: עיקרי: 4,400 מ"ר שירות: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר. סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות	כ 42,000	24,062	מ"ר	מגורים
1,328	1,242	422	422		מספר יח"ד
79 מ"ר	78 מ"ר				שטח יח"ד

ממוצעת גובה	קומות	4	4	ממוצעת גובה
מטר				
תכסית				
מקומות חניה		0		
מסחר	מ"ר	250	250	
מקומות חניה				
מבני ציבור		35,100	1700	
דיור מיוחד		---	---	
מספר יח"ד		--	---	
גובה		---	---	
תכסית		---	---	
צפיפות מגורים נטו				
רח"ק ממוצע				

הדמיית מצב מוצע נוכחי:



הדמיית מצב מוצע מדיון באפריל 2020



ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20'ב' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון :

אלחנן זבולון יצא מהדיון ערן מאירסון מציג את העדכון שהוסף והתוכנית עוברת להיות בסמכות מחוזית. ראובן לדיאנסקי : מה לגבי הסכם לתחזוקת השפ"פ אני מבקש שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה ערן מאירסון : בתבע לא יהיה כתוב שהעיריה מתחזקת את השפ"פ. אופירה יוחנן וולק : בשפ"פים שנמצאים באמצע המתחם, בין בניינים, כמו TLV עולות טענות מהתושבים שגרים שם שאנשים שלא גרים שם מרשים לעצמם לכלוך האם יש חשיבה להפחית את ההתנגשות בין התושבים שגרים שם לבין שאר האנשים שנותנים להם את זיקת ההנה. אודי כרמלי : מונח שפ"פ היא המצאה ישראלית שנועדה לעקוף את חוסר היכולת לרשום שטחים בתלת מימד שתוקן בזמן האחרון. אנחנו כמתכננים שמסתכלים על שפ"פ עם זיקת הנאה מבחינתנו הוא מתפקד כמו שצ"פ. אבל אנחנו לא יכולים לשים אותו כשצ"פ בגלל שהיכולת לשים חניון מתחתיו היא מאוד מורכבת. זה נפתר עכשיו עם תקנות רישום תלת מימד אלו תקנות שאושרו לאחרונה. כלומר אם היינו

יכולים היינו הופכים שפ"פ עם זיקות הנאה לשצ"פים, אם לא היו לנו בעיות סטטוריות עם תת הקרקע. ברגע שלוקחים שטח ושיטת הזכויות בנויה על סמך תוכנית המתאר שמגבילה ולקחת נפח שנגזר מתא שטח ברגע שעושים דבר כזה אי אפשר לקחת שטח שהוא בלב המגרש הפרטי ולגזור ממנו זכויות ולכן נולד הדבר הזה. זהו עיוות ומנסים לתקן את זה גם המחוקק. אלו בעיות של סדר ציבורי. החלופה היא לקחת את השטחים ולשים שער ולחסום את הגישה.

אסף הראל: וגם אם אתה עושה את זה אף אחד לא מבטיחה שמישהו מהשכנים לא יביא חברים. אי אפשר לשמור בלי חיכוך וכד' זה קשה תמיד יהיה לכלוך ורעש אלו החיים. ראובן לדיאנסקי: יש הרבה צורות ואופנים שגרים בעיר וכל אחד בוחר לו איפה הוא יגור ההבדל שמתחת לבית שלך שצמוד למדרכה העיריה מנקה.

אסף הראל: בדיון הקודם התנגדתי לסכמת הבינוי ועשוי משעברנו לסמכות מחוזית אני רואה שנשארה סכמת הבינוי. מדוע עכשיו כשאפשר לעשות מה שרוצים אין בניה גבוהה מול איילון ופחות גבוה מול תל גיבורים. שאלה שניה כל החישובים שלכם הם עם כוכבית בהנחה שאנחנו נגבה היטל השבחה מלא. אני מסתכל על עוצמות הבניה ואני שואל אם היינו מבטלים את היטל השבחה איזה כמות של יחידות דיור היינו יכולים להפחית?

ראובן לדיאנסקי: התיקון הוא מבורך והוא הופך להיות הרבה יותר כלכלי ויותר שטח פתוח וירוק וצאו לדרך.

ערן מאירסון: הבינוי כן עבר שינוי מהותי. בגרסה הקודמת הבינוי היה עד 15 קומות על הדופן הדרומית על הפארק המטרופוליני ועכשיו הבינוי לאורך הדופן הזו יהיה עד 30 קומות. אסף הראל: יכולת להגיע על 40 קומות על תל גיבורים יותר הגיוני להפחית את תל גיבורים ולעשות שורה של מגדלים מול אילון ועשיתם הפוך שמתם שם את השטח הירוק שכבר יש שם שטח ירוק מעבר לכביש. אודי כרמלי: כל השטח הירוק הוא מצטרף לכל הרצף וזה מייצר כך שהשכונה תוכל להישען עליו. החלופה שאתה מגדיר יש בה הגיון שאומרת אבל אם נרד לעוד 20 קומות בדופן שמול תל גיבורים יכולתי לעשות כדי לייצר שטח ירוק המשכי. מציג בתשריט מה שהועדה אישרה. יש רצף בנוי של כל הבלוק שאין פה שטחים ירוקים ואין משמעות כמסה של שטח ירוק. מציג (תשריט נוסף של הבינוי היום לאחר התיקון) פה אתה כן מקבל משהו שהוא יותר מובהק והשטח עם המהלך יותר נכון. (אסף מציג על המצגת שטח)

אודי כרמלי: זה לא מתקשר עם המסה של השטח הירוק שמתקשר עם בית הבילויים. אפשרי אבל כל המסה שאתה מציג היתה עולה והקוביה שסימנת היא בניה מרקמית נמוכה. חלק מעקרונות של התוכנית הזו היה לייצר את הווריאציה בין האזור הנמוך שמתחבר לשכונה ומציע מלאי של דירות במרקם נמוך. הפתרון הזה מאפשר לאוכלוסייה קיימת להישאר כי עלות של התחזוקה היא נמוכה משמעותית מהמגדלים. לכן כל בניה נמוכה היא קדושה כי כל הדיירים שנשארים אני רוצה להציע להם את האפשרות שבבניה כזו העלות אחזקה היא כמעט חצי מדירה במגדל. לענין הפריסה האורבנית של השצ"פ עדיין אתה מקבל מסה של שצ"פ המשכי ולא שטח כלוא בתוך שכונה. יש ערך לשצ"פ שצמוד למאסה גדולה יותר אתה קצת יכול לצאת מתוכו. אנחנו מתעקשים על שילוב של בניה עד 29 מ' כי לפי התקנות תכנון והבניה הוא נחשב בנין גבוה ולא בנין רב קומות שכאן כל מערך התכנון משתנה. אסף הראל: איפה שיש בניה מרקמי אפשר להפוך למגדלים אתה יכול לקחת 2 מתוכם להעמיס אותה על בנינים של 3 קומות.

אודי כרמלי: אנחנו רוצים לשמור על דירות נגישות.

ערן מאירסון: יש פה ענין של מימוש התוכנית. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים עצמאיים שלא תלויים אחד בשני אי אפשר להעמיס ממתחם אחד למתחם אחר כי אז אתה קושר 420 יח"ד במתחם מימוש אחד והם צריכות להתממש ביחד וכך זה מוריד את היתכנות המימוש של הפרויקט.

אורלי אראל: לגבי השאלה השניה אנחנו עושים עבודה לגבי אפשרות להביא קריטריונים להביא פטור מהיטל השבחה ויכול להיות שהתכנסנו לסוג של חלופה שאנחנו ממליצים לאזור מסוים גאוגרפי ומעבר לזה למחיר הדירה.

רוני קינסברונר: לענין השפ"פ הדרך הנכונה היא באמצעות תקנון התוכנית להתנות את היתר הבניה בהבטחת תחזוק השפ"פ על ידי הועדה המקומית וזה מאפשר לוועדה המקומית את האפשרות או לתחזק באמצעות העיריה. אנחנו יכולים להתנות את היתר הבניה בתעודת האיכלוס תחת הסעיף אבטחת תחזוקת השפ"פ לשביעות רצון הועדה המקומית

ראובן לדיאנסקי: בתקנון התוכנית צריך להטמיע את ענין ההסכמה בדבר אחזקת השפ"פ בשלב היתר הבניה.

רוני קינסברונר: אפשר לכתוב תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת תחזוק השפ"פ לשביעות הועדה המקומית.

אורלי אראל: תוכנית בסמכות מחוזית הם מוחקים את הסעיף הזה רק בסמכות ועדה מקומית אנחנו יכולים להחזיק את הסעיף הזה.

ליאור שפירא: מה בנוגע לביטול היטל השבחה

רוני קינסברונר: במתכונת הקודמת הפרויקט היה פחות כלכלית. כי בבדיקות שנעשו הוגדלו שטחי השירות וכתוצאה מכך היה צריך להגדיל את זכויות הבניה. במתחם א, ב שיעור הרווח היזמים עומד על 20% כולל לפני תשלום היטל השבחה. אם במספרי אצבע שאנחנו מכירים בד"כ היטל השבחה מקוזז 4-5%

מהרווח היזמי כלומר הוא יכול להגיע ל-15% רווח בתשלום היטל השבחה, וזה משמש כסף התחנות למתן פטור להיטל השבחה. במתחם ג' אולי יכול להיות שנצטרך להגדיל את זכויות הבניה כי שם הוא מגרד את ה-20% מלמטה אבל את זה נבדוק בוועדה המחוזית. אפשר לבצע תרגיל כלכלי אם כבר כרגע יורדים ל-15% וזה אומר מתן פטור להיטל השבחה וצריך לבדוק כמה הוא מפחית את זכויות הבניה, לא בדקנו את זה אבל זה אפשרי.

אסף: זו תוכנית עם עוצמות בניה מאוד גדולות. בכדי שזה יהיה כלכלי האם זה לא המקום שנוכל להשתמש בכל הכלים כדי לנסות להפחית את כמות יח"ד ולצפות בפרויקט כזה להיטל השבחה. ליאור שפירא: זה פרויקט מתמשך המון זמן אם נעשה שוב פתיחה של התוכנית הדיירים הקבלנים המו"מ הכל יתמוסס אנחנו רוצים לקדם את הפרויקט.

אורלי אראל: אנחנו עובדים על הקריטריונים שיבואו לאישור במועצת העיר במסגרת הזו זה יקח זמן. כרגע נגיש את התוכנית לוועדה המחוזית ואם נראה במסגרת ההפקדה בפועל אפשר יהיה להגיש התנגדות מה"ע שאם זה יעמוד בקריטריונים של מועצת העיר ונביא לפטור מהיטל השבחה אז נגיש התנגדות להפחתת היקפי זכויות הבניה.

אסף הראל: הייתי רוצה לאשר את התוכנית עם הערה אם נרצה להגיש התנגדות שנוכל להגיש. חן אריאלי: במסגרת השטחים החומים הקיימים מה עושים אם התוספות אם היו מרחיבים שטחים, השטחים הקיימים ישמשו את כל השכונה?

אורלי אראל: בתב"ע קובעים שטח חום מה יהיה בשטח רק הנהלת העיריה ומועצת העיר מחליטה מה יהיה השימוש.

חן אריאלי: אין מספיק שטחים בעיניי.

אורלי אראל: היקף השטחים הציבורים שיש בתוכנית ניתן בהתאם לפרוגרמה שניתנה ע"י היחידה לתכנון אסטרגיית. השימוש יקבע אח"כ כשיוציאו בהיתר בניה למגרש החום.

מלי פולישוק: בונים בנינים גבוהים לאורך איילון זה איזור הכי מזוהם ולכן טוב שהזזתם ויש שטח פתוח בפארק ולא עוד דזור. הערה נוספת לא תמיד צריך לפחד ללכת למחוזית במקרה הזה התוצאה הזו יותר טובה.

ליאור שפירא: ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

בישיבתה מספר 0018-20'ב' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הוועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 ולאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת כלהלן וכמפורט בדברפט לעיל:

העדכונים בתכנון המוצע כוללים:

8. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
9. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
10. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
11. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
12. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
13. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
14. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית וממליצה להפקידה.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי

בהתאם להנחיית הועדה המחוזית, מבוקש שהועדה המקומית תכנס כמגישה לתוכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.

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

אורלי אראל: תוכנית שאישרתם והעיריה ממנת. הועדה המחוזית מבקשת החלטה של הועדה המקומית שהיא נכנסת כמגישה לתוכנית ולא חו"ד בדברפט..
אסף הראל: תוכנית שאישרנו
דורון ספיר: אושר

בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.

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

להלן פירוט סעיפי התנגדות מה"ע לתכנית:

1. קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית:

1.1. בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו מתח עליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, במרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין עבור תאי שטח 1001-1004 בתשריט המוצע. לאור זאת, לא נדרש סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים (לעניין זה ראו במצורף דו"ח של יועץ החשמל, ד"ר אהרון בר-דב, מיום 16/9/2022).

1.1.1. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים:

- למחוק מתשריט המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן.
- למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז)2) – הנוסח למחיקה – "בתחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן כמסומן בתשריט - תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה חשמלית מקו מתח עליון הקיים המטיל מגבלות בתחום המגרש. במסגרת בדיקה זו תגובש תכנית טיפול בקו הכוללת בחינת נושאי הקרינה וקביעת שלביות למימוש הבינוי המוצע בתיאום עם חח"י ועת"א".

1.1.2. התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש:

1.2.1. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור מתחמי המימוש והרחובות הגובלים בהם, את פירוט קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות מימוש בתיאום עם עת"א ובהתאם להוראות תכנית זו.

1.2.2. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) סעיף המציג את תכנון התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו, כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.9 להלן.

- 1.2.3. יש להוסיף בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) סעיף קטן לפיו תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו.
- 1.2.4. יש להוסיף בסעיף 6.2 ט"ז (תנאים להיתר) הצגת תאום תשתיות עם חח"י, בראיה כוללת של כלל השינויים הנדרשים בתשתיות החשמל בתחום התכנית ובהתאם לנספח החשמל שיאושר ע"י חח"י ועת"א, כמפורט בסעיף 6.1.
- 1.2.5. יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוק כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים הקיימים.

2. שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש (סעיף זה מוגש בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז) :

- 2.1. בהוראות התכנית, סעיף 1.9 (הגדרות) – יש להוסיף הגדרה:
 "דיוור ציבורי לקשישים: דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיוור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם".
- 2.2. כמו כן, יש לעדכן את המונח "דיוור ציבורי לקשישים" בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים ובסעיפי הוראות בינוי (במקום המונחים "דיוור ציבורי", "דיוור מוגן", "דיוור מיוחד" ואחרים).
- 2.3. את סעיף 4.2.1 (שימושים) יש להחליף בניסוח הבא:
- בקומת הקרקע: מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים משותפים לרווחת הדיירים – בהיקף כולל שלא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע.
 - מעל קומת הקרקע: מגורים, דיוור ציבורי לקשישים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
 - בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו, בנוסף, גם מסחר או תעסוקה.
 - לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת: שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי איחסון למגורים.
- 2.4. בסעיף 4.2.2(א)(7) יש למחוק את הטקסט "שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין" - על מנת לאפשר גמישות למיקום שימושים אלו במיקומים נוספים.
- 2.5. בטבלה 5 - יש להגדיל את מספר היחידות בדיוור הציבורי בתא שטח 1040 מ-80 ל-100, לפי הנחית משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים. במקביל להפחית את מס' יחידות הדיוור הרגילות מ-60 ל-48, תוך שמירת גודל יח"ד ממוצעת.
 כמו כן יש לתקן מ-80 ל-100 יחידות דיוור ציבורי לקשישים: בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית) ובסעיף 4.2(ד).
- 2.6. בטבלה 5 - בהתאמה לשינוי במספר היחידות יש לתקן את שטחי הבניה לתא שטח 1040 בטבלת השטחים המוצעים: תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיוור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים. סך שטחי הבניה ללא שינוי. (שטחי הבניה הקיימים: 4,800 מ"ר לדיוור ציבורי לקשישים, 5,920 מ"ר למגורים).
- 2.7. בטבלה 5 - יש להגדיל את תכנית הבינוי המירבית בתא שטח 1040 מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות האפשרית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיוור הציבורי לקשישים.

3. שטחים ציבוריים:

- 3.1. בסעיף 4.3.1 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – שימושים):
- יש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא: "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
 - יש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא: "יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".

3.2. בסעיף 4.3.2 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – הוראות) :

- יש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית.
- יש להוסיף סעיף קטן : "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".

3.3. בטבלה 5 עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים) :

- יש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערות שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
- יש להוסיף הערות שוליים בהתייחס לתאי שטח אלו בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700) - כגון תוספת שטחים לפרגולות, המרה בין שטחים עיקריים לשירות וההפך וכדומה.

3.4. בסעיף 4.4.2 (שטח ציבורי פתוח – הוראות) :

- יש למחוק את סעיף קטן (א) על מנת להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמה גינות כלבים).
- יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן : "לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כמפורט בטבלה 5".

3.5. בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שטחים ציבוריים פתוחים) :

- יש להוסיף זכויות בניה בהיקף 0.5 רח"ק (50% בניה) בכל אחד מתאי השטח, עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

4. מדיניות הדיור העירונית :

- 4.1. בהתאם לתיקון 120 לחוק התנו"ב וכהגדרתו בתוספת השישית, ובהתאם למדיניות הדיור העירונית שאושרה בדיון הועדה לתכנון ובניה ת"א יפו 22-0025 בתאריך ד' אלול תשפ"ב 31.08.2022, יש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד בהוראות התכנית, פרק 4.2.1 (מגורים ד') : דיור בר השגה :

- (א) 15% מסך יחידות הדיור בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחידות הדיור בתא שטח 1003 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
- (ב) שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בכלל תא השטח.
- (ג) תמהיל שטח יחידות דב"י בכל תא שטח ישקף את התמהיל הממוצע בתא השטח.
- (ד) יח"ד בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבנייני המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים.
- (ה) התמהיל והמיקום הסופי ליח"ד בהישג יד יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

5. הוראות למגרשי המגורים

5.1. בסעיף 4.1.2(א)(6) יש לערוך את התיקונים הבאים :

- יש לתקן כותרת הסעיף : גובה קומות (במקום : "גובה קומות מירבי").
- יש לתקן : גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום : 3.50).
- יש לתקן : גובה קומת קרקע למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום : "גובה קומת קרקע מסחרית").

6. עיצוב, פיתוח ובנייה :

- 6.1. בסעיף 6.1, סעיף קטן (א)(3) יש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח : "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה".
- 6.2. בסעיף 6.1, בהתאם למדיניות עת"א, יש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן : כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה.

7. תנאים בהליך הרישוי:

- 7.1. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחבי תכנון/מתחמים א'-ב':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1001 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים בתא שטח 604 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1002 הינו הבטחת פינוי והריסה בפועל של המבנים בתא שטח 608 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.
- 7.2. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים להגשת בקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ג':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים (מגורים ומבנים ציבוריים קיימים) בתאי שטח 503, 1003, 405, 2002, 401 ו-400 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 503, 405, 2002, 401 ו-400 לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הסדרה ומציאת פתרון למבנים הציבוריים הקיימים והפעילים כיום בתאי שטח 1003 ו-503 בתאום עם מהנדס העיר והעירייה.
- ג. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בתאי שטח 503, 405, 2002, 401 ו-400 בבעלות העירייה.
- 7.3. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ד':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו מסירה בפועל של תא שטח 2004 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו הבטחת רישום תא שטח 2004 בבעלות העירייה.
- 7.4. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (2) (תנאים למתן היתר בניה):
- א. יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייטר לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים.
- ב. יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים בתוכנית תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה במתחמי / מרחבי התכנון וכמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".
- ג. יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "קבלת היתר בניה בתא שטח 1003 תותנה במתן פתרון למבנים הציבוריים הקיימים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העיר והעירייה".
- ד. יש למחוק את סעיפים קטנים י"ט ו-כ"א(1) - תוכנם הועבר לסעיף 6.2(1).
- ה. סעיף קטן כ"ב (בדבר הבטחה לרישום זיקות הנאה) - יש להעביר לסעיף 6.2(1) כתנאי להגשת בקשה להיתר.
- 7.5. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש להוסיף סעיפים בדבר תנאים למתן היתרי אכלוס, כדלקמן:
- א. מסירה בפועל של השטחים הציבוריים לידי העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בתנאים לבקשה להיתר.
- ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

- 7.6. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש לתקן כדלקמן:
- א. את סעיף קטן (כ) יש להעביר לסעיף 6.1 (ב) לפי הנוסח הבא: "תכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 1040 תאושר לאחר תיאום הפרוגרמה לתא השטח עם אגף רווחה בעיריה".
- ב. יש להוסיף לסעיף 6.3 סעיף בנוסח הבא: "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיור הציבורי".
- 7.7. יש להעביר את סעיף 7.1 (שלבי ביצוע) לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: "כל אחד ממרחבי התכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון - אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".
- 8. רישום שטחים ציבוריים:**
- 8.1. בסעיף 6.6 (רישום שטחים ציבוריים) יש להוסיף סעיף קטן נוסף, כדלקמן:
- "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".
- 9. הוראות מעבר:**
- 9.1. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש לנסח מחדש את סעיף קטן (ב) לפי הנוסח הבא:
- "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו".
- 9.2. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש להוסיף סעיף קטן בנוסח הבא:
- "הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים".
- 10. תיקונים טכניים בהוראות התכנית:**
- 10.1. בדברי ההסבר, בפסקה השלישית יש להחליף את המילה "הפקעה" ל"הרחבת דרך".
- 10.2. בסעיף 1.9 (הגדרות: חלופות בינוי א+ב):
- 10.2.1. יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים:
- (הנוסח הקיים):
- במידה ולא יחולו מגבלות גובה של משהב"ט באזור המסומן בנספח הבינוי כ"תחום מגבלות בניה לגובה", גובה המבנים בתא שטח 1003 יהיה ע"פ תחומי הבניה הגבוהה/מרקמית המסומנים בנספח הבינוי כחלופה א'.
- במידה ויחולו מגבלות הגובה באזור הנ"ל גובה המבנים בתחום זה לא יעלה על 60 מ' והבינוי בתא שטח 1003 יהיה בהתאם לחלופה ב').
- 10.3. בסעיף 1.9 (הגדרות: מרחב תכנון):
- 10.3.1. יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק הוראות נוספות (פרק 6): "ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון".
- (הנוסח הקיים):
- התוכנית כוללת 4 מרחבי תכנון, ע"פ המסומן בנספח הבינוי:
- מרחב תכנון א' כולל את תא שטח 1001.
- מרחב תכנון ב' כולל את תא שטח 1002.
- מרחב תכנון ג' כולל את תאי שטח: 1003, 405 ו-2002.
- מרחב תכנון ד' כולל את תא שטח: 1040.
- ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון).
- 10.3.2. יש לעדכן בהגדרת מרחבי התכנון לפי הגדרתם בסעיף 1.9 בכל סעיפי התכנית.

- 10.4. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום הבניה הגבוהה):
- 10.4.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
- (הנוסח הקיים):
בהתאם למסומן בנספח הבינוי, המבנים הממוקמים בתאי שטח 1001, 1002, 1003, 1040 לאורך רחוב תל גיבורים מאופיינים בבנייה של עד 30 קומות: קרקע + 29. סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.5. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום הבניה המרקמית):
- 10.5.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
- (הנוסח הקיים):
בהתאם למסומן בנספח הבינוי, מבני המגורים הממוקמים בדופן המערבית של תאי השטח 1001, 1002, 1003 לאורך רחוב הדקל ושז"ר, מאופיינים בבנייה של עד 10 קומות: קרקע + 9. סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.6. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום חצר פנימית):
- 10.6.1. יש לכתוב הגדרת המונח בלבד: "חצר אחת רציפה, ששטחה לא יפחת מ-750 מ"ר, בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים". יש להעביר את ההוראות שנמחקו מסעיף זה לסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית.
- (הנוסח הקיים): חצר אחת רציפה בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים, ששטחה לא יפחת מ-750 מ"ר. סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.6.2. בסעיף 2.2 (עיקרי הוראות התכנית) יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים.
- 10.7. בסעיף 3.1 (טבלת יעודי קרקע):
- 10.7.1. יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים: 503, 505, 602, 604-606, 608, 2004.
- 10.7.2. יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 בייעוד "דרך מאושרת".
- 10.7.3. יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח בייעוד דרך. צריך להיות: 602-604, 607, 608.
- 10.8. בסעיף 4.1.1:
- 10.8.1. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ב) (2) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2: "בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומות הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים".
- (הנוסח הקיים): בתחום החזית המסחרית, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותרו שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומות הקרקע ובאורך שלא יפחת מ 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים).
- 10.8.2. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ד) (2) (הנוסח הקיים): יותרו שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2: "לא יותרו שטחים לאחסון בקומות הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע".
- 10.8.3. יש למחוק סעיף קטן (ד) (3) – הנוסח הקיים: "לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע". מכיוון ששימוש זה אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר.
- 10.9. בסעיף 4.1.2:
- 10.9.1. יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6).

- 10.9.2. בסעיף 4.1.2(ב) ובסעיף 4.2.2(ב) יש למחוק את הטקסט "החניה תהיה בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד" - מכיוון שמופיע בסעיף 6.3 (חניה).
- 10.9.3. בסעיף 4.1.2(ב)(3) יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון שמופיע בסעיף 4.1.2(א).
- 10.9.4. בסעיף 4.2.2(א)(1)(ב) יש למחוק לאחר הטקסט "גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה" את המילים "וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח" מכיוון שהוראה זו כתובה בהמשך בסעיף קטן (ד).
- 10.9.5. בסעיף 6.2(1)(ג) יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)".

11. תיקון רקע תשריט מצב מוצע

- 11.1. יש לעדכן מדידה טופוגרפית ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה "כשרה לרישום" 431/2021 אשר קיבלה "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021.

12. נספח התנועה

- 12.1. יש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית.

13. טבלאות איחוד וחלוקה

- 13.1. יש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות.

בברכה

אדר' אהוד כרמלי

מהנדס העיר ת"א-יפו

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג את התנגדות מה"ע.
 אסף הראל : מה ההבדל בין דיור ציבורי לדיור ציבורי לקשישים? למה יחידות הדב"י שונות בין המתחמים באחוזים 10-15 אחוז? מהם ההיקפים בכלל, של יחידות הדיור?
 אילן פרי : ביחס לחברת חלמיש - היא מציעה דיור ציבורי רגיל ודיור ציבורי לקשישים. מתחמים של דיור ציבורי לקשישים בנויים אחרת ומתופעלים אחרת על ידי חלמיש מאשר דיור ציבורי רגיל. שם יש דגש על שטחים משותפים, דירות קטנות, זה מנוהל על ידי עובדים סוציאליים.
 חן אריאלי : זהו פרויקט חדש של משרד בינוי ושיכון. הוא מתאים למרחב מוגן, הדירות קטנות יותר והמרחבים הציבוריים גדולים, כמו דיור מוגן רק בדיור ציבורי. הדיור הציבורי הרגיל לא עונה לצרכים שלהם.
 אסף הראל : מי עומד מאחורי הדיוק הזה? היחידה האסטרטגית? למה אנחנו עושים אותו?
 אילן פרי : היחידה האסטרטגית שזיהתה צורך של דיור ציבור לקשישים. משרד הבינוי והשיכון רוצה להשתמש במגרש הזה כ"מחסנית" שתאפשר לו להעביר לשם באופן זמני דיירים במתחמים קיימים כדי לשפץ ולהרחיב אותם.
 ליאור שפירא : כלומר אפשר לעשות שם רק דיור ציבורי לקשישים.
 אילן פרי : כן
 ליאור שפירא : מי מנהל את זה שאנחנו בוחרים להגביל?
 אורלי אראל : חלמיש.
 אילן פרי : ביחס לשאלה השניה על מס' יחידות הדיור - אפשר לראות את 3 המתחמים ביעוד מגורים. במתחם א' מוצעות 409 יח"ד, במתחם ב' מוצעות 380 יח"ד במתחם הדרומי 479 מוצעות יח"ד. במתחם הדרומי (ג'), ברחוב האירוס, ישנה חובה לביצוע עבודות תשתית שיחולו על היזם, בעיקר חשמל. לכן, בכדי

שהמתחם הדרומי (ג') יהיה כלכלי, אנו מבקשים 10% יחידות דב"י ולא 15%, כמו בשני המתחמים האחרים. מדיניות הדיור העירונית מאפשרת בדרום העיר 10% ולא 15%.

אסף הראל: כמה יזמים יש?
אורלי אראל: אנחנו לא יודעים.

אסף הראל: הוא מתאר את המטלות של מתחם ג', אין פה הסתכלות כללית על כל תחום התכנית.

אורלי אראל: אנחנו רוצים לאפשר שהמימוש יהיה בכל מתחם בנפרד.

אסף הראל: מה כל כך יקר במתחם ג?
אילן: צריך להעתיק שב"צ מחלקו המזרחי של המתחם לחלקו המערבי של המתחם וישנה חובה לביצוע עבודות תשתית.

אסף הראל: הורסים הכל, לא?
אלי לוי: יש מבנה ציבור פעיל במתחם ג'.

אורלי אראל: יש רחוב קיים, שיש בו תשתיות, הרחוב מבוטל והופך ליעוד מגורים. את כל התשתיות העירוניות של הרחוב צריך לבטל, להעתיק, העירייה לא תעשה את זה. הרחוב מתבטל וכל התשתיות העירוניות שלנו - הכל צריך לבטל ולהקים משהו אחר, שגורר עלויות מאוד גבוהות.

אסף הראל: ומבנה הציבור - מה גודלו?
אילן פרי: קצת פחות מ-1000 מ"ר, סביב 800 מ"ר.

אסף הראל: ואנחנו מוותרים פה על 5 אחוז מ-400 דירות בערך? מוותרים בערך על 20 דירות?
אילן פרי: קבענו אחוז דב"י, כדי לוודא שמבחינה שמאית המתחם הזה יהיה כלכלי. זו חו"ד של שמאי התוכנית והמחלקה העירונית שבדקה את הדו"חות.

אורלי אראל: צריך גם שיהיה איזון על המשימות בין 3 המתחמים האלה.
אסף הראל: במתחמים א' ו-ב', יש רק בניה פשוטה רגילה? ע"י מי זה מנוהל?
אורלי אראל: זה לא דב"י עירוני.

אסף הראל: אנחנו יכולים בדב"י פרטי להגדיר 40 אחוז?
אילן פרי: כן. זו מדיניות הדיור העירונית במגרשים פרטיים.

אסף הראל: עד 40 אחוז? זה קורה הרבה ורק לי זה מוזר?
אורלי אראל: 40 אחוז זה שיעור ההנחה ממחיר השוק. 25 שנה.

הראלה אברהם אוזן: מחיר השוק מתייחס לתקופה, כתוב 20 שנה, רצו יותר, וטענו שלא בטוח שלשון החוק יכולה לשאת יותר. לגבי 40% - זה אושר במועצה באוגוסט.

אורלי אראל: למעט מקרים יוצאי דופן - התוכניות שיגיעו לפה הן דב"י ל-25 שנה ב-40% הנחה.
אסף הראל: אנחנו יכולים לנסות פעם אחת ל-40 שנה ונקבל פסיקה?
הראלה אברהם אוזן: הוועדה המקומית אישרה מדיניות שדיברה על דב"י ל-25 שנה.

ליאור שפירא: למה להגביל את הדיור רק לקשישים? אם אני בעל הבית?
אורלי אראל: אתה לא בעל הבית. הדרישה באה מהיחידה לתכנון אסטרטגי.

דורון ספיר: אולי נעשה את זה בהסכם.

אירית סייג: משרד השיכון הבין שלמעשה לקשישים שנמצאים בדיור סוציאלי אין פיתרון.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לדעת, למה לא פשוט להוסיף גם דיור ציבורי כללי?
אירית סייג: כי אין לנו דיור ציבורי לקשיש.

דורון ספיר: למה לא להשאיר את זה כללי?
ערן מאירסון: הפרוגרמה נבנתה לדיור ציבורי לקשיש.

אורלי אראל: אם נכתוב בתב"ע משהו כללי, כמו דיור מוגן, יום אחד חלמיש לא תהיה שלנו, ואז מדינת ישראל תתנהל בדיור מוגן כמו באיכילוב. לכן אנחנו אומרים: לא, צריך להיות דיור מוגן ציבורי לקשישים. אופירה יוחנן וולק: אם יעשו את מה שאתה רוצה לעשות, הקשישים שגרים בשכונה ובאזור הזה לא יקבלו את הדיור המוגן הזה כי זה דיור ציבורי. פה העירייה רוצה לדאוג לקשישים שגרים באזור ויכולו להישאר באזור מגוריהם.

אורלי אראל: אנחנו מדווחים לוועדה על התנגדות מהנדס העיר.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן קראוס חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה א' בישיבתה מספר 168 מיום 03/10/2022 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10689 בעמוד 10206 בתאריך 27/07/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/08/2022	ישראל היום
04/08/2022	הארץ
05/08/2022	מקומו ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית:

1. הוגשה ע"י אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע"מ.
2. הוגשה ע"י חברת תדהר ייזום בע"מ.
3. הוגשה ע"י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15.
4. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב – יפו.
5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית, יש להגיב אליה כאל התנגדות).

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. הוגשה ע"י אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע"מ

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
שמאות				
	5	מוצע להגדיל את מסי יחה"ד בתא השטח (ל-542 יח"ד) ליצירת תמהיל דירות מגוון: מכפיל יח"ד בתא שטח 1003 (2.78) הוא נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001 ו-1002 (מכפיל 3.0). בשקלול שטח נכנס דירות התמורה הנכנס, וההוראה ל-20% דירות קטנות, נותר ליזם תמהיל דירות בלתי-מגוון, הכולל הרבה דירות בשטח 120 מ"ר ומעלה. ניתן לנמק זאת בבדיקה הכלכלית ע"י קביעת מקדם הפחתה של 10% בשווי דירות היזם בתא השטח שישנה את החישוב וידרוש הגדלת מס יחה"ד לכדאיות כלכלית.	לדחות את ההתנגדות	(א) המדד הנכון והמקובל לכדאיות כלכלית היא בזכויות במ"ר לשיווק ולא במספר יח"ד. במקרה הנדון, מאחר ויחה"ד הנכנסות גדולות, נקבע גם שטח יח"ד יוצאות גבוה. (ב) התמהיל יחה"ד המופיע בשומה שצורפה להתנגדות אינו מיטבי, ובתמהיל סביר יהיו פחות ממחצית הדירות קטנות מ-120 מ"ר - היקף מקובל שאין כל קושי לשווק. (ג) גם בשומה שצורפה להתנגדות (סעיף 13.1) מודגם כי מתוך 14 עסקאות המוצגות בסביבה, 11 בדירות הן בשטח העולה על 125 מ"ר. חישוב ההכנסות למרחב התכנון בוצע ע"פ תמהיל שממילא הביא את גודל יחה"ד בחשבון. לפיכך, אין מקום לבצע הפחתה נוספת.
	5	תא שטח 1003 ממוקם בשולי התכנית, בצמידות לבית העלמין ולנתיבי איילון. לכן, במסגרת הבדיקה הכלכלית יש להביא	לדחות את ההתנגדות	הבינוי הקרוב ביותר לאלמנטים שצוינו מצוי במרחק 40 מ' מבית העלמין ולמעלה מ-100 מ' מנתיבי איילון, כאשר הטווח משמש כשטח

<p>פתוח. לפיכך, לא נראה שיש מקום לבצע התאמות שווי.</p> <p>יתר על כן, גם בפרויקט ממנו נלקחו נתוני ההשוואה קיימים מטרדים – הוא ממוקם במרחק 40 מ' בלבד מדרך בן צבי ו- 90 מ' מבית המעצר.</p>		<p>בחשבון הפחתת שווי של 5-10% בשווי דירות היזם.</p>	
<p>ראו פירוט במסגרת פרק האדריכלות להלן (בהתייחס לסעיפים 5 ו-7 להתנגדות).</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מבוקשת הגדלת היקף שטחי שרות עיליים למגורים.</p>	<p>5</p>
<p>א. מוסכם כי נכון יהיה בטרם מתן תוקף לערוך בדיקה עדכנית שתכלול התייחסות לפדיון היזם ועלויות הבניה הישירות העדכניות (הנתונים עודכנו במסגרת התנגדות מה"ע).</p> <p>ב. עם זאת, אין הסכמה לגבי הנתונים שצוטטו, היות ובמידה ועושים שימוש במחשבון דקל יש להיצמד לנתוני <u>לכל מרכיבי</u>. כך למשל עלות המרתפים ע"פ דקל עומדת על פחות מ 2,600 ₪ למ"ר כאשר בתחשיב הובאה בחשבון עלות של 2,900 ₪.</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>יש לתקן את תחשיב עלויות הביצוע הישירות:</p> <p>הבדיקה הכלכלית נערכה לפני כשנה וחצי לפי 5,400 ₪ למ"ר בלבד ולפי מחשבון העלויות המעודכן של מחירון "דקל" הינו 6,500 - 8,150 ₪ למ"ר.</p> <p>כמו כן, בהתאם לסיכום השמאי הממשלתי הראשי מיום 23.6.22 נקבע שבמסגרת דוחות תקן 21 יש להעדיף מחשבון עליות שמבטא את מאפיינים המיוחדים למיזם. אם כן, יש לעדכן לפי מחשבון "דקל" המקובל ובהתאם למאפיינים של המיזם (מיקום, תצורת בינוי וכו').</p>	<p>5</p>
<p>(א) כבר במועד קידום התכנית היה מקובל ונהוג בוועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, וכן בפועל ע"י יזמים ובנקים מלווים, כי הרווח שנקבע בתקן 21 גבוה וכי ניתן להסתפק בשולי רווח שבטווח 16% - 18%.</p> <p>(ב) ע"פ הנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 9 ליוני 2022, הרווח המתאים לפרויקט פינוי בינוי בת"א עומד על 14%. להלן התייחסותי לסעיפים בהנחיה זו המאפשרים הגדלת הרווח:</p> <p>א. היטל השבחה - נקבע כי מתן פטור מגדיל וודאות ומאפשר הפחתת הרווח. לא רלוונטי.</p> <p>ב. גודל מיזם - מיזם הכולל מעל 800 יח"ד מאפשר הקטנת רווח. לא רלוונטי.</p> <p>ג. שיעור הסכמת בעלים - שיעור מתחת ל 65% חתימות מגדיל סיכון.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>(א) שיעור הרווח הנדרש ע"י הבדיקה הכלכלית שערך שמאי התכנית הינו 18% בהתאם לתקן 21.1.</p> <p>את התב"ע הוחלט להפקיד טרום תחילת תקן 21.1, ולכן שיעורי הרווח הרלוונטיים צריכים להתבסס על תקן 21 המקורי (קרי - לפחות 20% מכלל העלויות).</p> <p>(ב) שיעור הרווח שנקבע ע"י השמאי הממשלתי הראשי באזור ת"א הוא 14% מכלל העלויות כאשר מותרת סטיה בשיעור של 2% מעל ערך זה, בהתאם לרשימת פרמטרים שמתוכם מגבלות, דחייה ופינוי בעלי הדירות רלוונטיים לתכנית זו.</p> <p>מכאן ניתן להסיק שנדרשת הקלה משמעותית בשיעור הרווח בהתאם לפרמטרים שהשמאי הממשלתי הראשי הציב.</p>	<p>5</p>

<p>אין נתונים לגבי אחוז ההסכמות.</p> <p>ד. סוג מיזם – בינוי פינני מאפשר הקטנת סיכון. במקרה הנדון הונח פינני בינוי מלא - לא רלוונטי.</p> <p>ה. מגבלות - מגבלות פיזיות מגדילות סיכון. לא רלוונטי.</p> <p>ו. דחייה - דחיה חריגה למימוש מגדילה סיכון. לא רלוונטי.</p> <p>ז. פינני בעלי דירות - שוק שכירות רווי מגדיל סיכון. רלוונטי.</p> <p>ח. צורך בקרקע משלימה - מגדיל סיכון. לא רלוונטי.</p> <p>מאחר והוצגה רווחיות ממילא גבוהה מ 14% ללא כוונה להיצמד לרווח של 14%, הקושי הקיים בשוק השכירות ממילא מקבל ביטוי.</p>				
<p>בחינת תחשיב הרווח שצורף להתנגדות מעלה כי לפרויקט רווח מספק מהטיעונים הבאים:</p> <p>א. תמהיל הדירות לחישוב סביר ואין קושי לשווקו.</p> <p>ב. מסד הנתונים של עסקאות ההשוואה שמוצג בסעיף 13 לשומה שצורפה להתנגדות אינו מייצג:</p> <p>(ב1) מוצגות עסקאות מפרויקט אחד בלבד. בסביבה קיימים פרויקטים נוספים, כפי שהוצגו בחוות הדעת עבור התנגדות מה"ע, המייצגים מחירי מכירה גבוהים משמעותית ובמוצע לפחות 30,000 ₪ למ"ר.</p> <p>(ב2) ממוצע שטח יח"ד המוצג מטעה - מאחר והוא מתייחס של כ 125 מ"ר/יח"ד, בעוד שהממוצע במרחב התכנון לשיווק נמוך מהותית.</p> <p>(ב3) מרבית העסקאות לקוחות משנת 2021 ובוצעו כמעט כולם לפני למעלה מחצי שנה ומאז חלה עליה משמעותית במחירי השוק.</p> <p>(ב4) מוצגת עסקה אחת בלבד הרלוונטית לגודל יח"ד דומה ליח"ד הקטנות - לדירה בשטח 74 מ"ר בסכום של למעלה מ 2,500 ₪ ביחס לתמחור דירות אלו ע"י השמאית.</p> <p>ג. תחשיב עלות התכנון בשומה שצורפה להתנגדות (25,000 ש"ח)</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>העדר כדאיות כלכלית: לסיכום, ובהתאם לסעיפים 1 - 5, יש להגדיל לפחות את מכפיל יח"ד המוצע בדומה לשאר המתחמים על מנת לשפר את הכלכליות.</p>	<p>5</p>	

<p>גבוה מהמקובל משום שאינו לוקח בחשבון שהתב"ע מאושרת.</p> <p>ד. חישוב התמורה לשטחי המסחר גבוה מדי (גבוה אף מהחישוב בחוות דעתנו אשר היה ממילא על הצד הגבוה).</p> <p>ה. לא נכון להוסיף לתחשיב 1% עבור עלויות ייזום + שונות משום שעלויות אלו הינן חלק מהמרווח היזמי.</p> <p>ו. עלות המימון העומדת על כ- 6.5% גבוה מהמקובל כיום.</p>				
אדריכלות				
<p>היקף שטחי השירות שניתן (35 מ"ר/יח"ד כולל מ"ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניוו זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.</p> <p>(ב) ההשוואה לתאי השטח האחרים אינה רלוונטית משום שהיקף שטח השירות העילי ליח"ד זהה. אחוז שטח השירות בתא שטח 1003 נמוך יותר משום שהשטח הנכנס הממוצע ליח"ד גדול יותר.</p>	לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>(א) מבוקשת תוספת שטחי שרות עיליים למגורים : להגדיל ל-50 מ"ר/יח"ד כולל מ"ד (במקום 35). שטחי השרות שהוגדרו לא יאפשרו את מימוש התכנית.</p> <p>(ב) אחוז שטח השרות המוצע ליח"ד למגורים בתא שטח 1003 (39%) נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001, 1002.</p>	7 + 5	טבלה 5
<p>שטחי השרות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים בתכנית 85%.</p> <p>מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיותר בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכנית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום.</p>	לקבל את ההתנגדות	<p>מבוקש להגדיל שטחי שירות תת קרקעיים למגורים ל-60 מ"ר/יח"ד (במקום 50.6 מ"ר).</p> <p>בתא שטח 1003 מוצעות שתי חלופות בינוי ועל תחשיב שטחי השרות לתת מענה לשתייהן. חלופת בינוי ב' תגדיל את שטחי השרות ביחס לחלופת בינוי א' (בינוי של 18 קומות במקום 30 קומות מגדיל את מספר הגרעינים ואת תכנית המבנים). הגדלת תכנית המבנים תקטין משמעותית את יעילות החניון התת קרקעי לחניה ויידרש שטח שירות גדול יותר.</p> <p>ה. פתרונות תת קרקעיים לפינוי אשפה ומיחזור למגורים, ובנפרד אספקה ופינוי למסחר - במרתף יידרש שטח גדול לתמרון משאיות, עמדות פריקה לרכב תפעולי, רדיוסי סיבוב וחדרים טכניים.</p> <p>ו. מאחר שאין דירות בק"ק, בשונה מתכניות אחרות בהן חלק גדול</p>	7 + 5	

		<p>משטח ק"ק מהווה שטח עיקרי לדירות גן, ובשונה מתכניות המתירות חדרי אשפה ומיחזור בק"ק, רוב תכנית המגורים הבנויה ישמשו כשטחי שרות לרווחת הדיירים.</p> <p>ז. אשפה פניאומטית - ידרש חדר מצנח קומתי שיגדיל את גרעיני הבנין בכ-8 מ"ר לקומה. בנוסף יידרשו מנופים מיוחדים, אחד לכל גרעין, ובנוסף למסחר. הפרדת מערכות בין המסחר למגורים גם היא תגדיל את השטח הנדרש.</p> <p>ח. איורור חניונים ואיורור מנדפי המסחר עד לגג העליון - ידרשו פירים שיגדילו את גרעיני הבניינים.</p> <p>ט. קומת קרקע מסחרית בגובה 4.5 - 6 מ' נטו וקומות מרתף עמוקות וגבוהות יגדילו את מסי מהלכי המדרגות הנדרש (יידרשו 2 מפלסי גובה לקומת מסחר) ויאריכו את אורך הרמפות לגישור בין המפלסים.</p> <p>י. חדרי טכניים מיוחדים נוספים שידרשו בפרויקט כגון עמדות הטענה לטעינת רכבים חשמליים, מאגרי השחייה למי נגר, מאגרים לאיסוף מי מזגנים, חדרי שנאים וכו'.</p> <p>יא. החמרת תקנות הנוגעות בטיפול טרמי למעטפת ולגרעין-ת"י 1045 , ת"י 5282 וכו' - התקנות מגדילות את עובי קירות הגרעין והממ"ד בפועל.</p> <p>יב. החמרת הדרישות ההנדסיות לעמידות באש ורעידות אדמה המשפיעה על עובי הבטונים במעטפת ובגרעין. בנוסף, העדכונים מגבילים את האפשרות לטרנספורמציה הנדסית שלא מאפשר ביטול עמודים ולכן יגדיל את השטחים הנדרשים במרתפי החניה.</p> <p>יג. דרישות תקן החניה לאופניים ואופנועים ולחניות נכים בנוסף לתקן למגורים התקף - נדרש מקום חניית אופניים לכל יח"ד, חניית</p>		
--	--	--	--	--

		אופנועים לכל 10 יח"ד בנוסף לתקן החניה ברכב. יד. תקינה ירוקה - הדרישות העירוניות לעמידה בתקינה הירוקה גדלו – חדרי אופניים, חדרי מיחזור, הפרדה בין מערכות וגישה למסחר ומגורים להקטנת מטרדים.		
טבלה 5	7	תיקון טעויות סופר בטבלה 5 : (א) תיקון סה"כ שטחי בניה בתא שטח 1002 ל- 63,616 מ"ר. (ב) תיקון שטח מרפסות בתא שטח 1003 ל- 5,748 מ"ר עבור מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד.	לקבל חלקית את ההתנגדות	(א) טעות הסופר נפלה בשטח השירות התת קרקעי בתא שטח 1002 : נרשם בטעות 22,056 מ"ר במקום 20,056 מ"ר. ההיקף הכולל של הזכויות (61,616 מ"ר) הוא הנתון הנכון. (ב) סך השטח למרפסות בטבלה 5 הינו 5,748 מ"ר. הערך עבור השימוש מגורים יתוקן בהתאם לערך המופיע בטור סה"כ הזכויות.
6.14 א	7	לבטל / להגמיש את הוראת הסטייה הניכרת : תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה נכרת לתכנית. עפ"י תיקון 134 לחוק התכנון והבניה לא ניתן יהיה בעתיד לקבל הקלות ברישוי, לכן יש לנהוג באחריות ולאפשר גמישות.	לדחות את ההתנגדות	היקף הזכויות, המפורט בטבלה 5, הנו מקסימלי בכפוף לעקרון סופיות התכנון ובהתאם לכותר הנשיאה השכונתי והעירוני.
תנאים למתן היתרי בניה				
6.2 ז	10 - 19	הנוסח במסמכים המופקדים ("קבלת היתרי בניה בתכנית יותרו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון") – לפיו יש לבצע פינוי בפועל של המבנים להריסה בטרם וכתנאי לקבלת היתר בניה - מהווה סיכון יזמי גדול מכיוון שהיזם נדרש לשלם דמי שכירות בהיקף של מיליוני שקלים בטרם קבלת היתר בניה. עפ"י המדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות להתחדשות עירונית (נספח ג') רשום ש"לאחר קבלת היתר בנייה לפרויקט יודיע היזם בכתב לבעלי הדירות על מועד פינוי הדירות". מבוקש לתקן את הסעיף 6.2 ז שקבלת היתרי בניה תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים – ולא בביצוע הפינויים בפועל.	לקבל את ההתנגדות	מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז) : "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".
4.1 ה(1)	20 - 23	מבוקש לתקן את הסתירה בין	לקבל את	למחוק את ההוראה המגדירה את

השטח הממוצע ליח"ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח בייעוד מגורים ד' ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים.	ההתנגדות	ממוצע יח"ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תא שטח 1003.		
מוסכם לשנות את הוראות סעיף 4.1.1(ב) כך שהדרישה "50% משטח קומת הקרקע ובאורך חזית שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים" תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס"ק 2 (שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי) אלא גם את השימושים הנזכרים בס"ק 1 (שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים). מתנגדים למיקום שימושים עיקריים למגורים (לרבות מועדון דיירים) בתת הקרקע.	לקבל חלקית את ההתנגדות	מבוקש לאפשר גמישות להקמת שטחים לרווחת הדיירים.	26 - 24	4.1.1 (1)
אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר לשם ייעול השימוש במשאב החניה.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית.	29 - 27	6.4 ז
מוסכם לפתור את הקושי המפורט בסעיף 32 להתנגדות באופן הבא: להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: "מרחבי תכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון – אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".	לקבל חלקית את ההתנגדות	לתקן את הוראות השלביות לנוסח: "כל המגרשים בייעוד מגורים ו/או מגורים ד' בכל מרחב תכנון ימומשו ויוקמו בשלמות ובשלב אחד".		7.1

2. הוגשה ע"י חברת תדהר ייזום בע"מ

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות	סעיף בתקנון
היקף שטחי השירות שניתן (35 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניווד זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.	לדחות את ההתנגדות	תוספת שטחי שרות עיליים: מבוקש להגדיל ל-45 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד (במקום 35 מ"ר).	4 - 1	
שטחי השרות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להגדיל את שטחי השרות בתת הקרקע:	8 - 5	

<p>בתכסית 85%.</p> <p>מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיותר בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום.</p>		<p>השטח שהוקצה בעבר לשטחי שרות בתת הקרקע נחשב בעבר כמספק אך בתכנון פרויקטים בסדרי גודל דומה בשנים האחרונות לפי התקנים החדשים, נדרשים שטחי שרות גדולים יותר מבעבר (חניות אופניים ואופנועים, פינוי אשפה מתקדם, מערכות מתקדמות הדורשות חדרים טכניים גדולים יותר ועוד). לאור העובדה שבחלק מהבניינים ייעשה שימוש בק"ק למסחר, יהיה צורך לאפשר שטחים ציבוריים משותפים גם בתת הקרקע.</p>		
<p>למחוק את ההוראה המגדירה את השטח הממוצע ליח"ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח בייעוד מגורים ד' ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מבוקש לתקן את הסתירה בין ממוצע יח"ה"ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תאי שטח 1001 ו-1002.</p>	<p>11 - 9</p>	
<p>לשם ייעול השימוש במשאב החניה, אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית.</p>	<p>ז 6.4</p>	
<p>מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז): "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מבוקש לתקן את סעיף התנאים לקבלת היתר בניה ("קבלת היתרי בניה בתכנית יותנו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון").</p> <p>הוראה זו מחיבת לפנות את הבעלים מדירותיהם לתקופה בלתי ידועה עד קבלת היתר בניה במקום שהפינוי יהיה לתקופת הבניה בלבד. לא סביר שבעלי הדירות לא יפנו את דירותיהם לתקופה בלתי קצובה וללא וודאות כי אכן יתקבל היתר בניה, או בטרם יקבלו מהבנק המלווה את כל הערבויות הנדרשות כתנאי לפינוי דירותיהם.</p> <p>הוראה זו הופכת את יישום התכנית לבלתי אפשרית מבחינה מימונית מכיוון שתנאי עיקרי לפינוי הדירות הינו הפקת ערבויות לפי חוק המכר להבטחת התחייבויות היזם למסירת הדירה החדשה, ערבות בנקאית אוטונומית לתשלום שכר דירה וערבויות נוספות. חוסר הוודאות</p>	<p>ז 6.2</p>	

		באשר לתקופת הפינוי אינו מאפשר לקבוע מסגרות אשראי הנדרשות לפרויקט ולהפיק לבעלי הדירות את הערביות הנדרשות להם. בנוסף, הוראה זו יוצרת מטלה כלכלית בלתי סבירה הכוללת מיליוני שקלים בכל חודש לתקופה בלתי מוגבלת ובלתי ידועה מראש ושאינה נכללה בדוח השמאי.		
--	--	--	--	--

3. הוגשה ע"י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות	סעיף בתקנון
יתוקן לפני מתן תוקף לתכנית. ההשפעה על יתר בעלי הזכויות שולית.	לקבל את ההתנגדות.	קיימת טעות בהגדרת "שטח בנוי בהיתר": השטח בטבלה לא לקח בחשבון שטח תוספת בקומת הגג עפ"י היתר מס' 5-920355 מיום 10.5.1992. עבור קומת הגג נרשם בעמודת תוספת שטח 0 מ"ר. יש לתקן את הנתון בטבלה עפ"י היתרי הבניה ובהתאמה את החלק היחסי של תת חלקה 15.		טבלת הקצאה ואיזון

4. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב - יפו

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות	סעיף בתקנון
קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית				
	לקבל את ההתנגדות	בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו המתח העליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, ובמרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין בתאי שטח 1001-1004 בתשריט המצב המוצע. לאור זאת, לא נדרש סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים: (א) למחוק מתשריט המצב המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן. (ב) למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז)(2) הדורש כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה מקו המתח העליון	1.1	תשריט מצב מוצע 6.2(ט"ז)

		הקיים. (ג) למחוק התייחסויות רלוונטיות נוספות ביחס לסקר קרינה משאר מסמכי התכנית.		
	לקבל את ההתנגדות	התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש : (א) יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור כל מתחם מימוש והרחובות הגובלים בו, את פירוץ קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות מימוש בתיאום עם עת"א. (ב) יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) סעיף המציג את תכנון התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו, כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.9 להלן. (ג) יש להוסיף בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) סעיף קטן לפיו תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו. (ד) יש להוסיף בסעיף 6.2 ט"ז (תנאים להיתר) הצגת תאום תשתיות עם חח"י, בראיה כוללת של כלל השינויים הנדרשים בתשתיות החשמל בתחום התכנית ובהתאם לנספח החשמל שיאושר ע"י חח"י ועת"א, כמפורט בסעיף 6.1. (ה) יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוץ כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים הקיימים.	1.2	6.1 6.2 6.9
שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש				
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף הגדרה: "דיור ציבורי לקשישים: דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות	2.1	1.9

		לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיוור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם.		
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש לתקן למונח "דיוור ציבורי לקשישים" בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים בסעיפי הוראות הבינוי ובשאר מסמכי התכנית - במקום מונחים אחרים שנכתבו לסירוגין ("דיוור ציבורי", "דיוור מוגן", "דיוור מיוחד" ואחרים).	2.2	
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש לשנות לנוסח הבא : בקומת הקרקע : מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים משותפים לרווחת הדיירים – בהיקף כולל שלא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע. מעל קומת הקרקע : מגורים, דיוור ציבורי לקשישים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו, בנוסף, גם מסחר או תעסוקה. מתחת למפלס הכניסה הקובעת : שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי אחסון לשאר שימושי הבניין. לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.	2.3	4.2.1
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש למחוק את הטקסט "שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין" - על מנת להגדיל את הגמישות למיקום שימושים אלו במיקומים נוספים.	2.4	4.2.2(א)(7)
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להגדיל את מספר היח' בדיוור הציבורי בתא השטח מ-80 ל-100, לפי הנחיית משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים.	2.5	טבלה 5 2.2 4.2(ד)

		במקביל להפחית את מס' יח"ד הרגילות מ-60 ל-48 – הכל תוך שמירת גודל יח' ממוצעת הן לדיור הציבורי והן למגורים. כמו כן יש לעדכן את מס' היח' לדיור ציבורי לקשישים מ-80 ל-100 בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית), בסעיף 4.2(ד) ובשאר מסמכי התכנית הרלוונטיים.		
	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה לשינוי במספר היח' יש לתקן את שטחי הבניה לתא השטח: תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים (סך שטחי הבניה ללא שינוי).	2.6	טבלה 5
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להגדיל את תכסית הבינוי המירבית בתא השטח מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות התכנונית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיור הציבורי לקשישים.	2.7	טבלה 5
שטחים ציבוריים				
	לקבל את ההתנגדות	עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור: מבוקש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא: "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)". מבוקש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא: "ויתרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".	3.1	4.3.1
	לקבל את ההתנגדות	עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור: מבוקש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית. מבוקש להוסיף סעיף קטן: "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".	3.2	4.3.2

	לקבל את ההתנגדות	עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים): מבוקש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערת שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)". מבוקש להוסיף הערות שוליים בהתייחס לתאי שטח אלו בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700) - כגון תוספת שטחים לפרגולות, המרה בין שטחים עיקריים לשירות וההפך וכדומה.	3.3	טבלה 5
	לקבל את ההתנגדות	עבור ייעוד שטח ציבורי פתוח: מבוקש למחוק את ס"ק (א), האוסר על כל הקמת גדרות – ע"מ להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמא גינות כלבים). מבוקש להוסיף ס"ק כדלקמן: "לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כמפורט בטבלה 5". מבוקש להוסיף בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שצ"פים) זכויות בניה בהיקף 0.5 רח"ק (50% בניה) בכל אחד מתאי השטח, עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.	3.4	4.4.2
מדיניות הדיור העירונית				
	לקבל את ההתנגדות	בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב וכהגדרתו בתוספת השישית, ובהתאם למדיניות הדיור העירונית שאושרה בדיון הועדה לתכנון ובניה ת"א יפו 22-0025 בתאריך ד' אלול תשפ"ב 31.08.2022, מבוקש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד: דיור בר השגה: (א) 15% מסך יחה"ד בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחה"ד בתא שטח 1003 יוקצו	4.1	4.2.1

		<p>עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.</p> <p>(ב) שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בכלל תא השטח.</p> <p>(ג) תמהיל שטח יחידות דב"י בכל תא שטח ישקף את התמהיל הממוצע בתא השטח.</p> <p>(ד) יח"ד בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים.</p> <p>(ה) התמהיל והמיקום הסופי ליח"ד בהישג יד יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.</p>		
הוראות למגרשי המגורים				
	לקבל את ההתנגדות	<p>לשנות כך שהדרישה "50% משטח ק"ק ובאורך חזית שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרח' תל גיבורים" תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס"ק (2) ("שימושים סחירים שאינם למגורים, כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי") אלא גם את השימושים הנזכרים בס"ק (1) ("שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים").</p>	5.1	4.1.1 (ב)
	לקבל את ההתנגדות	<p>מבוקשים התיקונים הבאים : בכותרת הסעיף : גובה קומות (במקום : "גובה קומות מירבי").</p> <p>גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום : 3.50).</p> <p>גובה ק"ק למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום : "גובה ק"ק מסחרית").</p>	5.2	4.1.2 א(6)
	לקבל את ההתנגדות	<p>ניסוח ס"ק (1) מתייחס לשלושת מתחמי התכנון ביעוד הקרקע מגורים ד' באופן זהה ונדרש לפצלו לאור העובדה שהיתרי בניה ותוכניות עיצוב יוגשו לכל מתחם בנפרד. לאור זאת :</p>	5.3	4.1.2 (ה)

		מבוקש להוסיף, לאחר הרישא "לפחות 20% מהדירות", את התוספת "בכל אחד ממתחמי התכנון". מבוקש למחוק את הסיפא: "שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ-79 מ"ר, אלא אם יבנו ממ"קים" – היות והשטחים העיקריים הממוצעים שונים בין מתחמי התכנון והוראה זו אינה מוסיפה על הנתונים (מספר ושטח יח"ד) המפורטים בטבלה 5.		
עיצוב, פיתוח ובינוי				
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח: "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה".	6.1	6.1 א(3)
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן: כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה.	6.2	6.1
תנאים בהליך הרישוי				
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחבי תכנון/מתחמים א'-ב': (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1001 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים בתא שטח 604 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה. (ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1002 הינו הבטחת	7.1	6.2 (1)

		פינוי והריסה בפועל של המבנים בתא שטח 608 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישום בבעלות העירייה.		
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף תנאים להגשת בקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ג': (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים (מגורים ומבנים ציבוריים קיימים) בתאי שטח 401, 2002, 405, 1003, 503 ו-400 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 405, 503, 2002, 401 ו-400 לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. (ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הסדרה ומציאת פתרון למבנים הציבוריים הקיימים והפעילים כיום בתאי שטח 1003 ו-503 בתאום עם מהנדס העיר והעירייה. (ג) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בתאי שטח 401, 2002, 405, 503 ו-400 בבעלות העירייה.	7.2	6.2 (1)
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ד': (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו מסירה בפועל של תא שטח 2004 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ	7.3	6.2 (1)

		<p>וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>(ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו הבטחת רישום תא שטח 2004 בבעלות העירייה.</p>		
	לקבל את ההתנגדות	<p>(א) יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייטר לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים.</p> <p>(ב) יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלביות שתפורט בתכנית העיצוב".</p> <p>(ג) יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "קבלת היתר בניה בתא שטח 1003 תותנה במתן פתרון למבנים הציבוריים הקיימים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העיר והעירייה".</p> <p>(ד) יש למחוק את סעיפים קטנים י"ט ו-כ"א(1) - תוכנם הועבר לסעיף 1.6.2.</p> <p>(ה) סעיף קטן כ"ב (בדבר הבטחה לרישום זיקות הנאה) - יש להעביר לסעיף 1.6.2 כתנאי להגשת בקשה להיתר.</p>	7.4	6.1 (2)
	לקבל את ההתנגדות	<p>מבוקש להוסיף סעיפים בדבר תנאים למתן היתרי אכלוס, כדלקמן:</p> <p>(א) מסירה בפועל של השטחים הציבוריים לידי העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בתנאים לבקשה להיתר.</p> <p>(ב) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>(ג) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>	7.5	6.3
	לקבל את ההתנגדות	<p>מבוקש לתקן כדלקמן:</p>	7.6	6.3

		(א) את ס"ק (כ) יש להעביר לסעיף 6.1 (ב) לפי הנוסח הבא : "תכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 1040 תאושר לאחר תיאום הפרוגרמה לתא השטח עם אגף רווחה בעיריה". (ב) יש להוסיף סעיף בנוסח הבא : "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיור הציבורי".		
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן : "מרחבי התכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון - אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".	7.7	7.1
רישום שטחים ציבוריים				
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף סעיף הקובע כי העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים במרחבי תכנון א', ב' ו-ג' ולתפוס בהם חזקה עם קבלת היתר הבניה הראשון במרחב התכנון. בשאר שטח התכנית תהיה העירייה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ע"פי דין, ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.	8.1	6.6
הוראות מעבר				
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש לנסח מחדש את ס"ק (ב) לפי הנוסח הבא : "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו".	9.1	6.12

	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף ס"ק בנוסח הבא: "הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים".	9.2	6.12
תיקונים טכניים בהוראות התכנית				
	לקבל את ההתנגדות	בפסקה השלישית יש להחליף את המילה "הפקעה" ל"הרחבת דרך".	10.1	דברי הסבר
	לקבל את ההתנגדות	בהגדרות: חלופות בינוי א+ב: יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים.	10.2	1.9
	לקבל את ההתנגדות	בהגדרות: מרחב תכנון: יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק 6: "ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון" ולהותיר רק את ההגדרה.	10.3	1.9
	לקבל את ההתנגדות	לצורך אחידות יש לתקן בהוראות ובשאר מסמכי התכנית באופן שיטתי את המונח "מרחבי תכנון" (במקום במונחים "מתחמים" או "מתחמי תכנון").	10.3.2	הוראות התכנית
	לקבל את ההתנגדות	בהגדרות: תחום הבניה הגבוהה: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי.	10.4	1.9
	לקבל את ההתנגדות	בהגדרות: תחום הבניה המרקמית: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי.	10.5	1.9
	לקבל את ההתנגדות	בהגדרות: תחום חצר פנימית: יש לכתוב הגדרת המונח בלבד ולהעביר את ההוראות מסעיף זה ("סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי") לסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית.	10.6.1	1.9
	לקבל את ההתנגדות	בעיקרי הוראות התכנית יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות	10.6.2	2.2

		בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים.		
	לקבל את ההתנגדות	(א) יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים : 608, 604-606, 602, 505, 503 .2004 (ב) יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 בייעוד "דרך מאושרת". (ג) יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח בייעוד דרך. צריך להיות : 608, 607, 602-604.	10.7	3.1
	לקבל את ההתנגדות	את הוראת הבינוי מס"ק (ב)(2) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2 : "בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים". יש להותיר בסעיף זה רק את השימושים המותרים (שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי).	10.8.1	4.1.1
	לקבל את ההתנגדות	את הוראת הבינוי מס"ק (ד)(2) ("יותר שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד") יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2 : "לא יותר שטחים לאחסון בקומת הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע".	10.8.2	4.1.1
	לקבל את ההתנגדות	יש למחוק ס"ק (ד)(3) : מכיוון שהשימוש גני ילדים ומעונות יום אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר.	10.8.3	4.1.1
	לקבל את ההתנגדות	(א) יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6). (ב) בסעיף 4.1.2 (ב) ובסעיף 4.2.2 (ב) יש למחוק את הטקסט "החניה תהיה בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד" - מכיוון שמופיע בסעיף 6.3 (חניה). (ג) בסעיף 4.1.2 (ב)(3) יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון	10.9	4.1.2

		<p>שמופיע בסעיף 4.1.2(א).</p> <p>(ד) בסעיף 4.2.2(א)(1)(ב) יש למחוק לאחר הטקסט "גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה" את המילים "וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח" מכיוון שהוראה זו כתובה בהמשך בס"ק (ד).</p> <p>(ה) בסעיף 6.2(1)(ג) יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)".</p>		
	לקבל את ההתנגדות	יש לעדכן מדידה טופוגרפית ורקע גושים וחלקות ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה 431/2021, שקיבלה סטטוס "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021 ונרשמה בפועל.	11	תשריטי מצב מוצע ונספחים
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5.	12	נספח התנועה
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות.	13	טבלאות איחוד וחלוקה

5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית יש להגיב אליה כאל התנגדות)

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות	סעיף בתקנון
איכות אוויר				
בין נובמבר 2021 לסוף מרץ 2022 בוצע ניטור איכות אוויר לאורך נתיבי איילון כולל בתל גיבורים. מיקום תחנות הניטור אושר מול המשרד להגנת הסביבה שהתלווה לסוירים. נתוני הניטור הועברו למשרד להגנת הסביבה. לפי נתוני הניטור, לא נרשמו חריגות בתחנת הניטור שבתל גיבורים. הרשות לאיכות סביבה וקיימות בעת"א עדיין עוסקת בהרצת המודל לאורך כל איילון וכל זאת בהתאם	ל"ר	פרק איכות האוויר לא נערך בהתאם להנחיות המחוז במכתב למתכנת מחוז ת"א מה-28.4.21. לא הועברו נתוני ניטור למשרד להגנת הסביבה, כולל כתובת מיקומו, ולא נשלח טופס תיאום.	1.1	נספח סביבתי

<p>להוראות המשרד להגנת הסביבה. בדיקת תוצאות נקודתיות עבור תל גיבורים מעלה כי באיזופלטות עבור NO₂ לא נמצאו חריגות, לא בערכים השעתיים ולא בערכים השנתיים. גם עבור חלקיקים לפי המודל, לא נמצאו חריגות.</p> <p>השימושים הרגישים מרוחקים עשרות מטרים מאיילון ומצויים מבחינה טופוגרפית מעל האיילון ואיננו רואים סיבה לקבוע מגבלות עבורם.</p>				
<p>א. מסוף הלוחמים קיים, ועובר הסבה להטענת אוטובוסים חשמליים. על כן אינו צפוי להשפיע על איכות האוויר בשטח התכנית.</p> <p>ב. בטווח הארוך מתוכנן ע"י נת"ע מתח"ם בצומת חולון כחלק מתמ"א 65. עד אז, המדינה מקדמת, דרך הועדה לתשתיות לאומיות, הסדרת מרכז תחבורה זמני מזרחית לבית פנורמה (שגם בו יוסדרו עמדות טעינה לאוטובוסים חשמליים). ככל שיקודם תכנון סטטוטורי כזה, זיהום אוויר שיגרם כתוצאה מאלה, אם יביא לחריגה מערכי הסביבה, יקבל מענה במסגרת ההליכים הסטטוטוריים העתידיים.</p> <p>ג. בהתאם ליעדי המשרד להגנ"ס, התח"צ תחושמל בהיקף 80% עד שנת 2030, נתון שלא נלקח בחשבון במודל המחמיר.</p>		<p>קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות מודל פיזור מזהמי האויר בשל הקמה מתוכננת של 2 מסופי תחבורה גדולים בסביבה: פנורמה והלוחמים, שבסבירות גבוהה חלק ניכר מהאוטובוסים בהם יונעו בדיזל.</p>	1.2	נספח סביבתי
<p>הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.</p>	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן כך שתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר איכות אויר מתוקן.	1.3	6.1
<p>הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.</p>	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן כך שהיתר בניה בתאי שטח 1003, 2002 יכלול סקר איכות אויר מתחבורה לאישור המשרד להגנת הסביבה.	1.4	6.3.3
אקוסטיקה				
<p>מוסכם כי קיימות חריגות. בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי, מוצע מיגון אקוסטי דירתי.</p>	לקבל את ההתנגדות	תחזית מפלסי הרעש שהוצגו במסמך האקוסטי חורגת מהערכים שנקבעו בתכנית המאושרת (התדמ"ת).	2.1(ב)+(ג)	דו"ח אקוסטי
<p>יושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתרים.</p>	לקבל את ההתנגדות	בדו"ח האקוסטי, ביחס לחיזוי רעשים מכבישים, יש להוסיף	2.2 א(3)	דו"ח אקוסטי

		למודל 3 קולטנים (במיקומים שפורטו).		
דו"ח אקוסטי	2.2 א(4)	לא נבדקו אמצעים חלופיים למיגון הדירת. האמצעים האקוסטיים יכללו הפחתת הרעש במקור ובתווך, ורק בליט ברירה הפחתות בקולטנים. יש לפרט את כל השיקולים למיגון הדירת.	לדחות את ההתנגדות	הקמת קירות אקוסטיים במרחב עירוני כמו זה אינה רצויה בשל השפעה ויזואלית ואורבנית משמעותית ויעילות אקוסטית נמוכה. הבינוי המוצע כולל כ-30 קומות. קיר אקוסטי בגובה 6 מ' בסמוך לציר תל גיבורים יגן על הקומה המסחרית ועל קומות ספורות מעליו ולכן יעילותו נמוכה. יתר על כן, קיר זה לא יהיה רציף אלא מקוטע בשל הרחובות הניצבים, מה שפוגם ביעילות האקוסטית.
הוראות התכנית	2.2 א(5)	מבוקש להוסיף הערה, לפי הערות המקרקעין לניהול ורישום בטאבו, במגרשים בהם צפויה חריגה במפלס הרעש ונדרש מיגון דירתי.	לדחות את ההתנגדות	תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(6)	חסרה אסמכתא לנתוני התנועה מיועץ התנועה לתכנית	לקבל את ההתנגדות	יוצג במסגרת חו"ד האקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(7)	מודל הרעש במודל: במקום לתקן במודל, מקרקע רכה לקרקע קשה.	לקבל את ההתנגדות	יושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(8)	בציר איילון מקודד רוחב כביש 3.75 מ'. מדוע?	ל"ר	מקטע זה של נתיבי איילון לכיוון מערב הוא מקורה. הכביש לגביו מצוין רוחב 3.75 מ' הוא רמפת יציאה מהאיילון והנ"ל רוחבו הממוצע של הנתיב.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(9)	בדו"ח חיזוי הרעש יש להציג את הקומה הראשונה, את הקומה ממנה ואילך חזויה חריגה ואת הקומה האחרונה.	לדחות את ההתנגדות	הדו"ח האקוסטי פעל לפי הנחיה זו: הדו"ח הציג מפלס רעש חזוי לכל קולט, הן בהתייחס לקומה ראשונה (מעל קומת מסחר במידה וקיימת) והן בהתייחס לקומה עליונה. חריגות מקריטריון התכנון נמצאו בכל הקולטים ובכל הקומות.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(10)	אם בקומת המסד שמעל קומת הקרקע קיימים שימושי מגורים / ציבור / דוור מוגן, יש להתייחס אליהם בחיזוי.	לדחות את ההתנגדות	פירוט השימושים מצוין בטבלת פירוט קולטי הרעש בדו"ח האקוסטי והם נלקחו בחשבון במסגרת החיזוי.
דו"ח אקוסטי	2.2 ב(3)	חסרה אסמכתא לחיזוי רעש מרכבות.	לקבל את ההתנגדות	האסמכתא תושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 ב(4)	חסרים קבצי מודל רעש רכבות.	לקבל את ההתנגדות	המודל יוצג במסגרת חו"ד האקוסטית בשלב ההיתר.
הוראות	2.3 א(א)	מבוקש לשנות את התנאי הכולל	לדחות את	תכנית העיצוב אינה שלב סטטוטורי

ועל כן ראוי לקבוע את התנאי במסגרת היתר הבניה.	ההתנגדות	עריכת חיזוי רעש מחודש – משלב מתן ההיתר לשלב תכנית העיצוב.		התכנית
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף תנאי להיתר: דו"ח אקוסטי ביחס למערכות המכאניות בשטחי המסחר.	2.3 (ב)	הוראות התכנית
הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להתקין מחסום רכב בכניסה לאזורי הפריקה והטעינה	2.3 (ג)	
בתא שטח 1040 קיימים 500 מ"ר שטחי מסחר – היקף זה אינו מייצר מטרדי רעש בלתי סבירים. כל שאר שטחי הפריקה וטעינה בתחום התכנית הינם תת קרקעיים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להוסיף דרישה לקירוי שטחי פריקה וטעינה של אזורי מסחר כדי לצמצם מטרדי רעש.	2.3 (ד)	הוראות התכנית
הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להגדיר בתכנית כי המיגון האקוסטי לדירות בחזיתות צפון, דרום ומזרח יהיו בעלות מיגון אקוסטי שלא יפחת מ- $Rw=28c$ dBA.	2.3 (ה)	הוראות התכנית
תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לקבוע כי תירשם הערה בטאבו למגרשי המגורים בעלי חזית לכיוון דרך האיילון לגבי חריגה במפלסי הרעד ולגבי הצורך במיגון דירתי. לאחר אישור המשרד להגני"ס ניתן יהיה להסיר את הערת האזהרה בחלק מהדירות בעקבות בדיקת דו"ח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.	2.3 (ו)	הוראות התכנית
	לקבל את ההתנגדות	בשטח הצפוני של התכנית, בו פעלו בעבר בסיס גדני"ע לרבות סדנאות רכב ומפעל, קיים פוטנציאל זיהום קרקע או גזי קרקע. מבוקש לקבוע כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וגז קרקע שאושרה ע"י משרד הגנת הסביבה. אם ימצאו עדויות לזיהום קרקע, יקבע כי לא יחלו עבודות בניה לרבות חפירה וביסוס, לפני אישור משרד הגני"ס על סיום הטיפול בקרקע. במידה ויקבע כי נדרש מיגון מפני גזי קרקע, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגני"ס.	3	הוראות התכנית
נושאים נוספים				
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א,	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך ששימושים רגישים בתא שטח	4.1	הוראות התכנית

כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.		1003, בחזית הפונה לאיילון, יתאפשרו בכפוף לבדיקה סביבתית באישור המשרד להגני"ס.		
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שהיתרי בניה יאושרו בכפוף לחו"ד אקוסטית לבדיקת המשרד להגני"ס.	4.2	6.3 כ"ג
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש כי ביחס לתנאים לרישוי בנושאי סביבה (אקוסטיקה, קרינה ואיכות אויר) יהיו בהתאם לבדיקת המשרד להגני"ס.	4.3	6.2
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום גז קרקע לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות.	4.4	6.2 ד
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום קרקע מזוהמת לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות.	4.5	6.2 ה
בהתאם לחו"ד יועץ חשמל, ד"ר אהרון בר דב, שנערכה לאחר הפקדת מסמכי התכנית, לא נדרש סקר קרינה. עבור כבלי מתח עליון המוטמנים ברחוב תל גיבורים נדרשת שמירת מרחק 10 מ' מחדר מאוכלס. לא מצוי בינוי במרחק זה בתחום התכנית.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לשנות הוראות ביחס לקרינה: תנאים הליך ברישוי- אם הבינוי יפחת מ-20 מ' מקו מתח מוטמן, נדרש סקר הערכת סיכונים.	4.6	6.2 ט"ז

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף.

אילן פרי: מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד בנוביץ' ועו"ד לרנר מייצגים את חברת יובלים – משרד אגמון סניף ירושלים. נדרשים תיקונים בתוכנית, העברנו מכתב התייחסות להתנגדות מהנדס העיר. נתבקש הוספת שטחי שירות עיליים לטובת המגורים, להגדיל את ממוצע 50 מ"ר ליח"ד במקום 35 מ"ר שנקבעו. בתת הקרקע מבקשים תוספת שטחי שירות כך שיעמוד על 60 מ"ר במקום 50 מ"ר שנקבעו. חוות הדעת צורפו להתנגדות שלנו. בחו"ד האדריכלית אחוז שטחי השירות העילי בתא שטח 1003 נמוך מתאי שטח 1001 ו-1002 וברור שכמות יח"ד גבוהה יותר נדרש שטחי שירות בהיקף גדול יותר. בתא שטח 1003 מוצעים 479 יח"ד בעוד ש1001 ו-1002 יש 409 יח"ד ו-308 יח"ד בלבד לכן לא ברור למה אנו מקבלים שטחי שירות נמוכים מתאי שטח 1003. ליאור שפירא: ההתנגדות שלך לא מובנת מכיוון יזם: האם להקטין את שטח הבניה אם לא ניתן להגדיל את שטח השירות? יש שתי אופציות. עו"ד בנוביץ': אנו לא רוצים להוריד את מאסת הבנייה.

ליאור שפירא: זו הטענה שלכם, להישאר עם שטח הבניה ולהגדיל את שטח השירות. צריך להתעלם מההיבט המקצועי ששטח השירות לא מתאים להיקף הבניה.

איריס גלבע: זו הטענה.

ליאור שפירא: באם נקבל את הטענה שלכם, לכמה שטח השירות הקיים כיום מתאים לנפח הבניה? איריס גלבע: היקפי השירות שנקבעו בתב"ע יוצרים תכנון מאוד מאולץ. יודעת להגיד כמה שטח נדרש לתכנון איכותי, שזה 50.

אילן פרי: שטח השירות ליח"ד, כולל ממ"ד, הוא 35 מ"ר. המתנגדים מבקשים להגדיל ל-50 מ"ר. ליאור שפירא: בסה"כ היקף הבניה, לשקול להתאים את היקף הבניה לשטח הבניה הקיים כיום.

אורלי אראל: מה השטח הכולל בתוכנית?

ליאור שפירא: שטח השירות - לאיזה היקף בניה הוא מתאים? יש גם דיירים ותושבים שצריכים להתחשב בהם.

עו"ד בנוביץ: ביקשנו לתקן טעויות סופר בסעיף ה' בחו"ד האדריכלית. בנוסף סעיף סטייה ניכרת גורף מבקשים להגמיש את הסעיף, מפנה לפרק ח' בחו"ד האדריכלית זה נושא אקוטי ויובלים מדברת מניסיון, יש פערים בין שלב התב"ע לבין התכנון המפורט והליכי הרישוי, סעיפי סטייה ניכרת יכולים להגביל תכנון מיטבי ויעיל. מבקשים לתקן את סעיף 6.2' בהוראות התוכנית הקובע שקבלת היתר הבניה תותנה בפינוי המבנים בפועל, הערה כזו גורמת לסיכון יזמי גדול ולכן מבקשים שהסעיף יהיה שדי שיובלים תבטיח את פינוי המבנים. מבקשים לשנות את סעיף 4.1 ה' השטח העיקרי הממוצע ליח"ד יהיה כ-79 מ"ר. מפורט בפרק ה' בהתנגדות שקיימת שונות בין המתחמים, מבקשים לאפשר גמישות, להחריג את החניות משימושי המסחר, לתקן את הוראות השלבויות. בסעיף 6,7' איש חוסר התאמה בהוראות התוכנית, בהתנגדות מהנדס העיר נדרש דיור בר השגה, אנו מתנגדים בתוקף לדרישה.

חברת תדהר – דורי פז מנהל תחום התחדשות עירונית

ההתנגדות מורכבת משתי טענות: נושא הדב"י: בניגוד למדיניות העירונית הוחלט שהדב"י יעלה ל-15% במקום 10% וכן יש טענות לגבי שטחי השירות.

ליאור שפירא: לא מופיע בהתנגדות שלך עניין הדב"י.

דורי פז: שטחי השירות למגדלים, של 35 מ"ר לדירה, אינם מספיקים, צריך להגיע ל-45 מ"ר לפחות. עניין השומה של השמאי אנו רואים את תקן 21 שמגיע ל-11 אחוז והשמאי שלכם הגיע לתוצאה הרבה יותר גבוהה. הפחתת הדב"י לפי שווי של 29% כאשר ההנחה הנדרשת לשכ"ד 40%, אנו מבקשים 35%. הריביות שמופיעות מדברות על 4.5% שזה הפריים כיום, שטחי שירות עיליים צריך להכניס לתוך הביצוע, עלויות המכירה והפרסום צריך לעלות מ-2% ל-3%. אם המדיניות של העירייה היא 10% בדרום, למה מעלים אצלנו ל-15%? לא תומך את התקן.

התנגדות אליעזר וקלרה הרלוי – כפי שמצוין במכתב שהצגנו.

התנגדות מהנדס העיר- מציג אילן פרי

בנוגע לקווי חשמל: קיימים בתחום ובסביבת התכנית, שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש, שטחים ציבוריים, מדיניות הדיור העירונית, הוראות למגרשי המגורים, עיצוב, פיתוח ובינוי, תנאים בהליך הרישוי, רישום שטחים ציבוריים, הוראות מעבר, תיקונים טכניים בהוראות התכנית.

אורלי אראל: התנגדות מהנדס העיר הובאה לוועדה לפני שהוגשה.

אילן פרי: מציג את התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתכנית.

ביחס לאיכות אוויר: פרק איכות האוויר לא נערך בהתאם להנחיות המחוז ולא הועברו נתוני ניתור למשרד להגנת הסביבה, קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות זיהום האוויר ביחס להוספת 2 מסופי תחבורה עתידיים פנורמה והלוחמים, מבוקש שתנאי לתוכנית העיצוב יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, מבוקש לתקן שהיתר בניה בתאי שטח מסוימים יכללו סקר איכות אוויר מתחבורה באישור המשרד להגנת הסביבה. תחזית מפלסי הרעש שהוצגו חורגים מהערכים, מבוקש להוסיף 3 קולטנים, לא נבדקו אמצעים חלופיים למיגון דירתי, הוספת הערה בטאבו במגרשים שבהם צפויה חריגה במפלס הרעש, חסרה אסמכתא לנתוני התנועה מיועץ התנועה, בשטח הצפוני מבוקש שתנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וגז קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, לתקן את הוראות התוכנית בכך ששימושים רגישים בשטח הדרומי, הפונה לאילון, יתאפשרו לאחר בדיקה של המשרד להגנת הסביבה, היתרי בניה יאושרו בכפוף לחו"ד אקוסטית באישור המשרד להגנת הסביבה, אקוסטיקה קרינה ואיכות אוויר יהיה בכפוף לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה, שינוי בנוגע לקרינה תנאים ברישוי אם הבינוי פוחת מ-20 מטר נדרש סקר, מבוקש לתקן את המודל מקרקע רכה לקרקע קשה וכן בקשות טכניות למודל.

אורלי אראל: התוכנית ביוזמת הוועדה המקומית במימון העירייה ללא יזמות פרטית המלווה בצוות יועצים. החברות שהגישו התנגדות לא היו מיוצגות בדיונים לא בוועדה המקומית ולא בוועדה המחוזית.

אילן פרי: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

אופירה: מתחם ד', הדיור המוגן, זה שייך לחלמיש. אין אפשרות להוסיף גם דירות לדיור ציבורי?

אורלי אראל: היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לא מאפשרת לנו. אופירה: יש תושבים במצב סוציו אקונומי לא טוב וככל שיעבור הזמן המצב יחמיר. חן קראוס: מדובר בשכונה שעוברת תהליך ואין לנו תכנון לגביה, למרות שנעשה תסקיר חברתי. אילו בתי באר קיימים שם? הדיור לקשישים הוא לדיירי השכונה? לגבי הדב"י האם הדירות יותאמו למשפחות ומה הסיבה לשוני באחוזי הדב"י בין שטח לשטח? האם הייעוד לשטחי ציבור יאפשר גם הקמת מעונות? האם השפ"פ מסומן בזיקת הנאה? שולה קשת: התוכנית חייבת לתת מענה לדיור ציבורי. מלי פולישוק: למה מגבילים למינוס ארבע קומות מרתפים? האם ניתן לפרט את כל הנושאים הסביבתיים?

אירית סייג אוריון: הדיור הציבורי לקשיש הוא פורמט ראשון בעיר, של בניה מודרנית. עד היום יש מקבצים ביפו בעיקר ללא שירותים תומכים. המגרש הוא בבעלות חלמיש וכדי שהדיור הציבורי יוקם, נעשה איזון כלכלי בין הדיור הרגיל לבין הדיור הציבורי. הגענו ל-80 יח"ד בשלב הראשון ולאחר בדיקת עומק שנעשתה, נמצא כי מינימום נדרש הוא של 100 יחידות ולכן אנו ממליצים להגדיל ל-100 יח"ד ולהקטין בהתאמה את הדיור הרגיל. לעניין דיור ציבורי - בתוכנית כנרית, בה בוטל הדיור להשכרה בבעלות רמ"י, הוא הומר לרכישת דיור ציבורי ברחבי העיר. נושא בתי הבאר - אין לנו בתוכנית הזו. אופירה יוחנן וולק: למה אין דיור ציבורי? אירית סייג אוריון: אין לנו סמכות.

אופירה יוחנן וולק: חמישים אחוז מחלמיש היא בבעלות עירונית. חיים גורן: חלמיש מרוויחה ממכירת נכסים וזה משמש אותה לרכישת דיור ציבורי. אופירה יוחנן וולק: למה את 20 הדירות שנוספו לא מנתבים למשפחות בדיור הציבורי? אילן פרי: ביחס לדיור ציבורי לקשישים - היינו בקשר רציף והדוק עם משרד הבינוי והשיכון. דיור ציבורי לקשיש זה משהו שונה מדיור ציבורי רגיל. יש פה דגש על קהילתיות, על חללים רב תכליתיים, יש עובד סוציאלי, שירותים רפואיים ומבוקש על ידי המשרד לבינוי שיכון הגדלה ל-100 יח"ד כדי לעמוד בסף שירותים תומכים שמתחת לו זה לא יעיל מבחינה שירותית וכלכלית. בהתייחס לדב"י, מדיניות העירונית מאפשרת בדרום העיר 10% אחוז דב"י ולשיקול הוועדה להגדיל ל-15% וכך נעשה בתא שטח 1001, 1002. בתא שטח 1003 קיימים אילוצים כלכליים משמעותיים ולכן נקבע 10% דב"י. גודל דירות הדב"י הוא בהתאם למדיניות העירונית. בעניין תסקיר חברתי, נערך תסקיר חברתי לאורך קידום התכנית החל ב-2019 כולל עדכון 2022. בכל שכונת נווה עופר יש תסקיר חברתי בעבודה ופה נעשה תסקיר ספיציפי על תחום התכנית.

אין ייעוד קרקע שפ"פ בתחום התוכנית, קיימות זיקות הנאה להרחבת מדרכות. לעניין שטחי שירות תת קרקעיים, חושבו 3 מרתפים בתכנית 85% ולאור הצורך שעלה בהתנגדויות, הוספנו 33% נוספים - קומה שלמה נוספת בתכנית 85%. אורלי אראל: בהתייחס לשאלה למה בכלל להגביל זכויות תת קרקעיות, יש לציין בכל תוכנית, בטבלה 5, כמה מרתפים. אנו מחשבים וקובעים את מס' המרתפים, אם נקבע יותר מרתפים הם יאלצו לשלם יותר היטל השבחה דבר שייקר את ערך הדירות, דבר שאנו לא רוצים. ככל שיש יותר שטחים במרתפים - מי שמוכר דירה ישלם יותר היטל השבחה.

חן פנינה קראוס: מה לגבי המעונות? אילן פרי: מבוקש שהשב"צים יהיו לפי תוכנית צ'. השימושים בשב"צים כוללים שימושים לצרכי חינוך לרבות גילאים לידה עד שלוש.

מלי פולישוק: למה לא עושים קירות אקוסטיים? אורלי אראל: קיר אקוסטי לא עוזר מעל 4 קומות ויותר, לא ידידותי לסביבה והמרחב הציבורי נפגע. שושי שרביט (משרד עו"ד אגמון): יובלים נמצאת במתחם ג' הצמוד לאיילון, הרעש עולה. לא ניתן ביטוי בחו"ד. אין לנו כדאיות כלכלית. לא ניתן ביטוי בשמאות לשוליות של השטחים האלה. דורי פז: ההתייחסות שלנו היתה תשובה להתנגדות מהנדס העיר ולא לתוכנית עצמה. שולה קשת: מסתייגת מהתנגדות מהנדס העיר ומבקשת שהיקף הדירות של חלמיש לדיור הציבורי צריך להיות יותר רחב.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית היא בסמכות וועדה מחוזית, כרגע ניתנת המלצה לוועדה המחוזית. הגב' שולה קשת מסתייגת בחלק מההחלטה היות והיא מבקשת שהיקף הדירות לדיור הציבורי צריך להיות יותר רחב.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, חיים גורן
נגד: שולה קשת

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות. משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו, שולה קשת

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון :

4576-דש"א – דיווח החלטת ועד מחוזית והמלצה להגשת ערר.

דיון פנימי :

דורון ספיר : אנחנו עושים דיון פנימי בנושא שהוא מחוץ לסדר היום לבקשת מנהלת האגף. אורלי אראל : תוכנית דש"א בנווה עופר עבר דיון בהתנגדויות כאן בוועדה המקומית זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. הועדה המקומית היא היזמת במימון עירוני. בעקבות דיון הפקדה בגלל החשש לכלכליות של הפרויקט ביקשתם לשנות את התכונות ולהעניק עוד זכויות וגובה כדי לקבל עוד שטחי ציבור כקרקע ולהעלות את הגובה המבנים מ-19 ל-30 קומות ולכן היא עברה לתוכנית בסמכות מחוזית. התוכנית הופקדה והיו התנגדויות במסגרתם הוגשה התנגדות מה"ע שכללה סעיף המבקש להכניס את מדיניות הדיור העירונית לנושא דב"י ולקבוע ש10% מדירות התוספת יהיו דב"י. הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות ואתמול פורסמה החלטת הועדה המחוזית בנושא. במסגרת החלטת הועדה המחוזית בנושא התנגדות מה"ע "נושא הליבה בהתנגדות מה"ע היה הרצון לקבוע זכויות בניה עבור דב"י בהתאם למדיניות העירונית שאושרה בשנה האחרונה. סמכותה ועדה המחוזית לקבוע דב"י בהתאם לחוק הינה רק ל"זכויות תוספתיות" ולפיכך מחליטה הועדה כדקלמן לעדכן את טבלאות האיזון... " ובעצם הדירות שבקשנו כדב"י הם יהיו כתוספת זכויות בניה וכתוספת מגורים לתוכנית המופקדת.

בתוכנית המופקדת במסגרת מה שהחלטתם להוסיף זכויות כי לא היה לנו נוח עם זה כי התכנית היתה כבדה בהיקף זכויות הבניה שהיא מוסיפה לה. אנחנו חושבים שהתוספת הזו זה הקש ששובר את גב הגמל מבחינת היקף הזכויות. תוספת זו חריגה משמעותית ולכן אנחנו מבקשים מהועדה להסיר את הסעיף הזה מהתנגדות מה"ע שהועדה קבלה ולפנות לועדה המחוזית ולומר שאנחנו חוזרים בנו ומסירים מהתוכנית את הבקשה לתוספת הדב"י ולהחזיר את התוכנית למצב ערב ההפקדה ללא דב"י מאחר ואלו תוספות יח"ד מאוד כבדות לשכונה הזו תוספת של 157 יח"ד.

אופירה יוחנן וולק : האזור הזה צריכה דירות כאלה אודי כרמלי : גם התוספת שהועדה החליטה אז מעבר למתאר זו תוספת חריגה. 1300 יח"ד. אורלי אראל : הועדה המחוזית לא קבלה במקום אלא כתוספת.

מסיבות חוקיות היא טוענת שהיא לא יכולה לעשות כזה דבר המשמעות של החלטת הועדה המחוזית זה להעמיס עוד כמות של יח"ד ויש לכך השלכות. התוספת הזו לעומת פחות דב"י או יותר דב"י אחנו חושבים שזה לא נכון. זו העמסה גדולה מאוד. יש כאן יח"ד שגוררות אחריה צרכים ציבוריים ומשמעותיות ציבוריות וזה לא נכון לעשות כזה דבר.

דורון ספיר : האם ההחלטה שלכם היא החלטה שאפשר לדבר עליה ולפתור את הבעיה הזו יש מקום לכך.

עמית גולדשטיין : ההחלטה היא לפרסום 106 ב'. הועדה המקומית יכולה להתנגד לכך, במסגרת הפרסום זו לא החלטה סופית.

ליאור שפירא : למה זה דחוף

דורון ספיר : כי הם יפרסמו 106 ב'. השאלה אם אפשר להשהות את ההחלטה?

אורלי אראל : היא פורסמה אתמול בלילה.

דורון ספיר : כל מוסד תכנון יכול לעיין בהחלטותיו

עמית גולדשטיין : את 106 ב' אתם צריכים לפרסם

הראלה אברהם אוזן : אין מה להשהות, הם כבר שחררו את ההחלטה.

אורלי אראל : הבנו שזו תהיה החלטה של הועדה המחוזית, וניסנו להוריד את ההחלטה הזו והתשובה היתה לא ופרסמו אותה..

ליאור שפירא : אתם מציעים לוותר 130 יח"ד תתנו לנו לבדוק.

אורלי אראל: המדיניות של הועדה לנושא הדיור חלה על התוכניות מיום החלטת הועדה היא לא חלה רטרואקטיבית והבדיקות. היות שנעשו בדיקות כלכליות ביקשנו שהחלטה תחול רטרואקטיבית ולהכיל את זה במסגרת בהתנגדות מה"ע אבל המשמעות היא להוסיף למעלה מ-150 יח"ד ששטחי הציבור גם ככה הם צפופים ולכן אנחנו מבקשים מהועדה ולחזור מההתנגדות מה"ע ולא להוסיף את יח"ד. יש בתוכנית 1400 יח"ד זה היקפים עצומים לשכונה שמשנה את פניה וכך בהינף יד להוסיף 157 יח"ד זה קשה. ליאור שפירא: אני רוצה לדחות את הדיון לעוד שבועיים הראלה אברהם אוזן: המשמעות של דחיית הדיון זה עיכוב של התוכנית בשבועיים. מה שעולה מהועדה המחוזית נראה ש-4 מתוך 5 נושאים נוגעים מישרית להתנגדות מה"ע, זה סה"כ עיכוב של זמן. ליאור שפירא: אפשר לחכות שבועיים. דורון ספיר: נדחה את הדיון לעוד שבועיים.

דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולף, חן פנינה קראוס

בישיבתה מספר 0003-23' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בהחלטת הועדה המחוזית בוועדה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולף, חיים גורן וכן קראוס

דיווח לוועדה המקומית ביחס להחלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 13/2/23

וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות דנה ב-4 התנגדויות (לרבות בהתנגדות מה"ע) לתכנית תא/4576 דש"א תל גיבורים בישיבה מס' 1389 מיום 13/2/2023. לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הוועדה לבצע את השינויים הבאים בתכנית ומבקשת כי הוועדה המקומית תפרסם פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה ולאפשר למי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות לוועדה המחוזית:

(א) דיור בהישג יד

בתכנית תא/4576 דש"א תל גיבורים מוצע (במסגרת המסמכים שהופקדו בוע' המחוזית) בינוי למגורים מעל מסחר ברח"ק שנע בין 5.3 עד 6.4 ובבינוי שבין 9 ל-30 קומות.

נושא הליבה בהתנגדות מה"ע (בסעיף 4) היתה בקשה להחיל על התכנית (שהופקדה בוע' המחוזית ביולי 2022) את המדיניות העירונית לדיור בר השגה (שאושרה במועצת העיר באוג' 2022) ולקבוע כי 166 מתוך 1,268 יח"ד בתאי השטח למגורים ד' יהיו לדיור בר השגה.

לפי החלטת וע' המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 13/2/23 (סעיפים 2, 3, 4 בהחלטה) היא שוקלת לקבוע כי רק 157 יח"ד יהיו בהישג יד, והן תהינה בנוסף ל-1,268 יח"ד בתחום התכנית. משמעות תוספת יח"ד זו היא הגדלת הרח"ק עד 7.2 וגובה הבינוי ל-35 קומות.

(ב) ייעוד תא שטח 1040

תא שטח 1040 הינו בבעלות חברת חלמיש ושימושו הראשי הוא דיור ציבורי לקשישים. לצורך מימון מרכיב הדיור הציבורי הוקצו בתא השטח גם זכויות למגורים. וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות שוקלת:

(1) לקבל את סעיף 2 בהתנגדות מה"ע כך שהיקף יחידות הדיור הציבורי לקשישים יוגדל (מ-80 ל-100) והיקף יחה"ד הרגילות יוקטן (מ-60 ל-48 יח"ד);

(2) לשנות את ייעוד המגרש ממגורים לייעוד משולב למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור (ללא שינוי בשימושים המותרים).

(ג) טעות בטבלאות ההקצאה והאיזון

עדכון טבלאות האיחוד וחלוקה כך שיכללו שטח תוספת לקומת גג, לפי היתר שלא חושב בשגה בדו"ח השמאי.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לפרסם את החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות לתקופה של 30 ימים, במהלכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות לוועדה המחוזית לפי סעיף 106(ב) לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

אילן פרי: מציג את החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות: הועדה דנה ב-4 התנגדויות (לרבות בהתנגדות מה"ע) לתכנית תא/4576 דש"א תל גיבורים בישיבה מס' 1389 מיום 13/2/2023. לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הוועדה לבצע את השינויים הבאים ומבקשת כי הוועדה המקומית תפרסם פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה ולאפשר למי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות לוועדה המחוזית.

(א) דיור בהישג יד: בתכנית מוצע בינוי למגורים מעל מסחר ברח"ק שנע בין 5.3 עד 6.4 ובבינוי מגדלי המגיע ל-30 קומות. התנגדות מה"ע כללה בקשה להחיל על התכנית את המדיניות העירונית לדיור בר השגה ולקבוע כי 166 מתוך 1,268 יחה"ד בייעוד מגורים ד' יהיו לדיור בר השגה. החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות היא כי היא שוקלת לקבוע כי יחה"ד בהישג יד תהינה **בנוסף** ל-1,268 יחה"ד בתחום התכנית. משמעות תוספת יח"ד זו היא הגדלת הרח"ק ל-6.0 עד 7.2 וגובה הבינוי ל-35 קומות.

(ב) ייעוד תא שטח 1040: תא השטח הינו בבעלות חברת חלמיש ושימושו הראשי הוא דיור ציבורי לקשישים. לצורך מימון הדיור הציבורי הוקצו גם זכויות למגורים. וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות שוקלת: לשנות את ייעוד המגרש ממגורים לייעוד משולב למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור (ללא שינוי בשימושים המותרים) וכן לקבל את סעיף 2 בהתנגדות מה"ע כך שהיקף יחידות הדיור הציבורי לקשישים יוגדל (מ-80 ל-100) והיקף יחה"ד הרגילות יוקטן (מ-60 ל-48 יח"ד).

אורלי אראל: בדרכת ציון בטעות שהוועדה המחוזית קבעה שיעור הנחה ומשך זמן לדב"י שונה ממדיניות הוועדה המקומית. אנו רוצים לתקן כי הוועדה המחוזית קבעה שהיא שוקלת להוסיף 166 יחידות דב"י בנוסף למס' יחידות הדיור שנקבעו בתכנית - ולא קבעה את שיעור ההנחה ומשך הזמן. ליאור שפירא: אנו שמחים שנושא הדב"י נמצא בתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לפרסם את החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות לתקופה של 30 ימים, במהלכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות לוועדה המחוזית לפי סעיף 106(ב) לחוק.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב

