

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5013/מק/תא/507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - 0023-24

## מהות הדיון: עדכון הוועדה המקומית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה לאור החלטת הוועדה לשינויים בטבלת הזכויות

בישיבה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 החליטה הוועדה המקומית לקבל בחלקן את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ולתת לה תוקף. הוועדה המקומית החליטה לקבל את ההתנגדויות שנגעו לאופן חישוב זכויות הבנייה וכן על עדכון טבלת הזכויות בשני מסלולי ההתחדשות שהתכנית מציעה- מסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול חיזוק ותוספת בנייה.

מתיקון זכויות הבנייה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, עלה הצורך להתאים בין טבלת הזכויות המעודכנת לבין טבלת ההקצאה והאיזון המופקדת. לאחר בדיקת טבלת ההקצאה והאיזון המופקדת, ערך שמאי התכנית (שמאי אמיר פישלר) מספר שינויים:

שווי תרומת המחברים שונה לשווי ריאלי ומקובל של 2.900 ש"ח/מ"ר, בנוסף מגרש 103 קיבל תוספת בשיעור 3% בגין זמינות טובה יותר לעומת המגרשים האחרים בתכנית, ותוספת 3% למגרש 104 והפחתה בשיעור 3% למגרשים מס' 101-102 כל זאת בגין מקדם התאמה למיקום.

השינויים נבדקו ואושרו ע"י יחידת המקרקעין מאחר וטבלת האיזון החדשה שומרת על השוויים היחסיים של הבעלים בתכנית ועל ההקצאות ביחס לטבלת האיזון שהופקדה.

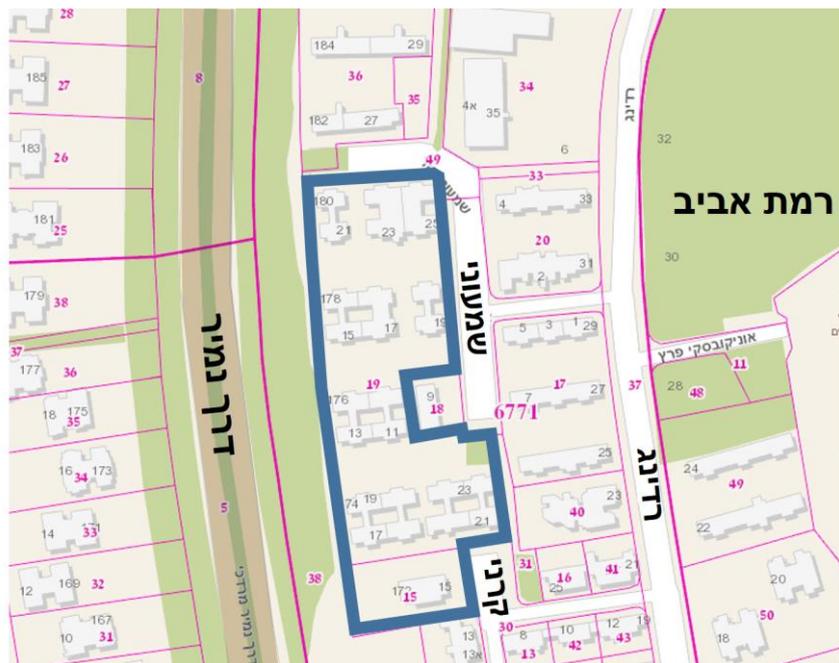
לאור המפורט לעיל, הרי שמדובר בתיקונים מינוריים של טבלת ההקצאות, שאינם משפיעים על ההקצאה לבעלים כפי שהוצגה בעת הפקדתה ומשכך ממליצים לאשר את התכנית בהתאם.

להלן הדיונים שהתקיימו בעבר בוועדה המקומית:

### מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

**מיקום: רמת אביב א' (רמת אביב הירוקה)**

**כתובת:** רח' שמעוני 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25  
 רח' קרני יהודה 17, 19, 21, 23  
 רח' קרני יהודה 15 (שב"צ - גן ילדים)



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5013/מק/תא-507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - 0023-24'

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר	חלק	19, 15	

**שטח התכנית:** 15.096 דונם, מתוכם 12.886 דונם ביעוד מגורים

**מתכנן:** קו-מתאר בע"מ

**יזם:** ב.ס.ר.; ע.ט. החברה להתחדשות עירונית  
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** מגרש מגורים – פרטיים  
מגרש ביעוד שב"צ - עירייה

### מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 7 בניינים, בני 4 קומות, בעלי מערכת שבילים ממזרח למערב ומצפון לדרום. סה"כ 168 יח"ד קיימות.  
כל המבנים ממוקמים בחלקה אחת ורשומים כבית משותף מורכב, דבר המקשה על קידום היתרי בניה, שכן נדרשת הסכמה מתוך כל בעלי הדירות בחלקה.

### מדיניות קיימת:

9086 – מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א – 22/04/2020

9003 – מדיניות גדרות רמת אביב הותיקה – 17/09/2014

9006 – מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' – 22/01/2014  
המלצה על התחדשות של המגרש באמצעות תבי"ע מכוח תא/5000  
בינוי עד 15 קומות  
שמירה על הרצף הירוק בין הבניינים  
תוספת של 288 יח"ד (סה"כ 456 יח"ד)

### מצב תכנוני קיים:

2423 – הרחבות דיוור – רח' קרני-שמעוני, רמת אביב – 22/01/1990  
סה"כ 168 יח"ד; סה"כ 16,968 מ"ר

1ע – מרתפים - 18/03/2003

1ג – בניה על גגות – 20/08/2007

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - 0023 - 24'

תכנית מתאר מקומית - תא/5000:

**אזורי תכנון ומתחמי תכנון**



מתחם תכנון 106א  
מתחם להתחדשות עירונית  
תוספת 1 רח"ק; סה"כ רח"ק מירבי 5  
מדרגת בניה נוספת - עד 25 קומות

**עיצוב עירוני**



עד 15 קומות  
מרקם בנוי לשימור  
אתר טבע עירוני

**אזורי יעוד**



אזור מגורים בבניה עירונית:  
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4  
צפיפות לא תפחת מ 18 יח"ד לדונם

**מצב תכנוני מוצע:**

קידום תכנית מכוח תמ"א 38 להתחדשות המגרש בשלבים. מוצע שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית על מנת לאפשר את התחדשות המגרש כולו באופן מסונכרן, גם אם התחדשות זו תתרחש בשלבים. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ובאמצעות פרצלציה יוצרת 4 תאי שטח עצמאיים. בכך, היא מפשטת את הליך הוצאת היתרי הבניה בכל תא שטח, ללא תלות בתאי השטח האחרים, תוך יצירת מסגרת לתכנון כולל, המאפשר תשתית משותפת, מרחב משותף-פתוח מוצל ונעים לשהיה, בעל מערכת זיקות הנאה במפלס הקרקע, מצפון לדרום וממזרח למערב - בדומה למצב הקיים, ובהתאם לעקרונות "נחלת הכלל" של מסמך המדיניות לרמת אביב.

בתכנית, במסגרת האיחוד והחלוקה, הקצאה לצרכי ציבור - הגדלת המגרש הציבורי הקיים בדרום מתחם המגורים (ששטחו 2.1 דונם), בשטח של 0.730 דונם.

התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, חישוב זכויות הבניה הינו ע"פ זכויות הבניה התקפות, ובתוספת תמ"א 38 על תיקוניה. כמו-כן התכנית מציעה עדכון של קווי הבניין ומס' הקומות, וכן קובעת הנחיות לזיקות הנאה למעבר ושהייה בין תאי השטח במפלס הקרקע ובתת-הקרקע. בנוסף למסלול המרכזי של הריסה ובניה מחדש, התכנית מאפשרת גם התחדשות באמצעות עיבוי בניין קיים וחיזוקו.

התכנית מציעה 7 מבנים חדשים: בדופן המזרחית של המתחם - כלפי השכונה - לאורך רחוב שמעוני - 3 ממבנים בני 8 קומות, המשמרים את הטיפולוגיה וההעמדה הקיימת לפיה החזיתות ראשיות פונות כלפי צפון/דרום. בדופן המערבית של המתחם - כלפי דרך נמיר - לאורך השצ"פ - 4 מבנים בני 15 קומות

התכנית מאפשרת סה"כ 420 יח"ד (תוספת של 252 יח"ד למצב הקיים) שטח ממוצע פלדלת ליח"ד: 87.0 מ"ר 20% יח"ד קטנות

התכנית תואמת את מסמך המדיניות ותכנית ומתאר, היא אינה ממצה את הרח"ק המירבי המצויין בתכנית המתאר, וכן אינה ממצה את כל יחידות הדיור אשר אושרו במסגרת מסמך המדיניות: למרות שתכנית המתאר מאפשרת רח"ק מירבי 5.0 (4.0 בתוספת רח"ק 1 בגין התחדשות עירונית) - תכנית זו מציעה רח"ק 3.95. מסמך המדיניות מאפשר להגיע במסגרת תכנית התחדשות עירונית ל 456 יח"ד, תכנית זו מציעה 420 יח"ד. באופן זה, מתקבל נפח בינוי מצומצם יחסית לתכנית פינוי-בינוי, אשר משתלב טוב יותר במרקם השכונתי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - 0023-24'

במרחב התכנון אותרו 3 מקבצי עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה לשימור, וכן עצים נוספים לשימור בדרום המרחב.

התכנית מייעדת את כל המבנים בתחומה להריסה ובניה מחדש, אך מאפשרת גם חיזוק בדרך של עיבוי, בחלק מתאי השטח. בהתאם, התכנית כוללת הוראות לעניין חיזוק מבנים במסלול עיבוי. עם פקיעת תוקפה של תמ"א 38 (על תיקוניה), הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.

**תקן חניה** – 0.8 מקומות חניה ליח"ד, הכנה להטענת רכב חשמלי ב 30% ממקומות החניה לפחות; חנית אופניים לפי תקן 1:1 בחלוקה שליש בפיתוח, שליש בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע, שליש בחדרי אופניים במרתף.

