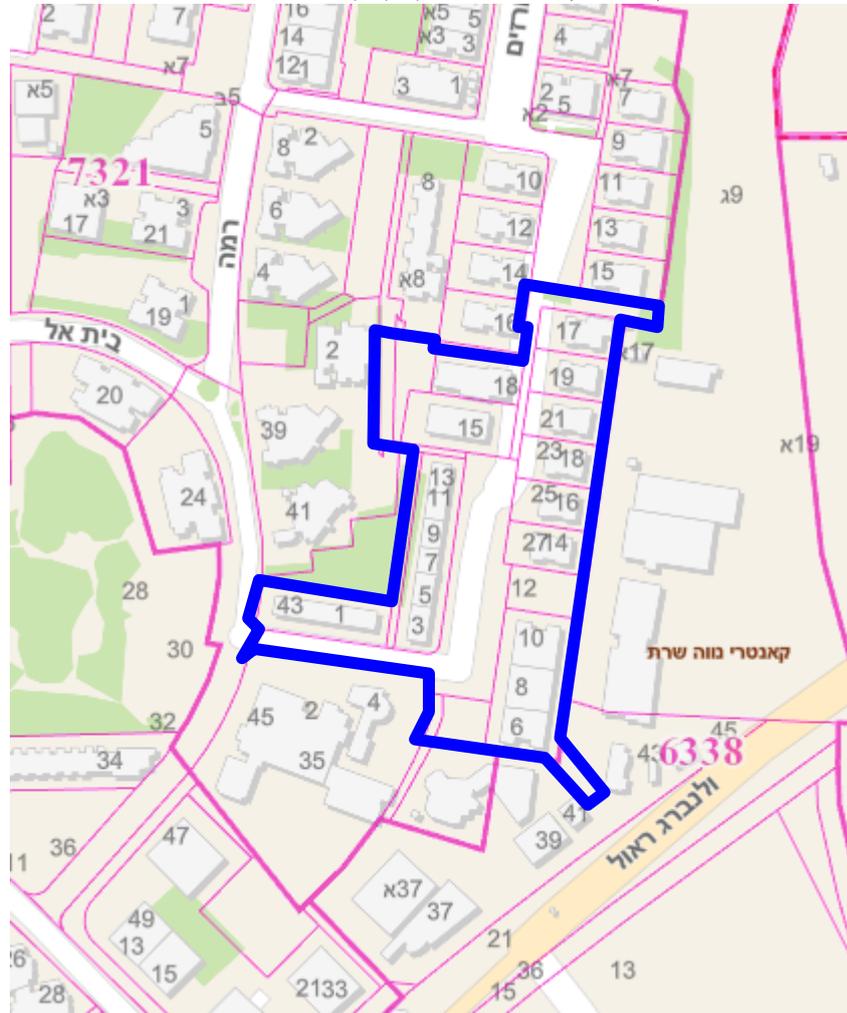


התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	30/10/2024
דיון בהתנגדויות	8 - - '24-0019

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום: שכונת נווה שרת, רחוב אלמגור ורחוב קליבלנד

כתובת: רחוב קהילת קליבלנד 1-13, 6, 8, 10 וברחוב אלמגור 17-27



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק		117
7321	מוסדר	חלק	18-27, 31-33, 35, 42-43	29, 41, 158

שטח התכנית: 19.385 דונם

תכנון: ישר אדריכלים

עורך הנספח החברתי: לוואיס בר ניר, חברת אורבניקס

יזם: קבוצת גבאי פינוי בינוי נווה שרת תל אביב בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ

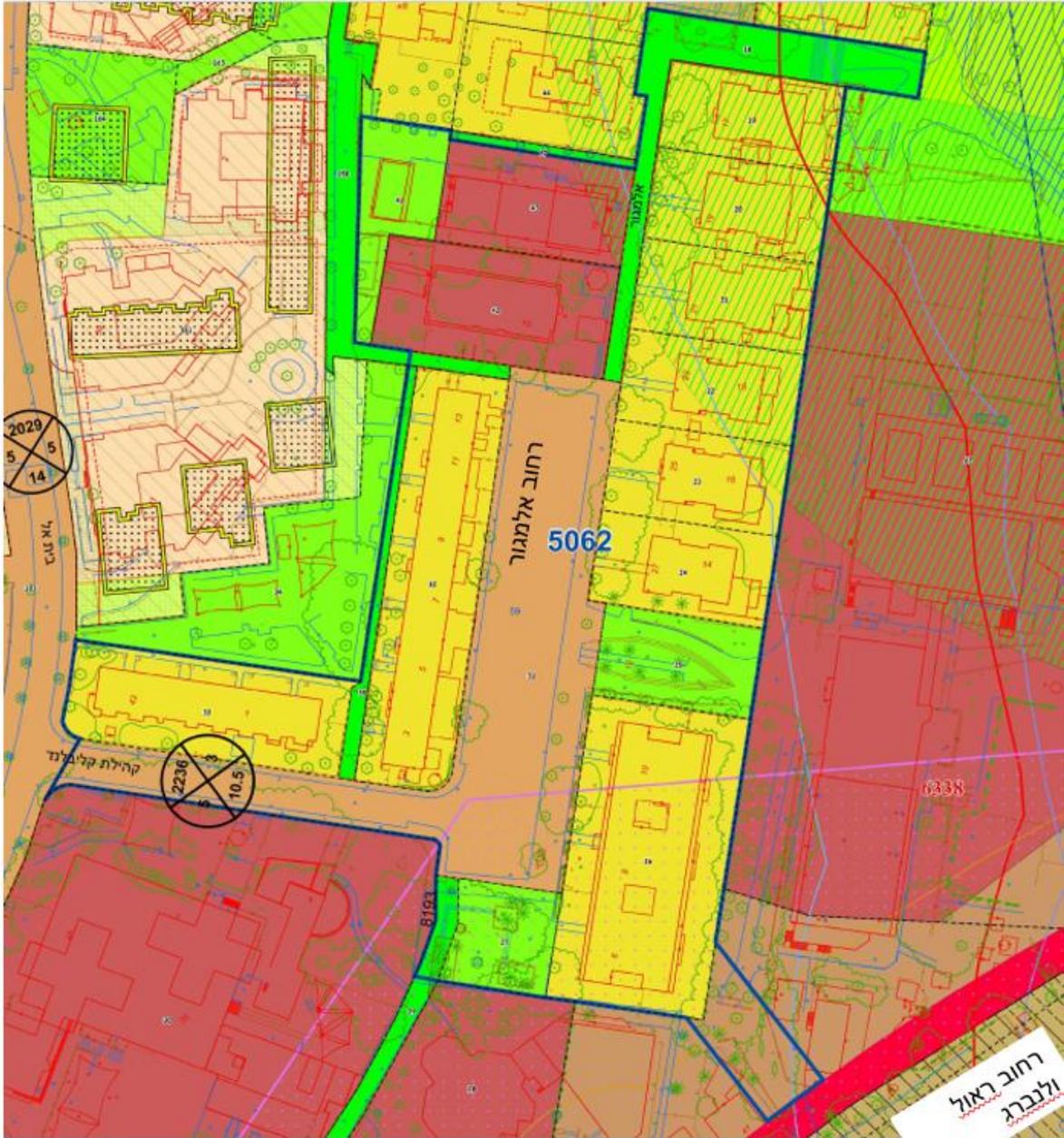
בעלות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב יפו

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	30/10/2024 8 - 8 - 0019 - 24 - ב'

מצב השטח בפועל:

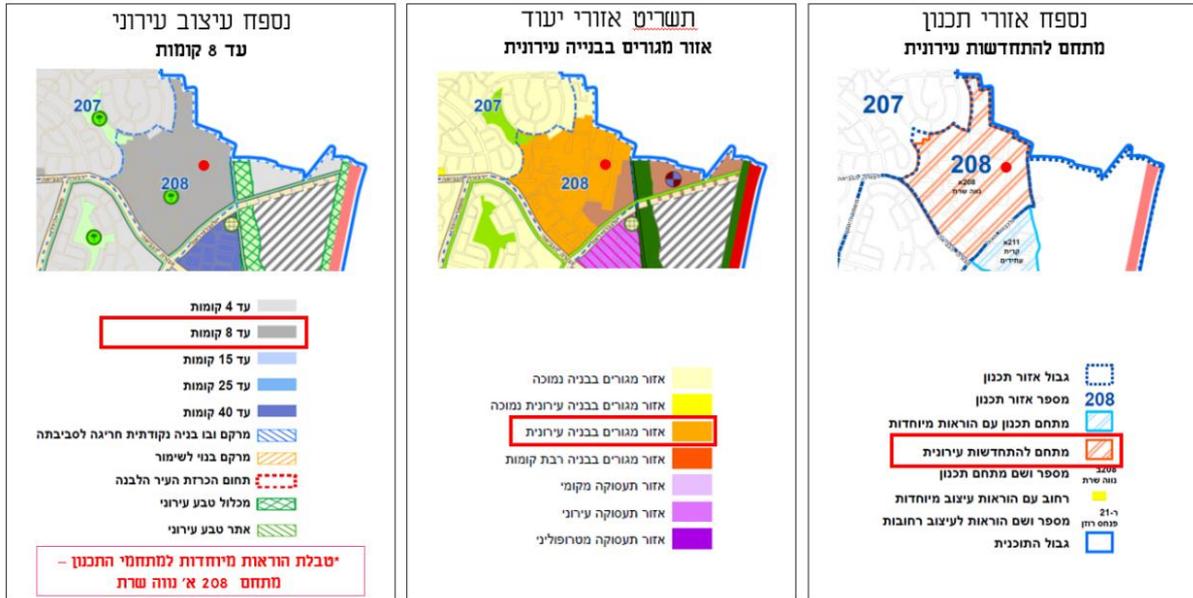
- א. במגרשים בייעוד מגורים קיימים:
- שני מבנים טוריים בני 3 קומות הכוללים 84 יח"ד.
 - מבנה טורי בן 5 קומות הכולל 51 יח"ד.
 - 6 מבנים בני 5 קומות הכוללים 108 יח"ד.
- סה"כ 242 יח"ד קיימות. שטח יחידות הדיור הינו בשטח ממוצע של 60 מ"ר (שטח פלדלת). הבניינים נבנו בשנות ה-60 בחלק מהדירות בוצעו הרחבות דיור – כולן ע"פ היתר בניה. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד. צפיפות קיימת- 24 יח"ד לדונם נטו, 13 יח"ד לדונם ברוטו. סה"כ שטח בנוי קיים למגורים כ- 15,112 מ"ר ברוטו מעל הקרקע
- ב. במגרשים בייעוד שבי"צ ושצ"פ קיימים מבנים בני קומה אחת ומרתף חלקי הכוללים את השימושים הבאים: משרדי חב"ד (73 מ"ר), שני בתי כנסת ומקווה (410 מ"ר) ושתי כיתות גן ילדים עירוני (312 מ"ר). סה"כ שטח בנוי- 795 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:



תכנית המתאר תא/5000 :

- 'תשריט אזורי יעוד' - אזור מגורים בבנייה עירונית
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- 'רח"ק מירבי' - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית' מתחם 208 א'
- 'הוראות התכנית, סעיף 5.4 - אזור תכנון 208 נווה שרת-208א'- אזור מגורים בבניה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054. אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-30.4.2014.

עיקרי מסמך המדיניות: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחיים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית. המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל. 50% מקומות הקרקע במבני המגורים בשכונה תהיה מיועדת לתעסוקה זעירה, כגון משרדים ושירותים אישיים. המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

יחס המדיניות למרחב ק.קליבלנד: המלצת המדיניות לגבי המבנים הקיימים בתחום תכנית זו הינה התחדשות בהתאם לבחירת התושבים. רחוב אלמגור הוגדר כציר מאסף מזרח-מערב ברוחב 22 מ', בשילוב קומת קרקע מסחרית/חזית עסקים קטנים מלוות רחוב ושביל אופניים לאורכו. והמליצה על צפיפות 51 יח"ד לדונם נטו, 31 יח"ד לדונם ברוטו, רח"ק 6.

המדיניות התייחסה למתחם "נחל ב" שכלל את אלמגור 15-19. אלמגור 17-19 כלולים במסגרת תכנית קליבלנד כיוון שאינם כפופים למגבלות איסור הבניה של נחל הפרדסים (50 מ' מציר הנחל. המרחק הקיים בין אלמגור 17 לבין הנחל הינו כ-58 מטרים) ו/או של קו מתח גבוה 161. אלמגור 15 נכון לכעת צפוי להתחדש במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בשל מגבלת איסור בניה בתמ"מ 5/2.

בתאריך 21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה שינוי למסמך המדיניות וקבעה כי הגובה המותר בשכונה יהיה עד 30 קומות.

מצב תכנוני קיים:

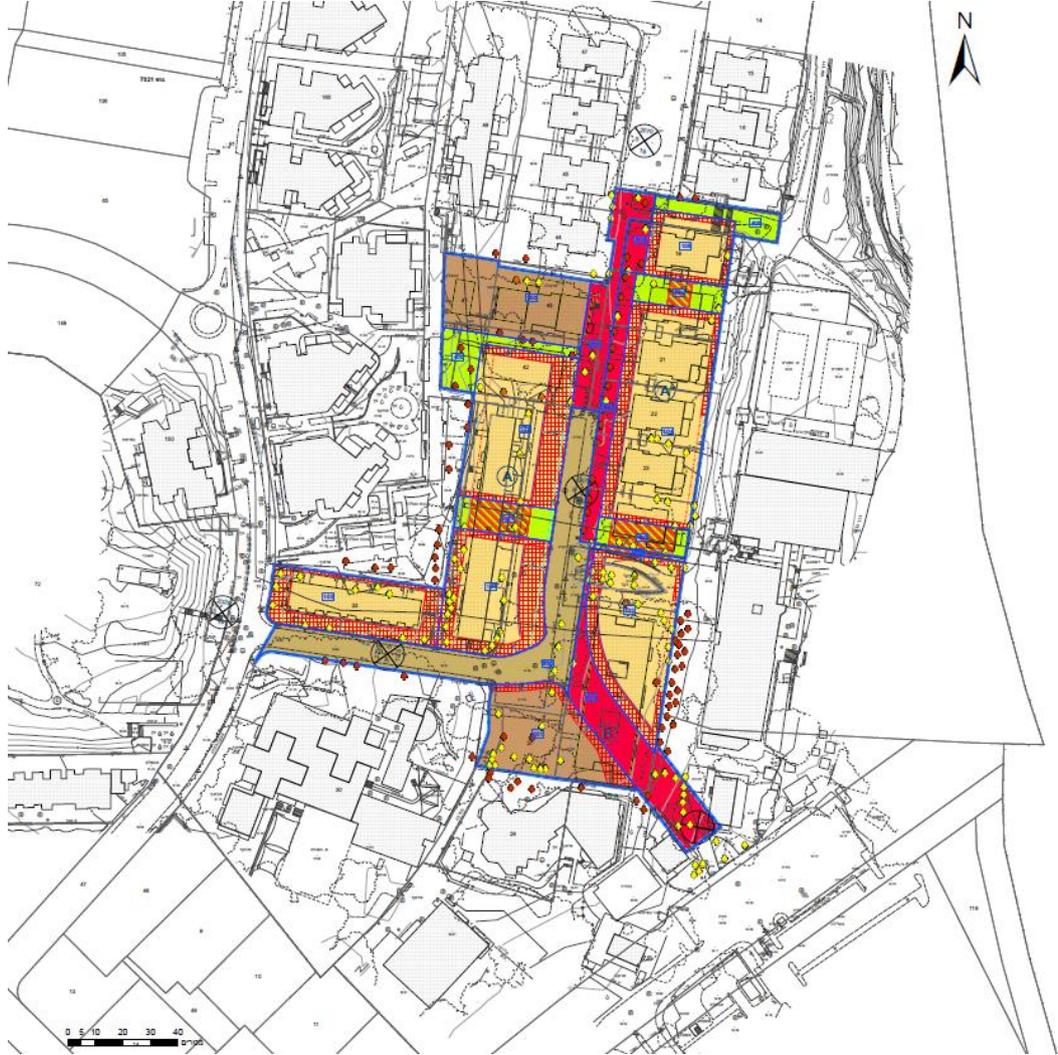
תכניות תקפות:

- תא/מק/4439 שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת בתוקף מתאריך 16.3.2017
- 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית שיכון ציבורי 30/01/1 בתוקף מתאריך 7.1.1989
- 2297 שינוי מס' 1 ל-19830 לתרש"צ 3/01/6 בתוקף מתאריך 7.3.1985 (תכנית הרחבות)
- 2242 שינוי מס' 1 ל-1982 לתרש"צ 3/01/6 בתוקף מתאריך 3.5.1984 (תכנית הרחבות)
- 3/01/6 תכנית שיכון צבורי בתוקף מתאריך 10.1.1973

יעוד קיים: דרך קיימת, אזור מגורים 3-4 קומות, בנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שביל הולכי רגל, שצ"פ

תכנית ג'1 - יציאות לגג
תכנית ע'1 - בניית מרתפים

תשריט מצב מוצע:



התוכן	מס' החלטה
5062/מק/תא/507-1005198 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	30/10/2024
דיון בהתנגדויות	8 - - '24-0019

פירוט יעודים/שימושים:

מצב מאושר:

אחוזים מחושב	שטח בדונם	יעוד
7.27	1.410	שביל הולכי רגל
51.42	9.967	אזור מגורים 3-4 קומות
9.12	1.767	שטח ציבורי פתוח
10.97	2.127	מבנה ציבור
2.41	0.467	מבנים ומוסדות ציבור
18.81	3.647	דרך מאושרת
100	19.385	סה"כ

מצב מוצע:

אחוזים מחושב	שטח בדונם	יעוד
11.47	2.225	דרך מאושרת
13.67	2.651	דרך מוצעת
13.77	2.668	מבנים ומוסדות ציבור
51.40	9.967	מגורים
9.69	1.874	שטח ציבורי פתוח
100	19.385	סה"כ

מצב תכנוני מוצע:

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אלמגור וברחוב קליבלנד, בשכונת נווה שרת. התכנית נערכה באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. התכנית מציעה הריסת 9 מבני מגורים קיימים הכוללים 242 יח"ד והקמת 6 מבנים מגורים חדשים: 4 מבנים מורכבים הכוללים בנייה מרקמית עד 6 קומות בשילוב בנייה מגדלית עד 20 קומות, מבנה מרקמי בודד בן 7 קומות ומבנה נוסף בן 12 קומות. ליח"ד בקומות המסד יתכוננו מערכות תנועה (גרעין המבנה) בנפרד מהמגדל, על מנת להקל על עלויות התחזוקה. סה"כ כוללת התכנית 547 יח"ד חדשות (מכפיל 2.2 ביח"ד, מכפיל 4 לשטחים) ומתוכן 82 יח"ד (15%) בהישג יד להשכרה ב-40% הנחה ממחיר השוק, למשך 25 שנה ובעלות פרטית ואחודה. קומת הקרקע מלוות רחוב, כולל עירוב שימושים- כניסות למגורים (ללא דירות בקומת הקרקע), מסחר, שימוש בעל אופי ציבורי ושטח ציבורי בנוי. בקומות מעל הקרקע יותר שימוש למשרדים, כחלק מיחידת המגורים, כולל אפשרות לכניסה סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 59,790 מ"ר ברוטו על קרקעי עבור כלל השימושים. מתוכם כ- 57,225 מ"ר עבור שימוש מגורים (מעל הקרקע). לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות למגורים - 12 מ"ר עבור כל יח"ד וכן שטחי חצר לשימוש הציבורי בהיקף של 875 מ"ר. הרח"ק המוצע הינו 6 (רח"ק מירבי מותר הינו 6), צפיפות מוצעת 54 יח"ד לדונם נטו, 28 יח"ד לדונם ברוטו.

- התכנית כוללת שיפור השלד הציבורי השכונתי ורשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת, זאת על ידי:
1. פתיחת רחוב אלמגור לצפון ולדרום כולל חיבור לרחוב ראול ולנברג ולרחוב קהילת קליבלנד. כל זאת ליצירת קישוריות למערך התנועה ההיקפי.
 2. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7: לאורך רחוב אלמגור, לאורך רחוב קליבלנד, וכן קובעת זיקות הנאה בתוך מגרשי המגורים במרווחים. זיקות הנאה בתכנית ישפרו את תנועת הולכי הרגל, תוך מתן פתרון נגיש להפרשי הגובה בשכונה.
 3. הוספת 2 מגרשים בייעוד שצ"פ (בכיוון מזרח- מערב) לשיפור הקישוריות מהשכונה אל קאנטרי נווה שרת

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	30/10/2024 8 - - '24-0019

לטובת שיפור מערך הדרכים של השכונה, הרחבת והארכת רחוב אלמגור לכיוון צפון- התכנית כוללת הריסה חלקית של מבנה בית כנסת וכן הריסה של מבנה חד קומתי המשמש ל 22 כיתות גן עירוני. התכנית כוללת שלביות לפינוי השטחים הציבוריים ופתרונות זמניים לשימושים הקיימים במבנים שיהרסו (במתווה בינוי-פניו). במקום השטחים הציבוריים הקיימים התכנית מקצה שני מגרשים למבני ציבור בשטח שלא יפחת מ-1.3 דונם לכל מגרש ו-5 מגרשים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל 1,870 מ"ר לפחות. התכנית מקצה שטח ציבורי בנוי- לפחות 1,392 מ"ר כולל הצמדת חצרות בשטח 875 מ"ר ו-1392 מ"ר שטחי מצללות.

תמהיל מוצע:

סך יחידות הדיור לא יפחת מ- 547 יח"ד בתמהיל הבא (שטחי פלדלת):
 דירות בשטח 51-65 מ"ר - 15%
 דירות בשטח 65-85 מ"ר - 20%
 דירות בשטח 85-100 מ"ר - 25%
 דירות מעל 100 מ"ר - 20%
 20% יח"ד נוספות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
 שטח דירה ממוצע עד 83 מ"ר (שטח פלדלת).

גובה קומות

- א. גובה קומת הקרקע במבנה עם חזית מסחרית 6 מטרים ברוטו. ביתר המבנים 5 מטרים ברוטו. במסגרת קומת קרקע מסחרית/ציבורית יותר יציע אשר לא יחושב במניין הקומות, בתנאי שלא תהיה אליו גישה מחדר המדרגות של המבנה (לא כקומת ביניים).
- ב. גובה קומה ציבורית 4.5 מטרים ברוטו
- ג. גובה קומת מגורים במבנים המרקמיים/קומות המסד עד 3.5 מטרים ברוטו, במגדל עד 3.8 מטרים ברוטו. עבור המגדל ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
600% מעל הקרקע 59,790 מ"ר מתוכם: לשימוש מגורים - 57,225 מ"ר לשימוש מסחר - 1,173 מ"ר לשטח ציבורי מבונה - 1,392 מ"ר	150% 15,112 מ"ר	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
בניה מרקמית - עד 7 קומות בניה מגדלית - עד 20 קומות	4-5 קומות	קומות	גובה
בניה מרקמית - עד 31 מ' בניה מגדלית - עד 90 מ'	13.5 - 16.5	מטר	
35%	24%		תכסית
מגורים: תקן 1:0.8 ליח"ד או לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם. (למעט יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר, יח"ד דב"י - עבורם תקן 0), מסחר תקן 0, שטח ציבורי בנוי- תקן 100:1 או לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. סה"כ ש"ש בתת הקרקע - 19,692 מ"ר תקן חנייה לדו גלגלי יהיה לפי תקן החניה התקף לפחות. תקן ומיקום חניות האופנים יקבעו בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא	חניה בתחום הדרכים		מקומות חניה

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	30/10/2024
דיון בהתנגדויות	8 - - '24-0019

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים

*שטחי בניה וגובה בשב"צ יהיו עד 400% וכן עד 10 קומות ובתכנית של עד 70% על קרקעית יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/צ'. תא שטח 300 בייעוד שב"צ יוכל להבנות בהינף היד, ברצף עם מגרש שב"צ סמוך בתכנית אלמגור או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה.

תכנית גגות



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

נכון להיום, יש הסכמה של חוזים מחייבים של כ-74% מבעלי הדירות במתחמים B1 ו A וכ-80% במתחם B2.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית משנה את מערך הדרכים הקיימות על ידי ביטול חניות עליות ושבילים לא נגישים לטובת פריצת רחוב אלמגור והמשכו לרחוב ראול ולנברג. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה רחבות לאורך רחובות קליבלנד ואלמגור לטובת יצירת מדרכות רחבות ומרחב מוטה הולכי רגל. במסגרת התכנית מוצעת הסטת רחוב קליבלנד צפונה לטובת הרחבת מדרכות בחזית בית הספר. כמו כן, מתוכננת השלמה של רשת שבילי האופנים לפי התכנית האסטרטגית, עם חתכים עקרוניים. תקן החניה לאופנים ומיקומם יהיה לפי מדיניות לתכנון בר קיימא ובהתאמה להנחיות המרחביות.

תקני חניה וחניונים

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ-509 מקומות חניה.

תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו:

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	30/10/2024 8 - 0019 - '24

- מגורים 0.8: 1
- מסחר 0
- מבנה ציבורי 1: 100

כל החניות לרכב לרבות רכבי פריקה וטעינה ופינוי אשפה תהיינה תת קרקעיות. הכניסות למרתפי החניה תהיה משותפות לכל מתחם מימוש, לטובת חיבור החניונים תירשם זכות מעבר תחת השצ"פים למעבר ברכב. רמפות הכניסה לרכבים יהיו בתחום הנפח הבנוי ויתחילו מקו הבינוי בפועל

שמירה על עצים בוגרים:

1. נערך סקר עצים בשלב אישור התכנית בפורום מה"ע
2. בסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 21.11.21 הוחלט לסמן עצים לשימור בתחום השצ"פ: עצים מס' 22, 33, 34. כנ"ל ביתר תאי השטח בייעוד שצ"פ+שב"צ. סוכם כי בצד המזרחי של רחוב ק. קליבלנד ישנם עצים בעלי ערכיות גבוהה, לכן האדריכל ויועץ התנועה ישנו את מיקום הדרך המוצעת, כך שתאפשר שימור של העצים בצד המזרחי (20-30 עצים בהערכה). עץ מספר 127 אקליפטוס לשימור- יש לשמור רדיוס מגן לשורשים כ-4 מ', וכן מדרכה רחבה יותר בסמוך אליו (לבחון מיקום הדרך בהתאם)
3. בסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 14.2.21 הוחלט לסמן 10 עצים נוספים לשימור: 65,66,67,87,88,89,93,94,95,106
4. סה"כ כוללת התכנית שמירה על כ- 42 עצים בוגרים מתוך 197 עצים קיימים

בסמוך לתכנית ממזרח נמצא בור קידוח "צפון 2". התכנית כלולה ברדיוס מגן ג'. מסמכי התכנית הועברו לאישור משרד הבריאות.

איכות הסביבה, בניה בת קיימא:

על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED 4V ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה. תקינה ליעילות אנרגטית – על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. לפי תא/5000- סעיף 4.4.1 (ח) בתכנית המאפשרת בינוי של מעל 20 קומות - נדרשת חו"ד סביבתית בהתייחס לנושא המיקרו אקלים נכלל בנספח הסביבתי שנערך ע"י "פיתוח סביבה וקיימות – ESD" מתאריך 17.05.2023. הנספח ציין כי אין צורך בשילוב אמצעים למיתון רוח. הנספח הסביבתי של התכנית כולל בנוסף נושאי רעש ואיכות אוויר. במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאים הסביבתיים לשלבים השונים: עיצוב אדריכלי, היתרי בנייה.

חו"ד כלכלית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתידרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו". יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חל/עתידי לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין"). חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש יולי לשנת 2023 חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות ו/או תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

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

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	30/10/2024 8 - 0019 - '24

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

לתכנית נערך נספח חברתי באוגוסט 2021 על ידי אורבניקס מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות:

<u>המלצה</u>	<u>הנחיות בתכנית</u>
שילוב הוראות בנוגע לקרן תחזוקה לדיירים עפ"י מדיניות עירונית ושמירה על שטחים משותפים ואופן ניהולם.	הנחיות תחזוקה שנועדו להבטיח שמירה על השטחים המשותפים בסעיף תחזוקה 6.15.
לתכנן שצ"פ במיקום שאינו פונה לכיוון הגנרטור / לתכנן את הדירות הפונות לכיוון הגנרטור מעל לקומת הקרקע.	איסור על פליטת אוויר מהחניונים / הפניית גנרטור לשטח השצ"פ. (סעיף 6.4.3.2 א.4.) כמו כן, איסור על הקמת קומות טכניות בצמוד לשטחים ציבוריים. (סעיף 6.4.1 ג.1.) בקומת הקרקע לא מתוכננות דירות מגורים
נדרשת התייחסות לחלוקת המתחם ל- 2 תתי מתחמים שמהווים מצד אחד מכלול תכנוני-סטטוטורי מחד ויבוצעו על ידי 2 יזמים שונים	חלוקה למתחמי מימוש ופירוט שלביות בסעיף 7.1
נדרש תיאום עירוני מאחר ויפעלו יזמים נוספים באזור. דגש על שני מתחמים תכנון קרובים: אלמגור ורמה כורזים.	הנחיות התכנית כוללות חובת תיאום מול העיריה בנושאים השונים.
מוצע לשלב דיור להשכרה ארוכת טווח.	הקצאת 82 יחידות דיור לשכירות בהישג יד בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה בבעלות אחודה.
מוצע לבחון נפח משמעותי של דירות 3 חדרים.	הגדרת תמהיל דירות מגוון לפי המפורט במסמך זה בנושא "תמהיל מוצע".
השארית גישה נוחה למבני הציבור כגון הקאנטרי והקונסרבטוריום. מוצע להשאיר את רח' ראול ולנברג כרחוב גישה ראשי ממנו מגיעים למבני הציבור.	שלביות התכנית תציע גישה רציפה לקאנטרי מכיוון מערב. רח' ראול ולנברג נשאר כרחוב ראשי ממנו מגיעים למבני הציבור ובנוסף, התכנית מציעה תכנון של רחוב חדש המתחבר לרחוב זה.

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 31.10.21, בראשות עו"ד דורון ספיר- יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות הצוות העירוני. תת הועדה החליטה על קיום ערב משותף ליידוע הציבור לשתית תכניות התחדשות סמוכות- אלמגור וקהילת קליבלנד. המפגש נערך בזום בתאריך ה-15.11.21 בשיתוף יועצת חברתית- ענת ברקאי נבו, נציגת אגף התנועה, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו כלל תושבי השכונה. הגיעו כ-120 תושבים. הוצג התכנון המוצע בפרויקט ולוחות זמנים משוערים. במפגש עלו הנושאים הבאים: נשאל מהו השימוש הציבורי שיהיה במגרשי השב"צ בתכנית, עומסי תנועה לרכב פרטי, היבטי תנועה בזמן הבניה, חניות אורחים, הסדרי ומיתון תנועה בין מבני הציבור הקיימים, צפי לתחילת עבודות, הוסבר על החשיבות בשילוב בניה מרקמית לצד מגדלית, הועלתה בקשה להפרדת תשתיות ביניהם על מנת להפחית עלויות תחזוקה.

בעקבות המפגש- הושם דגש על הפרדת מערכות התנועה (גרעין המבנה) בין קומות המסד לבין המגדל. התכנית תכלול הוראה מחייב לרישום תקנון בית משותף, על מנת להקל ולהפחית בעלויות התחזוקה עבור הדיירים בקומות המסד. כמו כן מבוקש כי נספח הפיתוח יציע מעבר "בטוח" בשינוי של ריצוף ולא באספלט בין המתני"ס הקיים לבין הקאנטרי ובתחום רחוב אלמגור החדש.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיטל לתושבי השכונה.

על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:

1. תקני חניה וחניונים

התוכן	מס' החלטה
507-1005198-תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	30/10/2024
דיון בהתנגדויות	8 - 0019-ב' - 2024

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 509 מקומות חניה.

תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו:

- מגורים 1: 0.8
- מסחר 0
- מבנה ציבורי 1: 100

2. הולכי רגל ואופניים

התכנית משפרת את הקישוריות והנגישות בשכונה עבור הולכי הרגל ע"י יצירת שלד ציבורי בנוסף לחיבור תנועתי הולכי רגל ולרכבים המחובר את רחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג וע"י כך מתאפשרת גישה נוחה, ישירה וקצרה לתחנת הרק"ל במפגש עם רחוב ראול ולנברג.

התכנית מרחיבה את הרחוב הראשי בשכונה (רחוב אלמגור) ומאפשרת מדרכות ברוחב 4 מטרים בזיקת הנאה בצד המזרחי ו- 6.5 מ' בצד המערבי. בנוסף לשביל אופניים לכל אורך הרחוב. רחוב קליבלנד מוסדר כרחוב חד מסלולי דו-סטרי הכולל מדרכה צפונית ברוחב 5 מ' (כזיקת הנאה) וכ- 3.65 מ' בצד הדרומי הצמוד לש.ב.צ.

בנוסף לשביל האופניים המוצע לאורך רחוב אלמגור, התכנית מציגה חיבור לשביל האופניים הראשי לאורך הרק"ל ברחוב ראול ולנברג המתחבר לתחנת הרק"ל.

3. רכב דו גלגלי

התכנית כוללת 1188 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א 1: 2 עבור המגורים וכ- 19 מקומות חניה עבור שאר השימושים (תקן 1: 200 לבנייני ציבור ו-1: 150 למסחר) במפלסי הקרקע ומינוס אחד. בנוסף תוכננו 121 חניות אופנועים בקרקע ובמרתף 1- ע"פ תקן 1: 5 עבור המגורים וכ-17 נוספים עבור שאר השימושים. מיקום חניית האופניים נקבעה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ת"א כלהלן: כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, אך לא בשטח המיועד לאחסון עגלות ילדים. כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בתחום שטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חניה לאופניים. שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה, קרוב ככל האפשר לגרעין הבניין. פריסת מקומות החניה לאופניים תהיה עפ"י מדיניות לתכנון בר קיימא ובהלימה להנחיות מרחביות.

4. תחבורה ציבורית

תכנית קהילת קליבלנד עתידה להיות מוצפת במערך תח"צ הכולל אוטובוסים, רק"ל, מטרו וצירי העדפה לתח"צ. להלן מערך התח"צ הקיים והעתידי הגובל את מתחם קהילת קליבלנד:

- מסוף תח"צ קיים (מסוף עתידי) במרחק כ- 350 מ'
- רשת תח"צ של אוטובוסים קיימת לאורך רחוב בית אל הצמוד למתחם.
- תוואי רק"ל קו ירוק עתידי הכולל תחנת רק"ל בנווה שרת במרחק 50 מ' בלבד מהמתחם.
- תוואי מטרו M3 עתידי הכולל תחנה ברחוב הארד במרחק כ- 600 מ' מהמתחם.
- צירי העדפה לתח"צ לאורך רחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה במרחק עד 300 מ' מהמתחם.

5. בדיקת מיקרו סימולציה תנועתית לבדיקת השפעות חיבור רחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג והשפעתה על הרק"ל (הקו הירוק) בוצעה ע"י יועץ תנועה אופיר הילברט ביולי 2023

- נערכה בחינה תחבורתית באמצעות מודל מיקרו סימולציה תנועתית לבדיקת התפקוד התנועתי של החיבור המוצע מרחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג. מטרת הבחינה הייתה לבחון את תפעול הרכבת הקלה בצמתים על רחוב ראול ולנברג ממזרח ומערב לחיבור המוצע. במודל נכללו הצמתים לאורך רחוב ראול ולנברג במקטע באורך 400 מטר, קו הרכבת הקלה המתוכנן לאורך רחוב ראול ולנברג, כולל תחנת רכבת קלה מתוכננת בסמוך לחיבור המוצע.
- הבחינה התבססה על תחזיות ביקוש עתידי בתרחיש מימוש מלא לכלל תוכניות ההתחדשות בשכונת נווה שרת, כולל החיבור העתידי מרחוב רמה אל ציר הנופש ברמה"ש והמשך רחוב ראול ולנברג ודבורה הנביאה מזרחה, וחיבורם לציר עתידי. המודל בדק שני תרחישים: עם וללא החיבור המוצע ברחוב אלמגור, בשעות השיא בבוקר ואחה"צ.
- תוצאות הבדיקה מראות **שלא נצפתה** השפעה של החיבור המוצע על תפעול הרכבת הקלה במרחב הצמתים, **ללא חסימת הצמתים ועצירת רכבים החוצים את פסי הרכבת במצב עם החיבור.**

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	30/10/2024
דיון בהתנגדויות	8 - - 24-0019

החיבור מאפשר שיפור קל ברמת השירות במערכת מאחר והתנועה מתפלגת בצורה מאוזנת יותר, אך ללא השפעה משמעותית על רמת השירות.

6. סיכום

התכנית משתלבת באופן מיטבי בסביבה הסמוכה, מציעה הסדרה של חיבור נוסף לשכונה ויצירה מרחב עירוני איכותי הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון וזיקות הנאה. כל אלו לעידוד תנועות רכות לשימוש בתשתיות העתידיות ולאפשר נגישות נוחה וישירה למערך תח"צ אינטנסיבי המקושר לכלל רשת התחבורה ציבורית המטרופולינית.

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

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –

קיימים 9 מבנים בני 4-5 קומות הכוללים 242 יחידות דיור. סה"כ שטח בנוי קיים למגורים כ- 15112 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. ממוצע שטחי דירות קיימות כ-50 מ"ר (לפי נתוני ארנונה)

שטח דירות קיימות (במ"ר- לפי נתוני ארנונה)	כמות יח"ד קיימות
עד 41	26
42-66	163
מעל 67	53
סה"כ	242

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:

15% מיח"ד תהינה קטנות (בשטח 51-65 מ"ר- פלדלת) ו-20% בשטח 65-85 מ"ר. דירות אלו עשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים. בשכונה קיים דיור מוגן "בית בלב" (בית אל 34) הכולל 120 יח"ד

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**

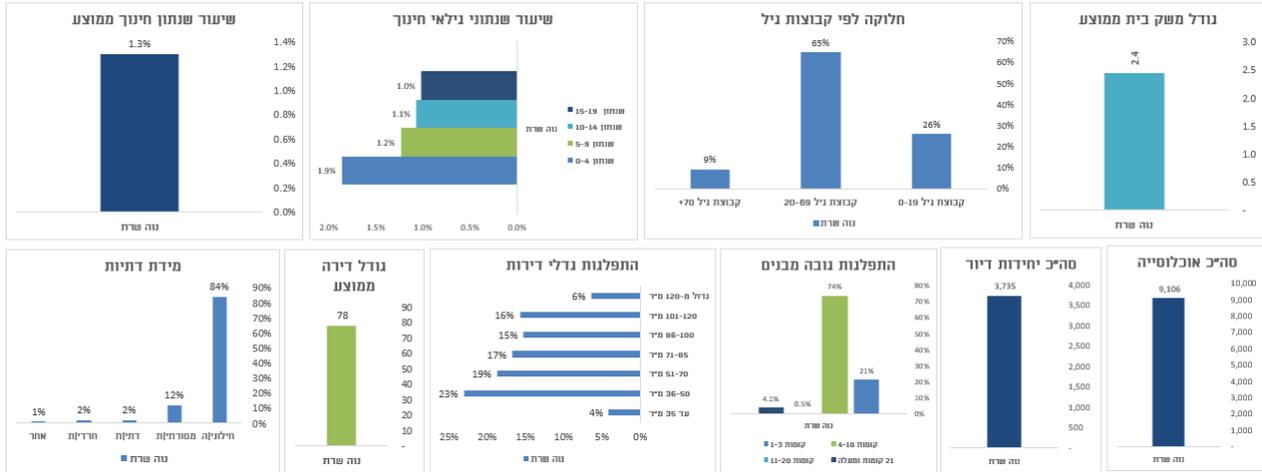
התכנית כוללת תועלת עירונית של 82 יח"ד דב"י למשך 25 שנה

בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק. פוזגן למשך 20 שנה, 39 יח"ד בתכנית אלמגור למשך 25 שנה ובתכנית מוסך דן מתוכננות 113 יח"ד דב"י למשך 25 שנה בפניקס דבורה הנביאה מתוכננות 49 יח"ד דב"י למשך 20 שנה בתכנית המשתלה דרום מערב 25 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית רמה-פילדלפיה מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 25 שנה

בצפון מערב (רובע 1): בתכנית 3700 מתוכננות 2160 יח"ד דב"י (1800 למשך 20 שנה ו-360 לצמיתות), בתכנית שדה דב מתוכננות 2,100 יח"ד דב"י עירוני לצמיתות ובנוסף דיור מכליל, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בדניאל מוריץ 14-28 מתוכננות 16 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית סמבורסקי מתוכננות 16 יח"ד למשך 20 שנה ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 20 שנה

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:

דירות קטנות: דירות בשטח 51-65 מ"ר-15%, דירות בשטח 65-85 מ"ר- 20%. 20% יקבעו במסגרת תכנית העיצוב, השאר דירות בינוניות וגדולות



מימוש:

התכנית כוללת שלושה מתחמי מימוש וארבעה מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים

מתחם A	מתחם או"ח הכולל את תאי השטח 100-102, 300, 400, 401, 601 כמופיע בתשריט.
מתחם B1	מתחם או"ח הכולל את תאי שטח 103, 604, 403, 404 כמופיע בתשריט.
מתחם B2	מתחם או"ח הכולל את תאי שטח 104, 603, 301, 402 כמופיע בתשריט.
מתחם C	מתחם או"ח ומתחם מימוש הכולל את תאי שטח 105, 405, 602 כמופיע בתשריט.

שטחי ציבור בתכנית:

בחלקה הצפון מערבי של התכנית נמצאים כיום 2 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. במגרש הדרומי מבין מגרשים אלה קיימים גני ילדים, במגרש הצפוני נמצאים בתי כנסת ומבנה ארעי עבור בית חב"ד.

התכנית המוצעת, לטובת יצירת הדרך החדשה והארכת רחוב אלמגור וחיבורו לראול וונלברג, וכן לטובת שיפור המגורים הקיימים קובעת מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור באותו היקף שטח קרקע תוך הבטחת שלביות וכי לא יפונה שטח ציבורי קיים ללא הקמת שטח ציבורי ו/או הבטחת הקמתו. בהתאם לכך קובעת התכנית את השלביות לנושא שטחי ציבור:

- שלב א- הריסת מבני המגורים הקיימים בתאי שטח 104, 103: קליבלנד 6-10, אלמגור 19-27.
- שלב ב- מסירת השטח ציבורי פתוח בתא שטח 402 לידי העירייה. הקמת מבנה/מבני ציבור זמניים/קבועים בתא שטח 301 או במיקום אחר באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור (לטובת פינוי השימושים הציבוריים הקיימים בחלקות 41-43). הריסת גני הילדים הקיימים בחלקה 42
- שלב ג- הקמת מבנה/מבנים זמניים/קבועים למבנה חב"ד הקיים ובית הכנסת המזרחי (בחלקה 41 ובחלקה 43) בחלק המערבי של תא שטח 300 או במיקום אחר באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
- שלב ד- ביצוע התאמות והעברת בית הכנסת הספרדי לחלק המערבי של הבניין הקיים. לאחר מכן הריסה חלקית של המבנים הקיימים בחלקות 41-43 ובאישור אגף הנכסים.

כלל והתכנית תמומש בשלבים - פינוי המבנים קליבלנד 6-10 לטובת פריצת הדרך החדשה המתחברת לרח' ראול ולנברג תהיה חלק משלב א'

השלביות תציע גישה רציפה לקאנטרי מכיוון מערב

השלביות תתואם עם מינהל החינוך למניעת הפרעה לפעילות התקניה של גני הילדים הקיימים בשטח התכנית- בין אם בשלב ביניים ובין אם בשלב סופי.

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	30/10/2024 8 - - 0019-24ב'

זמן ביצוע:

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1005198	שם התכנית תא/מק/5062 התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ ותדהר התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית ישר אבנר- ישר 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	
<input checked="" type="checkbox"/> 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:			

מהות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק התו"ב התש"פ-ה, 62א(א)(9)	התכנית ממוקמת בשכונת נוה שרת בשטח של כ-18 דונם. מטרתה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי במתחם קהילת קליבלנד. התכנית קובעת הריסה של 2 מבנים טוריים בני 3 קומות, מבנה טורי בן 5 קומות, 6 מבנים בני 5 קומות, מבנה של גני ילדים, בית כנסת ומשרדי חב"ד ביעוד ציבורי. במקום אלה, ייבנו 547 יח"ד ב-11 מבנים חדשים, הקצאת 2 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, הקצאת 5 מגרשים ביעוד שטחים ציבורים פתוחים, יצירת חזית מסחרית לאורך רח' קליבלנד ואלמגור, קומות ציבוריות מבונות, דב"י. כמו-כן, "פריצת" והארכת רח' אלמגור לכיוון צפון ולכיוון דרום/רח' ראול ולנברג ורח' קהילת קליבלנד.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ התוכנית תואמת את תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בנוה השרת. מתוכננת בנייה מרקמית לצד קומות (ניתן להגיע עד 25 בכפוף למדיניות והמדיניות מאפשרת 30 בכפוף להקלה)	יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בנייה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.	208 א' נווה שרת. מתחם להתחדשות עירונית	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ התכנית כוללת 11 מבנים בגבהים שונים בני 6, 7, 8, 12, 17 ו-20 קומות (2 בניינים בני 17 קומות, 3 בניינים בני 20 קומות).			הוראות מיוחדות
+ בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית רח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית 2 מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית טבלה 5 – אזור 208א 	<ul style="list-style-type: none"> נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית 	

<p>+ יעודי מבא"ת מגורים מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ דרך דרך מוצעת</p> <p>+ הכיכר קיימת בתב"ע 2658 + תכנית עיצוב תעא תא 2658 קבעו את הכיכר העירונית</p>	<p>ס' 3.2.4 – אזור מגורים בבניה עירונית (קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד)</p> <p>קיים סימבול כיכר עירונית בנספח אזורי יעד בטווח של פחות מ-500 מטרים מהקו הכחול</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ שימוש למשרד בחלק מדרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה -</p>	<p>שימוש ראשי - סעיף 3.2.4(א)(1) - מגורים</p> <p>סעיף 3.2.4(א)(2)</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ 55 יח"ד לדונם נטו</p>	<p>סעיף 3.2.4(ג)(2) צפיפות לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו</p>		
<p>• מסחר 1 שימושים</p> <p>+ </p>	<p>סעיף 3.2.4(א)(4) - מקבצי שימושים בקומת הקרקע - מסחר 1</p> <p>סעיף 3.2.4(ב) שטחי בניה מרביים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ סעיף 3.1.1(ו) - קומות ציבוריות מבונות</p>	<p>שימושים כללים (סעיף 3.1.1(ו))</p>		
<p>+ </p>	<p>לפי סעיף הנחיות בנושא תמהיל יחידות הדיר</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: מגורים - "אזור מגורים בבניה עירונית"</p>	<p>תכנית מעל 100 יח"ד - סעיף 3.2.1(א)(2)</p>
<p>+ רח"ק מקסימלי 6</p> <p>+ התכנית קובעת הקצאת קרקע למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור; שטחים ציבוריים פתוחים; פריצת והארכת דרך חדשה, דב"י</p>	<p>טווח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3).</p> <p>סעיף 3.2.4(ב) - שטחי בניה מירביים</p> <p>• סעיף 3.1.3(א) הגעה לרח"ק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור בבניה עירונית איזור להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
	<p>תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית</p>		<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

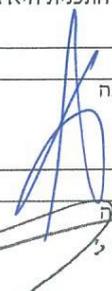
<p>+ התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפני נספח אזורי תכנון "מתחם להתחדשות עירונית" ועל פי טבלה 5.4 - בכפוף לעריכת מסמך מדיניות (קיים) רח"ק מירבי 6</p> <p>+ מתחם התחדשות עירונית ועל פי טבלה 5.4 מתחם 208א- מתחם 208א בכפוף לעריכת מסמך מדיניות (קיים) רח"ק מירבי 6</p>	<p>המותרת במגרש.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 להלן. • סעיף 5.3.2 - מתחם להתחדשות עירונית וטבלה 5.4 - מתחם 208א 			
<p>+ רח"ק מירבי 6</p>	<p>3.1.4 (ה) שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין</p>			
<p>+ רח"ק מירבי 6</p>	<p>3.1.4 (ו) - מצללות לשימושים ציבוריים</p>			
<p>+ קביעת זכויות ושימושים לפי ע"1 או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה</p> <p>גובה מרתפים ייקבע בתכנית בהתאם לסי' 62א(5) לחוק - הוראות בנייה</p> <p>בת הקרקע יתאפשרו מעברים נקודתיים למעבר רכבים מתחת לשצי"פ- במטרה לחבר את המגרשים שיוקצו בהם קומות ציבוריות מבונות</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א),</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח עיצוב עירוני עד 8 קומות</p> <p>אפשרות ליבניה</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>גובה הוראות</p>

<p align="center">+</p> <p align="center">בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">בנייה מרקמית, קומות מסד, שצ"פ מפריד מהבניה מצפון, מבני ציבור מפרידים בין הבינוי המוצע לבניה הקיימת מצפון</p>	<p align="center">סעיף 4.2.5 מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה</p> <p align="center">סעיף 4.2.6 (א) ו-(ב) - סעיף 5.3.2 (ג) תכנית התחדשות עירונית וטבלה 5.4 אזור 208א</p> <p align="center">סעיף 4.2.2 (ג) (3)</p> <p align="center">סעיף 4.2.2 (א) (3) גישור על הפרשי גבהים</p>	<p align="center">נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית</p>	
<p align="center">+</p>	<p align="center">סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומות</p>		
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p align="center">בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p align="center">הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p align="center">כלל שטח התוכנית</p>	<p align="center">קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p align="center">תואם חוות דעת יחידה אסטרטגית</p> <p align="center">+</p> <p align="center">- שצ"פ - שב"צ - קומות מבונות (כ) - 1,200 מ"ר וחצרות - 700 מ"ר - דרך – הארכת דרך לכיוון רחוב אלמגור וחיבורו לרחוב ראול ולנברג</p>	<p align="center">מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ח)</p>	<p align="center">לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p align="center">4.1.1 סעיף – הקצאה לצרכי ציבור</p>
<p align="center">+</p> <p align="center">2 המגרשים החומים בשטח התכנית, כל אחד מהם בשטח של 1.3 דונם - רח"ק 4. הוראות התכנית יכללו הוראה המאפשרת בנייה רציפה עם המגרשים הציבוריים הגובלים מחוץ לקו הכחול של התכנית.</p> <p align="center">- התכנית שומרת על שטחי מבני הציבור הקיימים (למעט צמצום לא משמעותי לצורך הרחבת דרך לפי</p>	<p align="center">סעיף 3.5 סעיף 3.5.1 (ב) - שטחי בניה</p> <p align="center">3.5.1 (א) (1) במגרש למבני ציבור ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותריים במקבץ השימושים למוסדות ציבור</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית – לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת</p>	<p align="center">3.5 סעיף – הוראות למבני ציבור הקצאת תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמסומן בתשריט המצב המוצע – מבנים ומוסדות ציבור</p>

<p>החוק) ומייצרת 2 מוגרשים למבנים ומוסדות ציבור אמקטיביים לבניה שמשתלבים עם המרקם החדש</p> <p align="center">+</p> <p align="center">שינוי לתכנית צ/</p>	<p>סעיף 3.5.3(ג)2) – מספר קומות שלא יעלה על שתי קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני</p> <p align="center">+</p> <p>סעיף 3.5.3(ב)</p>			
<p>+ מאון השטחים הציבוריים גדל בכ-20 מ"ר. בתת החלוקה של השטחים הציבוריים- כל לת קטגוריה גדלה במעט (שבי"צ, דרך, שצ"פ)</p>	<p>סעיף 3.6.1(ד) – הגבלת יעוד</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי שביל הולכי רגל רחוב עירוני</p>	<p align="center">מרחב ציבורי</p>
<p align="center">+</p> <p align="center">חוות דעת תחברתית</p> <p align="center">+</p> <p>יצירת דרך מקומית אשר מתחברת לרחוב ראול ולנברג.</p> <p align="center">+</p> <p>מאריכים דרך על חשבון שצ"פ, שבי"צ וסחיר – כדי לשפר את מערך הזרכים בשכונה. יצירת דרך מקומית אשר מתחברת לראול ולנברג</p> <p align="center">+</p> <p>בקומת הקרקע ברח' אלמגור עירוב שימושים, שטחי מסחר, שטח ציבורי בנוי, קומת הקרקע בזיקות הנאה</p>	<p>3.8.1 (א) העדפת הולכי רגל ואופניים</p> <p>סעיף 3.8.1(ד)+(ה) –</p> <p>3.8.2 (ד) (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויצאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות גובלת.</p> <p>3.8.2(ה) – דרך מקומית</p> <p>3.8.4 (ב) סמיכות לקווי מתע"ן</p>	<p align="center">נספח תחבורה</p>	<p>3.8 – הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (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 align="center">+</p> <p>סעיף 4.4.2 – חוות דעת סביבתית (דו"ח אקלים).</p>	<p>4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 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) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	

+	4.6.3 (ג)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	4.6.4 (א) (ב) (ג)		
+	4.6.5 (א) (ג)		
		<p>התכנית כוללת נספח מים וביוב, ניהול מי נגר. התכנית כוללת שטח פנוי מבניה על ותת קרקעי בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול.</p> <p>התכנית היא בהתאם להנחיות משרד הבריאות והובאה לתיאום עם רשות המים לעניין רדיוסי מגן.</p>	

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	
שימוש בתוכנית המפורטת	מאות הסעיף	סעיף
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)1
+	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	סעיף קטן (א)3
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)4
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)5
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)19

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31.7.2023
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		31.7.2023

7 | ברעס | 2017

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

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	30/10/2024 8 - - '24-0019

חוו"ד תכנון אסטרטגי

תמהיל דירות מבוקש:

דירות בשטח 51-65 מ"ר - 15%
 דירות בשטח 65-85 מ"ר - 20%
 דירות בשטח 85-100 מ"ר - 25%
 דירות מעל 100 מ"ר - 20%
 20% יחיד נוספות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב

שטחי ציבור:

יוקצו שני מגרשים ביעוד בנייני ציבור, כל אחד בשטח של 1,330 מ"ר לפחות. שימושים אפשריים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום, מתקני תפעול, מיתקנים לוגיסטיים עירוניים. אחוזי בנייה: 400%, מס' קומות עד 10, תכסית: עד 70%. תידרש עריכת תכנית עיצוב עפ"י הנדרש בתכנית צ'. שטח ציבורי פתוח - כ 1,880 מ"ר לפחות. שטח ציבורי בנוי - (לא כולל מצללות) לפחות 1,390 מ"ר בנוי+חצרות בשטח כולל של 875 מ"ר אשר יוכלו להתאים בין היתר גם עבור 4 חצרות גן (בשטח 175 מ"ר לחצר). השטח הבנוי ימוקם בקומת הקרקע או בקומת הקרקע ובקומות הרציפות שמעליה בשטח זה יתאפשרו השימושים הבאים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום, מתקני תפעול, מיתקנים לוגיסטיים עירוניים. השימוש בשטח הציבורי הבנוי ומיקומו יקבעו בתכנית העיצוב.

יש להגיע להסדר עם אגף הנכסים לגבי מבני הציבור הפועלים במתחם ואמורים להתפנות.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה שילוב בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה ועם חזית פעילה, יחד עם בניה מגדלית, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שבילי הולכי רגל והקצאת מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן התכנית מציעה תועלת עירונית של דיוור בר השגה.

מאחר שהועדה המקומית רואה בתכנית ההתחדשות המוצעת תרומה ותוספת משמעותית לשלד הציבורי השכונתי, תוספת שטחי ציבור איכותיים תוך הגברת הנגישות מהשכונה אל רחוב ראול ולנברג ולאור כך שמגרש 105 ללא יזם, היא מצטרפת כמגישת התכנית.

לאור מורכבות התכנית מומלץ כי החלטת הועדה תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד לחוק ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. מומלץ שהועדה תכנס כמגישה לתכנית, משום שלא למגור 17 טרם נבחר יזם
2. קביעת תועלת עירונית תואמת למדיניות הדיור העירונית. מסך יחיד של התכנית 82 יחיד (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, להשכרה בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה. עבור יחיד אלו יוקצו סך של 6,839 מ"ר מעל הקרקע (שטח "פלדלתי"). הבעלות תהיה אחודה. יחיד אלו ימוקמו בקומות המסד ו/או בבניה המרקמית. עלות התחזוקה שלהן תופרדנה מעלות התחזוקה של המגדלים. קביעת אופן חלוקת יחיד ברות השגה למקבצים - יקבע לעת עריכת תע"א בתאום עם תכנון העיר ותכנון אסטר'
3. הסכם לפתרון זמני וקבוע של המבנים הקיימים בשטחים הציבוריים בתחום התכנית
4. תא שטח 301 בייעוד שב"צ יש לפצל לשני תאי שטח. את החלק שכיום בייעוד ציבורי (חלקות 31,29,27) יש להוציא מהאוי"ח של מתחם B1 ומטבלאות או"ח בהתאם (לטובת מימוש ושלביות שטחי הציבור הקיימים והמוצעים בתכנית) ולהפריד למתחם או"ח נפרד

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 8 - 0019-24	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות

5. תאי שטח בייעוד שב"צ- יוגדר עד 400% שטחי בניה, עד 70% תכסית ועד 10 קומות. בתא שטח 300 ותאפשר בניה ברצף עם מגרש בייעוד שב"צ סמוך בתכנית אלמגור תא/מק/5058 או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה. עבור כלל מגרשי השב"צ - ותאפשר בניה בקו בניין 0 עם שב"צים הגובלים לתכנית.
6. המלצת אגף התנועה- תקן חניה 1:0.8 למגורים, קביעת תקן 0 עבור: יח"ד דב"י, יח"ד בשטח פלדלת עד 55 מ"ר ומסחר. השלמת נספח התנועה בתחום אלמגור 17.
7. במגרשי המגורים שטח הבניה המבוקש בתת הקרקע מגלם 53-50 מ"ר למקום חניה, דבר העלול לגרום עלות יקרה ומיותרת בתכנית להתחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה. כמו כן, לטובת שמירה על שטחי חלחול רציפים ככל הניתן ועידוד ההלכתיות בתכנית הצמודה לתחנת רק"ל, יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע במגרשי המגורים לכ-17,935 מ"ר בסה"כ (לכלל השימושים).
8. התכנית תאפשר הקמת מרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 100-102 (כולל מעבר תחת שצ"פ 401) ומרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 103-105 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתאי שטח 402,403). יש להוסיף זיקת הנאה למעבר רכב לטובת חיבור תת קרקעי בין תא שטח 102 לבין תא השטח הציבורי 300 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתא שטח 400). ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח. כל זאת לטובת צמצום רמפות ברחוב ולמניעת פגיעה ברצף ההליכתיות. כל המעברים בתת הקרקע מתחת לתאי שטח בייעוד שב"צ יתוכננו כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע לטובת שמירה על בתי גידול לעצים בוגרים. מיקום המעבר יקבע סופית לעת עריכת תע"א.
9. שימושים: בקומות הקרקע לא יותרו מגורים. בהתאם למסמך המדיניות יש להוסיף שימוש למשרדים, עבור 2 הקומות שמעל קומת הקרקע (קומות 1+2). המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה. תותר כניסה נוספת למשרד הצמוד לדירת מגורים בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה. תנאי לקבלת היתר יהא התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך. מיקום השימושים, פריסתם כולל כניסות ובחינת מטרדיות- יעשה לעת עריכת תע"א.
10. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה.
11. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות הנאה בסמוך לדרכים ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
12. בנספח הפיתוח יש להציע ברחוב אלמגור מעבר "בטוח" מוטת הולכי רגל בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי. למשל בשינוי/הגבהה של ריצוף ולא בגמר אספלט.
13. שמירה על עצים- יש לסמן את העצים הבאים לשמירה: בתא שטח 403 בייעוד שב"פ- עצים מספר 43,57. עץ 8,9. יש לסמן בנספח הבינוי מסעה יחידה בחניון בצד המזרחי, יתרת השצ"פ בתא שטח 402 תהיה ללא בניה בתת הקרקע, אלא אדמה לטובת שמירה על בתי גידול. עץ 106 לשמירה
14. ביצוע סקר גז קרקע באזור שנמצא בתוך מתווה הקרקעות לאזור חשוד בזיהום בגזי קרקע ובהתאם להנחיית המשרד לאיכוה"ס.
15. עבור מתחם C בלבד: קביעת תנאי למתן היתר בניה- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
16. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שפ"פ וכן לתחזוקה ואחריות לתת הקרקע בתחום שב"פ בתאי שטח 401,402,403 (הסכם ייחתם לעת מתן היתר בניה).
17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבני המגורים: מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקת הנאה. תנאי להיתר בניה- הבטחת מנגנון תחזוקה.
18. תנאי לאכלוס מבני המגורים: רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הקמת קרן הונית בפועל, תחזוקת המבנים בפועל, תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
19. חובת רישום בית משותף לתאי השטח בהם יש קומות מסד בשילוב מגדלים.
20. השלבויות תקבע סופית בשלב תכנית העיצוב
21. הטעמת המלצות הנספח החברתי
22. להפעיל מידיית עו"ס קהילתי ע"י מנהל שירותים חברתיים או יועץ חברתי מטעם העירייה, לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אשרורן
23. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
24. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	30/10/2024 8 - 0019 - 24

25. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

26. אישור מסמכי התכנית ע"י- אגף התכנון, מנהל תחום מקרקעין, אגף הנכסים, מי אביבים, איכוה"ס, בניה בת קיימא (בין היתר: התאמה למדיניות 9144, סקר אנרגיה, דו"ח הידרולוגיה, השלמת תכנית נטיעות והצללה ובחינת גג כחול/מועיל), אדריכל העיר, אגרונום העיר, מבני ציבור, ייעוץ קרקע, מחלקת רישוי ומחלקת התיעול

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23-ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

תמי ג'וסטו: תוכנית להתחדשות עירונית קהילת קליבלנד בנווה שרת. תוכנית שנעשתה בהתאם למסמך המדיניות השכונתי משנת 2014 שדיבר על חלוקת המרחב למתחמי התחדשות, תוך יצירת גמישות ותרומה למרחב הציבורי. התוכנית פורצת את רחוב אלמגור לכיוון צפון גם לכיוון דרום בחיבור לרחוב ראול ולברג מדובר על תוכנית חשובה שתתרום לשלד השכונתי, כולל תרומה של שצ"פים וקישוריות בכיוון מזרח-מערב.

אביב מישר אדריכלים: מציג את התוכנית.

יש לנו בקשה בנוגע לאופן שמחשבים חניות. המפתח לחישוב החניות של 45 מ"ר בלבד לא מספיק. היה תקדים שבו אושר במסגרת דיון בהתנגדויות של תכנית אלמגור צפון 60 מ"ר. אנחנו סבורים ש45 מ"ר למקום חניה זה לא מספיק, יש להגדיל בתת הקרקע את השטחים שמיועדים לחניון על מנת לאפשר את כל השימושים הדרושים.

חן אריאלי: תוכנית יפה

מלי פולישוק: כתוב 197 עצים, האם אלו העצים שנשארים?

אביב: 47 עצים הם לשמירה. עשינו סיור עם הצוות וסקרנו עץ עץ ולמעשה אנחנו הזזנו את הבינוי מזרחה כדי לשמר שדרת עצים משמעותית שקיימת כיום ברחוב אלמגור.

תמי ג'וסטו: בשלב מתקדם של התוכנית כל הדרך זזה כדי לשמר את שדרת העצים ברחוב, הדבר הצריך את עורך התכנית לעשות למעשה איחוד וחלוקה מחדש. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים. הכנסנו את אלמגור 17 שזהו מגרש מגורים שלא בחר עדיין יזם והוא תורם חלק מהדרך. יש עוד 3 מתחמים שמחולקים בין היזמים וכל מתחם תורם חלק מהדרך. כל מתחם יפנה את השטחים הציבוריים לאחר הריסת מבני המגורים. התוכנית לא תתקדם בלי שיהיה לאלמגור 17 יזם

אביב: 47 עצים נשארים. העצים הבוגרים נמצאים לאורך רחוב אלמגור. צמצמנו את כל התכנית של הבינוי וריכזנו את הבינוי המזרחי לשמר את העצים. הרבה מהעצים היו בערכיות נמוכה ולכן ינטעו עצים חדשים וישנם עצים שבגלל הריסת הבניינים לא ישרדו.

מלי פולישוק: בנושא הגדלת שטחי השירות, מה מבוקש?

אביב: אנחנו לא מבקשים לפרוץ את הגבולות אנחנו סבורים שהמפתח שחושב לא יספיק אנחנו לא מתכוונים להרחיב את תחום החניה.

חיים גורן: אין בעיה עם הגמישות של שטח החניה?

רבקה פרחי: התבי"ע לא קובעת שטח לחניה היא קובעת שטחי שירות מתחת לקרקע. אנחנו לא מסמנים שטחים לחניה. סה"כ השטחים בתת הקרקע במרתפים יכולים להיות חצי מסך השטחים מעל הקרקע כדי שיהיה בהתאמה לתוכנית המתאר זו המגבלה היחידה.

תמי ג'וסטו: הם מבקשים לשנות סך שטחי השירות בתת הקרקע. שטחי השירות המגלמים 45 מ"ר למקום חניה יופיעו בהוראות התוכנית וגם בתקן 21 שהוא חלק ממסמכי התוכנית ואושר ערב הדיון. אם רוצים לפתוח זאת יש לתקן בהחלטה שנדרש לתקן גם את התקן.

אודי כרמלי: מה המשמעות המספרית?

תמי ג'וסטו: כ-1700 מ"ר

אודי כרמלי: אז תכניסו את זה להחלטה. מה שאביב אומר זה נכון בעיקר בגלל חברת החשמל שמכניסה הרבה תשתיות לתת הקרקע.

ליאור שפירא: בכביש שעושים יהיו חניות?

אורלי אראל: התבי"ע קובעת זכות דרך לא חניה.

תמי ג'וסטו: בחתך המנחה של רחוב אלמגור יש בצד אחד חניה במקביל. יש להוסיף להחלטה כי הועדה תיכנס כמגישה, תאי השטח של השב"צ יהיו ב-400% זכויות בניה, עד 10 קומות 70% תכנית שינוי לצ'.

השב"צים יבנו ברצף עם השב"צ של אלמגור או בנפרד מה שהועדה תחליט. עבור מתחם C בלבד הכולל את אלמגור 17 יש לקבוע תנאי למתן היתר בניה חתימה על כתב שיפוי, הסכם למתן קרן הונית, הסכם

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	30/10/2024 8 - '24-0019

דב"י שייחתמו ע"י שיבחר על ידי הדיירים. מבוקש שהשלביות תקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב ושהחלטה של הועדה תהיה בטלה תוך 6 חודשים בשל המורכבות של התוכנית. דורון ספיר : נוסף את הסעיפים ונאשר את התוכנית. אביב : אנחנו מבקשים ש-15% חלחול של החניונים יחולו על השטחים הסחירים יהיו לכל המגרשים שחלים בתחום הקו הכחול. דורון ספיר : לא ניתן לבדיקה ולכן לא ניתן לביצוע.

בישיבתה מספר 0014-23 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הועדה נכנסת כמגישה לתכנית, משום שלא למגור 17 טרם נבחר יזם.
2. קביעת תועלת עירונית תואמת למדיניות הדיור העירונית. מסך יח"ד של התכנית 82 יח"ד (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, להשכרה בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה. עבור יח"ד אלו יוקצו סך של 6,839 מ"ר מעל הקרקע (שטח "פלדלת"). הבעלות תהיה אחודה. יח"ד אלו ימוקמו בקומות המסד ו/או בבניה המרקמית. עלות התחזוקה שלהן תופרדנה מעלות התחזוקה של המגדלים. קביעת אופן חלוקת יח"ד ברות השגה למקבצים - יקבע לעת עריכת תע"א בתאום עם תכנון העיר ותכנון אסט"ר
3. הסכם לפתרון זמני וקבוע של המבנים הקיימים בשטחים הציבוריים בתחום התכנית
4. תא שטח 301 בייעוד שב"צ יש לפצל לשני תאי שטח. את החלק שכיום בייעוד ציבורי (חלקות 31,29,27) יש להוציא מהאוי"ח של מתחם B1 ומטבלאות או"ח בהתאם (לטובת מימוש ושלביות שטחי הציבור הקיימים והמוצעים בתכנית) ולהפריד למתחם או"ח נפרד
5. תאי שטח בייעוד שב"צ- יוגדר עד 400% שטחי בניה, עד 70% תכסית ועד 10 קומות. בתא שטח 300 תתאפשר בניה ברצף עם מגרש בייעוד שב"צ סמוך בתכנית אלמגור תא/מק/5058. או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה. עבור כלל מגרשי השב"צ - תתאפשר בניה בקו בנין 0 עם שב"צים הגובלים לתכנית.
6. המלצת אגף התנועה- תקן חניה 1:0.8 למגורים, קביעת תקן 0 עבור : יח"ד דב"י, יח"ד בשטח פלדלת עד 55 מ"ר ומסחר. השלמת נספח התנועה בתחום אלמגור 17.
7. במגרשי המגורים שטח השירות המבוקש בתת הקרקע מגלם 50-53 מ"ר למקום חניה, דבר העלול לגרור עלות יקרה ומיותרת בתכנית להתחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה וסה"כ 17,935 מ"ר לכלל השימושים. במסגרת הדיון בוועדה ביקש עורך התכנית עדכון של שטח השירות בתת הקרקע כך שיתאים ל-60 מ"ר למקום חניה ובסה"כ 23,844 מ"ר לכלל השימושים. מידת ההשפעה של בקשה זו תבחן לאור תקן 21 מעודכן וע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
8. התכנית תאפשר הקמת מרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 100-102 (כולל מעבר תחת שצ"פ 401) ומרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 103-105 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתאי שטח 402,403). יש להוסיף זיקת הנאה למעבר רכב לטובת חיבור תת קרקעי בין תא שטח 102 לבין תא השטח הציבורי 300 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתא שטח 400). ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח. כל זאת לטובת צמצום רמפות ברחוב ולמניעת פגיעה ברצף ההליכתיות. כל המעברים בתת הקרקע מתחת לתאי שטח בייעוד שב"צ יתוכננו כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע לטובת שמירה על בתי גידול לעצים בוגרים. מיקום המעבר יקבע סופית לעת עריכת תע"א.
9. שימושים : בקומת הקרקע לא יותרו מגורים. בהתאם למסמך המדיניות יש להוסיף שימוש למשרדים, עבור 2 הקומות שמעל קומת הקרקע (קומות 1+2). המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה. תותר כניסה נוספת למשרד הצמוד לדירת מגורים בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה. תנאי לקבלת היתר יהא התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך. מיקום השימושים, פריסתם כולל כניסות ובחינת מטרדיות- יעשה לעת עריכת תע"א.
10. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה.
11. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
12. בנספח הפיתוח יש להציע ברחוב אלמגור מעבר "בטוח" מוטוה הולכי רגל בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי. למשל בשינוי/הגבהה של ריצוף ולא בגמר אספלט.

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 8 - - '24-0019	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות

13. שמירה על עצים- יש לסמן את העצים הבאים לשמירה: בתא שטח 403 בייעוד שצ"פ- עצים מספר 43,57. עץ 8,9. יש לסמן בנספח הבינוי מסעה יחידה בחניון בצד המזרחי, יתרת השצ"פ בתא שטח 402 תהיה ללא בניה בתת הקרקע, אלא אדמה לטובת שמירה על בני גידול. עץ 106 לשמירה
14. ביצוע סקר גז קרקע באזור שנמצא בתוך מתווה הקרקעות לאזור חשוד בזיהום בגזי קרקע ובהתאם להנחיית המשרד לאיכוה"ס.
15. עבור מתחם C בלבד: קביעת תנאי למתן היתר בניה- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
16. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שפ"פ וכן לתחזוקה ואחריות לתת הקרקע בתחום שצ"פ בתאי שטח 401,402,403 (הסכם ייחתם לעת מתן היתר בניה).
17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבני המגורים: מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקת הנאה. תנאי להיתר בניה- הבטחת מנגנון תחזוקה.
18. תנאי לאכלוס מבני המגורים: רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הקמת קרן הונית בפועל, תחזוקת המבנים בפועל, תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
19. חובת רישום בית משותף לתאי השטח בהם יש קומות מסד בשילוב מגדלים.
20. השלבויות תקבע סופית בשלב תכנית העיצוב
21. הטעמת המלצות הנספח החברתי
22. להפעיל מידית עו"ס קהילתי ע"י מנהל שירותים חברתיים או יועץ חברתי מטעם העירייה, לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אשרורן
23. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
24. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
25. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
26. אישור מסמכי התכנית ע"י- אגף התכנון, מנהל תחום מקרקעין, אגף הנכסים, מי אביבים, איכוה"ס, בניה בת קיימא (בין היתר: התאמה למדיניות 9144, סקר אנרגיה, דו"ח הידרולוגיה, השלמת תכנית נטיעות והצללה ובחינת גג כחול/מועיל), אדריכל העיר, אגרונום העיר, מבני ציבור, ייעודי קרקע, מחלקת רישוי ומחלקת התיעול.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

תיקון החלטה מס' 13 מיום 09/08/2023:

לאור טעות טכנית מבוקש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף 100 מ"ר לטובת שטחי ציבור מבונים בתא שטח 101. יש לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להוראות התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תיקון החלטת הועדה כמפורט מעלה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-24' ב' מיום 14/02/2024 תיאור הדיון:

הנושא הובא מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה, נוכח העובדה שזו הועדה האחרונה לפני הבחירות הצפויות להתקיים ביום 27.2.24 ואין צפי למועד בו הועדה החדשה תתכנס לדיון.

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 8 - - '24-0019	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות

עתליה רוזניק: קהילת קליבלנד, תב"ע בשכונת נווה שרת, נמצאת בדרום מזרח השכונה מייצרת את הפתיחה והחיבור לראול ולנברג. התרומה המשמעותית של התוכנית לשכונה לייצר חיבור נוסף לרח' ראול ולנברג, התוכנית היתה בוועדה בחודש אוגוסט וכעת נדרש תיקון החלטה לתא שטח 101. בתוכנית בקומת הקרקע בגין טעות טכנית כפי שהוצג בוועדה במגרש 101 היה רק שטחי מסחר ואנו מבקשים להמיר 100 מ"ר מהשטח הסחיר בקומת הקרקע לטובת שטח ציבורי בנוי, ליצור פריסה מירבית כדי לאפשר גמישות מירבית ושימוש מיטבי לכל המבנים שברחוב אלמגור.

בדרפט צריך לדייק את הבקשה שהמהות היא המרה של 100 מ"ר סחירים לטובת שטחי ציבור מבונים בתא שטח 101 ולהאריך את תוקף החלטת הוועדה בחודשיים.

דורון ספיר: יש המרה של 100 מ"ר במגרש 101.

הראלה אברהם אוזן: נוכח המועד המקורי של החלטת הוועדה אני מבקשת שהוועדה תאשרר את ההפקדה של התוכנית הזו. החלטה להמרה של שטח מסחר לשטח ציבורי דורשת תיקון הטבלאות, זה ייקח קצת זמן.

דורון ספיר: תוכנית חשובה וצריך לקדמה.

בישיבתה מספר 0003-24'ב' מיום 14/02/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לתקן את ההחלטה להפקדה מיום 09/08/2023 כדלקמן:
יש לתקן את הוראות התכנית ולהמיר 100 מ"ר סחירים לטובת שטחי ציבור מבונים בתא שטח 101.
יש לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להוראות התכנית.
- הוועדה מאשררת את החלטת ההפקדה מיום 9.8.2023.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12388 בעמוד 7918 בתאריך 19/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

22/05/2024	מעריב
22/05/2024	מעריב הבוקר
24/05/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד תכנית מס' 507-1005198

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות לתכנית:

מס'ד	מתנגד	כתובת	מתנגד בשטח התוכנית
1.	מרק ברוורמן ונז'דה רוזמן	רחוב קהילת קליבלנד 1, תל אביב	✓
2.	התנגדות מינה גונן ואדרי אריה גונן	רחוב קליבלנד, 10 תל אביב	✓
3.	נעה יגלה עו"ד ש.בירן ושות' - התנגדות עצמית יזם (קבוצת גבאי קבוצת תדהר)	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב יפו 6423806	יזם התכנית

מס'ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
1.	התנגדות מרק ברוורמן ונז'דה רוזמן		
התנגדות להקמת חזית מסחרית	שינוי אופי הרחוב : רחוב קהילת קליבלנד מכיל בתוכו מבני ציבור רבים, כול אלו מכבידים על נושא התנועה והחניה		
1.1	השפעה על איכות החיים : הקמת חזית מסחרית תוביל לרעש, תנועה מוגברת וזיהום אויר אשר יפגעו באופן ישיר באיכות חיי התושבים.	<p>מסמך המדיניות לשכונה שאושר בועדה המקומית בתאריך 20.04.2014 קובע עקרונות תכנון לשכונה וביניהם: עירוב שימושים, שילוב מסחר ועסקים קטנים ובינוי מלווה רחוב.</p> <p>המדיניות מפרטת מיפוי הרחובות אשר בהם יש ליצר עירוב שימושים, וביניהם רחוב קליבלנד המחודש.</p> <p>מסמך המדיניות מפריד בין רחובות עם חזית מסחרית לבין חזית לעסקים קטנים. רחוב קליבלנד מוגדר כרחוב עם חזית לעסקים קטנים ושטחי המסחר המוגדרים בתוכנית תואמים להגדרה זו מבחינת חתך הרחוב, שטח המסחר, הפריסה שלו כמסחר המיועד לשרת שימושים מקומיים שכונתיים.</p>	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.2	בעיות תחבורה וחניה : הרחוב אינו ערוך לקלוט את כמות הרכבים והמבקרים הצפויה עם פתיחת החנויות החדשות. התשתיות הנוכחיות והמוצעות בתוכנית אינן מתאימות להיקפי תנועה גדולים, והמחסור במקומות חנייה יחריף את מצוקת החנייה באזור	<p>תוכנית התחדשות העירונית למרחב קליבלנד הינה חלק מתפיסה תכנונית רחבה שמקורה במסמך המדיניות לשכונה, כחלק ממסמך מדיניות זה ניפתח הרחוב לתנועה עוברת כחלק מרשת דרכים להולכי רגל, אופניים ורכב.</p> <p>רשת דרכים זאת משנה באופן מהותי את תשתיות הנוכחיות. עומסי התנועה בכל מרחב השכונה, במיוחד בשעות השיא.</p> <p>סמיכות של השכונה למוקדי תעסוקה גדולים מאפשרת חזיתות מסחריות בקומת הקרקע המיועדות לעסקים קטנים המשרתים בעיקר את</p>	ממליצים לדחות את ההתנגדות

מס'ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
		את תושבי השכונה וסביר להניח כי יפחיתו את תנועת כלי הרכב הפרטיים. תכנית קליבלנד עצמה תאפשר להשלים את החיבור בין רחובות קליבלנד ואלמגור וליצור אפשרויות חדשות להעברת תחבורה ציבורית בקרבת התכנית ובנוסף כבר היום מתבצעים, מספר שיפורי תנועה משמעותיים בשכונה שיאפשרו לשפר את הנגישות לתח"צ: הרחבת רחוב הצנחנים ורחוב בית אל.	
1.3	בהשפעה על הביטחון האישי: אזור מסחרי מושך אליו קהל מגוון ובשעות שונות של היום והלילה, דבר העלול להגביר את תחושת חוסר הביטחון של התושבים, במיוחד בקרב ילדים וקשישים.	בינוי צמוד דופן לרחוב וחזיתות פעילות בקומת הקרקע מגבירות את הפעילות ברחוב ובכך עוזרות לתחושת הביטחון האישי. התכנון המוצע שומר על עקרונות אלו, בהתאם למסמך המדיניות.	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.4	שמירה על אופי השכונה: הקמת חזית מסחרית תשנה את אופי השכונה ממגורים לשימוש מעורב, דבר המנוגד לצביון ולתרבות המקומית שהשתרשו במשך השנים.	כאמור, תוספת שימושים נוספים, כדוגמת שימושים מסחריים, הינם בהתאם למדיניות השכונה ולעקרונותיה.	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.5	חוסר שיתוף של הדיירים בתהליך: לתושבים לא ניתנה הזדמנות להביע את דעתם או לקחת חלק בהחלטות הנוגעות לשינויים משמעותיים באופייה של השכונה. תהליך כזה דורש שקיפות ושיתוף פעולה עם הקהילה המקומית, וחשוב לוודא שהתושבים מעורבים ומודעים לשינויים הצפויים.	בתוכנית התקיים הליך התייעצות עם הציבור בהתאם להחלטת הועדה לשיתוף ציבור. מאחר והתכנון מקודם על ידי שני יזמים, התקיימו תהליכים מקבילים ע"י כול יזם, כמפורט: קבוצת גבאי קיימה מפגשי מענה לשאלות בתאריך 18.11.2018 לאחר מכן הופצו עדכונים ואף נערכו מפגשים של עיריית תל אביב יחד עם חברי הנציגות ב 25.08.2019 וב 12.11.2020, כמו כן נערך סקר חברתי והנציגות זומנה לפורום מהנדס העיר ב 14.02.2021. קבוצת תדהר ערכה כנס דיירים ב 15.05.2018 ושלחה עדכוני סטטוס דיירים באופן רציף.	ממליצים לדחות את ההתנגדות

מס'ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
		מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה לשיתוף ציבור בתאריך , 31.10.21 תת הועדה החליטה על קיום ערב משותף ליידוע הציבור לשתי תכניות התחדשות סמוכות אלמגור וקהילת קליבלנד . המפגש נערך בזום בתאריך - 15.11.21 בשיתוף יועצת חברתית ענת ברקאי נבו , נציגת אגף התנועה- , מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון . למפגש הוזמנו כלל תושבי השכונה . הגיעו כ 120 -תושבי . הוצג התכנון המוצע בפרויקט ולוחות זמנים משוערים . מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני וסיכום המפגש הופץ לתושבי השכונה .	
1.6	<p>נספח חברתי :</p> <p>א. נציג הדיירים של קליבלנד 10 המופיע בנספח זה לא נבחר בצורה חוקית ולא ע"י דיירי הבניין כלל, דבר המטיל בספק את שאר נציגי הבניינים במתחם.</p> <p>ב. בנספח החברתי נאמר כי אין מצוקת חניה, הדבר אינו נכון, בשעות הלילה רכבים חונים באדום לבן, על מדרכות, על אי תנועה וכו'. מצוקת החניה החריפה עד כדי בלתי אפשרית לאחר שמתחם החניה שהיה בין קאנטרי נווה שרת למתחם עתידים נסגר לטובת עבודות הרק"ל.</p>	<p>א. הנספח החברתי הינו נספח רקע לתכנית ואינו מחייב. בדיון להפקדת התכנית הוחלט להפעיל עו"ס קהילתי לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אישורן. נערכה פניה טרם הפקדת התכנית בפועל לעובדת סוציאלית קהילתית שוידאה מול הנציגות הנבחרת שעודנה פעילה ולא נעשה שינוי . במקביל העביר היוזם למחלקה להתחדשות עירונית- פרוטוקול נציגות נבחרת שהתקיימה ביום 13/1/14 ונאמר על ידו כי הנציגות לא השתנתה</p> <p>ב. ראו תשובה בסעיף 1.2 – תחבורה וחניה</p>	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.7	<p>חשיבות קיום קרן תחזוקה :</p> <p>פרויקטים מסוג זה מחייבים הקמת קרן תחזוקה</p>	<p>בסעיפים 6.3 (יב) בהוראות התכנית מצוינת הבטחת מנגנון תחזוקה לדיירים</p>	ממליצים לקבל ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להוראות

מס'ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
	שתבטיח את תחזוקת המבנים החדשים והשטחים הציבוריים לאורך זמן. ללא קרן כזו, יש חשש שהמבנים החדשים יזנחו עם הזמן, דבר שיפגע באיכות החיים של התושבים ובמראה השכונה. יש לוודא כי הפרויקט כולל הקמת קרן תחזוקה מתאימה ומוגדרת היטב, שתספק מענה לצרכים אלו ותבטיח את תחזוקת השטח באופן שוטף	ממשיכים, 6.4(6) מצוינים תנאים בדבר חובת הקמת קרן הונית לטובת הדיירים לפי הגדרות הרשות להתחדשות עירונית. עם זאת הוראות התוכנית מחסירות התייחסות למנגנון לתחזוקת מבנים ארוכת טווח.	התוכנית סעיף בנושא תנאים לפתיחת בקשה להיתר ולאכלוס: הקמה בפועל של קרן תחזוקה או מנגנון אחר ככל שיוגדר לתחזוקה ארוכת טווח של המבנים.
1.8	אי בהירות לנושא התמורות בהליך פינוי בינוי: הדיירים אינם מבינים בצורה ברורה מה יהיו התמורות הצפויות להם כתוצאה מהתהליך. הדיירים שחתמו ליוזמי פינוי-בינוי חתמו כאשר התוספת המובטחת מבחינת שטח הדירה הייתה 25מ'. חוסר הבהירות בנושא זה גורם לדאגה וחוסר וודאות בקרב התושבים. יש לוודא כי כל המידע הרלוונטי לגבי התמורות יהיה נגיש וברור לדיירים, וכי הם יקבלו הסברים מפורטים על מה שצפוי לקרות במהלך התהליך ולאחריו.	מדיניות הוועדה המקומית 9112 קובעת כי לצורך בחינת התחשיב הכלכלי ובנית סל שטחי הבניה הסחירים יתווספו 12 מ"ר ליחידת דיור, ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר שטח כולל. מדיניות זו אינה מתערבת בהסכמים שבין היזם לדיירים.	ממליצים לדחות את ההתנגדות
1.9	הוצאה מוגדלת עבור אוכלוסייה מבוגרת: בשטח הפרויקט קיימת אוכלוסייה מבוגרת, אשר יכולתם לעמוד בהוצאות שיגדלו לאחר ביצוע הפרויקט. היעדר דודי שמש יוביל להוצאות נוספות על חימום מים) בניה ירוקה שווה פנטהאוז במקום דודי שמש)? יש להבטיח פתרונות שיקלו על אוכלוסייה זו וימנעו מצב שבו הם לא יוכלו לעמוד בהוצאות החדשות.	לנושא יכולת עמידה בהוצאות- בסעיף 6.4 (6) להוראות התוכנית מצוינים תנאים בדבר חובת הקמת קרן הונית לטובת הדיירים לפי הגדרות הרשות להתחדשות עירונית. לטענה בדבר היעדר דודי שמש: התוכנית מחוייבת לעמוד במדיניות 9144 לתכנון בר קיימא	ממליצים לדחות את ההתנגדות
2. התנגדות מינה גונן ואריה גונן			
2.1	תיקון טבלאות האיזון באופן שחלקנו יירשם כנדרש: בשורה המתייחסת לתת חלקה 18 בגוש 7321 חלקה 33 שנרשם בעמודת "שם הבעלים" רישום " מדינת ישראל" ללא אזכור מינה גונן ואריה גונן. - אנו מבקשים מהוועדה המקומית להורות על תיקון טבלאות האיזון באופן שחלקנו יירשם כנדרש וכי תיקון זה יערך כתנאי למתן תוקף לתוכנית.	תיקון טבלאות האיזון באופן שחלקם של המתנגדים יירשם כנדרש, בתנאי הוכחת רישום בעלות בטאבו.	ממליצים לקבל את ההתנגדות בתנאי הוכחת רישום בטאבו, לבדיקה מול יחידת מקרקעין, שבעיריית תל אביב יפו ולעדכן את טבלת האיזון בהתאמה, כתנאי למתן תוקף לתוכנית.
3. נעה יגלה עו"ד ש.בירן ושות' - התנגדות עצמית יזם			
3.1	בקשה לתיקון תקן החניה -	בשכונת נווה שרת קיים שירות אוטובוסים בשכונה.	ממליצים לקבל את ההתנגדות ולתקן

המלצה	מענה	עיקרי ההתנגדות	מס'ד
<p>את מסמכי התוכנית בהתאם.</p>	<p>האזור נהנה משירות טוב עקב הקרבה למסוף עתידי ואזור התעסוקה של רמת החייל המקבלים שירות תח"צ רב.</p> <p>שירות התחבורה הציבורית עתיד להשתפר בעקבות הקו הירוק של המתע"ן, שנמצא בימים אלה בעבודות. כמו כן, תכניות להרחבת רחוב הצנחנים ודו סטריות בבית אל (שנמצאים כבר בטיפול של בת"ש) יאפשרו לשפר את התח"צ.</p> <p>בנוסף תכנית קליבלנד עצמה תאפשר להשלים את החיבור בין רחובות קליבלנד ואלמגור וליצור אפשרויות חדשות להעברת אוטובוסים והקמת תחנות חדשות בקרבת התכנית.</p> <p>עם זאת מומלץ לשמור על תקן החניה של 1:0.8 לכל יח"ד, כולל גם עבור יח"ד קטנות ויח"ד בהישג יד בהתאם, בהתאמה למדיניות הוועדה המקומית</p>	<p>מבוקש תקן חניה של 1: 0.8 לכל יח"ד, כולל גם עבור יח"ד קטנות ויח"ד בהישג יד בהתאם לנימוקים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> לאחר הורדת מקומות החניה שיוצמדו לדירות התמורה שיתקבלו על ידי בעלי יח"ד הקיימות, בהתאם להסכמה עימם, יוותרו רק 94 חניות עבור יח"ד הנותרות לשיווק, מדובר בכמות מצומצמת שצפויה להקשות על שיווק יח"ד הנ"ל, ואשר אינה תואמת את רמת התחבורה הציבורית בסביבת המקרקעין. על אף הקרבה לקו הירוק, המקרקעין ממוקמים במיקום לא מרכזי וסביבתם אינה משורתת כראוי ע"י תחבורה ציבורית. <p>עקב אישור התוכנית צפויה להתבטל חניות לאורך הרחובות הקיימים.</p>	
<p>ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה: עץ 43 – מומלץ לשנות את הסיווג שלו מ"שימור" ל"העתקה" לגבי עצים 8-9, 10, 57: לא מומלץ לשנות את הסיווג בהתאם למענה המפורט.</p>	<p>התייחסות האגרונום העירוני בתיאום עם אדריכל העיר:</p> <p>עצים 8-9 - תא שטח 403 הינו שצ"פ ברוחב של כ-12מ' והעצים נמצאים בדופן הדרומית של תא השטח, כך שנשאר רוחב מספק לגישת רכב חירום לקאנטרי. את החניון יש לתכנן ולהתאים לסקר העצים.</p> <p>עץ 10 - יש לתכנן את החניון לפי רדיוסי ההגנה לשורשים שקבע האגרונום ובמידת הצורך למקם את החניות מתחתיו במיקום חלופי בחניון.</p> <p>עץ 43- פיקוס השדרות בערכיות 11 – לאור צמידותו למבנה להריסה, מומלץ לאשר העתקה לשצ"פ סמוך.</p> <p>עץ 57- נמצא בשצ"פ ולא</p>	<p>בקשה לתיקון הוראות בתכנית בנוגע למספר עצים המסומנים לשימור בנספח העצים לשימור:</p> <p>מבוקש לשנות את סיווג עצים 8-9, 10, 43 ו- 57 המסומנים בסיווג "לשימור" ולהעבירם לסיווג "לכריתה"</p> <p>עצים 8-9 – שימור עצים אלה צפוי להגביל גישת רכבי חירום לקאנטרי נווה שרת, בנוסף העצים מגבילים את הגמישות בתוואי המיסעה בין המרתפים</p> <p>עץ 10 – ממוקם בצמידות לגבול מרתף.</p> <p>עץ 43 - נמצא בצמוד למבנה קיים המסומן בתוכנית להריסה (אלמגור 19) ואינו ישרוד את הריסת המבנה</p> <p>עץ 57 - נמצא במפלס גבוה מפני הפיתוח העתידיים אשר הותאמו לצורך שימורו של העץ 56 שצמוד אליו ובנוסף קרוב מדי לקו המרתף (מטר וחצי).</p> <p>מרבית העצים הנ"ל בעלי ערכיות בינונית בלבד (למעט 10)</p>	<p>3.2</p>

מס'ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
		ברחבה מרוצפת. בהתאם לכך הגינון יוכל לספוג את הבדל המפלסים בין העצים לשימור בדומה למצב כיום בשטח. יש לתכנן את החניון לפי רדיוסי ההגנה לשורשים שקבע האגרונום - ולא במרחק 1.5 מ' כנטען. על הרמפה להיות מוכלת בבינוי ולכן ניתן לשמור מרווח של מעל 4 מ' ללא שינוי בתכנון.	
3.3	<p>מבוקש לקבוע כי חישוב דרישת החלחול יבוצע משטח מתחם מימוש במקום עבור כל מגרש בנפרד-</p> <p>בהוראות התכנית נקבע כי בכל שטח התכנית תשמר תכסית פנויה של 15% משטח המגרש.</p> <p>מאחר והתכנית מחולקת לארבעה מתחמי מימוש שבכל אחד מהם יוקמו כל תאי השטח בהינף אחד, מבוקש לקבוע כי חישוב שטחי החלחול יהיה מכל מתחם ולא מכל מגרש.</p>	<p>מקובל והגיוני שכל בינוי שיבוצע בהינף אחד (מרתף משותף) יממש את שטחי החלחול כמתחם שלם – לא כולל שטחים ביעוד ציבורי כמו שצ"פ.</p> <p>יוצא הדופן הוא מבנה אלמגור 17 (מגרש 105) שאינו נכלל בחתימות יזמים ולא יבוצע בהינף אחד.</p>	<p>ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה :</p> <p>- מתחם מימוש A - מגרשים 102,101,100 יציגו 15% במשותף</p> <p>- מתחם מימוש 2B - מגרשים 104 + 103 יציגו 15% חלחול במשותף</p> <p>- מתחם מימוש C - 105 - יציג 15% חלחול</p> <p>שטחי החלחול יחושבו מתוך גבול המגרש הסחיר בלבד.</p>
3.4	<p>תיקונים המבוקשים בטבלת זכויות הבניה - ביטול או תיקון התכסית , הקניית גמישות בהעברת זכויות בניה בין תאי שטח ובמיקום שטחי הציבור המבונים.</p> <p>א. גמישות בתכסית הבינוי :</p> <p>מבוקש למחוק את עמודת התכסית מטבלה 5 ובמקום זאת לכתוב הערה גנרית שתאפשר תכסית מקסימלית בכל תא שטח של עד 85%.</p> <p>ככל שיוחלט שלא לבטל את עמודת התכסית מבקשים את התיקונים הבאים :</p> <p>1. תכסית לבניה מרקמית מלוות דופן ולמבנה רב קומות תהיה עד 75%</p> <p>2. תכסית לבניה מגדלית תהיה עד 35% לכל מגדל</p> <p>3. בתא שטח 104 בו יוקמו שני</p>	<p>א. בקשת היזם לביטול התכסית הקבועה בהוראות התוכנית ומתן האפשרות להגדיל תכסית עילית עד ל 85% או לחלופין 75% מסך שטח המגרש, יהווה שינוי מהותי לאופי התכנון ורשת השטחים פתוחים כפי שגובשה בתהליך התכנון והוצגה בפני הוועדה המקומית וכפי שפורסמה לציבור.</p> <p>עם זאת, ניתן יהיה לאפשר גמישות במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, לאחר אישור הוועדה המקומית ומהמלצת הצוות המקצועי ובתנאי שתכסית כל מגדל לא תעלה על 850 מ"ר.</p> <p>ב. גמישות בהעברת זכויות</p>	<p>א. ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולקבוע בהערה לטבלה 5 (מבלי למחוק את עמודת התכסית) כי במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ניתן יהיה לשנות את התכסית לאחר אישור הוועדה המקומית ומהמלצת הצוות המקצועי ובתנאי שתכסית כל מגדל לא תעלה על 850 מ"ר.</p> <p>ב. ההתנגדות נדחית בעיקרה, אך לאור ההתנגדות יש לחדד</p>

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
	<p>מגדלים התכסית תהיה 25% לכל מגדל</p> <p>ב. גמישות בהעברת זכויות בין תאי שטח</p> <p>מבוקש לתקן את סעיף ג' להוראות טבלה 5 ולהגדיל את האפשרות לניוד שטחים ויחיד בין תאי שטח מ- 10% ל- 15% וכן שטחים אלו יהיו על קרקעיים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. גמישות במיקום שטחי ציבור מבונים</p> <p>מבוקש לקבוע בהוראות התוכנית שניתן יהיה לצריח בין שטחי ציבור מבונים לשטחי מסחר בקומת הקרקע בין תאי שטח ביעוד מגורים במסגרת תוכנית העיצוב.</p>	<p>בין תאי שטח</p> <p>על פי הוראות התוכנית המופקדת במסגרת תכנית העיצוב תותר העברה של עד 10% מסך השטחים ויחיד בין תאי שטח. הגדלת הגמישות מעבר לכך, כמבוקש, תשנה את עקרונות ואופי הבינוי.</p> <p>ג. גמישות במיקום שטחי ציבור מבונים</p> <p>לפי חוות הדעת המשפטית, בתוכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לא ניתן לקבוע הוראת גמישות לעניין מיקום שטחי הציבור בין תאי השטח השונים, שכן הדבר משפיע על שווי הזכויות במצב היוצא.</p> <p>בנוסף בתכנון המוצע נעשתה עבודה מרובה להתאמת מיקום וגודל שטחי הציבור המבונים המתוכננים בשטח התוכנית מול אגף מבני ציבור ואין זה יהיה נכון לשנות הסכמות אלו בשלב תוכנית העיצוב.</p>	<p>מספר הוראות בתקנון בהקשר זה:</p> <p>1. מאחר ובתוכנית מתאפשר רח"ק ממוצע, יש להוסיף הוראה לתקנון בפרק התנאים בהליך הרישוי, ההוראה תוסף על פי סעיף 5.3.2 ד' (2) בתכנית המתאר:</p> <p>"תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית הינו רישום הערה תכנונית (בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר."</p> <p>2. כמו כן יש לבצע תיקון נוסף: מוצע לתקן את התקנון באופן הבא: בטבלה 5 להוסיף בהמשך של הערה ג: מובהר שאין במתן האפשרות לניוד זכויות בין תאי השטח (עד 10%) כדי לשנות את טבלת ההקצאות וכן את נפחי הבניה (תכסית קווי בניין, מספר קומות, גובה קומה וגובה הבינוי הכולל). ניוד הזכויות מצריך הסכם מכר בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>3. כמו כן יש לתקן את סעיף 6.3 בתקנון התכנית, שעניינו תנאים בהליך הרישוי, ולהוסיף סעיף קטן כדלקמן: ככל שבתכנית</p>

מס'ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
			<p>העיצוב אושר ניוד של עד 10% שטחי בניה בין תאי השטח, תנאי להיתר הינו הצגת הסכם מכר בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד.</p> <p>ג. ממליצים לדחות את ההתנגדות.</p>
3.5	<p>בקשה לתיקון ההוראה בתוכנית הנוגעת לשמירה על עומק שתילה.</p> <p>סעיף 6.7.11 להוראות התוכנית קובע כי- " במדרכות עם חזית מסחרית ישמר עומק שתילה מתקרת החניון העליון למפלס המדרכה של 2.5 מ' "</p> <p>דרישה לעומקי שתילה של 2.5 מ' בתחום המדרכות עם חזית מסחרית תביא למניעה של מעבר תשתיות וכלי רכב כבדים, ותחייב את העמקת החניון ותוביל להעמסת משקלים לא סבירים על תקרת החניון.</p> <p>לפיכך מבוקש לקבוע כי עומק השתילה המותר בתחום המדרכה עם חזית מסחרית יקבע בתכנית העיצוב שתאושר על ידי הוועדה המקומית בהתאם למעבר התשתיות הרלוונטי ולאזורים לשתילת עצים.</p>	<p>סעיף 6.7.11 קובע כי יישמר עומק מתקרת החניון העליון למפלס המדרכה של 2.5 מ' . עומק של 2.5 מ' הינו דרישה סטנדרטית מינימלית שתאפשר בין היתר זיקת הנאה למעבר תשתיות ציבוריות. (בהתאם לסעיף 6.12.6 בהוראות התכנית.</p> <p>יש לציין כי זיקת הנאה בשטח המדרכות (הכוללת מרתפים מתחת) הינם תחליף להפקעה.</p>	<p>ממליצים לדחות את ההתנגדות.</p>
3.6	<p>מבוקש לתקן את ההתייחסות בהוראות התוכנית לתוכנית - תא/ג/1</p> <p>בסעיף 1.6 נקבע יחס של שינוי לתכנית תא/ג/1</p> <p>תוכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו ותכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא יחולו זכויות בניה, צפיפות וקומות מתוקף תכנית ג' 1</p> <p>בתוכנית תא/ג/1 קבועה מגבלת תכסית אנכרוניסטית שאין מקום להחילה בענייננו.</p> <p>לפיכך מבוקש לתקן את היחס בתוכנית להחלפה במקום שינוי או לחלופין להטמיע בסעיף זה את סעיפי העיצוב הרלוונטיים בנוגע לנסיגה ולמיקום מערכות על הגג.</p>	<p>משיחת הבהרה מול האדריכלים, נושא שינוי הוראות ג1 מגיע מרצון להתאים את גובה הקומה למערכות טכניות ותכנון גג כחזית חמישית וזאת בבניה המרקמית בלבד.</p> <p>ג/1 מגבילה את גובה קומת הגג ל- 3 מטרים, מאחר וישנה חשיבות לשמירה על בינוי מרקמי מלווה רחוב שגובהו מוגבל, בניגוד לבניה המגדלית, אנו מוצאים לנכון לשמור על הנחיות העיצוב שקובעת תוכנית ג1</p>	<p>ממליצים לדחות את ההתנגדות</p>
3.7	<p>הוספת הבהרה כי תמהיל יח"ד לפי</p>	<p>לאחר בדיקה, תמהיל הדירות, בהתאם לקביעת</p>	<p>ממליצים קבל את ההתנגדות- ולהוסיף</p>

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	30/10/2024
דיון בהתנגדויות	8 - - '24-0019

מס"ד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
	פלדלת-		
	למען הזהירות, מבוקש להבהיר בסעיף 4.12(א)(6)(א) להוראות התוכנית, עוסק בשטחי פלדלת, בהתאם לתכנון המוצע בתוכנית.	המחלקה האסטרטגית כולל שטח עיקרי + ממ"ד(שטח פלדלת).	הבהרה בסעיף 4.12(א)(6)(א) להוראות התוכנית, כי תמהיל יח"ד יכול שטח עיקרי + ממ"ד.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

- א- לתקן בהוראות התוכנית, לפי המלצת הצוות בסעיף 1.7 בטבלת ההתנגדויות: תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – התחייבות להצגת מנגנון לתחזוקת המבנים תנאי למתן תעודת גמר – הצגת אישר בכתב למנגנון לתחזוקת המבנים.
- ב- לפי המלצת הצוות בסעיף 2.1 בטבלת ההתנגדויות: לתקן את טבלאות האיזון באופן שחלקם של המתנגדים יירשם כנדרש, בתנאי הוכחת רישום בעלות בטאבו. במידה ולא תוצג הוכחה כאמור, טבלת האיזון יאושרו ללא תיקון
- ג- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.1 בטבלת ההתנגדויות: לתקן את תקן החניה לפי 1:0.8 לכול סוגי יח"ד.
- ד- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.2 בטבלת ההתנגדויות: לתקן את נספח העצים כך שעץ 43 ישנה את סיווג מ"שימור" ל"העתקה"
- ה- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.3 בטבלת ההתנגדויות: לתקן סעיף 6.6 (1) בהוראות התוכנית כך ששטחי החלחול יחושב לפי מתחמי מימוש: מתחם מימוש A - מגרשים 102,101,100 יציגו 15% במשותף מתחם מימוש B - 2 מגרשים 103+ 104 יציגו 15% חלחול במשותף מתחם מימוש C - 105- יציג 15% חלחול
- ו- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.4 (א) בטבלת ההתנגדויות: להוסיף הערה לטבלה 5, שבמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, לאחר אישור הועדה המקומית ומהמלצת הצוות המקצועי, ניתן יהיה לשנות את אחוז התכסית בתאי השטח ביעוד מגורים ובתנאי שתכסית מקסימלית למגדל לא תעלה על 850 מ"ר. (בכפוף לשמירה על אחוז חלחול, קווי בניין ושטח פנוי מבניה הנדרשים).
- ז- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.4 (ב) בטבלת ההתנגדויות: להוסיף הוראה בתקנון התכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהמוצע ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
- ח- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.4 (ב) בטבלת ההתנגדויות: מוצע לתקן את התקנון באופן הבא: בטבלה 5 להוסיף בהמשך של הערה ג: מובהר שאין במתן האפשרות לניוד זכויות בין תאי השטח (עד 10%) כדי לשנות את טבלת ההקצאות וכן את נפחי הבניה (תכסית, קווי בניין, מספר קומות, גובה קומה וגובה הבינוי הכולל).

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות	30/10/2024 8 - - '24-0019

ניוד הזכויות מצריך הסכם מכר בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

כמו כן יש לתקן את סעיף 6.3 בתקנון התכנית, שעניינו תנאים בהליך הרישוי, ולהוסיף סעיף קטן כדלקמן: ככל שבתכנית העיצוב אושר ניוד של עד 10% שטחי בניה בין תאי השטח, תנאי להיתר הינו הצגת הסכם מכר בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד.

ט- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.7 בטבלת ההתנגדויות: לתקן את הוראות התוכנית ולהוסיף הבהרה בסעיף 4.12(א)(6) להוראות התוכנית, כי תמהיל יח"ד יכול שטח עיקרי + ממ"ד.

י- תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון:

ענת הדני יצאה ולא משתתפת בדיון.
אלחנן זבולון לא משתתף בדיון.
לריסה קויפמן בתפקיד מהנדס העיר

אור גייר: מציג את עיקרי התוכנית מתוך המצגת.
ערן ברוורמן: אבי הוא מרק ברוורמן, הגעתי מגבול הצפון לדבר על הבית שלי. מקום המפלט שלי ושל משפחתי. אנו מבקשים שתתנו לנו לחזור הביתה לשקט שלנו, אתם מדברים עסקים. הדבר המרכזי בהתנגדות שלנו זה החזית המסחרית לכל אורך הרחוב דבר שלא קיים ולא תואם את אופי הרחוב והשכונה. מעבר לנו יש קאנטרי קהילתי, פרדסים, שקט, ציוף ציפורים. אנו לא מחפשים מסחר חנויות ורעש, אנו לא רוצים להיות דיזינגוף. אני אבין אם מטרת קומת המסחר המוצעת היא קרן סיוע אני מאמין שאפשר לפתור זאת על ידי דירות. שאלה נוספת, האם זה נראה הגיוני שאנו המשפחה היחידה שבאה להתנגד? התשובה היא לא. אף אחד לא יודע מה אתם עושים מאחורי גבינו. חברתי שהיא אדריכלית יידעה אותי.

ליאור שפירא: לאחר שמיעת הצוות המקצועי אאפשר לך להגיב שוב.
אד' אריה גונן: ברשימת הגושים והחלקות בטבלת האיזון אנחנו הוחלפנו עם מדינת ישראל ואנו מבקשים לרשום אותנו כבעלים.

עו"ד נועה יגלה: בשם קבוצת גבאי ותדהר איתי נמצאת אדריכלית מיכל אורן: מודים על הפקדת התוכנית הגשנו התנגדות עצמית מתוך מטרה לתקן סעיפים טכניים. בעקבות פניה של הוועדה המקומית הסרנו את סעיפים 1-3 בהתנגדות הדבר היחיד שנוותר, אנו מבקשים שתקן החניה יהיה אחיד 0.8 לכל יח"ד. דבר נוסף בקשה לשינוי הסיווג משימור לכריתה של עצים 8-9, 10, 43 ו-57. עצים 8-9 נמצאים על שצ"פ ולכן ביקשנו לסמן אותם לכריתה, אלו עצים שהערכיות שלהן בינונית. עץ מס' 10 נמצא בגבול למרתף ולכן ביקשנו להזיז אותו.

ליאור שפירא: זה לכריתה או העתקה?

עו"ד נועה יגלה: כרגע הם בסימון לשימור

מיכל אורן: בתחום השצ"פ יש 3 עצים לשימור, 43 ו-57 הם בערכיות בינונית ו-56 בערכיות גבוה מאוד. המפלסים של הפיתוח ייקבעו על פי גובה עץ 56, המשמעות שלשמר את עץ 57 בתחום השצ"פ זה לעשות ערוגה מוגבהת בתחום השצ"פ, זה נטו לשפר את המרחב הציבורי

ליאור שפירא: אם יהיה עץ זה יפריע לשצ"פ?

מיכל אורן: אם הוא יהיה בערוגה מוגבהת כי היום הוא גבוה יותר

ראובן לדיאנסקי: מה רוחב המעבר? זה חשוב אנא תשובתך, זה שיקול בבקשה שלכם

מיכל אורן: אנו נבדוק זאת.

עו"ד נועה יגלה: מבוקש לתקן את ההוראה בנוגע לעומק השתילה. כמו כן מבקשים לבצע חישוב דרישות החלחול משטח מתחם מימוש במקום עבור כל מגרש בנפרד. לתקן בטבלת זכויות הבניה.

ליאור שפירא: מה הלוגיקה למה יזם מתנגד בעניין שצ"פ לעמדה שהצוות המקצועי חושב אחרת?

מיכל אורן: לשפר את המרחב הציבורי

ליאור שפירא: המרחב הציבורי הוא באחריותנו. אנו יודעים מה טוב יותר במרחב הציבורי

עו"ד נועה יגלה: סברנו שההתנגדות שלנו לא הובנה מהמענה, סברנו שיש לאפשר את המעבר כמובן שאם הוועדה תחליט אחרת נקבל את עמדתה

ראובן לדיאנסקי: למה אתם מתערבים במרחב הציבורי?

עו"ד נועה יגלה: אנו מכבדים את הוועדה

ליאור שפירא: השאלה מה מניע יזם בשטחים הציבוריים?

עו"ד נועה יגלה: חשבנו שאפילו שזה שטח ציבורי זה יטיב עם התכנון ועם הציבור

מלי פולישוק: הם מתכננים וגם מסתכלים על השטח מסביב

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 80019-24 - 8	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות

ליאור שפירא: יזם שמתנגד לחוות דעת אנשי המקצוע בשטח הציבורי זה לא מובן עו"ד נועה יגלה: בתשובה אין התייחסות לנושא המעבר ולכן רצינו להתייחס לזה באופן ספציפי. בטבלת זכויות הבניה ביקשנו מספר תיקונים: בקשה לתיקון התכנית המותרת כדי לאפשר תכנון מיטבי, בקשה להגדלת שיעור זכויות הבניה מותר לניוד מ-10 אחוז ל-15 אחוז. בקשה לאפשר הצרחת שטחי ציבור כפוף לאישור הוועדה המקומית בשלב העיצוב. נושא נוסף זה תכנית תא/ג/1 היחס הוא שינוי הדבר היחיד שחל עלינו זה נושא העיצוב אנו חושבים שההוראות לא רלוונטיות אלינו. נושא אחרון שביקשנו להבהיר שתמהיל יח"ד יחושב לפי שטח פלדלת.

ליאור שפירא: איפה אנו רואים בתוכנית את הקישור לפתיחת הכביש לראול ולנברג?
רבקה פרחי: בתשריט. קיבענו זאת בהחלטה להפקדה.
אור גייר: מקריא את המענה למתנגדים.
רבקה פרחי: המסחר שיוקם אמור לשרת את תושבי השכונה.

ראובן לדיאנסקי: אבל השכונה משנה את פניה. עדיין יהיו שם יותר אנשים
רבקה פרחי: לא אמרנו שלא תגדל האוכלוסיה אלא אנו אומרים שלא בגלל המסחר תגדל תנועת כלי הרכב, זה המענה לנושא המסחר בקרקע
ראובן לדיאנסקי: אנו יכולים ללמוד מהרצועה של איינשטיין, התנועה שם שאי אפשר לעמוד שם וכולם מגיעים עם הרכב
רבקה פרחי: אי אפשר להשוות את רח' איינשטיין לקליבלנד
אור גייר: ממשיך להקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
ליאור שפירא: לעניין נושא התמורות, כל דירה צריכה להיות מינימום 60 מטר, מה הדירות שהיו מתחת ל-60 מטר
רבקה פרחי: אמרנו שזו המדיניות ואנו לא מתערבים בתמורות.
אור גייר: מענה להתנגדויות יזם.
ליאור שפירא: איך אתם קובעים ממוצע תמהיל של 51-65 מטר אז איך אתם קובעים שלא ייפחת מ-60 מ"ר?

אורלי אראל: אלו שני דברים שונים. יש מדיניות לוועדה המקומית שנקראת שטחי תמורה אלו הנחיות לזים שהתחשיב הכלכלי שאנו עושים להיקף השטחים בתב"ע הוא תוספת של 12 מ' לדירה או 60 מטר אם הדירות קטנות מאוד במצב הנכנס, לפי זה קובעים את היקפי המטרים והיקפי יח"ד במצב היוצא ומגיעים לדיון בהפקדה. במצב היוצא אנו קובעים תמהיל יח"ד בשיתוף המח' האסטרטגית, וזאת ההמלצה לוועדה. בתכנית התחדשות עירונית יש תמהיל אבל בסוף כשבא יזם להוציא היתר בניה ולא לצורך התמורות יהיו דירות גדולות קטנות.

ליאור שפירא: אז מאיפה לקחנו את ה-60 מטר? עמדה מחשבה מאחורי זה?
אורלי אראל: היה דיון בוועדה המקומית בנושא התמורות. אנו באנו רק עם 12 מ' ובדיון בוועדה מקומית נאמר שדירות של 60 מ' הופכות ל-72 מטר, הוועדה אמרה בואו נקבע מינימום דירה לצורך התחשיב.
אביגדור פריד: היתה טענה לגבי האחוז, מזה זה נבע. המצב היה שבאת עם הכלל אצבע שהוא לא פחות מ-60 מ'

ליאור שפירא: אבל אתה מחזק את אלה שמקבלים אחוזים יותר גדולים
אורלי אראל: המדיניות של ה-12 מטר הגיעה מיד לאחר הדיון של קהילת לודג'. ששם נכנסו דירות של 37 מ' ואז הוועדה קישרה בין שני הדברים וקבעה שני כללים לצורך התמהיל.
אור גייר: ממשיך להציג את המענה להתנגדות היזם.

ליאור שפירא: היזם יוכל להסיט את הזכויות לחניה מהדירות הקטנות לפנטהאוז?
אורלי אראל: ל-20% מהדירות לא תהיה חניה. היזם בהסכם שלו עם התושבים אני מניחה שכל הדירות שנמצאות היום ויקבלו דירה חלופית אנו מניחים שהיזם ייתן להם חניה. יהיו דירות שיימכרו ללא חניה.
ליאור שפירא: אם מביאים 0.8 חניה רק על הדירות הגדולות היום הגדלנו את סך החניות האם היזם יכול לקחת את המתנה שנתנו גם 0.8 לדירות הקטנות ולמרות זאת היזם יכול לתת אותן רק לדירות הגדולות?
אורלי אראל: כשמוציאים היתר בניה, יש 100 יח"ד ו-80 מקומות חניה. ברישוי הם בודקים אם זה עומד בהוראות התב"ע. בהיתר בניה לא בודקים אם כל החניות שייכות לכל הדירות או לדירה אחת,
ליאור שפירא: אם זה לא עניינו למה זה מצוין כולל היחידות הקטנות?
אורלי אראל: אם התב"ע קבעה תקן חניה 1 ל-0.8.

ראובן לדיאנסקי: למה התחלתם לגרוע? למה בהפקדה היה 0.65 ועכשיו אתם רוצים לתקן ל-0.8?
אורלי אראל: במשך הזמן גם המחיר של החניה בשוק וגם עלות הבניה מייקרת מאוד את הדירות. דירות קטנות חניה מייקרת אותן בעוד חצי מיליון שקל. אם אנו רוצים להפחית את מחיר הדירות בעיר אנו ממליצים שלדירות קטנות לא תהיינה חניה. זה נכון שסותר את המדיניות הוועדה אבל זה נכון פר תוכנית וגם זה נכון לתוכנית הזאת.

ליאור שפירא: בתוכנית הזו יש הבדל מהותי בין דירה קטנה לגדולה?
אורלי אראל: נכון

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 8 - 0019-24	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות

ליאור שפירא: כעת היזם מבקש 0.8 לכל יחידות הדיור. שקלתם את הבקשה שלו האם אתם עומדים על כך ש-0.8 ילך גם לדירות הקטנות?

אורלי אראל: אני לא יכולה לקבוע בתביע את הקניין הזה

ליאור שפירא: אז למה שקלתם להיענות לבקשה שלו אם זה לא משהו שתעמדו עליו

אושרת שפי: בדיקת תקן החניה נעשית בשלב היתר הבניה. לגבי כל יחידות הדיור כשיגיעו לבקשה להיתר ייבחן התקן לפי 0.8 ויש מגבלות בתקנות, מגבלות של התקנות מקומות חניה והצמדתן לא ייתכן שדירה שתצמיד מס' מקומות חניה גדול מאלה שיש בתקנות.

ליאור שפירא: אני מנסה להבין את שיקול אנשי המקצוע והיזם

מלי פולישוק: צריך לתת ליזם את הגמישות להחליט אם למכור את הדירות הקטנות עם חניה או בלי חניה

ליאור שפירא: מישוהו שקל ואמר שלדירות הקטנות צריך לתת גם 0.8

ראובן לדיאנסקי: אני לא זוכר במדיניות שקבענו שיש הבדל בין דירות קטנות לגדולות בעניין תקן 0.8. זאת המלצה פנים מקצועית מבלי שזה מעוגן באיזו החלטה שקיבלנו. גם בפרויקט הקודם שאושר 1.1 בזמן ההפקדה. לכן התחשיב צריך להיות 0.8 ללא חישובים של יוקר המחיה ויוקר הדיור. צריך לתת ליזם את הגמישות על כל הפרוייקט.

אור גייר: ממשיך להקריא מענה להתנגדות היזם מתוך הדרפט.

ראובן לדיאנסקי: מה היתה הדרישה המוקדמת?

רבקה פרחי: כל תא שטח בנפרד. יש 6 תאים שהם 3 מתחמים. בכל מתחם יש גם שטחים ציבוריים. אי אפשר לחשב את ה-15 אחוז כולל השצי"פ.

ליאור שפירא: במענה ליזם נכתב שיש שירות אוטובוסים טוב אבל בסוף אתם נענים לבקשתו.

רבקה פרחי: נכון כי זו המדיניות ואנו לא רוצים לסטות. הנימוקים שלנו הם הסבר למה הגענו עם זה ככה לתכנית המופקדת.

אור גייר: ממשיך להקריא מענה להתנגדות היזם מתוך הדרפט.

ליאור שפירא: היזם לא ידע את זה?

רבקה פרחי: אנו מחדדים זאת. אנו מאפשרים זיקת הנאה ומרתפים כי אנו מבינים שזו רצועה מאוד צרה לבניה. היזם מנסה אבל אנו אומרים לא.

אור גייר: ממשיך להקריא מענה להתנגדות היזם מתוך הדרפט.

רבקה פרחי: קבענו יחס של שינוי ל-11. הם ביקשו יחס של החלפה לבטל את ג-1 שלה יש הוראות נוספות של טכניים ולכן לא נענינו לבקשת היזם. אנו נאמץ את החלטת הצוות.

אור גייר: ממשיך להקריא מענה להתנגדות היזם מתוך הדרפט.

ערן ברורמן: האם אני יכול להתנגד לעניין שיתוף הציבור?

ליאור שפירא: היו 3-4 שיתופי ציבור, אתה יכול להתנגד לכל דבר

ערן ברורמן: אמרתם שאת רב שיתוף הציבור עשיתם עם נציגי הדיירים, אני לא מכיר את הנציג? איך זה שיתוף ציבור? לגבי התמורה חב' גבאי שאספו חתימות מהדיירים אמרו שתהיה וספת של 25 מטר לכל דירה מאז זה השתנה ל-12 מטר.

ליאור שפירא: אני לא מכיר מדיניות כזו אבל אני לא היזם.

עמית יגאלי: קרובת משפחת ברורמן - מדובר על התייחסות למסמך מדיניות שהופץ אבל אין בו התייחסות לחזית מסחרית, לחיבור הרחובות ויותר מכך שהרחוב מוגדר כרחוב מאסף. אין כל סיבה להעביר בו הרחבה של דרך. אני מתייחסת להמשך רחוב אלמגור שאין לו תוכנית.

ליאור שפירא: יש המשכיות, בתחילת התוכנית הנושא הוצג

עמית יגאלי: קרובת משפחת ברורמן: זה לא המקום הנכון לייצר בו מסחר, צריך לכוון זאת למרכז לב השכונה. הרחוב לא מוביל לשום מקום, הוא קצה השכונה.

ליאור שפירא: אבל גורמי המקצוע טוענים שזה מיועד בדיוק לתושבי השכונה

עמית יגאלי: קרובת משפחת ברורמן: איפה הפרוגרמה? אין פה חזית מסחרית יש פה כמות של מבני ציבור גני ילדים ומעונות לא צריך את כל הכמות הזו?

מה ההיגיון בלקבץ הכל במקום אחד?

ליאור שפירא: לטענתך צריך לתכנן את גני הילדים ומבני הציבור כל אחד לפי תא השטח שאנו מכננים?

עמית יגאלי: קרובת משפחת ברורמן: בוודאי. לקחתם מטלה ציבורית של כל השכונה ושמתם במקום אחד. יש למעלה מ-1.2 דונם שטחי ציבור, איך יורידו את הילדים בבקר? אין הקצאות שטחי חניה לגני הילדים. הורידו את הפרסום להתנגדויות הדיירים לא מבינים. בתשריט מופיעה חזית מסחרית והיא לא מופיעה פעם אחת בהוראות התוכנית. יש תא שטח 101 שיש בו 100 מ"ר שאין לו התכנות. אין מסמך פרוגרמה, נגישות לציבור. יש חוסר סדירות עם טבלה 5, מדיניות הרק"ל. כל פריקה וטעינה של המשאיות מנותבת לחניון המגורים כשיש רק כניסה אחת? יש כיום מספיק שטחי ציבור אין צורך בתוספת. אני בעד שיקום השכונה אבל לא כך.

מיכל אורן: לנושא רוחב השצי"פ הוא 9.8 מטרים ומרחק בין העצים הוא 6 מטרים.

לנושא עומק השתילה ומעבר תשתיות ניתן לראות שיש לנו זיקת הנאה, ביקשנו לא לבטל באופן גורף את העומק הזה אלא שייקבע נקודתית.

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	30/10/2024
דיון בהתנגדויות	8 - 0019 - 24

ליאור שפירא: לכמה אתם רוצים לצמצם את הגובה?
מיכל אורן: אנו מבקשים ל-2.5 מטר אבל שזה לא יהיה גורף בכל זיקת ההנאה
רבקה פרחי: היא רוצה שנאפשר בתוכנית העיצוב גמישות
ליאור שפירא: היא רוצה אמבטיה הפוכה ואתם לא מסכימים?
אורלי אראל: בגלל החוק של תכנון ובניה ותוכנית המתאר אנו לא מפקיעים ולא יוצרים דרך כדי לא לפגוע בהיקף זכויות הבניה.
מיכל אורן: אנו לא רוצים לצמצם את עומק השתילה. אנו מבקשים שבמקומות שבתחום זיקת ההנאה לשמור על 2.5 מטרים במקום שבהם לא יהיו נטיעות ותשתיות לא לשמור על 2.5 מטר.
אורלי אראל: אנו רוצים לשמור על החשיבות של המרחב הציבורי
אורנה ברביבאי: למה זה מפריע?
אורלי אראל: צריך לשמור על התשתיות העירוניות. אם מחר יחליטו על תשתית שהעירייה נדרשת לה שלא חשבנו לה היום אז היזם יוותר על מקומות חניה? זה צורך ציבורי
ראובן לדיאנסקי: האבולוציה היתה שפעם היו מפקיעים, באו ואמרו אנו לא נפקיע אבל שהשמיים יהיו פתוחים. כעת אנו באים לגזור עלינו להתווכח עם היזם בעתיד.
אורנה ברביבאי: לשם הצורך למנוע ויכוח עתידי אנו נגדיר
אושרת שפי: אם היזם סיים את המענה נעבור לשיח בדיון פנימי
ראובן לדיאנסקי: האם יש נקודת זמן בתוכנית העיצוב שבה אנו יכולים לדעת בדיוק איפה התשתיות?
אורלי אראל: מה תעשה שתהיה לך צורך תשתית ציבורית אחרת?
ראובן לדיאנסקי: זה קורה?
אורלי אראל: זה קורה כל הזמן
ראובן לדיאנסקי: שכנעת אותי
מיכל אורן: אנו מבקשים לפחות לקבוע רוחב מינימלי של 2-3 מטרים שבו יישמר העומק הזה ובשאר נוכל לעשות מרתפים וחניות מתחת לזיקת ההנאה. לעניין תכנית ג-1 אנו מוצאים שההפניות ל-1g מאוד מבלבלות, לא נכון לעקב את התוכנית בגלל פרשנות משפטית. נכון לקבוע את הוראות העיצוב בתיאום עם הצוות, בלאו הכי הגובה יישמר גם לנסיגה ולקומה האחרונה.
נועה יגלה: נאמר שניוד הזכויות יצריך הסכם מכר בין בעלי הזכויות הלוונטיים לקבלת ההיתר, לא ראוי שייכתב תנאי כזה בתקנון של תוכנית. תקנון לא אמור להתייחס לעניינים קנייניים.
ליאור שפירא: היתה הרחבה של התנגדות של מתנגד מס' 1 ע"י דברים שנאמרו על ידי האדריכלית עמית יגאלי ואנו נדון בזה למרות שלא הוגשו כנדרש. נעבור לדיון פנימי.

***בתום שמיעת ההתנגדויות אורנה ברביבאי יצאה.**

דיון פנימי:

רבקה פרחי: כל תוכנית שמקודמת בשכ' נווה שרת מקדמת את הטבעת הזו.
ראובן לדיאנסקי: השאלה באיזה מצב נמצאת התוכנית של אלמגור מבחינה סטטוטורית?
רבקה פרחי: תוכנית אלמגור נמצאת בשלב תוכנית עיצוב. כל הנושא של יצירת הטבעת זה חלקי תוכניות. כל פעם מגיעה תוכנית אחרת ואנו ממשיים את החלק של הטבעת
ראובן לדיאנסקי: כדי לפתוח את הדרך צריך להרוס בניינים?
רבקה פרחי: כן. התוכנית הזו יוצרת יציאה לראול ולנברג.
ראובן לדיאנסקי: הטענה שהפרוייקט כולא ללא יציאה משמעותית נוספת אינה נכונה?
ליאור שפירא: זה לא נכון
רבקה פרחי: לא נכון, יש יציאה לראול ולנברג.
אור גייר: תהיה פריצה לראול ולנברג, יהיה מקליבלנד לבית אל היא דיברה על החיבור של אלמגור כלפי מעלה ופה זה גם מושג בתוכנית
ראובן לדיאנסקי: יהיה בעצם 3 יציאות
רבקה פרחי: היום הכניסה והיציאה הראשית היא מבית אל. לכל שכונת נווה שרת נעשתה פרוגרמה בראייה כוללת. אנו מייצרים שכונה וכל שכונה מייצרת את הצרכים הפרוגרומטיים. זו תוכנית שנתנה הכי פחות שטחים לבתי ספר. לגבי 100 מטר רבוע שטח ציבורי מבונה אף אחד לא אומר שזה יהיה גני ילדים זה יכול להיות הרבה דברים אחרים. זה שטח סחיר מבונה.
מלי פולישוק: המירו 100 מ"ר מבונה לשטחי ציבור, על זה היא דיברה
רבקה פרחי: כדי לאפשר מעבר תת קרקעי פרטי לרכב מתחת לשצ"פ אפשרנו זאת רק אם במגרש היה שטח ציבורי מבונה וזה בהתאם לחוות דעת משפטית, לכן זה ה-100 מ"ר רבוע. גם בתוכנית הזו כמו בכל תוכנית אחרת יש מענה לחניות ציבוריות שנרשמות על שם העירייה בהתאם לשימוש שייקבע.
יש שטחים ציבוריים חניות בתת הקרקע וזה מסודר בכתבי התחייבות. לשטחי מסחר תקן החניה הוא 0 בתוכנית, מדובר בשטחי מסחר מקומיים שניתן לעשות בהם גם שימושים ציבוריים כמו חדר כושר, חוגים פרטיים כלומר קומת הקרקע היא פעילה.

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 8 - 0019-24	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות

ראובן לדיאנסקי: לחדר כושר לא באים עם אוטו? לעניין תקן חניה 0 למסחר, לא ראיתי מסמך המאמת את העובדות בשטח עם התפיסה התיאורתית. לא ראיתי דוח, לא שלחו סוקרים. אין שום דוח שמתייחס לכך שלא צורכים רכבים פרטיים בשטחי מסחר בשכונה. חשוב לראות דוח כזה, צריך לראות אם זה תואם את המציאות. לעניין עירוב שימושים במסחר, יש הבדל בין שכונת השינה בין צפון ומזרח העיר למרכז העיר. בשכונת עבר הירקון אנו יודעים ששם באים אנשים לחיות במקום שיש איכות חיים וקהילתיות שלא מבוססת על מסחריות, הקהילתיות מבוססת על הגינה, בתי ספר, גינת כלבים וכו'. בנווה שרת יש מרכז מסחרי מוזנח אותו אפשר להפוך לארבע קומות. האופי של השכונות מאוד קהילתי ופה יש תשתיות גם מרכז מסחרי גדול וגם קטן. צריך לחשוב אסטרטגית אם זה תואם את אופי החיים שמרבית התושבים בחרו לחיות בעתות מסוימים בחיים שלהם.

אורלי אראל: הדיון הזה הוא במסגרת הדיונים על תוכנית המתאר 5000 בתפיסת העולם לאן העיר מתפתחת ומה יהיה בעתיד? במרכז העיר ובמזרח בצפון העיר לעומת דרום העיר? הנושא של עירוב השימושים והמהות העירונית נדון ב-5000 וב-5500, אחת מההחלטות של הוועדה המקומית היא להגביר את הרחובות המסחריים, וסימנו עשרות אם לא מאות רחובות בעיר שאנו בתוכניות החדשות נסמן אותם עם חזית פעילה מההבנה שזה חלק מהעירוניות התל אביבית. לגופו של עניין אנו איתנים בדעתנו שחזית רחוב פעילה זה המאפיין התל אביבי.

ראובן לדיאנסקי: רחוב קליבלנד הוכרז כרחוב מרכזי?
רבקה פרחי: עד כמה שזכור לי לא אבל במדיניות כן. תכנית המתאר קובעת מבחינת שימושים שמאפשרת בין חזית מסחרית לבין זה שבאזור המגורים אפשר לעשות מסחר בקומת הקרקע כשימוש נוסף וזו המדיניות

ליאור שפירא: מה לגבי הטענה לעניין התשריט?

רבקה פרחי: זה חוסר הבנה

ליאור שפירא: מעניין היה לשמוע את דעתה של יגאלי

ליאור שפירא: נאמץ את חוות דעת הצוות לקבל בחלקן את ההתנגדויות

אורלי אראל: אנו ממליצים לוועדה לקבל את ההתנגדות לעניין תקן החניה עד תקן 0.8

ליאור שפירא: בהמלצת הצוות אנו מאפשרים תקן חניה עד תקן 0.8 לכל יחידות הדיור בפרויקט

אנו מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים זאת פה אחד

אביגדור פרויד: מי קובע? איפה יודעים זאת?

אורלי אראל: כשכתוב בתקנון תקן מקסימום או עד זה לשיקול דעת היזם

אושרת שפי: כשכתוב בתקנון עד תקן 0.8 זה מקסימלי זאת אומרת שזו פררוגטיבה של היזם. הוראת

תב"ע נותנת את האפשרות ליזם לקבוע מהו תקן החניה שיקש וזאת עד ל 0.8..

אור גייר: מקריא תיקונים טכניים המופיעים בהחלטה.

ליאור שפירא: אנו מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים את התוכנית פה אחד

בישיבתה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט להלן ולדחות את יתר ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס הוועדה המקומית ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

- יא- לתקן בהוראות התוכנית, לפי המלצת הצוות בסעיף 1.7 בטבלת ההתנגדויות:
 - תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – התחייבות להצגת מנגנון לתחזוקת המבנים
 - תנאי למתן תעודת גמר – הצגת אישור בכתב למנגנון לתחזוקת המבנים.
- יב- לפי המלצת הצוות בסעיף 2.1 בטבלת ההתנגדויות:
 - לתקן את טבלאות האיזון באופן שחלקם של המתנגדים יירשם כנדרש, בתנאי הוכחת רישום בעלות בטאבו וזאת תוך 21 ימים. במידה ולא תוצג הוכחה כאמור, טבלת האיזון יאושרו ללא תיקון
- יג- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.1 בטבלת ההתנגדויות:
 - לתקן את תקן החניה לפי 1:0.8 לכול סוגי יח"ד.
- יד- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.2 בטבלת ההתנגדויות:
 - לתקן את נספח העצים כך שעץ 43 ישנה את סיווגו מ"שימור" ל"העתיקה"
- טו- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.3 בטבלת ההתנגדויות:
 - לתקן סעיף 6.6 (1) בהוראות התוכנית כך ששטחי החלחול יחושב לפי מתחמי מימוש:

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 8 - - '24-0019	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות

מתחם מימוש A - מגרשים 102,101,100 יציגו 15% במשותף
מתחם מימוש B-2 מגרשים 104 + 103 יציגו 15% חלחול במשותף
מתחם מימוש C - 105- יציג 15% חלחול

טז- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.4 (א) בטבלת ההתנגדויות : להוסיף הערה לטבלה 5, שבמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, לאחר אישור הועדה המקומית ומהמלצת הצוות המקצועי, ניתן יהיה לשנות את אחוז התכסית בתאי השטח ביעוד מגורים ובתנאי שתכסית מקסימלית למגדל לא תעלה על 850 מ"ר (כולל מרפסות). (בכפוף לשמירה על אחוז חלחול, קווי בניין ושטח פנוי מבניה הנדרשים).

יז- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.4 (ב) בטבלת ההתנגדויות : להוסיף הוראה בתקנון התכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

יח- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.4 (ב) בטבלת ההתנגדויות : מוצע לתקן את התקנון באופן הבא :
בטבלה 5 להוסיף בהמשך של הערה ג : מובהר שאין במתן האפשרות לניוד זכויות בין תאי השטח (עד 10%) כדי לשנות את טבלת ההקצאות וכן את נפחי הבניה (תכסית, קווי בניין, מספר קומות, גובה קומה וגובה הבינוי הכולל).
ניוד הזכויות מצריך הצגת הסכמות של בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

כמו כן יש לתקן את סעיף 6.3 בתקנון התכנית, שעניינו תנאים בהליך הרישוי, ולהוסיף סעיף קטן כדלקמן : ככל שבתכנית העיצוב אושר ניוד של עד 10% שטחי בניה בין תאי השטח, תנאי להיתר הינו הצגת הסכמות של בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד.

יט- לפי המלצת הצוות בסעיף 3.7 בטבלת ההתנגדויות : לתקן את הוראות התוכנית ולהוסיף הבהרה בסעיף 4.12(א)(6) (א) להוראות התוכנית, כי תמהיל יח"ד יכלול שטח עיקרי + ממ"ד.

כ- תיקונים טכניים נוספים לתקנון :

- בסעיף ב' לטבלה 5- יש למחוק את התנאי בסוף הסעיף " ובתנאי שסך שטחי השרות לא יפחתו מ 25% מהשטח העיקרי."
- "נוכח התנאים המופיעים בסעיף 6.2(ב) ו - 6.2(ד) בתקנון ניתן למחוק את סעיף 6.3(ג) בתקנון
- הבהרת סעיף 6.2(ד) לתקנון כך שיש להוסיף בסוף המילים : "לרבות התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין...תשע"ב - 2011" את המילים : ליח"ד בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- לחדד את ההגדרה לנושא התכסית בסעיף 1.9 בהוראות התוכנית ולהבהיר כי התכסית כוללת מרפסות.

כא- תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי