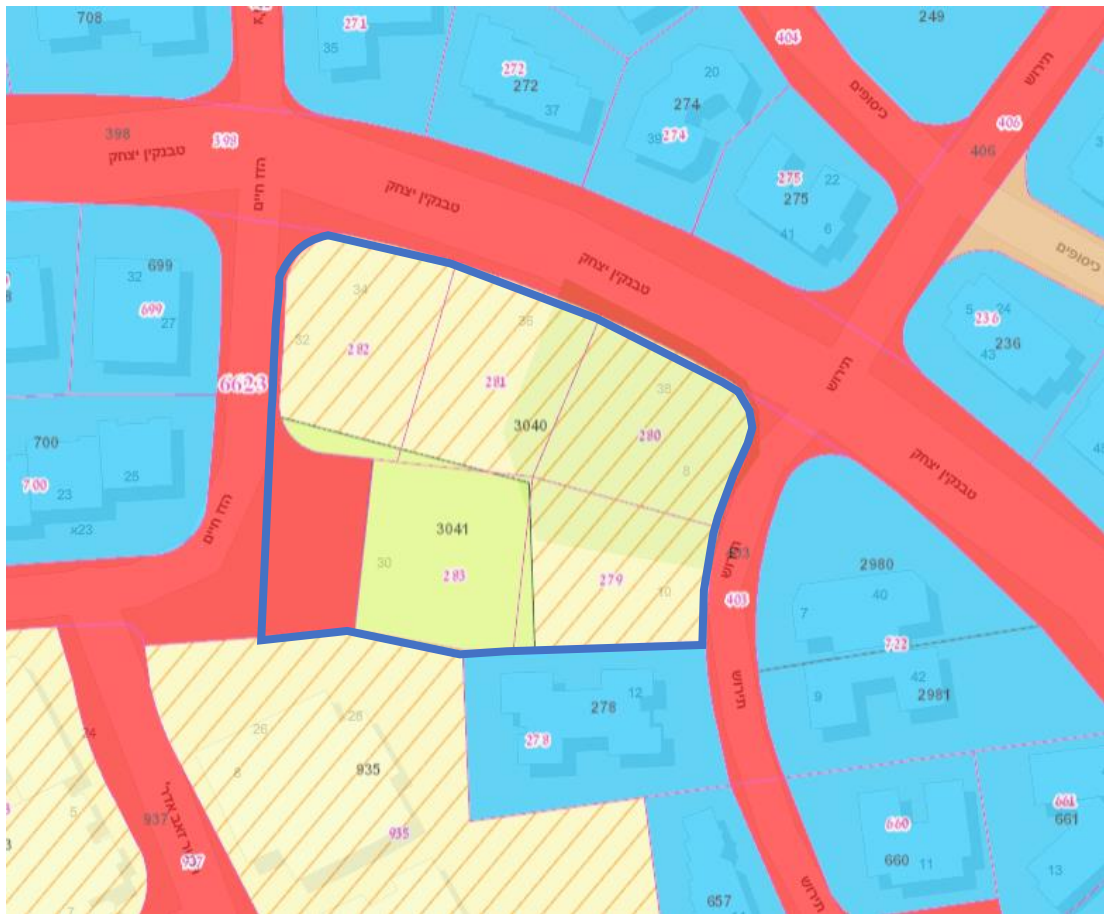


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

מצפון: רח' טבנקין יצחק
ממזרח: רח' תירוש
מדרום: חלקה 278,935 גוש 6623
ממערב: רח' הזז חיים

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת רביבים
טבנקין 34-38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק מהגוש	279-283	401

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
17 - 0027-22	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

טבלת יעודים - מצב מאושר

יעוד	שטח בדי	שטח ב-%
שטח פרטי פתוח	0.848	20.53
מגורים משנה 3	2.838	68.70
דרך מוצעת	0.445	10.77
סה"כ:	4.131	100.00

שטח התכנית: 4,131 מ"ר.

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: ליאון יהודה לני רקאנטי

בעלות: חלקות 279-283: ליאון יהודה לני רקאנטי, חלקה 401 (דרך) - עיריית תל אביב.
מצב השטח בפועל:

חלקות המגורים ריקות מבנייה, קיימת חורשה זמנית. חלק חלקת הדרך משמש כחנייה עילית לציבור הרחב.



מדיניות קיימת:

על פי תכנית המתאר ת"א 5000 המתחם מצוי באזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מירבי 4), עד 8 קומות, צפיפות מינימלית- 18 יח"ד/דונם נטו.



מצב תכנוני קיים :

תב"ע 3249 "נווה רביבים", אשר אושרה בשנת 2005, מגדירה זכויות בניה בהיקף של 4,320 מ"ר עיקרי ו - 1,730 מ"ר שירות, עד 36 יח"ד במגרש ועד 6 קומות + קומה 1 בנסיגה. התב"ע מגדירה גם אזור שפ"פ בזיקת הנאה לציבור.
צפיפות: 9.7 יח"ד/דונם נטו.
רח"ק: 1.64
בנוסף לאלו חלות תכניות ע"ו-1 ו-ג'1.
יעודים קיימים: מגורים משנה 3, שפ"פ, דרך.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התוכנית :

התכנית מגדירה את יעוד הקרקע למגורים ד', ומקצה שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, קובעת את שטחי הבניה, הוראות בינוי ועיצוב, גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, קווי בניין ופיתוח קרקע והוראות לאיחוד וחלוקה.
בנוסף, מגדירה זיקות הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן לטובת מעבר כלי רכב.

עיקרי התוכנית :

- שינוי יעוד מגורים משנה 3, יעוד שטח פרטי פתוח ויעוד דרך ליעודים מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור במגרשים 100, 200. 2. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, מספר קומות מרבי ומספר יחידות דיור מרבי בהתאם לתכנית מתאר תא/4.5000. קביעת תמהיל ושטח יחידות דיור
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי לשני מבני מגורים, בני עד 8 קומות (כולל קומת גג בנסיגה וקומת קרקע), הגדרת חצר פנימית.
- הקצאת שטח של 700 מ"ר ושינוי יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת הגישה מתחום חניון המגורים לתחום חניון בשטח למבנים ומוסדות ציבור.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
1722-0027 - 17	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

8. קביעת הוראות לתנועה וחניה

9. קביעת הוראות לאיכות סביבה.

10. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי

11. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

פירוט יעודים / שימושים:

בתא שטח 100 : שימושי מגורים. יותרו דירות קרקע ללא הצמדת חצרות (לא יותרו דירות גן)
בתא שטח 200 : שימושים ציבוריים לפי תכנית צ'

תועלות ציבוריות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000:

קביעת תמהיל דיור מגוון, הכולל גם דירות קטנות ובינוניות שקיימות באחוזים בודדים במלאי הדיור בשכונה. לפי חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי, נכון לשנת 2020 רק 4% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח מתחת 85 מ"ר, רק 9% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח 86-100 מ"ר.

קווי בניין לתא שטח 100:

קו בניין קדמי לרחוב טבנקין : 5 מ'

קו בניין קדמי לרחוב חיים הזז : 3 מ'

קו בניין קדמי לרחוב תירוש : 5 מ'

צידי דרומי לחלקה 278 : 5 מ'

צידי דרומי לכיוון תא שטח 200, : 3.5 מטרים

קווי בניין צידי מערבי, לכיוון תא שטח 200 : 3.5 מטרים

מרווח מינימלי של 8 מ' בין בניינים בתחום התוכנית (ומינימום 7.5 מ' בין מרפסות).

קווי בניין לתא שטח 200:

לפי תכנית צ'

זיקות הנאה:

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש, במשך כל ימות השנה ושעות היממה. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה, ובכל תחום קומת הקרקע במגרש 100.

כמו כן, קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת הגישה לרכב מתחום מגרש המגורים לתחום המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

מרתפים:

1. שימושים לפי ע1

2. מרתף עליון בגובה עד 5.5 מ' ברוטו

3. שטח פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית - 20% מהמגרש, שטח אפקטיבי לחלחול ונטיעת עצים - 15% מהמגרש.

יחידות הדיור:

1. סה"כ יח"ד : עד 120

צפיפות : עד 40 יח"ד/דונם

2. תמהיל הדיור (שטח דירה ברוטו)

35-65 מ"ר - 26%

66-85 מ"ר - 25%

86-110 מ"ר - 29%

111+ מ"ר - 20%

תותר גמישות של 5% בין הקטגוריות

תמהיל מדויק יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב, לאחר קבלת חו"ד היחידה האסטרטגית.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 8 קומות) ומרתפים.
גובה קומות :

גובה קומת הקרקע יהיה עד 3.8 מטרים ברוטו. (ניתן לחרוג מגובה זה נקודתית רק ככל הנדרש לצורך

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
17 - 0027-222	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

גישור על הפרשי טופוגרפיה בין הרחובות הגובלים ועל מנת לייצר מעבר מפולס בין המבנים).

גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו.

גובה קומת הגג יהיה עד 5.5 מטרים ברוטו כולל מעקה ומתקנים טכניים.

תכסית: 60% (כולל מסתורי כביסה, לא כולל המרפסות)
תכסית קומת גג- עד 75% משטח הקומה הטיפוסית שמתחת.

הוראות לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

שימושים – לפי צ'

תכסית: תתאפשר תכסית של עד 70%.

מספר קומות: עד 8 קומות.

זכויות בניה: 315%. זכויות בניה מעבר לרח"ק 2.7 (רח"ק 3.1) לפי סעיף 3.5.1 (ב) בתכנית המתאר,

ובהתאם לבדיקה תכנונית שנעשתה.

תשריט מוצע:



תכנית קומת קרקע :



הדמייה :



ההדמיה להמחשה

טבלת השוואה : תא שטח 100

נתונים		מצב קיים (תוכניות תקפות)	מצב מוצע
סח"כ זכויות בניה מעל הקרקע	אחוזים	כ 160% (שטח מגרש : 3.686 ד')	400% (שטח מגרש : 2.986 ד')
	מ"ר	עיקרי = 4,320 מ"ר שירות = 1,730 מ"ר סה"כ = 6,050 מ"ר	עיקרי = 9,736 מ"ר *שירות = 2,208 מ"ר סה"כ = 11,944 מ"ר
גובה	קומות	1 + 6	ק + 6 + גג
	מטר	19.8	32
תכסית		%	60%**
מקומות חניה			120X0.8 = 96
יח"ד		36	עד 120
צפיפות נטו (יח"ד/דונם)		9.7	40

* שירות כולל מרחבים מוגנים. במידה ויתוכננו ממ"קים, יתווסף השטח הנותר שיועד לממ"דים כשטח עיקרי לכל יח"ד, ללא שינוי בסח"כ שטחי הבניה.

* המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים תהיה לשיקול דעת הועדה בהליך של פרסום להקלה.

** לא כולל מרפסות (היטלי המרפסות בקומת הקרקע לא יבואו במניין השטחים)

*** שטח מרפסות 12 מ"ר ממוצע ליח"ד ועד 14 ליח"ד.

טבלת זכויות תא שטח 200

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מבנים ומוסדות ציבור	200	1145	(1)2770	(1) 830	(2)	(2)

(1) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

(2) לפי תכנית צ'

מס' החלטה	26/10/2022
התוכן	20022-0027 - 17
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

הוראות לתנועה וחניה :

1. התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה.
2. לא תותר חניה על קרקעית בתחום מגרש המגורים.
3. תקן החניה לאופניים ואופנועים ייקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- מקומות החניה לאופניים ואופנועים ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות התקפות ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב.
4. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה תקן מירבי.
5. פתרון חניה יתאפשר באמצעות רמפה, מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חניה או כל שילוב ביניהם, אשר יבחן לעת הכנת תכנית העיצוב.
6. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב מחניון המגורים לחניית מבנה הציבור.
7. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים
- 7.1. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 7.2. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

בניה בת קימא :

1. עמידה בתקני בניה ירוקה ודרוג אנרגטי בהתאם למדיניות הועדה.
2. הוראות לבניה ירוקה, כולל פתרונות יצור אנרגיה יינתנו במסגרת תכנית העיצוב.
3. מערכת לאיסוף מי מזגנים להשקיית השטח הפתוח.
4. פירוט אמצעים ונפחים לניהול נגר במסגרת מסמכי התכנית.
5. תכנון גג ירוק ו/או כחול בהתאם להנחיות התכנית.
6. תכנון נטיעת עצים, בתי גידול והצללה בתחום התכנית בהתאם להנחיות התכנית.
7. תשתית לטעינת רכבים ואופניים בהתאם להנחיות התכנית.

הוראות לעצים בוגרים :

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור אלא על פי היתר מפקיד היערות.
 - ב. תנאי למותן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
2. עץ מספר 8 יסומן לכריתה, תישקל בהיתר הבניה אפשרות שימורו. בהתאם לנספח עצים בוגרים במסמכי התכנית.

איכות סביבה :

תנאי להגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי יהיה התייחסות לנושאים הנ"ל :
 מיקום פתרונות אוורור החניונים, מיקום פליטת אגוז גרנטור, מיקום חדרי שנאים ככל שיהיו, ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
 בדיקת גזי קרקע לפיה יוחלט אם יידרש ביצוע איטום ויאושר שימוש עיקרי בתת הקרקע. פתרונות לנגר עילי בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

הוראות לאיחוד וחלוקה :

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1065, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 125 לחוק התכנון והבניה.
1. על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 2. החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק.
 3. טבלת ההקצאות המצורפת לתוכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התוכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 16.5.22 אושר מתווה הליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה בראשות דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה, בהתאם לנוהל העירוני. המתווה שאושר הוא מפגש לעדכון הציבור.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
17 - 0022-222	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

בהתאם לכך, נערך מפגש לעדכון תושבי השכונה בתאריך 12.7.2022 ב"בית פרנקפורט", ובהנחיית יועצת לשיתוף הציבור מטעם היזם, ד"ר אהובה וינדזור. במפגש הוצגו המצב הסטטוטורי הקיים, מטרות התכנון, הבינוי המוצע, והתועלות העירוניות. כמו כן, הוצג סטטוס אישור התכנית, לוחות זמנים משוערים ומועד הדיון בועדה. הנושאים שעלו ביוזמת התושבים:

- השפעת נפחי הבניה על העומס התנועתי בשכונה
- השפעת נפחי הבניה על המחסור במקומות חניה לאורך הרחובות בשכונה
- השפעת מיקום הכניסה לחניון מרחוב תירוש על העומס התנועתי ברחוב
- שינוי של שטח פתוח בפועל כיום לשטח בנוי
- השפעת תוספת נפחי הבניה וכמות יח"ד
- התועלת הציבורית והתועלת לתושבי השכונה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית מספר התכנית: 507-0955930 שם התכנית: תא/מק/5050 טבנקין 34-38		פרטי המבקש מגיש התכנית: ליאון יחודה לני רקאנטי ת.ז. 026066324		פרטי המועצה עורך התכנית: אדריכל גדי בר אוריין	
סוג חלוקת השטח סוג חלוקת השטח (יש לסמן אחד בלבד):					
☐ "ריגילח" (שעוד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת	
☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת					
סוג הרשות שם הרשות (כח חלק התכנית):					
☐ תל אביב יפו		☐ עירונית		☐ כפרית	
☐ יש		☐ אין			
התכנית הינה					
☐ בסמכות ועדה מקומית 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:					
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:					

193 עמ'

קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	ס' 4.2.1 – תוראות כלליות ס' 4.2.3 – תוראות לבניה במרווח שבין קו תבנית לגבול המגרש ס' 4.2.4 – הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+
תקצאה לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית תכולת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיוחדת שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בח תוראות בדבר חקצאת /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	209-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.1.1	+
תוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 התוראות יתולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור 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 כיבוד חדש ובין אם כיבוד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5.1 – סעיף 3.5.1 (א) שימושים (שימושים) תואמים לתכנית צ'. סעיף 3.5.1 (ב) – יישטחי הבניה יחיו ברחיק 2.7, הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע רחיק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מתרחיק המירבי במקום הסובבי.	+
קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 התוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני /או בנספח התחבורה. התוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאשרות	סעיף 3.6 – 'מרחב' ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניית (ב), ותוראות נוספות, כולל הנבלת בדבר שינוי ייעוד (נ').	ל"ר
תוראות למרחבי תחבורה – 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנשאים תבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנוונים ציבוריים (3.8.6) תקן תנייה (3.8.7) ותנייה תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1 3.8.7	+
שימור – סעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) התוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת חשימור העירונית או שנקבעו לבניהם תוראות לשימור בתכנית		ל"ר

המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות			
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חונת דעת סביבתית (4.4.2) בניח ירוקח (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.3-בניה ירוקח 4.4.4-הנחיות מרחביות 4.4.5- תנאים להפקדה	+
הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.		ל"ר
תשתיות - סעיף 4.6 מיקח התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות (4.6.2) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל	בכל שטח התוכנית	4.6.2 - כללי 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב 4.6.6 - חשמל	+

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

ח'י"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף :

1. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
2. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
3. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
4. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

הילה ירושלמי : מציגה את עיקרי התכנית.
גדי בר אוריין : מציג את התכנית.
משה קפלן נציג ועד השכונה : מציג מצגת. אני מגיע משכונת רביבים והתוכנית הזו היא מעודדת רכב פרטי ולא מעודדת הליכתיות. הרח"ק בתוכנית לא תואם ל-5500 שאושרה להפקדה. שכונת רביבים תוכננה ב-1949 עם רחובות צרים מאוד, ל-1,400 בתי אב. טופ דן היא מובלעת, מפעל מזהם שנכנס לאמצע השכונה, והרצון היה להוציא אותו מהשכונה. מגרש רקנאטי הוא מובלעת אחרונה של השכונה שלא נבנתה ולא

התוכן	מס' החלטה
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38	26/10/2022
דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה	0027-222' - 17

היתה מניעה לבנות בה, כאשר היזם מנסה לגייס עוד ועוד זכויות. תהליך שיתוף הציבור לא היה תקין: לא כלל מצע לתוכניות, נשלח זימון לקבוצה קטנה של תושבים והיה קצר. בפתח המפגש נאמר שבסוף ינתן זמן למענה על שאלות, בפועל לא ניתן הדבר. סיכום המפגש לא פורסם וכל זאת קרה לפני שבועיים-12.7.22. הזכויות המבוקשות לא תואמות את 5500, התב"ע של התוכנית בפועל מעניק רח"ק של 2.5 והרח"ק הנוכחי המבוקש הוא רח"ק 4, שהוא נתון חריג גם לאזורים אחרים ברובע. השטחים של הפרויקט הם 6,500 מ"ר ועוד זכויות של 11 כאשר בתכנון נכון אפשר לקבל עוד 1000 מ"ר. לאחר חישוב מגיעים לשפ"פ 2835 מ"ר וזהו הרח"ק של 2.5. זה לא מפתיע כי התוכנית הזו קיימת מ-2005 - סמיכות זמנים קרובה לתא/5000. לא בוצעה תוספת מיוחדת. השאלה אם ליזם מגיע הרח"ק המרבי, ואנחנו טוענים שתא/5000 אומרת ההיפך. הציר הבעייתי הוא משה סנה. הפתרון של תא/ הוא 5500 עיבוי ויצירה של דופן עירונית עם רח"ק 3. הציר של משה סנה- פנחס רוזן- הדופן של מרכז הרובע - שם מתבצע העיבוי. פרויקט רקאנטי נמצא בשוליים המזרחיים עם הבדל טופוגרפי למטרו. הבנו שרח"ק 4 לא מתאים לפרויקט הזה ותא/5500 אומרת זאת. בדקנו את נושא התועלות והשימושים והחזית העירונית של השכונה. הפרויקט מסתמך על פרויקט טופ דן, שהמטרה שלו היתה להעיק את תע"ש רביבים. כל הרחובות עולים לכיוון מזרח והגרید הזה לא מעודד שימושים שם. התכנון לא כולל חזית עירונית ולא מעודד הליכתיות, וזה בא לידי ביטוי בהחלטה של ועדה מחוזית. חשבנו שאולי הפרויקט יעזור בנושא הרכב הפרטי, ומתגלה שנתנו 250 חניות לדו-גלגלי וזו תחפושת לחניה של רכבים. בקומת מרתף 1- רואים ציר חניות לדו-גלגלי, שהופכות לחניות לרכב(מציג במצגת מערך של חניות) ואז יש עוד 47 חניות, ולמעשה תקן החניה הוא 1.2. חשבנו שאולי הפרויקט מציע התחדשות עירונית אבל הגוש שנבנה אין לו קשר מבחינת גבהים לא לסביבה שהיא בגובה 9 מ' ולא לטופ דן שהוא בגובה 19 מ'. מדובר על הקפצה לגובה 32 מ', באחת הנקודות הכי גבוהות בשכונה. בנוסף, אם אני רוצה לבנות אני צריך להתחשב בקו בנין קדמי. הפרויקט צמצם את קו הבנין הקידמיים: ברח' הזו מ-5 מ' ל-3 מ' למטר, וכד'. מדובר בתוכנית שלוקחת מגרש עם חניה ציבורית ממגורים שיגיעו להתחדשות עירונית. התכנית לוקחת 838 מ"ר שטח ירוק ובניה מרקמית והופכת אותה לחומה חזיתית ברוחב של 60 מ' וגובה של 32 מ'. חשבנו שזיקת ההנאה תהיה סבירה. יש 2 כניסות - זיקת ההנאה עוברת בין רחוב תירוש לרחוב הזו ומייצרת חיבור נוסף בצורת ר. אנשים שמגיעים מטופ דן ימשיכו מזרחה לכיוון אזור התעסוקה עתידים אבל מה שמקבלים זה ר' עם כניסה מטבנקין, ולעומת זאת אם מגיעים מטופ דן הכניסה היא בניגוד לכיוון ההליכה של הולך הרגל. רואים שהשביל צמוד לבנין, דהיינו מתחת לחלונות של האנשים. המטרה היא להרחיק את התושבים ולא להשתמש בזיקת ההנאה. יש כאן גם אלמנט אדריכלי, וכל החיבור של שני השבילים מתבצע ב-90 מעלות שפחות מעודד להשתמש. התוכנית הזו לא קשורה לסביבה, אלא רק שואבת ממנה ותמנע התחדשות עירונית.

בקשת התושבים היא להתאים בין הסביבה לבניין- לשנות את השכונה או להתאים את הבניין לסביבה. צריך מדיניות לשכונה ולהבין לאן השכונה הזו הולכת. בינתיים היזם יכול לבחור להמתין או להסתפק בזכויות שקיימות, אשר הולמות את הגדרות תא/5000, ולתת צפיפות של 20 יח"ד לדונם ולהתאים לתנ"מ 4.

אסף הראל: הצבת המבנה הציבורי בצורת 'ר' נותנת כאן אשליה שהחצר יותר גדולה ממה שהיא. מה יקרה עם ה-ר' תהיה הפוכה ופתאום יש סיכוי שהמרחב הזה לא יהיה, ואז נקבל מרחב עם שבילים מאוד צרים וגינת כיס לא ראויה, וזו הבעיה עם הפרויקט. יש אשליה של מרחב שהיה שהשפ"פ מנכס את המרחב הציבורי, וצריך לתכנן כך עם איזה משולשון. מבחינת הגובה- זה טוב שהצפון מצטופף, אבל זה צריך לבוא עם שטחים פתוחים ואולי להקטין את אחד הבניינים כדי לייצר מרחב פנימי אמיתי. מיטל להבי: הזכויות נגזרות מדרך מוצעת שזה 77.10%. לא ברור למה נגזרות הזכויות והיזם מקבל את זכויות בברוטו מלוכלך מאוד. זיקות ההנאה הם לא מיטביות- הן מגיעות לאמצע מקטע דרך. אלו זיקות הנאה שמגיעות לכביש/דרך שאי אפשר לחצות אותה. מכיוון שלא עושים מעבר חציה אלא בצמתים, ורישים לא עובדים, וזיקת ההנאה מצומצמת מכפי שהיא היתה. מדוע הפרויקט לא תואם את תא/5000 ואת תא/5500? למה תב"עות שאישרנו ב-2005 ו-2007 כדי לקיים ודאות תכנונית לא מתקיימות? מדוע מושכים אחורה דברים שאישרנו? גישה לא נכונה בעליל. אם יש תב"ע משנת 2007, יש להתקדם לפיה. בנוגע לשיתוף הציבור- מדוע נאמר שהוא לא היה כפי שצריך ולא נענו השאלות שנשאלו? וראוי לתת תשובות על נושא של הרח"ק וגידול יח"ד ועל העובדה שיש תוספת של בין 10 ל-20% תוספת ליחידות הדיור השכונתיות, ומה המשמעות שלה ומה ההשלכות שלה. איפה נכנס שביל אופניים? איפה ב-5 מ' נכנסת חניה בצד, או האם גורעים חניה? מתוקף מה היא תוכנית בסמכות מקומית? נא להרחיב בנושא זיקות ההנאה.

חיים גורן: חלקה 401 לא מובנת. זה הופך מיעוד דרך לשטח ציבורי. התועלת הציבורית שלנו היא צירוף עוד שטח מתועלת ציבורית לשטח הציבורי?

אורלי אראל: לא תועלת ציבורית, הקצאה לשטחי ציבור.

חיים גורן: הקצאה לשטחי ציבור יכולת לייצר שטח ציבורי בנוי יותר גדול.

הילה ירושלמי: בדיוק. יש 700 מ"ר שמצטרפים מתוך השטח הסחיר לשטח הדרך, וכל זה יחד יהיה המגרש הציבורי.

התוכן 507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה	מס' החלטה 26/10/2022 0027-222' - 17
--	--

חיים גורן: האם הוא דרוש השטח הזה? כי יש תוכנית שמצופפת את הבניה ומשאירה שטח פתוח, מעברים וכד', פה יש ניסיון שהתכנית תהיה כמה שיותר בנוי ויישאר כמה שפחות שטח פתוח. אי אפשר להעמיס יותר שטח בנוי.

ליאור שפירא: למה צריך בסביבה הזו דירות קטנות באחוז גדול (26% מהפרויקט). אודי כרמלי: בצפון העיר אין רווקים או אנשים בודדים שצריכים דירה קטנה? ליאור שפירא: 31 מ"ר זו דירה מאוד קטנה.

אודי כרמלי: ממוצע כאן הוא 140 מ"ר, למה לא להוסיף כמה דירות שיתנו פתרון? הילה ירושלמי: המפגש של שיתוף הציבור נמשך שעות, שבסופן נשארו מעט תושבים. לגבי הצבת הבניין הציבורי- עשינו מאמץ לאפשר מקסימום זכויות למגרש הציבורי, וזאת בגלל שאנחנו לא יודעים מה יהיה שם, ובכדי שבעתיד תהיה גמישות. לא בטוח שמה שייבנה יהיה בנפח הזה.

אורלי אראל: מגרש חום- לפי תוכנית צ' יבוא לפה לתוכנית עיצוב. כפי שהראנו בתוכניות קודמות, העמדה של המבנים היא לצורך אילוסטרציה בלבד.

אסף הראל: אם מסתכלים על ההדגמה, ומתעלמים מהשטח החום, הגינה קטנה ולא ראויה, והשטח הפתוח הוא קטן מידי. איכות הגינה הפנימית לא מוצלחת. הפרויקט מכסה תכנית גדולה.

אורלי אראל: השטח בין הבניינים הוא שטח פרטי שממנו נגזרות זכויות בניה, וחשבנו שזה יהיה נכון שייגזר ממנו שטח בזיקת הנאה. אבל אם הועדה לא מסכימה, אז נהפוך את השטח ליעוד מגורים ואי אפשר יהיה להיכנס לשם, והכניסה תהיה מהרחוב, ואף אחד לא יבוא בטענות על זיקת הנאה. השטח החום הוא תוצר של הקצאה.

ליאור שפירא: אם נחזיר אותו ליזם, למה זה לא יכול להגדיל את השטח שלנו? אודי כרמלי: אפשר להוריד את זיקת הנאה. השטח התפעולי שממנו עושים חניה וכד' יישאר שטח של הפרויקט, לא תהיה חלוקה תלת מימדית של השטח.

חיים גורן: השאלה איך רוצים זיקת הנאה? אודי כרמלי: בכל מקום שאפשר לייצר גישה לציבור אנחנו עושים זאת, אבל אם יש התנגדות נוריד את זה. ליאור שפירא: השטח הזה לא מועיל לציבור.

אודי כרמלי: בכל פעם שנאמרת המילה 'זיקת הנאה' אתם מתנגדים. מי שקובע את המדיניות התכנונית הם נבחרי הציבור, אנחנו רק ממליצים. אם אתם חושבים שלא נדרשות זיקות הנאה, אז נבטל אותן.

הילה ירושלמי: התוכנית תואמת את תא/5000 בכל דבר וענין, נחתם טופס סמכות. התכנית התקפה אושרה בשנת 2005 ופורסמה ברשומות בשנת 2006. בשנת 2016 אושרה תוכנית המתאר, והיא מאפשרת לנו לצופף. היתרונות של התוכנית: 1. אפשרות להוסיף יח"ד. 2. התכנית מאפשרת מגוון של יח"ד, וזו היתה ההמלצה של היחידה האסטרטגית- לאפשר מגוון שלא קיים בשכונה. בנוגע לזכויות הבניה: כמו בכל תוכנית- כאשר מחשבים זכויות בניה לפי הרח"ק שמותר בתא/5000, קודם מחליטים על ההקצאה. במקרה הזה לקחו מהשטח הסחיר 700 מ"ר לטובת שטח למבנה הציבור, הוסיפו את השטח בבעלות עירונית, שהוא אותו חלק מחלקת דרך. נשארו עם מה שנשאר מהמגרש הפרטי, וממנו חושב רח"ק 4.

חיים גורן: ורח"ק 4 מאושר בתוכנית תא/5000.

אורלי אראל: שפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית, לכן נגזרות ממנו זכויות בניה.

הראלה אברהם אוזן: לפי המנגנון שרשום בתוכנית המתאר הנוכחית תא/5000, השפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית ולכן הוא חלק מהשטח לגזירת זכויות הבניה. ההצעה לתקן בתא/5500 היא לקבוע מנגנון אחוזי אחר, שיאפשר היקפי בניה גבוהים, והשפ"פ יהפוך להיות שצ"פ. כרגע התוכנית עומדת בהוראות תא/5000.

הילה ירושלמי: בנוגע לשיתוף הציבור: דיברנו עם נציגי השכונה, הפרויקט הזה הוא לא משהו חדש עבורם. לפני שבועיים נערך המפגש לעדכון הציבור, בהתאם להחלטה שהמתווה הוא עדכון של הציבור. ידוע לכל שזהו המתווה, ולא מדובר על תהליך עמוק. התוכן היה מה יעלה לועדה ומה מאפשרת התוכנית. לגבי הנושא של תא/5000 ו-תא/5500 – במגרש זה אין שינוי מוצע בעדכון תכנית המתאר. השינויים ב-תא/5500 בשכונת רביבים הם בדופן של פנחס רוזן. בנושא התנועה: חלק מחווי"ד צוות היה שישנו תהליך שצריך להסתיים מול אגף התנועה.

אירינה זילברמן: מדובר בתב"ע. הראנו הסדרי תנועה סביב הפרויקט באופן עקרוני. מדובר בשטח שלא כולל את זכות הדרך, כל מה שקורה בזכות הדרך הוא דינמי. בתוכניות הקודמות הוצג שביל אופניים כאשר היה מתוכנן שביל אופניים לאורך רח' טבנקין. כרגע שביל האופניים ירד מהפרק ומתוכנית העבודה, ולפי כך יהיו עדכונים של תוכנית התנועה.

מיטל להבי: למה אין תוכנית תנועתית? למה אין שביל אופניים? אודי כרמלי: יש פרק שלם של הוראות תנועה וחניה בדרפט. אנחנו עושים תב"ע לטווח הארוך.

מיטל להבי: אתה לוקח קטע מסביב לטובת הולכי רגל ולטובת רוכבי אופניים. מה רוחב שביל האופניים? הראלה אברהם אוזן: זו זיקת הנאה שמצורפת לתחום הדרך.

אירינה זילברמן: ההרחבה היא של המדרכות.

מיטל להבי: תסבירי לי את חתך הרחוב.

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
0022-222' - 17	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

אירינה זילברמן: זיקות ההנאה שמקיפות את 3 הרחובות בפרויקט נועדו לכך שכל אחת מהמדרכות תהיה ברוחב של מינימום של 3 מ'. נושא של שביל אופניים הוא לא חלק מהתוכנית הזו. מיטל להבי: אתם מרחיבים את זיקות ההנאה ומצמידים דירות גן. הילה ירושלמי: אין דירות גן, יש דירות קרקע, לא תותר הצמדת גינות. כל שטח הקרקע הוא גינה משותפת ואין שום אפשרות לבנות גדרות. הראו ברקע התכנית אפשרות של שביל אופניים, אבל בשטח של זכות הדרך לא בזיקת ההנאה, התושבים התנגדו לשביל האופניים, והעיריה עצרה כרגע את בניית שביל האופניים. אירינה זילברמן: המטרה שלנו היא להראות אפשרות מה הרחוב הזה יכול להכיל, איך החתך החדש שנועד להרחיב את המדרכה, יאפשר בעתיד להוסיף את שביל האופניים אם זה יידרש מיטל להבי: האם יש סימון כחול-לבן ברח' תירוש והזז? אירינה זילברמן: חונים שם בפועל. הילה ירושלמי: אנחנו גורעים את החניות לטובת שטח למבנה ציבור. חיים גורן: יש גמישות לעשות תוכנית מיטבית יותר. אודי כרמלי: אנחנו עושים כאן תב"ע, לא תוכנית עיצוב, ובסה"כ חלוקה חומה לציבור וכתום למגורים. לגבי זיקת ההנאה - קבלנו את הערות שלכם, יש לנו גמישות מקסימלית לייצר מה שאנחנו רוצים. המרחב הציבורי מטופל בצורה מצוינת. ליאור שפירא: משהו התפספס ביידוע הציבור. אורלי אראל: לא התפספס, אלא יש חוסר הסכמה לגבי הצפפה בשטחים בצפון. נציג הועד שאל איפה יש בצפון רח"ק 4, עניתי שבנווה שרת, אז נאמר שזוהי שכונת פשע. ליאור שפירא: הצוות הסביר לך שהתוכנית תואמת תוכנית 5000. אסף הראל: יש אפשרויות להקטין את הבניינים ולהגדיל את תכנית החצר ויהיה פרויקט יותר טוב. בלי קשר לזיקות הנאה, צריך חצר יותר גדולה. אורלי אראל: אנחנו בגובה המקסימלי של תוכנית המתאר ולכן לא יכולים לעלות בקומות, ואנחנו לא חושבים להוריד את מס' יח"ד וזה מה שיקרה אם נעלה בגובה. אודי כרמלי: אנחנו מקבלים כמעט רבע מהשטח לשטח ציבורי.

הצבעה:

בעד: חיים גורן, אלחנן זבולון, וליאור שפירא
נגד: מיטל להבי, אסף הראל

בישיבתה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 31) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

5. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
6. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
7. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
8. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

דיון בדיווח: ביטול תנאי להפקדה - אישור מועצת העיר לטבלת הקצאות

מבוקש לבטל את התנאי בהתאם לחו"ד השרות המשפטי כי לא נדרש, מכיוון שהתכנית אינה כוללת זכויות סחירות לעירייה, אלא זכויות ציבוריות בלבד.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-222' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0027-222' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
26/10/2022	507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38
17 - 17	דיון בביטול תנאי בהחלטת הועדה

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר,

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