**בניה ירוקה** - תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. תכסית פנויה – 15% לפחות.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקבל אישור תת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 13.5.21 במתווה של עדכון ציבור לאור התאמת התכנית למסמך המדיניות לרמת אביב. בהתאם, התקיימו מפגשים: 24/08/2021 – עדכון ועד השכונה 17/10/2021 – עדכון ציבור

תוצרי ההתייעצות (בריכוז יועצי שת"צ מטעם היזם חברת "סיטי וויז"):

- נושא התנועה- עלו טענות לגבי העומס התחבורתי שהתכנית צפויה ליצור ברחוב שמעוני. בתום המפגש הועברה לועד השכונה לבקשתו הבדיקה התנועתית שנערכה במסגרת מסמך המדיניות. בנושא תכנית החניה על דרך נמיר הובהר כי היא נדחתה על ידי ועדת הערר המחוזית.
- אופי הבינוי החדש- במהלך המפגש הוצגו לתושבים החלופות הקודמות שנבחנו שהציעו בינוי נמוך יותר בתכסית גדולה יותר. במהלך המפגש הוסבר בפירוט שפריסת המבנים בחלופות אלו הייתה פחות איכותית למגורים (הפירים הפנימיים לא יעילים בגובה 8 קומות), ומצד שני, המרחב הפתוח והשלד הירוק שבין הבניינים היו מצומצמים יחסית כתוצאה מתכסית גבוהה וגושניות המבנים. לכן לא תאמה לאופי השכונה.
- במהלך המפגש הוצגו לתושבים עיקרי הנחיות תכנית המדיניות ותכנית המתאר והודגש אופן התאמת התכנית של המתחם להנחיות אלו.

סיכום והמלצות להמשך:

הנושא הבווער ביותר שתפס את מרבית השיח במפגשים הוא נושא התנועה. החשש ממחסור בחניה ותופעת גודש התנועה, שנחווים כבר היום, מהווים את הגורם העיקרי להתנגדות לקידום התחדשות עירונית בשכונה. ראו חו"ד אגף התנועה למענה שניתן לנושא זה.



**טבלת השוואה:**  
 מגורים (שטח המגרש קטן, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)

מצב מוצע - מגורים	מצב קיים (זכויות לא כולל תמ"א 38)	נתונים	
48,000 מ"ר ברוטו	16,968 מ"ר (הרחבות) + 3,151 מ"ר (65% משטח הקומה לפי ג1) 20,119 מ"ר	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע
(מהם סה"כ שטחי "פלדלת" 36,540 מ"ר) לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	גובה
8 קומות או 15 קומות	5 קומות (4 קומות + 1)	קומות	
		מטר	
עד 60%	לי"ר		תכסית
תקן 0.8 סה"כ = 336 מקומות חניה (עבור 420 יח"ד)	0		מקומות חניה

מבנים ומוסדות ציבור (שטח המגרש גדל, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	04/12/2024
דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	3 - 0023-24ב'

זכויות הוראות הבניה לפי תכנית תא/מק/צ'

מגורים	מצב מוצע - מגורים	מצב קיים (לא כולל זכויות תמ"א (38)	נתונים	
270	270	270	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע
7,657	7,657	5686	מ"ר	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	מ"ר	
60%	60%	60%	קומות	גובה
60%	60%	60%	מטר	תכסית



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>	
מספר התכנית 507-0866632	שם התכנית תא/מק/5013 - קרני-שמעוני
מגיש התכנית 1. ועדה מקומית 2. ע"ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (קרני- שמעוני) בע"מ	עורך התכנית אדרי צבי גבאי
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<b>סוג הרשות</b>	
שם הרשות (בה חלה התכנית)	
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<b>תל אביב יפו</b>	
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להסיד את התכנית ולאשרה</b>	
<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 type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	

מחזור הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין שמכרות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
שמכרות ועדה עצמאית עם תוכנית מראש כוללת (בתחילת התוכנית תא/מק/5000) מתח 22.12.2016	62 א, (א) חוק התכנון והשטח	התוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בגודל 15.1 דונם. התוכנית כוללת איחוד החלקה הקיימת 7 מבני מגורים (הקמת 7 מבני מגורים חדשים) 3 מבנים בני 25 קומות ו- 4 מבנים בני 14/6 קומות. חוראות פתוחות במסגרת חזוקת מבנים עירונית הקצאת מנגנון ציבורי
התכנון והעניין בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהם אמורים להיות נפרדים מהמאפיין הכללי תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
התוכנית המקומית	החוראות רלבנטיות בתוכנית המקומית	הסעיף הרלוונטי בתוכנית המקומית
+ אשר מסמך מדיניות למת אביב - 9006 התכנית תואמת מסמך חמדיניות כאמור להלן	חוראות מיוחדות יכול שיהיו לנושא רחיק, גובה, שימושים, מסמך מדיניות וכדו'. 1. מסי קומות מירבי - 15 2. מתחם התחדשות עירונית 3. מרקם בניו לשימור 4. מסמך מדיניות	106 רמת אביב א  חוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במסמך המדיניות חמאושר, אשר כולל היבטים ותחנות לעניין התחדשות עירונית, שטחים פתוחים, עקרונות בינוי לשימור, שטחים פתוחים וזיקות הנאה (ינתלות הכללי), צפיפות, מסי יחיד.	1.5 - כלליות 3.2.3 - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה 3.2.4 - אזור מגורים בבניה עירונית לשימור 4.3.2 - מרקם בניו לשימור 4.5.1 - אתר טבע עירוני 5.2.1 - מסמכי מדיניות 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית 5.3.4 - מרקם בניו לשימור	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה נסמך עיצוב עירוני: מרקם בניו לשימור אתר טבע עירוני נסמך אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית
עפ"י נוהל מבאיית יעוד: 1. מגורים 2. מבנים ומסודות ציבור	3.1.1 א - מבנים ומסודות ציבור 3.2.4 - מגורים בניו עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
34.5 יחיד לזוים + בתכנית קיימות החניות לגבי תמחיל יחיד. לא נדרשת תוספת מסחר בחתבס על מרבזון מסחרי צמוד	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן א) בכל אזור ייעודי. מרז מסבצי השימושים: סעיף 1.6 בחוראות התוכנית. סעיף 3.2.1 מגורים: דירות מגורים לטוהין 3.2.4 א 1א ו- 2א - שימוש למשרד בחלק מזירת המגורים	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
+ 3.1.1 ג - שימושים כלליים - יעוד	3.1.1 ג - שימושים כלליים - יעוד	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.  קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) דירות מגורים לסוגיהן

<p>התכנית מרחיבה שטח מגרש קיים, לשימושים במעוד ציבורי - ב-730 מי"ר</p>	<p>למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>(פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) מבנים ומוסדות ציבור: מוסדות ציבור לסוגיהם, שחרתים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מוזיאונים, בתי מטבחיים, בתי קברות, שוקים ומבבלות. קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית קובעת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 וזכויות תקפות, ואינה עולה על הרחיק המירבי</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור - בהתאם לתכנית תא/מק/צי</p>	<p>טווח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד במרק 3). סעיף 3.2.4 ב' מגרשים מעל 1.5 דונם - רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 4.0</p> <p>מותרת תוספת 1 רח"ק (וסח"ק רח"ק 5) עבור מתחם התחדשות עירונית</p> <p>לפי סעיף 2.4.3 - התכנית למימוש זכויות מתמ"א 38, וזכויות תקפות, לא תחשב תכנית סותרת לתכנית זו</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוגדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ מכת תכנית על</p>	<p>13.1.4 מעללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית כוללת בניה של 3 מבנים בני 8 קומות, ו-4 בניינים בני 15 קומות, בהתאם לנספח העיצוב</p> <p>+ סעיף 4.2.2 (ג) קומה טיפוסית עד 3.8 מבנים בני 12 קומות ומעלה - עד 6 מ' קומת הקרקע</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p> <p>לפי 3.1.5 א' - זכויות מכת תכניות תקפות</p> <p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובמקום לשימושים בהוראות התוכנית.</p> <p>אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית - עד 25 קומות מדרגת גובה נוספת</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטובתה: אזור עליו חלות הוראות למתחם הותחדשות עירונית. עד 25 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בניה נקודתית חריגה לטובתה/ ועליה מעל מספר קומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p> <p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) (הוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי חגורה, נטיעות ועצים).</p>
<p>+ עמ"י הו"ד היחידה האשטרוטגית הקצאת מגרש פנוי בשטח 730 מי"ר, כשטח השלמת למגרש הציבורי חקיים והמאושר בדרום התכנית</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוגדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>מחלת התקצאה לצרכי ציבור והיקמה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת... כמויות בסעיפים 4.1.1 (ב) (ה)</p>	<p>מחלת התקצאה לצרכי ציבור והיקמה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת... כמויות בסעיפים 4.1.1 (ב) (ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
	<p>סעיף 3.5 - מבני ציבור/ כולל הנחיות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>

<p>זכויות תוראות לפי תכנית תא/מק/צ</p>	<p>בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 ב' - תכנית נושאות.</p>	<p>מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>התוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>1.7 - נספח תנועה (נתקן חניה 0.8)</p>	<p>סעיף 3.8.7</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 - הוראות למרבית תחבורה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>ועדת השימור נתנה אישור כולל לפרויקטים בשכונה התואמים את מסמך המדיניות התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במסמך המדיניות המאושר, אשר כולל היבטים ותחנות לעניין המוקדם הבנוי לשימור.</p>	<p>סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.2 - נדרש סעיף 5.4 - אזור תכנון 1106</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>חוקיד סביבתית - אישרה ע"י מח' בניה ירוקת ותכנון בר קיימא חוטמעי תוראות בניה ירוקת ותכנון בר קיימא והערות מח' איכה"ס.</p>	<p>סעיף 4.4.3 - הוראות לבניה חדשה סעיף 4.4.4 - תנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 - תנאים להפקדת תכנית - אנרגיה, מבני ציבור</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הודרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במסמך המדיניות המאושר, אשר כולל היבטים ותחנות לעניין הטבע העירוני והשטחים הירוקים בשכונה. התכנית תואמת מסמך המדיניות. זיקת הנאה 6.13 - שמירה על עצים בוגרים 6.14 - זיקת הנאה 6.17 ב. 1. התכנית תואמת ותטמיע את התנחיות העירוניות לטבע עירוני (6.22) - סביבה ונוף, טבע עירוני</p>	<p>סעיף 4.5.1 - בדיקה מוקדמת סעיף 4.4.4 - הנחיות מרחביות לטבע עירוני (טרם אושרו) סעיף 5.4 - אזור תכנון 1106</p>	<p>אתר טבע עירוני-על פני נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>נספח בינוי נספח נופי נספח תנועה נספח שימור עצים חוקיד סביבתית</p>	<p>סעיף 4.6.2 - תנחיות כלליות להכנת תכנית סעיף 4.6.4 - ניקוז סעיף 4.6.5 - ביוב סעיף 4.6.6 - חשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>השתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדידוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) חוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

נספח הדרולוגי			
תשתיות - מיס			
וביוב			
תשתיות - פינוי			
אשפה			

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחזור הסעיף
	סעיף קטן (א) (1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א) (3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
	סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א) (6)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

הצהיר וחתים			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		18.1.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלם אברחם אוזן, עויד	2438926-9		18.1.2022

תן בדעם | 2017

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>5013/מק/תא-507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - 0023-24ב'</b>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תואמת את מדיניות רמת אביב ואף מייצרת נפחים מתונים מאלה שהמדיניות מאפשרת. היא תאפשר את התחדשות המגרש בשלבים באופן כוללני, אחיד משותף ויעיל. חלופת הבינוי הכוללת מבנים בגובה 15 קומות לאורך דרך נמיר בשילוב בניה מרקמית של בנייני 7.65 קומות כלפי השכונה, פותחה לאחר שהניסיונות התכנוניים להתבסס על בניה מרקמית בלבד לא הישגו תוצאה משביעת רצון. התכנית תאפשר לציבור להמשיך ולהינות מהמרחב הירוק שבין הבניינים – לחצות אותם וליהנות ממקבצי העצים האיכותיים הקיימים במגרש ומוגדרים לשימור.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע. מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי חניה : אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלבויות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון :**

**ערן וקסלר :** חברי הועדה בוודאי זוכרים את ההתנגדויות לברזיל מדובר במגרש עם 7 מבנים מטיפוס זהה רק בשני הבדלים. אחד המגרש הזה יותר רחב, מה שאפשר יותר משחק. דבר נוסף הבעלים במקרה הזה קדמו תוכניות מכח תמא 38 ולא מתוקף תוכנית המתאר מה שאפשר לצמצם נפחים. על מנת לאפשר את התוכנית הזו אנחנו ממליצים שהועדה המקומית תכנס כמגישה. מכיוון שמדובר ב-7 מבנים אין הסכמה מלאה וכדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית בשלבים זה מה שיתן לזה כח.

**צבי גבאי מקו מתאר :** מציג את התוכנית

**מיטל להבי :** מדוע הצ'ופצ'יק של מבנה המסחרי לא בפנים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>5013/תא/מק/507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - 0023-24ב'</b>

**צבי גבאי** : טיפלנו בחלק של המגורים אם נצטרך להרחיב קו כחול נצטרך לחזור שוב לועדה וחבל. **עופר טויסטר** : להוסיף מסחר באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה במגורים זה פתח שגורר זמן ולכל היותר אפשר יחד עם העיריה להכניס לקו הכחול של התוכנית לא לקוח הכחול של האו"ח מכיוון שהעיריה חותמת כמגישה כל מה שהראו לנו יכלים לתכנן שם ולא לערבב חלב ובשר כי זה יפיל את התוכנית. **מיטל להבי** : לא ברור מה בנוי שם, כי שאתם מביאים דרפט אתם מביאים מצב מוצע כמצב תכנוני שהיה קורה אם היו עושים את כל ההרחבות וכד'. אתם לא מביאים את המצב הבנוי הקיים בשטח. מה בנוי היום? מה המכפלה של הבנוי? הרחוב נבלעות בתמ"א הם לא נספרות בתוך התמ"א. אני רוצה לדעת כמה בנוי היום לא המצב. אני רוצה לדעת באיזה שכונות אתם קובעים שההרחבות הם חלק מהמצב של הזכויות הקיימות ובאיזה שכונות ההרחבות הם לא חלק מהזכויות הקיימות, אני רוצה להבין מה הבנוי. התפקיד של אנשי הצוות זה לכתוב מה היה בשטח ולא תאורטית אני רוצה לראות את המכפיל מהבנוי. **צבי גבאי** : להוציא את השטח המסחרי בנוי 168 יח"ד שהשטח שלהם הוא קרוב 15,000 מ"ר בנוי בפועל עיקרי. יש עוד שטחי שרות ולא הרבה שטח וברוב הבנינים אין מעליות. **מיטל להבי** : למעשה ב16,968 מ"ר הזכויות של ההרחבות לא קיימות, לא ספרת את הזכויות של ההרחבות שלא קיימות.

**צבי גבאי** : מה שחסר בטבלה הזו ההרחבות שהם בערך 30 ומשהו מטר לדירה ועוד ג' 1 שלא קיים כרגע. מיטל אבל כתוב 3151 מ"ר שזה ג' 1 כתוב 20,000 מ"ר אתם אומרים שהשטח הבנוי מצב קיים כולל ג' 1 לא זה מה שמתוכנן כעת

**גל הוברמן** : הזכויות שלתוכנית ההרחבות הם כמעט 17,000 מ"ר וג' 1 זה 3000 מ"ר וביחד מותר 20,000 מ"ר בנוי בפועל המימוש עד כה כ 15,000 מ"ר.

**מיטל להבי** : יש פער של 25% בין מה שמותר למה שבנוי בשטח **צבי גבאי** : משהו כזה

**ערן וקסלר** : בתחילת התכנון אנחנו ישבנו ובדקנו את הזכויות הבנויות ומזה הוצאנו את הזכויות של הפרויקט 48 אלף ברוטו עשינו על בסיס ההרחבות שבוצעו בלבד. נתנו 25 מ"ר לכל דירה.

**צבי גבאי** : כאן לא מחשבים את ההרחבה כזכות לעתיד, דירה ממוצעת 87 X 420 כולל ממ"דים.

**מיטל להבי** : אם אתה פועל לפי תוקף תמ"א איך אתה מגיע ל 15 קומות?

**צבי גבאי** : אנחנו פועלים לפי סעיף 23 שלפיו לועדה המקומית יש סמכות לעשות שינוי של המדד לגובה במסגרת התנאים שמותר לה לעשות ופעלתם עם יעוץ משפטי.

**מיטל להבי** : כלומר התוכנית היא לא מתוקף התמ"א רק הזכויות.

**צבי גבאי** : נכון, התוכנית תואמת את מסמך המדיניות ותוכנית המתאר.

**מיטל להבי** : יש פה רק מגורים. מאיפה נכנסים כי החשש המרכזי היתה התנועה והחניה

**צבי גבאי** : עשינו שיתוף ציבור לגבי החניה והתנועה ואנחנו במצב של 80% מהדירות שהם מקבלות חניה זה נקבע במסגרת המסמך. אופניים 100% וכל האשפה היא תת קרקעית במצב הסופי.

**מלי פולישוק** : מה מצב התנועה.

**צבי גבאי** : מסומן בחץ האדום בצפון הוא משקף רמפה אחת שיורדת למתחם 101 מרח' שימעוני במקביל אליו הוא קילדסק שמצפון לו נכנסים לעמידר. זו כניסה ל 105 דירות במתחם הצפוני. מתקן האשפה שנמצא שם אפשר יהיה להגדיל אותו בעתיד. אין העמסה לקרני כולם נוסעים לשמעוני.

**מלי פולישוק** : איך כל המכוניות נוסעות בשמעוני

**צבי גבאי** : אנחנו מציעים להרחיב את המדרכות והמכוניות שנמצאות במתחם ירדו לתת קרקע ויהיה אפשר לפנות את הרחוב ולהגיע למצב של 300 מקומות חניה. כמו כן שמרנו על צירי הליכי והמגמה היא לאפשר הליכתיות וזה יביא לכך שאנשים ישאירו את הרכבים בבתיים.

**מיטל להבי** : איפה המעברים הירוקים לכיוון דרך נמיר.

**צבי גבאי** : המתחם כולו גם הבנינים שנמצאים במזרח אלינו יכולים לעבור דרך שלשת הצירים שעוברים בתוך המתחם ופתוחים למעבר ציבורי ולעבור בנוחיות רבה. (מצגי שקופית) כל הרצועה ממערב לנמיר היא שטח ירוק במישור אחד.

**גל הוברמן** : ממערב לפרויקט יש שצ"פ

**צבי גבאי** : כל אחד 4 הציריים שמהם אפשר להגיע לדרך נמיר וזו זיקת הנאה שתהיה רשומה.

**מיטל להבי** : למה אתה לא יכול לעשות את הפרויקט ב 2 מגרשים ולמנוע בהחלטת עיריה לכפות על דיירים להיכנס לפרויקט שהם לא רוצים.

**ערן וקסלר** : החיבור של כל 7 הבנינים מאפשר לנו לאחד תשתיות וחניון משותף עם 2 כניסות. מעבר לזה ללא החלוקה הזו לא יתכן פרויקט. 4 המגרשים מאפשרים לכל בנין לקבל החלטה בנפרד התבע מאפשרת זאת וקיימות 2 זיקות הנאה תת קרקעיות לבנינים שבמרכז.

**מיטל להבי** : אז אפשר להחליט רק על שני בנינים.

**עו"ד טויסטר עופר** : יש כאן בעיה קניינית של בית משותף אחד.

**מיטל להבי** : אז תביא את כל האחוזים בהתאמה של כל הבית המשותף.

**אורלי אראל** : צריך לקחת אחוזים מכל בנין בנפרד.

**עו"ד טויסטר עופר** : יש בנינים שיכולים לעשות תמא עיבוי.

**מיטל להבי** : אבל בקשת שהעיריה תצטרף כמגישה ושני הבנינים יצטרפו להצטרף.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024 3 - 0023-24ב'	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

**צבי גבאי** : אנחנו לא מחייבים לעשות עיסקה אנחנו רק מתכננים תכנון אידיאלי כי הוא בנוי כבית משותף .  
ואמרו לנו שזה התכנון הנכון  
**ערן וקסלר** : התוכנית מקבעת זכויות תמא 38 על מנת שגם הדיירים שלא חתומים עדיין יוכלו לממש בהמשך, התוכנית מסדירה את המגרש כולו.  
**מלי פולישוק** : הם לא ניזוקים מבחינת הזכויות שלהם  
**צבי גבאי** : ההיפך ומאפשרים בינוי מוצע.  
**מלי פולישוק** : אם 103 לא רוצים אתם לא יכולים לבנות מתחתם.  
**צבי גבאי** : אני לא רוצה לחייב ואם יבחרו לעשות רק עיבוי זו בעיה שלהם ואז 104 ישאר עם מתחם משלו 1021 אם יחליט לבנות יקבל זיקת הנאה מהחניון הצפוני.  
**עו"ד יוסי קליין שמלווה את הפרויקט** : החזון היה לבנות בשיתוף פעולה אבל 103 יש להם כוונה אחרת והם יצאו לדרך אחרת ואחרי הרבה עבודה הם הגיעו למתווה שמאפשר להם לממש את החזון שלהם ועל 103 שמרנו.  
**נחשון קיוותי** : האוכלוסייה שיושבת ב103 1021 ברגע שיראו שהתוכנית אושרה הם הצטרפו.  
**מלי פולישוק** : אתם עלולים להיות במצב ששני הירוקים כן והשניים אחרים לא במצב כזה לא תוכלו לעשות חניון תחת 1021 וכשהם ירצו הם בבעיה איך להיכנס לחניון שלהם.  
**צבי גבאי** : תכנון את הפרויקט ש101 יש לו חניון משלו דרכו יש זיקת הנאה כבר בתבע הזו וגם במסגרת ההיתר הבנין יהיה חייב לאפשר את הכניסה ל1021 אותו דבר במתחם הדרומי במידה 1031 יבחרו לבנות יקבלו זיקת הנאה ב-1 גם לנושא של החניה והאשפה. אין מצב שמישהו תוקע מישהו אחר.  
**מיטל להבי** : התנאי השני להפקדה אומר להעביר את השטחים הציבוריים לחזקת העיריה זה השטח החום למטה?  
**צבי גבאי** : כן היום חלק ממגרש 104. במגרש של העיריה יש מבנה קטן בלי שום ספק שיהיה חייב לעשות שהעיריה תצא בלבנות מבנה ציבורי ראוי.  
**מיטל להבי** : הגג העליון בבנין המרקמים יפותח כגג ירוק וכתוב שככל הניתן תתאפשר לדיירי הבנין גישה לא ברור או שנותנים גישה או שתסדרו גישה.  
**ערן וקסלר** : לא בהכרח הפרויקט יבנה כמקשה אחת ויהיו כאלה שלא יהיו שותפים לו ולכן רשמנו את ההסתייגות הזו.  
**מיטל להבי** : אני מציעה להוריד את ההסתייגות הזו ולכתוב הגנות שיבנו תתאפשר לדיירי המגרש.  
**ערן וקסלר** : יש 4 מגרשים  
**צבי גבאי** : יש חלופות גג ירוק יכול להיות מבחינה אקולוגית ואפשר להחליף אותו בגג כחול ואפשר לתת את השירות הציבורי במיוחד שהשטחים הירוקים ענקיים ואנחנו לא מכירים את המצב הזה באף אחד מהפרויקטים האלה בת"א שיש יחס כזה של שטח ירוק בקומת הקרקע לעומת השטח הבנוי ולחייב דיירים בבנין קטן ולתת לכל המתחם הזה להיכנס לגג שלהם דרך המעליות של עצמן זה רק לבנות סט מעליות מיוחד שישרת את הציבור לקומת גג שהיא לא מי יודע מה גדולה. אני מציע שהיזם את אותם שירותים ציבוריים ינתנו במסגרת בקומת הקרקע במסגרת 15 קומות.  
**אורלי אראל** : אנחנו רוצים להוסיף לתוכנית מציעים : החלטת הוועדה להוסיף את המגרש המסחרי לתחום הקו הכחול של התוכנית מגרש זה לא יהיה חלק מהאוי"ח של התוכנית והרח"ק יהיה 1.5 מספר קומות 4 ובהתאם להוראות תא 5000  
**צבי גבאי** : עלינו זה מקובל.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, חן אריאלי , גל שרעבי דמאי  
מיטל נמנעת.  
ההפקדה אושרה בהתאם להמלצת מה"ע והתוספת

## בישיבתה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

- על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע.  
מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024 3 - 0023-24ב'	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה: אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלבויות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
13. הועדה מחליטה להוסיף את המרכז המסחרי לתוכנית כמגרש נפרד שלא נכנס לאיחוד וחלוקה ולהוסיף לו 4 קומות ברח"ק 1.5 בהתאם להוראות 5000 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מיטל להבי, גל שרעבי

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

## פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10559 בעמוד 8736 בתאריך 30/05/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

02/06/2022	הארץ
02/06/2022	מעריב הבוקר
03/06/2022	מקומון ת"א

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - - 24-0023

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מס'	המתנגד	כתובת
1	עו"ד ענת בירן, בשם "מיי טאון שמעוני בע"מ" ובעלי הזכויות ברח' שמעוני 11-13 ת"א	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
2	רונן מנור עו"ד	ד. מנחם בגין 150 ת"א 6492105
3	עו"ד איתן עקיבא, בשם ועד שכונת רמת אביב הירוקה	
4	יוסף כהן	שמעוני 17, ד' 3, ת"א 6902609

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1	מיי טאון שמעוני בע"מ ובעלי הזכויות 11-13 ת"א. בא כוח: עו"ד ענת בירן (בתחום התכנית)	א. התכנית המופקדת קובעת כי בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה תותר תוספת של 1.65 קומות. הדבר בניגוד לנקבע במדיניות רמת אביב הירוקה, מדיניות תמ"א 38 של הוועדה המקומית ובניגוד לגרסת התכנית שהופיעה באתר מינהל התכנון בזמן הדיון להפקדה והחלטת ההפקדה אינה מתייחסת לכך.	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק מכוח תמ"א 38. ככלל, התכנית מאפשרת התחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק ותוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות סה"כ. הדבר בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 ומדיניות השכונה, כאשר הבניין הקיים בן 4 קומות לפחות. ההבדלים בין התקנון שהופקד לתקנון שהיה לעת הדיון בוועדה נבעו בבסיסם מטעות בספירת הקומות (3+עמודים=4) וההתאמה למדיניות הוועדה לתמ"א 38 לעניין מס' הקומות הנוספות בבניין בן 3 קומות או 4 קומות.	<b>לקבל את ההתנגדות</b> תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף א' בעיקרי השינויים הנדרשים במסמכי התכנית (למטה).
		ב. תכנית פוגעת בסל הזכויות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה במגרש הנדון (התכנית קובעת סל זכויות כמפורט בסעיף ז' להערות טבלה 5), שאינו לוקח בחשבון את זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית ההרחבות תא/2423. יש לתקן ולקבוע כי בחלופה של חיזוק, תוספת זכויות בניה תהיה לפי תכנית ההרחבות או לפי התכנית המופקדת, הגבוה מבניהם.	הערה (ז) לטבלת הזכויות (טבלה 5) קובעת סל זכויות לבניינים בהם קיימת חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. טענת המתנגדים הינה שהתכנית פוגעת בזכויות ואינה עוקבת תכנית תמ"א 38, שמאפשרת ניצול זכויות מאושרות מכוח תכנית מפורטת, שניתן לראותם כאילו נתנו מכוח תמ"א 38 ובאופן יחסי. תכנית ההרחבות תא/2423 מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בשטח ממוצע של 28 מ"ר (עיקרי). לאור הטענה שעלתה מההתנגדות, נערך חישוב חוזר של הזכויות התקפות וזכויות אשר ניתן לתת מכוח תמא 38 במגבלה של תוספת של 2.65 קומות. החישוב נערך בשיתוף מחלקת רישוי בנייה וכמפורט מטה, בהתאם לאמור מוצע לקבל את התנגדות ולתקן את סעיף קטן (ז) לטבלת הזכויות בהתאם לחישוב החדש. עם זאת, חשוב לדגיש כאן כי זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות.	<b>לקבל את ההתנגדות</b> תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ב' (למטה).  לאור ההתנגדות נבחנו שנית זכויות הבנייה במסלול הריסה ובנייה. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למפורט בסעיף ג' (למטה).
		ג. התכנית קובעת כי "לא תתאפשר חנייה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים" ובכך סותרת את מדיניות רמת אביב ופוגעת במתנגדים. ניתן לאפשר חניון בכפוף לנקבע במדיניות- יותר חניון תת	ככלל, אין מניעה לאפשר חנייה תת-קרקעית גם בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה. אולם, לא ניתן יהיה להוסיף כניסות למרתפים מעבר למסומן בנספח התנועה לתכנית והמעבר בין המרתפים במגרשים השונים יהיה ע"י מתן זיקת הנאה	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ד', ה', ו' למטה.

	<p>הדדית בתת הקרקע. הגבלת מספר כניסות רכב למגרש ל-2 כניסות בלבד יישמר ונועד על מנת לאפשר את רציפות השטחים הפתוחים בין הבניינים, על מנת לשמור על מערך התנועה ברחובות ועל בטיחות הולכי הרגל במדרכות הגובלות. בהתאם לכך, התכנית לא מאפשרת חנייה על קרקעית. רמפות יסודרו בנפח הבניינים ולא בתחום השטח הפתוח. על מנת לאפשר גמישות תכנונית מומלץ שתקן החניה שתכנית קובעת בכל תאי השטח (תקן 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור), יהיה תקן מקסימלי.</p>	<p>קרקעי בתנאי של שלושה מבנים צמודים לפחות תוך שימוש ברמפת ירידה אחת.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>  תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ז', ח', ט' למטה.</p>	<p>שמירה על תנועות הולכי רגל חופשיות צפון-דרום ו-מזרח-מערב הינה אחד מעקרונות התכנון של התכנית. כמו כן, התכנית קובעת כי מיקום סופי של זיקות ההנאה יקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. על מנת לאפשר לבניין להתחדש בדרך של חיזוק ותוספת בניה, וגם לשמור על מערך התנועה בין המגרשים, מומלץ לקבוע כי בחלופה של חיזוק ותוספת בניה ניתן יהיה לצמצם רוחב זיקת ההנאה ו וכי ישמר מעבר בתחום קומה מפולשת חלקית (הקיימת בפועל בטיפוס הבנייה המקורי). מיקום זיקות ההנאה יאושר ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב. בהמשך לכך, על מנת לשמור על מערך המעברים בזיקת הנאה לציבור מומלץ לקבוע זיקת הנאה במגרש בייעוד תעסוקה, בהיקף המגרש, בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	<p>ד. יש לאפשר גמישות והקטנה של רוחב זיקת ההנאה בחלופה של חיזוק בניין, שכן זיקת הנאה ברוחב 6 מ' כקבוע בתכנית לא תאפשר לממש חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. יש לקבוע כי שינוי והקטנה של רוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה ניכרת.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות</b>  תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף י' למטה.</p>	<p>הטענה היא שסימון מבנים להריסה בתשריט מאיין את האפשרות לחיזוק בניין קיים ותוספת בניה עבורו. לעניין זה נציין כי הוראות התכנית והתשריט מתפרשים זה לצד זה ומשלימים זה את זה ואין בסימון המבנים להריסה בתשריט משום סתירה להוראות התכנית המאפשרות מסלול של חיזוק ותוספת בניה לצד מסלול של הריסה ובנייה מחדש.</p>	<p>ה. התכנית מסמנת מבנים להריסה ויש לקבוע כי התשריט אינו מחייב לנושא מבנים להריסה בתכנית שמאפשרת התחדשות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>התכנית הופקדה לאחר קבלת הבהרות מאגף הנכסים שלא נדרש טרם הפקדה כתב התחייבות כיוון שתקנון התכנית קובע בסעיף 6.17 (2) תנאי להגשת היתר בנייה את "הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ובסעיף קטן (6) קובע את "הבטחת פנוי והריסה של הבינוי והמוחזק בשטחים ציבוריים ומסירת החזקה בהם לעירייה". סעיף 6.19 (4) קובע תנאי לאכלוס עבור תאי השטח 101-104 "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה". כמו כן, תקנון התכנית קובע תנאי</p>	<p>ו. התכנית הופקדה בפועל מבלי שעמדה בתנאי ההפקדה של "חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות הנאה לציבור וזיקות הנאה הדדיות לטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט"</p>		

	להגשת בקשה להיתר של "הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור" ועבור זיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע וכן תנאי לאכלוס (6.19) רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור.			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	המתנגד אינו מפרט את הסיבות לסרבול ולסיכול הליכי ההתחדשות במגרש הכולל מבנין אחד עם 2 בניינים, שהרי התכנית מיטיבה את מצבם של כלל הדיירים בכלל הבניינים בכך שמחלקת חלקה אחת עם 7 בניינים במצב הנכנס ל-4 מגרשים רגולריים במצב יוצא ועל מנת לאפשר התחדשות עם מינימום תלות בין הבניינים. כמו כן המדיניות של השכונה קבעה כי התחדשות הבינוי תיעשה תוך שמירה על מבני התכנון המקוריים וכך נעשה גם כאן.	א. התכנית כוללת פרצלציה וקובעת את הבניין בכתובת שמעוני 19 והבניין בשמעוני 15-17 כמגרש בנייה אחד והדבר עשוי לסכל ולסרבול הליכי ההתחדשות פוגע באפשרות שני הבניינים להתחדש. יש לקבוע פרצלציה בה כל בניין יהיה במגרש נפרד.	עו"ד רונן מנור, בעל דירה, שמעוני 19 (בתחום התכנית)	<b>2</b>
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	התכנית תואמת למדיניות התכנון לשכונה, שקבעה שהתחדשות הבינוי תתבצע "תוך שמירה על חלוקה למבני תכנון מקוריים והעמדת הבניינים בהתאם לבינוי הקיים וכן האפשרות להגדלת הנפחים הבנויים ותוספת בניה משמעותית בדפנות השכונה רח' איינשטיין, דרך נמיר". התכנון תואם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 לנושא מספר קומות מקסימלי, עד 15 קומות (נספח עיצוב עירוני) וכולל מגוון של טיפוסים בנייה: במסלול הריסה ובנייה חדשה- בנייה מרקמית של 8 קומות ובנייה גבוהה של 15 קומות. במסלול של חיזוק ותוספת - עד 7 קומות.	א. אופי המבנים אינו מתאים למרקם השכונתי שהוגדר מרקם לשימור.	ועד שכונת רמת אביב הירוקה. בא כוח עו"ד איתן עקיבא (מחוץ לתחום התכנית)	<b>3</b>
<b>לקבל את ההתנגדות</b>	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק ותוספת מכוח תכנית זו. ככלל, התכנית מאפשרת מסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק ותוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות כפי שנטען בהתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.	ב. התכנית מקטינה את זכויות הבנייה של מי שיבחר בהתחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה.		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	הטענה ניטענה באופן כללי וללא נימוקים. התכנית נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 במטרה של חיזוק מבנים קיימים או הריסתם והקמתם מחדש. סל הזכויות במסלול הריסה ובנייה מחדש וכן במסלול חיזוק ותוספת בניה תואם לחישוב זכויות מכוח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 כפי שעודכן ודווח לעיל. אופי הבינוי תואם למגבלות תכנית המתאר לנושא מגבלת קומות, נספח עיצוב עירוני ועד 15 קומות. בינוי של 15 קומות באופן נקודתי מאפשר תכנון מיטבי, צמצום	ג. הבינוי המוצע (בינוי רב קומות) אינו יכול להיות מאושר במסגרת תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.		

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - 0023-24ב'</b>

	תכנית בניה וקבלת מרווחים גדולים יותר בין הבניינים ותואם למדיניות התכנון לשכונה.			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	תיקונים בהוראות התכנית לקראת הפקדתה נערכים בהתאם להחלטת הוועדה להפקדה לרבות תיקונים טכניים, תיקונים בהנחיית הגרמים העירוניים ותיקונים בהתאם להנחיות השירות המשפטי וכמפורט בחו"ד צוות ובהחלטת הוועדה להפקדה.	ד. לתכנית המופקדת נוספו הוראות שונות שלא תאמו את החלטת הוועדה להפקדה.		
<b>לקבל את ההתנגדות</b>	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	ה. התכנית פוגעת בזכויות הבעלים שכן אינה כוללת את סל הזכויות המותר מכוח תכנית ההרחבות ואת הזכויות שמאפשרת תכנית תמ"א 38.		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	א. מדובר בטענות שלוועדה המקומית אין את הסמכות או הכלים לבחון, לרבות מערכות היחסים בין בעלי דירות או בין בעלי דירות לבין עצמם ושמהווים נושאים קנייניים ושאינם תכנוניים.	א. קיים הסכם בין בעלי דירות בשמעוני 17 עם יזם שמיטיב עם בעלי הדירות המורחבות (מכוח תכנית ההרחבות) ומקפח את בעלי הדירות שלא הרחיבו את דירתם.	4	יוסף כהן, בעל דירה, שמעוני 17 (בתחום התכנית)
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	ב. בהמשך למענה בסעיף א' לעיל, הטענה הינה קניינית ואינה רלוונטית לדיון בהתנגדויות לתכנית.	ב. בעלי הדירות המורחבות עשו שימוש ברכוש המשותף (שטחי חצר) להרחבת הדירות וללא מתן תמורה או פיצוי ליתר הדיירים.		
<b>לקבל את ההתנגדות</b>	ג. ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	ג. התכנית כוללת הריסה ובנייה של הבניין ותמחק את זכויות הבנייה של בעלי הדירות שטרם הורחבו וקניינים יפגע.		

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

- ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לתקן את מסמכי התכנית עפ"י המפורט מטה, לרבות תיקונים טכניים, ולתת תוקף לתכנית.
- תיקון הוראות ומסמכי התכנית כפי שמפורטים לעיל, לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין וההמלצה היא שלא נדרש פרסום של 106 ב'.
- להלן עיקרי השינויים הנדרשים בהוראות התכנית:
  - תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5) : "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומות גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1". הערה : התכנית המופקדת מאפשרת בינוי מרקמי עד 8 קומות, קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות. לאור כך, לא נדרש לפרסם לפי סעיף 106ב, שהמסגרת התכנונית אפשרה מלכתחילה עלייה ל-8 קומות בבנייה מרקמית.
  - תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא : "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102 : מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19 : 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 15-17 : 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 11-13 : 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיר, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".

[הזכויות במסלול עיבוי-חיזוק ותוספת בניה חושבו עפ"י העקרונות הבאים: (א) דירות שהורחבו בהיתר בניה עד 2005 זכאיות לקבל תמריצים מכוח תמא 38. (ב) דירות שהורחבו אחרי 2005 מקבלות תוספת של 25 מ"ר או שטח ההרחבה, הגדול מביניהם ובהפחתה של שטח ההרחבה שבוצע בפועל. לפי תכנית תא/2423 שטח ההרחבות הוא כ-28 מ"ר לדירה + ממ"ד מכוח תקנות (ג) דירות שלא הורחבו, תוספת הזכויות בהתאם לתכנית ההרחבות + ממ"דים מכוח תקנות (ד) החישוב נעשה על בסיס תוספת של 2 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65% משטח קומה טיפוסית מורחבת וסה"כ בניין בן 6.65 קומות (ה) החישוב נבחן פרטנית לאור היתרים שנתנו והרחבות שבוצעו בפועל]

ג. טבלה 5 תתוקן באופן הבא (לעניין שטחי בנייה על קרקעיים בלבד):

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מספר יח"ד
מגורים	101	3281	10137	1899	105
מגורים	102	2957	10270	1899	105
מגורים	103	2083	6628	1190	70
מגורים	104	3835	13354	1899	140

תוספת הערה לטבלה 5: השטחים המפורטים בטבלה 5 הם עבור הריסה ובניה מחדש ולא תותר תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה שתהווה סטייה ניכרת. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

- ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט): חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חניה: תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חניה על קרקעית.
- ה. תיקון סעיף 6.1 (1): תא שטח 101-104, תקן 0.8: 1 ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי.
- ו. תיקון סעיף 6.1 (6): מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חניה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4): קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.
- ח. תיקון לסעיף 6.13 סעיף קטן (3): "בשלב תכנית העיצוב יותרו שינוי בתצורה ובמיקום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט ובלבד שבתאי השטח למגורים (101-104) ישמרו עקרונות של תנועה חוצה מצפון לדרום ברוחב של כ-6 מ' ומעברים מזרח-מערב בין החלקות ברוחב של כ-8 מ'. במגרשים בהם יקבע כי הבניין יתוכנן במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, זיקות ההנאה תתאפשר בתחום הקומה המפולשת ותיקבע במסגרת תכנית העיצוב. השינוי בתוואי או ברוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.
- ט. תיקון סעיף 4.1.2(ח)(קווי בניין, ס"ק 1): הבנייה תותר בתחום קווי בניין כמסומן בתשריט בצבע תכלת. תיקון סעיף קטן (2): לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לרחוב שמעוני, אלא לצורך מרכיבי חיזוק הבניין בלבד. תוספת סעיף קטן (3) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין צדדי. תוספת ס"ק (4) מרחק בין בניינים לאחר הרחבתם לא יפחת מ-3 מ'.
- י. תוספת לסעיף 4.1.2(ח), מתחת לכותרת המשנה "חיזוק ועיבוי מבנים קיימים" יש להוסיף: "ההוראות בתקנון התכנית גוברות על סימון המבנים להריסה בתשריט התכנית".
- יא. תוספת לסעיף 4.1.2(א)(1): "תוספת קומות מעבר למותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית".

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:

**אלון גולדמן:** מציג את עיקרי התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות מתוך הדרפט.

**ענת בירן:** מייצגת את מיי טאון שמעוני בע"מ. הגשנו התנגדות לעניין הקומות והיא התקבלה. לעניין תחשיב הזכויות יש טעות במספרים, אין ויכוח על האופן של חישוב הזכויות, מציעה להשאיר זאת לתיאום סופי לגבי המספרים עם הצוות, ולעשות את התחשיב של 5 קומות טיפוסיות+ גג של 65% +קומת הקרקע שהיא חלקית, כדי שלא יהיה בעיות בעת הוצאת ההיתר. לעניין זיקת ההנאה יש התייחסות לזיקת הנאה שתמוקם בתוך הבניין בין העמודים, אנו מבקשים להעביר אותה לשני צדי הבניין מבלי לפגוע בזכויות הבניה. יש הוראת גמישות בתוכנית בשלב הרישוי אבל אנו לא רוצים שתהיה כלל אופציה לעבור דרך הבניין. לנושא החניה מדובר בתקן 0.8 לדירה, עלינו זה מקובל אנו מבקשים לשמור זאת לתקן בתא השטח גם אם הבניין לא ייהרס ויהיה חיזוק. באם יהיה עיבוי, יהיה חניון שייגמר בצד השני של המגרש אלא אם כן יוחלט להרוס את המבנה.

**ליאור שפירא:** זיקת ההנאה זה להולכי רגל בתוך הבניין?

**ענת בירן:** אין לנו בעיה שיעברו בין תאי השטח השונים אבל שיעברו מצדי הבניין ולא בתוכו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - 0023-24ב'</b>

**אלון גולדמן:** הטיפולוגיה של הבניינים הקיימים מאפשרת דירות בקומת הקרקע וגם קומת עמודים חלקית דרכה ניתן לעבור. הכוונה היא שבחלופה של חיזוק ותוספת שומרים על טיפולוגית הבניין המקורית.

**ליאור שפירא:** עו"ד בירן מאפשרת זיקות הנאה מצדי הבניין על מנת שלא יעברו בלובי.

**אלון גולדמן:** גם זיקות הנאה בצדדים יהיו, הן מצומצמות יותר. במסלול של חיזוק ותוספת בנייה אנו נשארים עם 2 מטרים בצדי הבניינים, זה ייפגע בסכמת התנועה במגרש.

**עו"ד רונן מנור:** בעלים של דירה בבניין ברח' שמעוני 19 וחבר נציגות הבניין, שמונתה לבחור יזם לצורך התחדשות עירונית. באופן עקרוני אנו לא מתנגדים לתוכנית אנו מסתייגים רק מעניין שהכלילו אותנו במגרש אחד עם בניין נוסף, מגרש 102. יש בניין נפרד בשמעוני 19 ויש בניין נוסף בצד המערבי שמכיל 2 כניסות שמעוני 15 ו-17 אין לנו קשר אתו. אנו לא מעוניינים להתחבר לבניין הזה, בחרנו יזם אחר ושנית אנו לא מעוניינים להיות כבולים עם הבניין הנוסף. התייעצתי עם אדריכלים וגם על פי הוראות החיזוק אין אפשרות לחייב אותם לחבור לבניין הזה. אנו מבקשים לקבל מגרש נפרד או שיובהר בתקנון התוכנית שאנו לא תלויים בשמעוני 15 ו-17.

**איתן עקיבא:** יו"ר וועד השכונה. לעניין הסמכות אשמח שעופר שטריקר שמייצג אותנו ידבר.

**עו"ד עופר שטריקר:** מקור הסמכות של העירייה יכול לנבוע משני מקורות ממקור הסמכות הכללית שהיא וועדה מקומית עצמאית ויש תוכנית מתאר שמתוכה יכולה לגזור תכניות מפורטות וכן מקור סמכות ספציפי לפי סעיף 23 לתמ"א 38. העובדה שלוועדה המקומית יש סמכות כללית ממילא יש לה סמכות לאשר תוכנית לא מלמדת כאילו התוצאות הנובעות מהפעלת הסמכות הכללית הן זהות לתוצאות הנובעות לפי סעיף 23 לתמ"א 38. השוני האחד שאם מדובר בתוכנית מכח הסמכות הכללית שצריך להפעיל באופן שוויוני את התנאי שצריך להגיש דוח כלכלי שפיו בודקים כל דירה ולפי זה קובעים את התוספות המכפילים ואת הנפחים והגבהים, המגבלה אינה חלה בנסיבות שמבוצע אם מבוצע התקנה של תוכנית מכח סעיף 23. שוני נוסף שאם התוכנית מבוצעת מכח סעיף 23 יש מערכת של פטורים מהיטל השבחה שאינה מתקיימת בנסיבות שהתוכנית מאושרת שלא מכח סעיף 23 אלא מכח התוכנית הכללית. לסיכום, אומנם יש סמכות לאשר את הנפחים והגבהים אבל אם עושים שימוש בסמכות הכללית התוצאות משמעותיות. במקרה דנן נאמר שהתוכנית מאושרת מכח סעיף 23. כדי להפעיל את הסמכות של סעיף 23 צריך לעמוד בתנאי שבו נאמר שצריכה להיות התאמה למאפייני היישוב או חלקים ממנו. לשאלה מה הם מאפייני היישוב ידבר מר איתן עקיבא.

**איתן עקיבא:** השכונה הוגדרה כמרקם לשימור. התוכנית לא מתאימה לסביבה ולתשתיות ולאזור. אני מבקש לחשוב לפני שמאשרים את התוכנית הזו. חשוב להקפיד על התכנון והמרקם. אני מבקש לא לקבל החלטה בדיון הזה, יש הרבה תוכניות באזור.

**יוסף כהן:** דייר בשמעוני 17. הבניין מחולק ל-8 ו-6 דירות. 8 הורחבו ו-6 לא הורחבו. כל בעלי הדירות ברגע שהבניין ייהרס יעמדו בצורה שווה. זכות הקניין שלי נפגעת, היות ויש דירות שהורחבו ומי שלא הרחיב כמוני הפסיד.

**ליאור שפירא:** הטענה שלך אומרת שהעירייה התערבה במערכת יחסים בינך לבין היזם?

**יוסף כהן:** ברגע שהיזם מקבל זכויות בניה אבל הוא מחלק אותן בצורה לא שיוויונית.

**ליאור שפירא:** איזה קשר יש לזה לעירייה? העירייה לא התערבה בקשר שבין העירייה ליזם? אנו נותנים סל זכויות אתה יכול לפנות ליזם ולהגיע אותו להסדר. ההתנגדות שלך היא שאנו נכנס באופן אקטיבי ולנו אין את הסמכות לכך. הבנתי נכון את התנגדותך?

**יוסף כהן:** הבנת נכון את התנגדותי

**ליאור שפירא:** אנו לא צד להסכם וגם לא נהיה צד להסכם. סל הזכויות הוא שלך ואתה תחליט לגביו.

**יוסף כהן:** נודע לנו שנגור בבניין של 15 קומות וכיום אנו גרים בבניין של 3 קומות. אני גם יודע שאין פתרון תחבורתי וגם יש בעיה לגישה של כיבוי אש מעל 9 קומות. אני מבקש שיכירו בזכויות שלי כאדם מבוגר בפרויקט. לעניין המיגון הבניינים החדשים אין מקלוט בתת הקרקע וזה בעיה כי ממ"ד לא עונה כמו מקלט, חשוב לשנות את התוכנית שיהיה מקלט תת קרקעי ולא ממ"ד.

**עו"ד עופר טויסטור:** נכנסו 7 בניינים שהם כולם חלקה רישומית אחת. נעשתה פה עבודה מרובה ומאומצת. רב הבניינים קיבלו מקסימום עוד בניין אחד לדבר איתו. לעשות טבלת איזון חדשה משמעותה להתחיל מבראשית וניפגש עוד חמש שנים. היתה חשיבה יחד עם העירייה והגיעו למיטב והמירב בכדי לצאת לדרך, חבל לפגוע במה שנעשה. לגבי וועד השכונה, סטטוטורית לא אמור להתנגד, בתקופה הזאת מיותר להגיד מהי חשיבות ההתחדשות. לטענה שזה לא מאפייני היישוב זו טענה שאינה נכונה וחבל שוועד השכונה מונע מתושבי השכונה התחדשות וביטחון.

**נחשון קויתי בעלים חב' בסר:** יחד עם חברת ע.ט יזמנו את הקמת הפרויקט. אנחנו כבר 10 שנים בפרויקט הזה. עברנו הרבה תהפוכות בפרויקט גם עם הדיירים והצוותים בעירייה ובסופו של דבר הגענו לתוכנית, תודה לצוותי העירייה לתוכנית שעושה טוב לדיירים. מה שקורה היום שם לבניינים זה תת רמה. הגיעה השעה והעת להרוס ולבנות חדש. נכון שיגידו שאני כיזם יש לי אינטרס, זה נכון אבל זה יעשה רק טוב לדיירים.

**אסף חרש נציג הדיירים:** אבקש להשלים את מה שאמר נחשון ולהודות לכם, בנימה אישית אני כדייר, החרדה שהייתה לנו בתקופת האזעקות, הבניינים שלנו לא עומד בשום תקן. חלק מהבניינים קיבלו מבנה

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	04/12/2024 3 - - 0023-24

מסוכן, כל שבוע בעיות צנרת, סתימות וביובים וכו'. אנו מבקשים לאשר את התוכנית לפינוי בינוי. איתן שהציג את עצמו כיו"ר השכונה אנו קרני-שמעוני לא בחרנו בו.  
**אלון גולדמן:** מקריא מענה מתוך הדרפט.

**מיטל להבי:** אני לא רואה שאתם משנים במספר הקומות? כל החלקות מקבלות 15 קומות?

**אלון גולדמן:** טבלה 5 מציגה את המקסימום בחלקה. התקנון כולל גם הנחיות בינוי במגרשים. במגרשים המערבים 15 קומות ובמגרשים המזרחיים עד 8 קומות במצב של הריסה ובניה. לגבי חיזוק ותוספת בניה יש סעיף בתקנון ושם מצוין תוספת קומה וקומה חלקית של 65% שיתקון ל-2.65 קומות ואילו התיקונים שאנו מבקשים לעשות.

**מיטל להבי:** איך הגענו ל-7.65 בדרפט?

**אלון גולדמן:** במסלול של חיזוק ותוספת ישנו בסיס שהוא הבניין הקיים בן 4 קומות, מרחיבים אותו מוספים לו 2.65 קומות ואז מגיעים 6.65 קומות. במסלול של הריסה ובניה יש לנו את האפשרות לקחת את סל הזכויות של תמ"א 38 ולחלק אחרת. זה כמובן עובר את הפילטר של המדיניות.

**מיטל להבי:** אתה מתבסס על המדיניות הארצית של תמ"א 23 או על המדיניות של תמ"א 38?

**אלון גולדמן:** כל חישוב הזכויות בתב"ע לכפוף למדיניות הוועדה של תמ"א 38.

**מיטל להבי:** האם יש 3.65 באיזו צורה? איך הגעת ל-8?

**אלון גולדמן:** במידה ואנו הולכים על הריסה בניה, אנו מייצרים בניין חדש, הפוטנציאל בהריסה ובניה הוא לשחרר יותר שטחים לטובת נטיעות, גינון שטחים פתוחים בלב בניינים ולכן ניתן לצמצם תכסית לעלות ל-8 קומות בבניה מרקמית ו-15 בבניה גבוהה.

**מיטל להבי:** אני הבנתי שתמ"א זה תוספת קומות לא זכויות

**אורלי אראל:** יש 2 מסלולים שונים הריסה ובניה או תוספת

**מלי פולישוק:** זו תוכנית של תמ"א + תב"ע?

**הראלה אברהם אוזן:** לא. התוכנית היא לפי 5000. תכנית 5000 מאפשרת לפעול בהתאם לתמ"א 38. התוכנית בהתאמה למדיניות התכנונית של הוועדה.

**מלי פולישוק:** התמ"א 38 היא רק לצורכי השבחה?

**הראלה אברהם אוזן:** זו יכולה להיות המשמעות. אי אפשר לחלוק על כך שהמבנים שנמצאים בתחום התוכנית הם מבנים שחלה עליהם התמ"א, מבנים שמגיע להם חיזוק מפני רעידות אדמה.

**מיטל להבי:** למה לא עושים את המדיניות הזו גם בדרום העיר?

**אודי כרמלי:** גם בדרום העיר ומזרח נעיר נעשו תוכניות על פי סעיף 23 לתמ"א

**אורלי אראל:** הרבה תוכניות נעשו בדיוק במתווה הזו

**הראלה אברהם אוזן:** שטחי הבניה הם מכח ובהתאמה ל-5000, אנו עומדים ברח"ק של 5000 בתוכנית הזו.

**מלי פולישוק:** העירייה מעדיפה הריסה ובניה, האם יש מוטיבציה נוספת כי הם מעדיפים עיבוי?

**אודי כרמלי:** כל בניין אם זה עיבוי או הריסה ובניה זה לפי החוק. תפקידנו לוודא שההיתר יוצא בהתאם לכל התקנות להבטחת יציבות ובטיחות התושבים. זכותם להגיד שהם רוצים עיבוי ולא חידוש.

**מלי פולישוק:** האם העירייה נותנת מוטיבציה לזם ללכת לכיוון פינוי ובינוי?

**אודי כרמלי:** אנו לא יכולים לכפות עליהם חידוש, למרות שאנו מעדיפים הריסה ובניה.

**אלון גולדמן:** ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. אנו מבקשים שתקן החניה יוגדר תקן מקסימלי, כך שבמידה ובניין שמבצע חיזוק ותוספת לא יהיה מעוניין לסדר חניה הוא יוכל שלא לתת חניות כלל.

**ליאור שפירא:** למה הם לא?

**אורלי אראל:** הבניין לא נהרס. יש עניין של עלויות להרים את הבניין למעלה ולעשות חניון.

**ליאור שפירא:** עכשיו אנו מאפשרים להם לקבל החלטה כן או לא?

**אורלי אראל:** התוכנית כפי שאושרה בוועדה המקומית קבעה תקן חניה מקסימום

**ליאור שפירא:** באיזה שלב אנחנו נדע אם זה כן או לא?

**אורלי אראל:** רק בשלב היתר הבניה. הם ייבחרו.

**ליאור שפירא:** אני חושב שצריכה להיות חניה

**מלי פולישוק:** בתמ"א 38 לפעמים אין ברירה אבל כשעושים תוכנית צריך לחייב חניה

**ליאור שפירא:** היזם אומר שהעלויות גבוהות מאוד ואז ייתכן שהפרויקט לא ייצא לפועל

**אלון גולדמן:** ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**מיטל להבי:** איזו תועלת ציבורית נוספה בתוכנית שאיננה קיימת?

**אלון גולדמן:** כיום אין זיקת הנאה. אין סטטוטוריקה.

**ליאור שפירא:** אני לא מבין את העניין שבניין שחודש יעברו בו בלובי?

**אלון גולדמן:** מדיניות רמת אביב קובעת את עיקרון "נחלת הכלל". העיקרון אומר שיש לשמור על רצף הליכתי בין השטחים הפתוחים הציבוריים לבין הפרטיים. אנו עומדים מאחורי זה ומחזקים זאת בתכנית.

מדובר במרקם בנוי לשימור. זיקות הנאה בתוכניות חדשות מסומנות וגדרות לא יתאפשרו, כדי שנוכל להמשיך לחיות ולצעוד ברצף בלתי אמצעי בשטחים פתוחים ציבוריים לבין שטחים פתוחים פרטיים.

**ליאור שפירא:** אז הם לא יוכלו לסגור את הלובי?

**אלון גולדמן:** הפתרונות האדריכליים יינתנו בשלב העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024 3 - - 0023-24ב'	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

**אורלי אראל:** מדובר בקומת עמודים מפולשת  
**ליאור שפירא:** אם בבוא העת חברי הוועדה יחשבו שזה לא רעיון טוב, אנו נוכל לבטל את זיקות ההנאה?  
**אודי כרמלי:** אם נכתב בתקנון שיש זיקת הנאה לא ניתן לבטל אותה  
**אלון גולדמן:** אפשרנו גמישות בתוואי זיקות הנאה וברוחב זיקות ההנאה.  
**אודי כרמלי:** שלא יהיו ספקות, אנו עומדים מאחורי העקרונות האלה. ברמת אביב יש עיקרון של נחלת הכלל גם במרחב הציבורי והפרטי אנשים עוברים דרכו.  
**ליאור שפירא:** לפי הבנתי, אנו קובעים את זיקת ההנאה עכשיו אבל כשתהיה תוכנית העיצוב ואנו סוברים שהזיקת הנאה לא טובה אנו יכולים להעביר אותה למקום אחר בתחום המגרש.  
**מיטל להבי:** כמה מעברים יש?  
**אלון גולדמן:** התכנית קובעת מעברים ברוחב של 6 מטרים צפון דרום, וברוחב 8 מטרים מזרח מערב. ויש סימון בתשריט.  
**מיטל להבי:** המתנגד שטען שהדירה שיש לו זכויות בניה ולא ניצל אותה, האם הוא מקבל את הזכות?  
**רבקה פרחי:** יש סל זכויות שניתן לאפשר במסגרת הזכויות של תמ"א 38. יש את הזכות של סל ההרחבות אבל זה עניין קנייני.  
**מיטל להבי:** כתוב על דירות שלא הורחבו שיהיה חישוב על פי הזכויות.  
**ליאור שפירא:** כל הזכויות מא' עד ת' שייך לבעלי הנכסים. בעל הנכס חייב לפנות לזים ולנהל אתו מו"מ  
**אלון גולדמן:** ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.  
**חיים גורן:** יש הנחיות מרחביות לאזור הזה?  
**אודי כרמלי:** אין הנחיות מרחביות לרמת אביב א'  
**אלון גולדמן:** ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.  
**עו"ד ענת בירן:** לגבי זיקת ההנאה, עקרון "נחלת הכלל" מקובל עלינו. אנו מתנגדים לקביעה שבתוך הבניין יעברו. בכלל לא צריכה להיות הוראה שזיקת ההנאה תהיה בתוך הבניין, צריכה להיות בתוך המגרש ולאחר מכן ייקבעו היכן זה יהיה. כל הבניינים הולכים לשנות את האופי שלהם ולא הגיוני שיהיה מעבר בין הדירות. זכותם של הדיירים לעשות עיבוי כי בחיזוק הם מקבלים הרחבה. לנושא החניה, ההנחה שלא תתבצע חניה במקרה של חיזוק, אולי כלכלית ייצא פתרון, ייתכן וזה ישתנה. המספר 5300 מ"ר אינו נכון כל קומה היא כ-1000 מ"ר, יש כמעט 6500 מ"ר מציעה לעשות זאת ביחד ולא להכניס זאת כהחלטת וועדה.  
**עו"ד רונן מנור:** לעניין ההתייחסות שאין אפשרות להפריד אותנו מהבניין לידינו, אנו בדקנו עם אדריכל שלנו אין מניעה פיזית ואדריכלית. היזם ע"ט כתב לנו בתגובה ניתן יהיה לבצע הריסה ובניה בנפרד, נראה לנו כי בחרנו ביום אחר ולכן לא מאפשרים לנו.  
**ליאור שפירא:** יש לך מסמך מגורם מוסמך המראה שניתן להפריד?  
**עו"ד רונן מנור:** לא. אבל היזם כתב  
**ליאור שפירא:** זו חלקה שאי אפשר לאזן בה, ואי אפשר לעשות זאת כבר במצב הנכנס. מכתב היזם לא מחייב אותנו  
**עו"ד עופר שטריקר:** הושמעה אמירה ולפיה מבחינת הזכויות גוזרים זאת מסעיף 23 מבחינת הכמויות את השטחים גוזרים מכח סעיף 23 לתמ"א  
**הראלה אברהם אוזן:** זה לא מה שנאמר, השטחים הם מכח תוכנית 5000. על הבניינים חלה תמ"א אבל השטחים והרחק הם מכח 5000.  
**עו"ד עופר שטריקר:** כדי שהליך אישור הליך תוכנית מסעיף 23 צריך להתקיים תנאים מצטברים ולא רכיב מתוכם. לא די כדי שתוקנה סמכות לפי סעיף 23 גם הכמות וגם הגובה. צריך היה שמאפייני השכונה הקיימים היו מצדיקים 15 קומות במקום 7.65 בגובה ולא היה די בכך ששומרים כמות שטחים.  
**איתן עקיבא:** ועד השכונה מייצג את האינטרס של השכונה, האיכות חיים של השכונה ואיך יגורו בה. זה נכון שהבניינים מסוכנים אבל אפשר לעשות זאת נכון.  
**יוסף כהן:** הבניין שלנו עבר חיזוק ומצבו מצוין. עדיין לא קיבלתי תשובה לעניין חתימה על החוזה, ולעניין מס' הקומות והמקלט.  
**עו"ד יוסי קליין:** אנו מלווים את הדיירים כבר 15 שנים. הפרויקט מסתפק בפרות זכויות מתמ"א 38. התוכנית מאוד צנועה תואמת לתוכנית המתאר. תוספת הקומות נועדה כדי לשפר את התכנון, כדי שיהיו יותר שטחים פתוחים. זו תוכנית מוצלחת גם לעירייה וגם לזים. יש פה 168 משפחות שמייחלות לפרויקט  
**מיטל להבי:** יש דיירים בדיוור מוגן של עמידר?  
**יוסי קליין:** בכל המתחם יש 2-3 דירות עמידר והם חתמו על העסקה. עמידר מצטרפים.  
**מיטל להבי:** מה הם דרכי הגישה לחניה?  
**אלון גולדמן:** התכנית מאפשרת שתי כניסות למרתפי החניה מרח' שמעוני.  
**מיטל להבי:** האם נעשתה בדיקה תחברותית? בדיקה ששמעוני יכול לשאת כל כך הרבה כלי רכב?  
**אלון גולדמן:** כל הבדיקה התנועתית הוצגה בשלב הדיון להפקדה. נעשתה בדיקה גם לעת עריכת מדיניות רמת אביב ומאז המצב התחברותי (תחבורה ציבורית, קו ירוק) רק השתפר.  
**מיטל להבי:** לפי הדרפט לא נעשתה בדיקה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>04/12/2024</b>
<b>דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון</b>	<b>3 - 0023 - 24</b>

**מלי פולישוק:** בשלב ההפקדה שאלתי לגבי התחבורה ולא קיבלתי תשובות מפורטות. אבל זה לא משנה דיון בהפקדה כבר היה.

**הראלה אברהם אוזן:** אבקש להוסיף להחלטה: "בכפוף להצגת תחשיב ע"י מתנגדת מס' 1 שייבחן ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, יותרו שינויים בתחשיב הנ"ל"

**ליאור שפירא:** ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקן ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

**הצבעה:**  
מיטל להבי נמנעת  
**בעד:** ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי

### **בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם למפורט בחו"ד צוות התכנון, לתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה, לרבות תיקונים טכניים, ולתת תוקף לתכנית.

1. תיקון הוראות ומסמכי התכנית, לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה (התכנית המופקדת מאפשרת בינוי מרקמי עד 8 קומות. קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות), חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין ולכן לא נדרש פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה.
  2. לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:
    - א. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5): "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1".
    - ב. תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא: "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102: מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19: 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 17-15: 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 13-11: 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיור, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע"1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".
- בכפוף להצגת תחשיב ע"י מתנגדת מס' 1 שיוצג תוך 30 יום שיבחן ויאושר ע"י מה"ע / מי מטעמו וותרו שינויים בתחשיב הנ"ל.

ג. טבלה 5 תתוקן באופן הבא (לעניין שטחי בנייה על קרקעיים בלבד):

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מספר יח"ד
מגורים	101	3281	10137	1899	105
מגורים	102	2957	10270	1899	105
מגורים	103	2083	6628	1190	70
מגורים	104	3835	13354	1899	140

תוספת הערה לטבלה 5: השטחים המפורטים בטבלה 5 הם עבור הריסה ובניה מחדש ולא תותר תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה שתהווה סטייה ניכרת. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

- ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט): חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חנייה: תתאפשר חנייה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חנייה על קרקעית.
- ה. תיקון סעיף 6.1 (1): תא שטח 101-104, תקן 1:0.8 ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי.
- ו. תיקון סעיף 6.1 (6): מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חנייה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4): קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024 3 - 0023-24ב'	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

- ח. תיקון לסעיף 6.13 סעיף קטן (3): "בשלב תכנית העיצוב יותרו שינוי בתצורה ובמיקום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט ובלבד שבתאי השטח למגורים (101-104) ישמרו עקרונות של תנועה חוצה מצפון לדרום ברוחב של כ-6 מ' ומעברים מזרח-מערב בין החלקות ברוחב של כ-8 מ'. במגרשים בהם יקבע כי הבניין יתוכנן במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, זיקות ההנאה תתאפשר בתחום הקומה המפולשת ותיקבע במסגרת תכנית העיצוב. השינוי בתוואי או ברוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית".
- ט. תיקון סעיף 4.1.2(ח)(קווי בניין, ס"ק 1): הבנייה תותר בתחום קווי בניין כמסומן בתשריט בצבע תכלת. תיקון סעיף קטן (2): לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לרוחב שמעוני, אלא לצורך מרכיבי חיזוק הבניין בלבד. תוספת סעיף קטן (3) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין צדדי. תוספת ס"ק (4) מרחק בין בניינים לאחר הרחבתם לא יפחת מ-3 מ'.
- י. תוספת לסעיף 4.1.2(ח), מתחת לכותרת המשנה "חיזוק ועיבוי מבנים קיימים" יש להוסיף: "ההוראות בתקנון התכנית גוברות על סימון המבנים להריסה בתשריט התכנית".
- יא. תוספת לסעיף 4.1.2(א)(1): "תוספת קומות מעבר למותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית". משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, זבולון אחלון

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון:**

רבקה פרחי: תוכנית קרני שמעוני הועדה המקומית ב-8.5.24 החליטה במסגרת ההתנגדויות לתת תוקף ולערך שינויים. חלק מהשינויים היו בטבלת הזכויות ועקב כך נדרשנו לעשות שינויים בטבלאות איזון. זה התיקון הטכני.

דני ארצי: כתוצאה מהשינוי של טבלה 5 שמאי התוכנית מצא לנכון לעשות תיקונים שישמרו על שווי יחסי של הבעלים ולכן הטבלה הוכנה כראוי וזה הדיווח.

רבקה פרחי: צריך להצביע לאשר את השינויים בטבלאות האיזון.

חן אריאלי: מאשרים את העדכון פה אחד.

### **בישיבתה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי