

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



**מיקום:**

שכונת נווה אביבים וסביבתה  
 מצפון: רח' התנאים  
 ממזרח: רח' התנאים  
 מדרום: רח' התנאים  
 ממערב: רח' יהודה הנשיא

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
 יהודה הנשיא 14-22

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7223	מוסדר	חלק מהגוש	12,13,14	
6630	מוסדר	חלק מהגוש	669	

**שטח התכנית:** 3.73 דונם

**מתכנן:** בר אוריין אדריכלים בע"מ

**יזם:** שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.

**מגיש:** שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** פרטיים ועת"א

### מצב השטח בפועל:

3 מגרשים, בכל מגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. סה"כ 5 בניינים עם 80 יח"ד. גודל יח"ד היום הוא 64 מ"ר לצמדי הבניינים הקיצוניים ו-99 מ"ר ל-16 יח"ד שהורחבו בבניין האמצעי. סך שטחי הבניה הקיימים כ- 6,200 מ"ר.

### מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000 המתארית, על פיה המתחם מצוי באזור מגורים בבניה עירונית, עם רח"ק 2.5-4 ובינוי עד 15 קומות.

### מצב תכנוני קיים:

בכל חלקה קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. תב"ע תקפה: 1130, תכנית הרחבות 2400, המאפשרת דירות עד 81-99 מ"ר, בהתאם לטיפוס הדירה, תכנית ל'1 – קביעת גודל דירה 110 מ"ר. יעוד קיים: מגורים א2 – משנה 4 שטח התכנון: 3.73 דונם

### מצב תכנוני מוצע:

#### מטרות התוכנית:

- א. התכנית כוללת זכויות בניה מתכנית תקיפה, מתמריצי התמ"א ומהקלות ומוגשת מתוקף סעי' 23 לתמ"א 38.
- ב. התוכנית מאפשרת הריסת 5 המבנים הקיימים ברח' יהודה הנשיא 14-22 ובניית מתחם מגורים חדש הכולל שלושה בנייני מגורים.
- ג. התוכנית מאפשרת איחוד חלקות 12,13,14 בגוש 7223 וחלקה 669 בגוש 6630 למגרש בניה אחד עם מרתף אחד משותף, עד 6 קומות תת-קרקעיות, שתכסיתו לא תעלה על 85% משטח המגרש המאוחד.
- ד. התוכנית כוללת הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד והגדרת השטחים המיועדים לכך, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
- ה. התוכנית קובעת הפקעות, לטובת הרחבת מדרכות בהיקף המגרש המאוחד, ולאור זאת מאפשרת קו בניין אפס לרח' יהודה הנשיא ולרח' התנאים, הכולל בתוכו את המרפסות.
- ו. התוכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב המגדירות גובה, מס' קומות, צפיפות, קווי בניין והמרווחים בין המבנים ופיתוח המגרש, כך שלא יהיה צורך בתכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

#### עיקרי תוכנית:

1. שינוי ייעוד קיים מ- "מגורים א2 משנה 4 ושטח להשלמה" ל-"מגורים ד" ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושי מגורים.
3. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע: עיקרי: 16,666 מ"ר שירות: 7500 מ"ר. זכויות שאינן ניתנות למימוש - בטלות.
4. הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בר השגה בשטח כולל של 1300 מ"ר (עיקרי וממ"דים).
5. קביעת הוראות עיצוב לשלושה בניינים בחלקה המאוחדת: עד 15 קומות (קרקע + 13 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני). שלושת הבניינים בנויים בקו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים, גובה אבסולוטי מירבי 75.70 מטר, כפי שאושר ע"י רת"א ומשרד הבטחון. אם תאושר ע"י משהב"ט תוספת גובה, יהיה הגובה האבסולוטי המירבי 75.80 מ'.
6. קביעת קווי בניין ומרווחים בין בניינים על פי המפורט בנספח הבינוי (לפחות 11 מ').
7. קביעת מספר יחידות דיור של 195, כולל הדירות בקומות הגג, מתוכן 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד, שיהיו בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
8. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
9. קביעת הוראות איכות סביבה ובניה ירוקה.
10. קביעת הוראות פיתוח.

#### פירוט יעדים / שימושים:

**זכויות בניה :**

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות		שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מעל ומתחת לקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	
510%	17,600	45%	7,500	24,166	0	0	483%	16,666	מגורים	

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**תמהיל יח"ד מוצע :**

יח"ד : 195  
 צפיפות : 52.3 יח"ד לדונם ברוטו, 56.7 יח"ד לדונם נטו (לאחר הפקעות).  
 דירות קטנות 45-64 מ"ר : 14%  
 דירות בינוניות 65-85 מ"ר : 12%  
 דירות גדולות 86-110 מ"ר : 45%  
 דירות גדולות מאד מעל 110 מ"ר : 28%  
 לא יותרו דירות גן.

**פירוט מס' יח' דיור ומקורן :**

163 יח"ד - מכח התכניות התקפות והתמ"א (כולל יח"ד בקומת קרקע - סגירת קומת עמודים).  
 12 יח"ד – דירות גג לפי ג'1.  
 20 יח"ד – עבור דיור בהישג יד.  
**סה"כ 195 יח"ד**  
 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא כולל דב"י) - כ-88 מ"ר.

**נתונים נפחיים :**

מספר קומות : סה"כ 15 .  
 גובה אבסולוטי : +75.70 מטר  
 תכסית : 60%  
 קווי בניין : קו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים.  
 מרווח מינימלי של 11 מ' בין בניינים בתחום התוכנית.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

התוכנית מתייחסת ל- 4 חלקות, 5 בניינים, 80 יחידות דיור קיימות, ברחוב יהודה הנשיא 22-14 בשכונת נווה אביבים.  
 כיום בחלקה 12 ובחלקה 14 קיימים 2 בנייני מגורים טיפוסיים בני 4 קומות על קומת עמודים.  
 בכל בניין קיימות 16 יחידות דיור, סה"כ 64 יחידות דיור. בחלקה 13, החלקה האמצעית, בנוי בניין אחד מורחב, ובו קיימות 16 יחידות דיור.  
 בחלקות הנזכרות למעלה קיים יחס מאוזן בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים.  
 התוכנית מאפשרת את הריסת שלושת הבניינים הקיימים ואת איחוד החלקות לחלקה אחת.  
 התוכנית מגדירה ייעוד מגורים ד'. התכנית כוללת הנחיות עיצוב ופיתוח.  
 התוכנית מאפשרת בנייה חדשה של שלושה בנייני מגורים בני 14 קומות על קומת קרקע ומעל מרתפי חניה.  
 התוכנית מגדירה מרווח מינימלי בין הבניינים כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר בהתאם לאופי השכונה. נעשה תאום עם אגרונום העירייה ונקבעו עצים לשימור, המשולבים בפיתוח הכללי.  
 התוכנית מגדירה הפקעה בהיקף החלקה המאוחדת ואת תכנון המדרכות המורחבות בהיקף הפרויקט בהתאם להנחיות העירוניות, אדר' העיר ואגף התנועה.  
 התוכנית מקצה סך הכל 1,300 מ"ר (עיקרי + ממ"דים) עבור דיור בהישג יד, עבור 20 יח"ד, כשכל יח"ד דב"י תושכר לתקופה כוללת של לפחות 20 שנה, בהתאם לחוזה חתום.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים (תוכניות תקפות ותמריצי תמ"א 38)	נתונים	
*** 700%	682%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי = 16,666 מ"ר * שירות = 7,500 מ"ר סה"כ = 24,166 מ"ר	** עיקרי = 17,152 מ"ר * שירות = 8,300 מ"ר סה"כ = 25,452 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
14 על קומת כניסה	11 על קומת כניסה (כולל הקלות)	קומות	גובה
57.5		מטר	
60%			תכסית
195			מקומות חניה

\* שירות כולל ממ"דים  
\*\* לא כולל זכויות בניה ויח"ד לפי תכנית ג'1  
\*\*\* מתוך תא שטח 1 בלבד (מגורים נטו, ללא שטח דרך מוצעת)

### דיווח אודות שיתוף הציבור:

לתוכנית בוצע הליך יידוע ציבור בתאריך 1.1.2019, בחסות מינהל קהילה, בהתאם להחלטת וועדת שיתוף ציבור מסוף אוגוסט 2018. במפגש השתתפו עשרות רבות של תושבים, הן מבעלי הדירות בפרויקט והן תושבים מהשכונה. הוצגו עקרונות תכנית המתאר ומדיניות תמ"א 38 לשכונה, כפי שאושרו ע"י הוועדה, הוצגה התכנית המוצעת וכן השיקולים והבדיקות שנעשו בהכנתה. בסה"כ הייתה הבנה של הדברים, פרט למס' אנשים, שהביעו התנגדותם, כי חששו מבעיות תנועה שינבעו.

### זמן ביצוע:

אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה לכלל הבניינים, תתבטלנה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0679092	שם התכנית תא/4653 יהודה הנשיא 22-14	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	עורך התכנית גידי בר אוריין
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ורגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף) 22.12.2016)	62 א, (ג) חוק התו"ב התש"ח	תכנית בשטח כולל בין כ- 3.7 דונם - התוכנית כוללת 3 חריטת 5 מבני מגורים בני 5 קומות כ"א והקמת 3 מבני מגורים חדשים בני 15 קומות כ"א.	
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> 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
ייעוד מגורים ד' +	הוכנה בח"ת (בדיקת היתכנות וחברותית) מקדמי לתוכנית	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית	הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
לי"ך	לי"ך	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט ועודי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחמים חופיים והוראות לעיצוב רחובות.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
התאמה למבא"ת ייעוד מגורים ד' +	לפי סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית.	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
צפיפות יחיד לדונם - 52.7	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
דרך מוצעת +	שימושים כלליים לפי 3.1.1 (ו) כולל: דרכים		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
זכויות מוקנות מתב"ע תקפות ותמ"א 38 בלבד.	לי"ך- בהתאם לסעיף 2.4.3	לי"ך	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
לי"ך	לי"ך	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המידבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הועדה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
בהתאם לתכנית ע"י +	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחיו בהתאם לתכנית תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
התכנית קובעת 15 קומות.	העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. לפי סעיף 4.2.2 (א) (1) מספר קומות עפ"י המופיע בנספח העיצוב העירוני לפי סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומה	לפי נספח עיצוב עירוני 104 א- עד 15 קומות.	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

<p>+ לתכנית קיים נספח בינוי ונוף הכולל דו"ח אגרונום.</p>	<p>* לפי סעיף 4.2.1 (א) כללי (ב) נספח בינוי</p>	<p><b>כלל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.</b> הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ עפ"י חווי"ד תכנון אסטרוטגי נקבע 1.300 מ"ר עבור דב"י (ד"ר בהישג יד) וכן הרחבת דרכים - תרומה למרחב הציבורי</p>	<p>מהות ההקצאה לערכי ציבור והיקפת ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה)</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי ייעוד:</b> (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p><b>4.1.1 הקצאה לערכי ציבור – סעיף 4.1.1</b> הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל"ך</p>	<p>סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית,</b> סמל מוסד ציבורי ו' מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p><b>3.5 הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</b> ההוראות 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 תכנון קודמות</p>
<p>ל"ך</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית,</b> לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרת</p>	<p><b>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</b> <b>ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי'</b> (שטח פתוח מטורפוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע מים, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטורפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוני מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+ תקן חניה יוטמע בתכנית.</p>	<p>* לפי סעיף 3.8.7 (א) תקן חניה</p>	<p><b>נספח תחבורה</b></p>	<p><b>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – סעיף 3.8</b> כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעייץ (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) תחנות ציבוריים (3.8.7) תקן חניה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>
<p>ל"ך</p>		<p><b>מרקם בנוי לשימור:</b> על פי נספח העיצוב העירוני <b>מבנה או אתר לשימור:</b> הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת <b>אתר עתיקות:</b> על פי נספח העתיקות</p>	<p><b>4.3 שימור – סעיף 4.3</b> הוראות כלליות (4.3.1) והוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ לתכנית הוכן דו"ח אקלים והצללות לבחינת השפעה סביבתית פוטנציאלית. + יוטמעו הוראות בתקנון התכנית. + יוטמעו הוראות בתקנון התכנית. + יוטמעו הוראות בתקנון התכנית.</p>	<p>* לפי סעיף 4.4.2 סייק (א) הצגת חוות דעת סביבתית * לפי סעיף 4.4.3 עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה. * לפי סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות קיימות הוראה בתקנון לגבי ניקוז מי נגר * לפי סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>4.4 איכות סביבה – סעיף 4.4</b> הגדרת תכנית בעלות 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) <b>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</b></p>

	שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל		
ל"ך		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 בשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	4.6.2 (א) מתקני התשתית יוטמנו בתת הקרקע.	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים המאים: מגרש המיעד 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)
+	4.6.2 (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי היתר בגיה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתכנית		
+	4.6.4 (ב) הוראות המונעות אפשרות להחדרת מי גשמים אל מערכת הביוב והדירת מעי הביוב אל מערכת הניקוז -קיים הוראה בתקנון		
+	4.6.4 (ג) כניל		
+	4.6.5 ביוב – תנאי להיתר בנייה אישור תשתיות ביוב וניקוז		
+	4.6.6. חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.		

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ז)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א)(2)	חרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
+	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)(7)	קביעת גודל שטח מגרש שמוותר להקים עליו בניין
+	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (החלטה)
+	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

לדרכים			
<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
<b>מהנדס הוועדה:</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודת כרמלי ארד ג'ל ציסני קוסא	014849517		14.8.2019
<b>חיוצי המשפטי לוועדה:</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עויד	2428976-9		14.8.2019

ח ברעם | 2017

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

**חוו"ד : (מוגש ע"י צוות צפון ומשרד אדר' העיר)**

התכנון המבוקש מציג זכויות ע"פ סל הזכויות האפשרי מתב"ע תקפה ומתמ"א 38. הוכח הצורך בחיזוק המבנים לרעידות אדמה. הבינוי המבוקש תואם את גובה הבניה המותר ע"פ תכנית המתאר תא/5000. יש מקום לדב"י בשכונה, שהיא התועלת הציבורית שמציע הפרויקט. נחתם ואושר הסכם מול העירייה לנושא הדב"י. בדיקת ההצללה שנעשתה נבדקה במשרד אדר' העיר וניתן אישור לבניה המבוקשת. יש להשלים רישום ההנחיות הגנריות, לנושא הבניה הירוקה, בהוראות התכנית, לאישור משרד אדר' העיר. נעשה סקר עצים ואושר ע"י אגרונום העירייה. אגף התנועה אישר התכנון העקרוני, אך ביקש תיקונים והשלמות. ביקש לקבוע תקן חניה מופחת - 0.8:1, לאור שילוב דב"י והקרבה לקו הירוק, ברח' איינשטיין ומדיניות צמצום תקני החניה העירונית. משרד אדר' העיר ביקש תיקונים נוספים במסמכי התכנית, במיוחד לאור העובדה, שהתב"ע המוצעת כוללת כבר תע"א ויש צורך בפירוט נושאים נוספים של פיתוח ועיצוב. תמהיל יח"ד אושר ע"י היח' האסטרטגית. יח"ד דב"י יהיו במגוון גדלים מהתמהיל הכללי. ניתן אישור של הרשות לא"ס, לאחר הטמעת דרישותיה. ניתנו הערות רישוי הבניה - יש להשלים הטמעתן במסמכי התכנית. יש לקבל אישור משרד הביטחון לגובה החדש המבוקש.

נוכח פסיקה עדכנית המפרשת את תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, נדרשת הסכמה של 100% בעלים לצורך הגשת תכנית. בהתאם למידע שנמסר על ידי היזם, לפיו יש בידיו הסכמות של כ-80% מבעלי הזכויות, מוצע כי הוועדה תכנס כמגישת התכנית על מנת שניתן יהיה לקיים את הדיון בהפקדת התכנית.

ממליץ לאשר התכנית להפקדה, לאחר השלמה ותיקון המסמכים, ע"פ הערות הגורמים הנ"ל וביצוע תיקונים טכניים.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 14/08/2019  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 14/08/2019

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-19' ב' מיום 28/08/2019 תיאור הדיון :**

פרנסין דויד: מציגה את התוכנית ואת עורכי התוכנית. אסף הראל: למה השטח הממוצע של הדירות לדירור בר השגה קטן מהממוצע? אורלי הראל: אנחנו רוצים לקבל כמה שיותר דירות ברות השגה ואנחנו חושבים שדירה ברת השגה יכולה להיות קטנה יותר מאשר דירה רגילה. לאו דווקא קטנה אלא קטנה יותר. אבישי קימלדורף אדריכל שיכון ובינוי: אנחנו מקדמים את התוכנית מ-2015. אנחנו מייצגים את בעלי הקרקע בתוכנית תמא 38 - תב"ע. התחלנו את התהליך בהיתר בניה, אך בסופו של דבר החלטנו ללכת בתהליך של הריסה ובניה. בתוכנית הזו אנחנו לא מנצלים את כל זכויות הבניה ע"פ התמ"א ומשתלבים היטב בתכנון של השכונה ונשענים על שטחי הציבור שקיימים בה. גידי בר אוריין: מציג את התוכנית

פרנסין דויד: לגבי תקן חניה אנחנו מציעים ניסוח אחר. אנחנו רוצים להימנע מלנקוט במס' חד ערכי בתקן חניה בתקנון לתוכנית. אנחנו מציעים להיצמד למה שעשינו בתכנית שדה דב, תקן של 1:1 לכל היותר, ולדב"י אפס, אבל אנחנו לא רוצים שייכתב. מלי פולישוק: מדוע אתם מתייחסים לדירור בר השגה כמי שלא זקוק לחניה? אורלי אראל: זה מוזיל את עלות הדירה, אנחנו רוצים להוזיל את מחירי דירות להשכרה בעיר. כמעט חצי מיליון ש"ח פחות.

אירית לבהר גבאי: תקן החניה של 0.8 לכל היותר תהיה ללא תלות בדב"י. זאת מתוך רצון לצמצם וגם להגיע באזור עבר הירקון להוריד את תקני החניה גם כאשר יש דיור בר השגה ודירות קטנות. ארנון גלעדי: כמה תקן חניה קבעתם בשדה דב. פרנסין דויד: לא קבענו תקן. ארנון גלעדי: רוב אלו שנמצאים בדיור בר השגה מחזיקים חניה ורובם מקבלים אחזקת רכב מהעבודה כתושבי העיר, צריך להתחשב באותם דיירים שמקבלים גם אחזקת רכב. פרנסין דויד: יש פה רק 20 יח"ד. מאיה נורי: מבחינת דיור מוגן דווקא לאנשים קשישים שקשה להם בתחבורה ציבורית הם כן צריכים יותר חניה. פרנסין דויד: זה לא מתייחס לתוכנית הזו. אורלי אראל: דיור מיוחד זה עד גיל 45 רוני קינסבורגר: לא נכון כל תושב מגיל 26 זכאי לדיור בר השגה. נורי מאיה: היזם לא יכול למכור. רוני קינסבורגר: הדיור מסובסד מבחינה כלכלית וזו הוראה תב"עית. העלות מופחתת מתוך ההשבחה ואז יוצא שהציבור בת"א מממן מחצית מהעלות. אורלי אראל: אחרי 20 שנה הדירות יהיו דירות להשכרה ולא ניתן יהיה למכור אותם בצורה בודדת אלא כמקבץ וניהול אחיד שלהם.

### **בישיבתה מספר 0015-19' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות ובכפוף לתנאים הבאים:
1. תקן החניה יהיה לפי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר ולכל היותר 1:1 ואפס לדיור בר השגה.
  2. יכתב בתקנון כי 20 יח"ד של הדיור בר השגה תהיינה כפופות להגדרה זו במשך 20 שנה, ולהשכרה לצמיתות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, מאיה נורי.

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

### **פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8727 בעמוד 4793 בתאריך 08/03/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/02/2020	מעריב
28/02/2020	מעריב הבוקר
27/02/2020	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

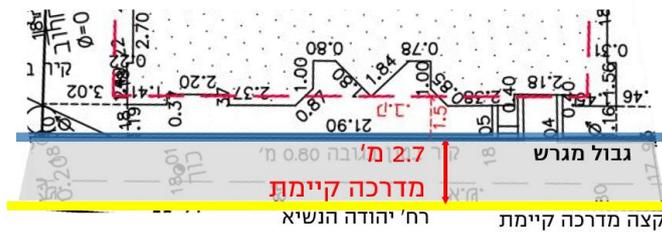
ברקוביץ' 4 ת"א	עו"ד המבורגר עברון
מנחם בגין 7 רמת גן 5268102	עו"ד מיכה גדרון

מענה:	התנגדות מס' 1: עו"ד רוני ירדני, עו"ד יעל אוריאל משרד המבורגר עברון ושות' ברקוביץ 4 תל אביב 6423806. מייצגים את היזם: חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ובניין עיר ט.י.ג. בע"מ
<p>1. מבדיקת מערך שטחי הציבור בשכונת נווה אביבים שנערכה בשנת 2014 ע"י היחידה האסטרטגית נמצא כי מאזן שטחי הציבור הקיימים בשכונה הינו חיובי. עם מימוש חלקי (50%) צפוי מחסור במעונות יום וכיתות גן. בשל העובדה כי שטח המגרש קטן, לא ניתן לגזור שטח קרקע כהקצאה לצורכי ציבור. גם לאפשרות להקצאת שטח ציבורי בנוי אין היתכנות כיוון שתכנית המבנים קטנה ותביא לשטח מחולק, קטן ולא יעיל. בהתאם לכך, נבחרה תועלת ציבורית עירונית משמעותית שיש בה ערך רב והיא חסרה בשכונה זו בפרט וברובע זה בכלל. אנו ממליצים כי בהתאם להחלטת הועדה 20 יח"ד תוגדרנה דב"י למשך 20 שנה ולאחר מכן השכרה לצמיתות, כאשר היזם יהיה רשאי למכור אותם כמקבץ וניהול אחיד. הועדה המקומית היא סוברנית והחלטתה מחייבת.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1.1. כחודשיים לפני מועד הדיון בהפקדת התכנית נחתם הסכם בין היזם לבין עת"א-יפו שמטרתו להבטיח את מימוש הקצאת 20 יח"ד לדב"י למשך 20 שנה. הועדה החליטה כי בתום 20 שנה יח"ד אלו תהינה "להשכרה לצמיתות". החלטה זו הינה בניגוד להסכם שנחתם ומבלי שנבדקה המשמעות הכלכלית ותוך פגיעה בזכות הקניין של היזם באופן בלתי מידתי.</p>

מענה:	התנגדות מס' 2: עו"ד מיכה גדרון, עו"ד חגית הלמר, עו"ד נטליה ילונצקי. משרד עו"ד מיכה גדרון, דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102 מייצגים 41 בעלי דירות ברחוב יהודה הנשיא וברחוב התנאים (הגובל במגרש הנדון)
<p>1. לסעיפים 2.1, 2.4 (לעניין מתחם להתחדשות עירונית, שטחי בניה ותוספת רח"ק): התכנית איננה מוגדרת כהתחדשות עירונית ואיננה כלולה בתחום מתחם 104א, אלא במתחם 104. בנוסף, מדובר בתכנית מכח סעיף 23א לתמ"א 38 ומשכך איננה כפופה לרח"ק המוגדר בתא/5000. לפי תא/5000 סעיף 2.4.3: "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו" משמעות סעיף זה הינה כי לוועדה המקומית קיימת אפשרות לאשר תכניות אשר אינן כוללת תוספת שטחי בניה מכח תכנית המתאר עצמה (קרי: רח"ק) ותחת זאת לאשר תכנית הכוללת שטחי בניה המוקנים מתכניות תקפות, בתוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. האמור אף תואם את עקרונות תכנית המתאר לפיהם היא אינה פוגעת בתכניות תקפות (סעיף 2.4.1). קל וחומר כשמדובר על תכנית במדרג גבוה יותר מתכנית המתאר כמו תמ"א 38. לעניין זה גם המלצתו המפורשת של החוקר בהתנגדויות לתכנית המתאר, לפיה אין טעם להחריג תכניות אשר מימוש תמ"א 38 תעניק להם שטחים מעבר לרח"ק הואיל וניתן לעשות כן הן בתכניות והן בהיתרים והדבר לא יהווה שינוי לתכנית המתאר.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>2. לסעיף 2.2 (לעניין צמצום הקומות): התכנית תואמת לנספח העיצוב העירוני שקבע כי גובה הבינוי באזור זה יהיה עד 15 קומות. יש להניח כי תכניות עתידיות בשכונה יקדמו מתווה דומה ולכן צפוי כי התכנית תשתלב בחזון התכנוני לשכונה. בנוסף, המרווח הקיים כיום בין המבנים הינו כ-6.5 מ'. התכנית מגדירה מרווח מינימלי בין הבניינים, 11-20 מ', כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר ואף הוטב, בהתאם לאופי הסביבה.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>3. לסעיף 2.3 (לעניין הקטנת הצפיפות והקצאת שטחי ציבור): תכנית</p>	<p>2.1 שטח התכנית איננו כלול במתחם 104א' שהינו מתחם להתחדשות עירונית לכן אין הצדקה לתוספת רח"ק או בניה נקודתית חריגה מסביבתה. מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, על אף שאיננה מוגדרת כך, זאת בשל העובדה שהיא נוגדת את תפיסת התכנון בתא/5000.</p> <p>2.2 התכנית מציעה בינוי מאסיבי, חריג לסביבתו ונוגד למגמת התכנון שבתא/5000. נספח העיצוב העירוני מאפשר בניה עד 15 קומות, אך בכפוף לבחינה יסודית למניעת פגיעה בסביבה והשתלבות בבינוי הקיים. הבינוי המבוקש הינו כפול/משולש מגובה הבינוי שמאפיין את האזור. ראוי שהתכנית תציע בניה באופי הסביבה, בינוי בגובה של 4-8 קומות מעל קומת עמודים.</p> <p>2.3 הצפיפות המוצעת הינה כ-52 יח"ד לדונם והינה חריגה לאזור ולצפיפות המינימלית שנקבעה לאזור זה בתא/5000-18 יח"ד לדונם. אין הצדקה לציפוף הרב,</p>

<p>המתאר הגדירה צפיפות <b>מינימלית</b> (18 יח"ד לדונם נטו). יתרה מכך, הצפיפות המוצעת עולה בקנה אחד עם המדיניות העירונית לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 בנוסחה בעת הכנת התכנית. המדיניות העירונית המעודכנת תומכת ביצירת מגוון גדלי דירות. בשכונה זו המשמעות היא תוספת של יח"ד קטנות ובינוניות ומכך הגדלת הצפיפות.</p> <p>הצפיפות בתכנית המופקדת מתאימה לסביבה ולתשתיות הקיימות בה ואפשרית הודות למאזן שטחי ציבור חיובי בשכונה, לכן לא נדרש להקצות שטחי ציבור בתחום התכנית.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>4. לסעיף 2.4 (לעניין פריצת הרח"ק) ראה מענה בסעיף 1 ההפניה להוראת סעיף 3.1.3 (ג) בתא/5000, העוסקת בתרומה למרקם העירוני במקרה של קביעת תוספת שטחי בניה עד לרח"ק המירבי, כלל אינה ממין העניין. התכנית איננה מגדילה רח"ק אלא מדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. מבלי לגרוע מכך, התכנית תורמת בנושאים הבאים:</p> <p><u>(1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני:</u> הבינוי איננו חורג לסביבתו ראה מענה בסעיף 2</p> <p><u>(2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי:</u> התכנית קובעת הפקעות ובכך מגדילה את רוחב הדרך ברחוב יהודה הנשיא וברחוב התנאים: הרחבת רחוב יהודה הנשיא בכ 2.3-2.5 מ'. הרחבת חלקו הצפוני של רחוב התנאים בכ-1 מ'. הרחבת חלקו הדרומי של רחוב התנאים בכ 1-1.5 מ'. ובסה"כ קרוב ל-300 מ"ר מופקעים לטובת הדרכים על חשבון מגרש למגורים.</p>  <p>נוסף על כך, התוכנית מאפשרת בקומת הקרקע את הרחבת המרחב הציבורי הפתוח מעבר לתחום הדרך והמדרכות, אל תוך המגרש הפרטי זאת על ידי תכנון נופי ללא גדרות וללא דירות בקומת הקרקע ובצד המזרחי (רח' התנאים) פיתוח נופי הכולל אזור שהיה ומנוחה.</p> <p><u>(4) יצירת תועלת חברתית משמעותית - התכנית מקצה 20 יח"ד דב"י, בשטח כולל של 1,300 מ"ר פלדלת.</u></p> <p>5. לסעיף 2.5 (לעניין קווי בניין 0):</p> <p>חלק עיקרי מהוראות התכנית המופקדת הינו קביעת קווי בניין וכן קביעת הפקעות לדרכים, כאמור במענה - סעיף 2(4)</p> <p>כך שאת קווי הבניין המוצעים יש לבחון בהתאם למצב התכנוני התקף, מצב מתוכנן כולל רוחב ההפקעה, ולמצב הקיים בפועל.</p> <p><u>מצב תכנוני תקף:</u> לפי תכנית דרום 1130 קווי הבניין הינם: 4 מ' לחזיתות לכיוון מזרח דרום וצפון. לכיוון מערב 5 מ'.</p> <p><u>מצב קיים:</u> רוחב המדרכה ברחוב יהודה הנשיא (בתחום התכנית) הינו עד 2.7 מ'.</p>	<p>שאיננו נתמך בהקצאת שטחי ציבור בתחום התכנית.</p> <p>2.4 שטחי הבניה המוצעים (רח"ק 6.46) פורצים את הרח"ק המרבי- 4 המותר באזור ייעוד זה שכפוף לעמידה במספר פרמטרים.</p> <p>סעיף 3.1.3 בתא/5000 קבע כי על מנת שתכנית תוכל לקבל תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי עליה לעמוד בסעיפים א-D. ובסעיף ג בשני מרכיבים לפחות:</p> <p>(1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני- הבינוי חורג מסביבתו</p> <p>(2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי- התכנית מקטינה מרווח לרחובות</p> <p>(3) תרומה משמעותית ע"י הכללת הוראות לשימור או ניווד משימור- לא מתקיים בתכנית זו.</p> <p>(4) יצירת תועלת חברתית משמעותית- התכנית מקצה 20 יח"ד דב"י. לסיכום התכנית איננה תורמת למרקם העירוני בלפחות 2 מתוך 4 המרכיבים הנדרשים.</p> <p>2.5 קביעת קווי בניין 0 לכל ארבעת החזיתות, בניגוד לעמדת הועדה שדוגלת בשמירת המרווח הקדמי. לקו הבניין הקדמי חשיבות בשמירה על קו בינוי אחיד לאורך הרחוב. קו בניין 0 יהווה תקדים לתכניות להתחדשות עירונית בשכונה, המרחב הציבורי שברחוב יצומצם ויאבד מאיכותו. המבנה הקיים ביהודה הנשיא 18 בנוי בקו 0 ומורגשת מסת בניה, לכן 3 מגדלים בני 15 קומות בקו 0 יצרו "חומת בטון" ויגרעו מהמרחב הציבורי. התכנית הינה איחוד חלקות ומשכך איננה מוגבלת בקווי בניין חריגים וקיצוניים. יש לתכנן קווי בניין שלכל הפחות שומרים על המרחב הציבורי, אם לא מרחיבים אותו.</p> <p>2.6 הבניה המוצעת משנה את צביון השכונה, מייצרת תוצאה אדריכלית מעוותת ולכן לא ראויה אדריכלית ותכנונית. מפירה את האיזון ושיווי המשקל החזותי הקיים בחזיתות לרחובות.</p> <p>2.7 הפנייה לפסיקת ועדת ערר רמה/ 1018/0319 לאה ואורי מילר נ' הועדה המקומית</p>
--	--

לתכנון ובניה - רמת השרון )  
פורסם בנו, 22.8.19  
2.8 חניה- התכנית איננה מקצה חניה ליחיד דב"י. אין ספק שהדיירים יהיו בעלי רכב ולכן יש לקבוע תקן חניה גם לדירות אלו



מצב מתוכנן: לכיוון מערב, לאחר ההפקעה לרחוב יהודה הנשיא תתקבל מדרכה ברוחב 5 מ' (כולל רצועת עזר ונטיעות)



כלפי צפון, מזרח ודרום הבינוי איננו נצמד לקו הבניין, אלא מתרחק ממנו. העמדת המבנים ומרחק הבינוי מקו הבניין הינם נושאים מחייבים בנספח הבינוי.  
התוכנית אינה גורעת מהמרחב הציבורי, אלא מרחיבה ומשפרת אותו באמצעות הפקעות, פיתוח נופי, הרחבת מדרכות, נטיעות חדשות ושימור 11 עצים בוגרים בצד המזרחי.  
**מומלץ: לדחות את ההתנגדות.**

6. לסעיף 2.6 (לעניין שינוי צביון השכונה) כאמור לעיל, התכנון הינו מיטבי, משתלב בסביבה, תואם את החזון התכנוני של האזור וטומן בחובו תועלת ציבורית.  
**מומלץ: לדחות את ההתנגדות.**

7. לסעיף 2.7 (הפניה לפסיקה) ההחלטה אליה מפנים המתנגדים בעניין לאה ואורי מילר כלל אינה רלוונטית לתכנית המופקדת.  
באותו עניין נדונה חלקה שיעודה אפשר בניה רוויה, אך היא היוותה מעין מובלעת במתחם המאופיין בבניה צמודת קרקע, ושסובבות אותה ארבע דרכים ששלוש מתוכן הן דרכים צרות. כמו כן, דובר על בקשה להיתר בנייה מכח תמ"א 38 ולא על תכנית, כמו בענייננו, ולכן היה צורך להתמודד עם מיקום המגרש, אופיו וכו', וזאת בשונה מענייננו ולכן אין ממש בהחלטת ועדת הערר עליה מתבססים המתנגדים כדי לתמוך בטענתם.  
**מומלץ: לדחות את ההתנגדות.**

8. לסעיף 2.8 (לעניין תקן חניה ליחיד דב"י): על מנת להוזיל את עלות הקמת והשכרת יחיד ברות ההשגה אנו ממליצים שלא להצמיד להן חניות. חו"ד זו תואמת את מדיניות הועדה לגבי הפחתת תקן החניה ברחבי העיר.  
**מומלץ: לדחות את ההתנגדות.**

**ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)**

מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולתת לתכנית תוקף

תמי ג'וסטו : סוקרת את התוכנית בקצרה

**עו"ד רונן ירדני :** מייצג את יזמי התכנית : ההתנגדות היא לגבי תקופת הדב"י. נחתם הסכם בין עיריית ת"א-יפו לבין היזמים שכולל הקצאת תועלת חברתית משמעותית- 20 יח"ד להשכרה בהישג יד. במסגרת ההסכם הדב"י יהיה ע"פ התוספת השישית למשך 20 שנה בלבד. בהחלטה להפקדה התווסף שלאחר סיום אותם 20 שנה שנקבעו בהסכמה, היחידות תהיינה להשכרה לצמיתות. אנחנו מבקשים שההסכם ביננו לבין העיריה יתממש כפי שנקבע בתחשיב הכלכלי, כלומר 20 יח"ד תהיינה לשכירות בהישג יד לתקופה של 20 שנה ולא לצמיתות.

**עו"ד מיכה גדרון :** אנחנו מייצגים 40 דיירים שגרים בסביבה הקרובה וראינו את תגובת היזמים. ע"פ התוכנית יהיה ניתן להקים פרויקט בן 15 קומות הכולל 195 יח"ד. אם לוקחים את השטח המאושר בתוכנית אנחנו מגיעים ביחס לקרקע לרח"ק 6.4. ע"פ תא/5000 מה שמותר הוא 15 קומות, הרח"ק המרבי הינו 4 והצפיפות הינה 18. הטענה המרכזית שלנו הינה שהפרויקט חורג משמעותי מתא/5000, כמובן אנחנו לא טוענים שהתוכנית איננה בסמכות ועדה מקומית. אני אפילו מסביר ליזמים שכדאי ללכת לוועדה המחוזית כי אין ערר על החלטתה ויש הזדמנות אחת.

אכן ניתן ע"פ תא/5000 להכין תכניות לפי סעיף 23א לתמ"א 38. וגם ניתן לחרוג מתכנית המתאר אבל בואו נראה למה היה ניתן לצפות ברח"ק מרבי- 4 במצב רגיל, כלומר 14,000 מ"ר. לפי תחשיב שלנו מגיעים ל-8-9 קומות. כלומר גם אם אומרים שכתוב שניתן להגיע ל-15 קומות, צריך לקרוא זאת יחד עם הרח"ק. ניתן היה לעשות גם תמ"א 38 לפי סעיף 23. אבל בפרויקט רגיל של תמ"א 38 לפי המדיניות שלכם הייתם מאשרים קומה טיפוסית 20 דירות 3.5X והיינו מגיעים ל-150 יח"ד דיור בבנין של 8-9 קומות, זה הבנין שהיינו מקבלים בישוב של תמ"א 38. אולם זו לא התוכנית הזו, בתוכנית העמסתם מטלה ציבורית של 20 יח"ד לדיור בר השגה והמטלות מנפחות את הבנין לכדי 195 יח"ד במקום 150 יח"ד 150 קומות במקום 9 קומות בפרויקט רגיל של תמ"א 38. בתא/5000 סימנתם 2 מוקדי התחדשות עירונית באזור. הכוונה של תא/5000 הינה הגברת זכויות לצורך התחדשות עירונית במוקדים הללו.

לו רציתם לעשות התחדשות עירונית ע"י מטלה ציבורית לדיור בר השגה, את זה הייתם אמורים לאשר באותם מוקדי אזורי התחדשות עירונית, לא באזור שלנו שהוא מחוץ להתחדשות העירונית. לכן אנחנו טוענים שתגבור הזכויות שדרשתם הוא לא מתאים למגמה התכנונית של תא/5000. את התגבור הייתם צריכים לעשות בתוך אותם מוקדים של ההתחדשות ששם אפשר לחרוג מהגובה ומהרח"ק ואת כל החריגות אפשר לפרוץ במדרגה אחת מעל המדרגה של תא/5000 ואתם עשיתם זאת במקום הלא נכון. על כן טענתנו כי לא היה ראוי לאשר את התב"ע הזו במקום הזה. אם כבר- אז תאשרו תב"ע לפי סעיף 23 ותטמיעו את זכויות תמ"א 38 שאפשר היה לקבל, כולל צפיפות גובה לפי התמ"א ואל תגבירו זכויות במסגרת התחדשות העירונית. המבנה הזה חריג לסביבתו, במיוחד בגובה והוא יוצר חומה של 15 קומות כלפי כל המבנים בסביבה הקרובה. הוא מהווה פגיעה אורבנית, מצל על המבנים ליד ולכן אנחנו חושבים שלא היה נכון לאשר את התוכנית. טענה נוספת, אתם מאשרים קווי בנין אפס לכל הצדדים אחרי הפקעה לכיון החזית של 2.3 מ'. כלומר, אתם מאשרים קו בנין קדמי של 2.3 מ' לחזית. זה לא נכון לאפשר בנינים של 15 קומות על קו בנין קדמי של 2.3 מ'. במקרים רגילים, לבנין בן 15 קומות הייתם מאשרים קו בנין קדמי 5 מ'. מנימוקים אלו אנחנו מבקשים שלא תאשרו את התוכנית. אנחנו מבקשים שהמטלות הציבוריות יוסטו לתוך מתחמי ההתחדשות העירונית. אנחנו נסכים להגיע במקרה כזה ל-9 קומות או 8.65 כך שהוא ישתלב בסביבה.

מענה להתנגדויות.

**עו"ד ירדני רונן :** אנחנו עוסקים בתכנית לפי סעיף 23א לתמ"א 38, מימוש הזכויות הינו לפי תמ"א וע"פ תב"עות תקפות. קיימים 5 בנינים צפופים שהורסים אותם ובונים 3 בנינים במרחק מינימלי של 11 מ'. לגבי הסביבה- כן קיימים בנינים של 15 קומות שנבנו לפני כמה שנים לכן הגובה של הסביבה תואם, למשל מבנים ברחוב טאגור. הגובה הטרוגני- ישנם בנינים של 8, 15 קומות, גם בסמיכות לפרויקט שלנו, ולכן אם בוחנים את הפרויקט החדש אנחנו מתואמים לפי הגובה בסביבה. חשוב לומר : תא/5000 כיוונה למגמות העתידיות של ת"א ושל שכונת נווה אביבים. לפי נספח העיצוב העירוני מותר לבנות עד 15 קומות, כלומר כל הסביבה של נווה אביבים אמורה להיות בנינים של עד 15 קומות. לכן אם עושים פרויקט חדש נמוך אנחנו לא מערערים על תא/5000. המתנגדים אמנם לא התנגדו לנושא הסמכות, אך זה לא מה שכתוב

בהתנגדות (ראה סעיף 4.17 להתנגדות). תא/5000 מתווה 2 מסלולים תכנוניים נפרדים : אחד תוכנית מפורטת לפי הרח"ק והשני תכנית לפי סעיף 2.4.3 - קידום תוכנית לפי ת"בעות תקפות+ תמ"א 38. שני המסלולים נפרדים וגם הרח"ק עצמו והמבחנים לא חלים על המסלול של תמ"א 38. אם מסתכלים על התביעות התקפות בפרויקט שלנו – אזי על פיהם אפשר לממש 440%, דהיינו אנחנו מעל הרח"ק. אם רוצים לממש את תמ"א 38 זה הרבה מעל הרח"ק והרציונל של תמ"א 38. אתם כבר אישרתם את מימוש מלוא הזכויות של תמ"א 38 במסלול של היתר ולא במסלול של תוכנית בשכונת נווה אביבים. לעניין שיקול הדעת וההיקף - כל הסיבות הקיימות מובילות אותנו לזה שאמורות להתממש מלוא הזכויות ע"פ תמ"א 38 להיתרים. המדיניות שהועדה אישרה אומרת שבשכונת נווה אביבים יש לממש את מלוא תמריצי התמ"א בהיתר, על אחת כמה וכמה במימוש בתוכנית שלנו. מעבר לתועלת הציבורית של 20 יח"ד דב"י לתקופה של 20 שנה, התכנית מקצה הפקעות בשטח של כ-300 מ"ר לטובת הרחבת דרכים. יש משמעות נוספות בנושא קווי הבנין - קומת הקרקע נכנסת פנימה כדי לאפשר מרחב ציבורי מאוד משמעותי. בנושא הצפיפות תא/5000 מדברת על האזור הזה ועל אזורים אחרים בייעוד של מגורים בבניה עירונית על 18 יח"ד לדונם כצפיפות מינימלית. הצפיפות המוצעת בתכנית היתה הדרישה של העירייה כדי לעמוד בתמהיל יח"ד שאתם בקשתם מאתנו ולכן הגענו לצפיפות הזו, שדרך אגב נהוגה במקומות אחרים בת"א.

### מענים:

תמי ג'וסטו : נותנת מענה מתוך הדרפט לגבי ההתנגדויות. ראובן לדיאנסקי : ברור שאנחנו משנים את פני השכונה כי יבוא עוד מקבצים לגובה. אין עוררין לגבי הזכויות לפי תמ"א 38 לפי סעיף 23 א' כי ניתן להגיע ל-8-9 קומות. תוכנית המתאר נותנת לנו אפשרות לשיקול דעת בנושא הגובה. השאלה היא כשמסתכלים על שכונות בעלות אופי מסוים וגם נווה אביבים הינה בעלת אופי מסוים, אנו מדברים על לב השכונה, ברחובות התנאים הסבוראים וכן הלאה, ולהביא אותם לבינוי של 15 קומות, זו השאלה, האם להגיע לגובה מקסימלי של תוכנית המתאר? השיקול של ההיבט הכלכלי זה יכול לעמוד בכלכליות גם עם דיור בר השגה. בשכונה הזו צריך להסתכל בצורה מדודה ולא לפרוץ לכיוונים שישנו אותה. במיוחד כאשר תכנית המרתף היא 85%, זה לא מצדיק להגיע למקסימום שתוכנית המתאר מאפשרת לנו.

מיטל להבי : מצטרפת לדבריו של ראובן. 3 בניינים מגורים הייתי מצפה שהתכנית תהיה אחרת. בענין התכנית במקומות שונים בדרפט רשומים נתונים שונים פעם 60% פעם 85% אם כותבים תכנית צריך לציין איפה אם בגובה קומת הקרקע או הפנטהאוז, תכנית היא איפה שנבלם הלחול בקרקע וזה בתכנית המרתפים ואין טעם לרשום 60% שזה 85% מעל מפלס הקרקע. להציע קו בנין אפס ומרפסות מעל הרחוב והרחבה עד 5 מ' מדרכה ברח' חד סטרי דו כיווני ואין שביל אופניים ומבלי לתת את התשובות הללו זה לא בסדר. בכל העיר אין קו בנין אפס, למעט נווה צדק וכרם התימנים שזהו קו בנין אפס על חלקות מאוד קטנות ברחובות צרים. אבל זה לא מקובל בעיר וכל שכן ברמת אביב קו בנין אפס, הוא לא ישאיר ירוק. הגובה לא רק שהוא 15 קומות הוא 75 מ' וכשמחלקים ל-15 קומות בגובה של 25 קומות, יש הפרזה בגובה של כל קומה והמכפילים מאוד גבוהים. יש כאן ערך כלכלי שלא היינו צריכים להגיע לכדאיות כלכלית. האם העירייה נקטה באיזושהי עמדה לגבי מדיניות התמורות במקרה הזה? האם ישנם עצים לשימור בתכנית? בנושא שיתוף הציבור נראה לי שסיכום השיתוף ציבור היה כבדרך אגב וצריך לתת מקום לדעות הנגד והבעד.

אסף הראל : כל שבועיים משנים את פני השכונות שבהם אנחנו מאשרים התחדשות עירונית. אתם מכירים את המספרים איך ישראל גדלה, יש לנו מדיניות באופן גורף ויש מקסימום. אין ספק שאנחנו נאלצים להיפרד המזהות הנוסטלגית של כל שכונה אבל זה קצב הגדילה של העיר ונאלץ להיפרד מההווה השכונתית. אין לנו את המנדט לאפשר להוריד את הקומות. שיחפרו עוד למטה, צריך לשאוף לתכנית במרתפים כמו שמיטל אמרה : התכנית צריכה להיות 75% ולא 85%, צריך לשאוף לתכניות יותר נמוכות כדי שיהיה יותר ירוק. אם המחיר הוא לבנות פחות חניות אז בסדר מיטל להבי : מה תקן החניה?

ליאור שפירא : זה פרויקט שזה הזמן לעשות אותו באזורים הללו והטענות מתגמדות. ראובן לדיאנסקי : אני בעד לקבל את ההתנגדות של מתנגד 2 בנושא התכנית.

### מענה של הצוות

תמי ג'וסטו : לשאלה של מיטל אפשר לראות בקומת הקרקע בצד המזרחי יש עצים לשימור ויש 15% אזור לחלחול רציף. קיים שביל אופניים דו סטרי ברחוב יהודה הנשיא. מדובר על 15 קומות ללא הקלות וגם בתוכניות אחרות אנחנו מתואמים מתאר. בנושא התכניות : 85% במרתפים ובקומת הקרקע 60%. לגבי גובה המבנה- הגובה הינו אבסולוטי, המפלס של הרחוב הינו 18.30 וסה"כ מתקבל מבנה בגובה 57 מ' מטרה, כאשר גובה קומה טיפוסית הינו 3.5 מ' ברוטו. בנושא התמורות : 12 מ"ר לצורך התחשיב והבדיקה הכלכלית. תקן חניה : אפס לדב"י 1:11 לדיריים.

מיטל להבי : גם לאלה שיש זכויות הרחבה או ניתנו זכויות הרחבה בנפרד

רוני קינסבורנר : 12 מ"ר לא תלות בזכויות ההרחבה, הזכויות אינן נכללות בתחשיב הכלכלי.

תמי ג'וסטו : בדיון להפקדה אישרתם תקן חניה 1:1 ואפס לדב"י.

פרנסין דויד : לגבי שיתוף הציבור יכול להיות שאנחנו נדייק יותר בעתיד כי שיתוף הציבור בוצע בצורה הטובה ביותר.

אודי כרמלי : המתח בין להגביה כדי ליצור מרחב ציבורי, לבין להשאיר בינוי פתוח- זה המתח שעובדים איתו. גם במע"ר האפשרות היא להגביה ולייצר שטחים פתוחים יותר וזה תקף באותו האופן גם בשכונות פרבריות. כאן מקבלים מרחב ירוק פתוח וזה מטיב עם השכונה. יש קשר בין הגובה, לבין השטח הפתוח שמתחת, אבל אם לא היינו מקבלים את הערך הסביבתי זה לא היה שווה. אולם אם אתה מקבל נסיגות וכן הגדלת המרחב הציבורי ע"י שטחי גינון נרחבים בקומת הקרקע. לענין התכסיות- זה שיש כאן 60% תכסית בקומת הקרקע יש לזה משמעות כי בסוף מי שהכי חווה את התכסית זה הולך הרגל. ברוב העיר הותיקה של תל אביב הנסיגות מרחיבות את החלל הנתפס וקומת קרקע נכנסת פנימה ומשאירה מקום לגינון או למרחב פתוח זה גם מה שנעשה כאן וזה חלק מהשיקולים כאן לכן אני אומר- לא להתעלם מהמתח הזה.

תגובת המתנגדים :

עו"ד גדרון : מערבבים מס' נתונים- שהתוכנית קובעת גובה מרבי 15 קומות ורח"ק 4, אך לא ניתן להגיע ל15 קומות עם רח"ק 4 - זו טעות בסיסית. לכם יש מסמך מדיניות לתמ"א 38, אם מגישים בקשה להיתר בניה במסגרת תמ"א 38 ברח' יהודה הנשיא מגיעים לצפיפות של 150 יח"ד ו-8.5 קומות ואילו אתם הגעתם לפי סעיף 23 ל15 קומות- פי 2 ול195 יח"ד וזו לא תוכנית לפי סעיף 23. זו לא תוכנית במסגרת תמ"א 38, אנחנו מדברים על מס' יחידות דיור וגובה ולא שטחים. אתם ממשיים הרבה יותר ואתם משנים את פני השכונה. אמרתם שהגובה המרבי הוא 15 קומות, אך לא התכוונתם שכל השכונה תהיה 15 קומות. בשאלה הזו עניתם דרך הרח"ק, כי כדי להגיע ל15 קומות הייתם צריכים לתת רח"ק 6.

גידי בר אוריין : בעניין של זכויות - הזכויות הם תמ"א + תב"ע מגיעים לנפחים במס' המטרים שהצגנו פחות מ1500 מ"ר שלא הצלחנו להכניס ב15 קומות. אם היו עושים 5 בניינים בגובה של 9 קומות הייתם מקבלים קיר בטון עם מרחקים של 5 מטרים בין כל בנין ובנין. ולכן פסלנו זאת ועשינו שלושה בניינים. לגבי הדירות אפשר היה להגיע ל150 יח"ד אבל הינו מקבלים דירות גדולות. אנחנו רוצים גם דירות גדולות וגם בינוניות וקטנות ולכן מדובר ב195 יח"ד. עשינו מתחם שוטטות שמאפשר מעבר דרך המגרש שלנו- מציג את המתחם (צבוע בירוק בתשריט) מרח' התנאים כולל רח' יהודה הנשיא מכל הצדדים. הכנו תוכניות ברמה של תוכניות עיצוב כולל אדריכל העיר. יש לנו עצים גבוהים וגדולים. מבחינת קווי הבנין אנחנו משפרים את המצב העכשווי של הרחובות הקיימים בסדר גודל של 1.20 מ', המרפסות כלולות בתוך הנפח של הבנין. קו בנין אפס הוא אחרי הרחבת המדרכה. גובה קומות 3.5 מ' ברוטו. תמי ג'וסטו : בקומת הקרקע לא מתוכננות דירות, לכן המרחב הציבורי ממשך מעבר להרחבת המדרכות לתוך תחום הגינון של התכנית.

אורלי אראל : אין כאן זיקת הנאה אבל התכנון הוא ללא גדרות.

עו"ד ירדני : פני הסביבה מאוד ברורים 15 קומות נמצאים גם ברחוב יהודה הנשיא מספר 36 ו38 ולכן אנו לא משנים את פני הסביבה, גם תא/5000 מדברת על חזון וחייבים לממש אותו. למרות שאין שום מניעה, ויתרנו על 1500 מ"ר כדי להטיב את התכנון ובנוסף התכנית כוללת תועלת ציבורית של 20 יח"ד דב"י.

גידי בר אוריין : הבניין 13 קומות ועוד 2.

דורון ספיר : בעיני הטעות היא שאי אפשר לבנות 25 קומות ולא 15 קומות. זה בזבוז משאבים ואם מגבילים בעיר הלבנה חייבים באזורים אחרים לתת יותר זכויות. אלו האזורים היחידים בצפון העיר שהם מרווחים ואפשר לתת בהם יותר זכויות. הצעת החלטה : יש את חו"ד מה"ע והצעת היזם

מי בעד חו"ד הצוות

**הצבעה**

בעד : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא  
נגד : מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

**בישיבתה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לדחות את ההתנגדויות בהתאם לחו"ד הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

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

**מהות הדיון: דיווח לוועדה המקומית:**

- התכנית אושרה להפקדה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 28.8.2019. לתכנית הוגשו התנגדויות על ידי יזמיות התכנית ועל ידי העוררים. ב19.8.2020 קיימה הוועדה המקומית דיון בהתנגדויות, החליטה לדחות אותן ואישרה את התכנית למתן תוקף. על החלטה זו הוגש הערר. הסוגיות שעמדו בבסיס הערר הן- זכויות הבנייה, מספר הקומות, קווי הבניין והצפיפות. ועדת הערר קיימה 2 ישיבות בנושא, בתאריך 4.3.21 וכן בתאריך 18.11.21. בתאריך 2.10.2022 התקבלה החלטת ועדת הערר, להלן תמצית החלטתה:
- יש לשמור נסיגות מקו המגרש כלפי כל אחת מהחזיתות ולקבוע קו בניין שאיננו 0. זאת בשל סתירה בין ההוראות שקבעו קו בניין 0, לבין נספח הבינוי המחייב ביחס להעמדת המבנים ומרחק הבינוי מקווי הבניין, אשר בו מסומנים מבנים במרחק מקו המגרש, ללא ציון המרחק.
  - קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע
  - עריכת תחשיב מחודש לזכויות שניתן לעגן במסגרת התכנית (לפי סעיף 23 לתמ"א 38), תוך ביטול הזכויות שהתוכנית שאבה מתוקף תכנית ל1 (מימוש זכויות מתוקף ל1 אפשרי אך ורק במקרה של מגרש ריק)
  - ביטול ההחלטה לאשר את התכנית והשבתה לשולחן הוועדה המקומית לצורך בדיקה מחודשת של נפחי הבינוי הנדרשים ומתן החלטה חדשה
  - הוועדה דחתה את יתר העררים שהוגשו: סמכות הוועדה לאשר תכנית חורגת רח"ק בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, גובה המבנים, צפיפות וכמות יח"ד

**לאור החלטת ועדת הערר התכנית מוגשת לוועדה המקומית להצגת השינויים הבאים:**

- עדכון סל זכויות הבנייה – ללא זכויות מתוקף תכנית ל1, ועם זכויות מתוקף תכנית 2400 וכן פרוטוקול שטחי שירות 22-30032-ב-4
- קווי הבניין שונו מקו בניין 0 (אפס) לקווי הבניין הבאים:
  - קווי בניין: קידמי (צפון-לרחוב התנאים): 1.5 מ'
  - קידמי (דרום – לרחוב בתנאים) 1.5 מ'
  - קידמי (מערב – לרחוב יהודה הנשיא): 2 מ'
  - קידמי (מזרח – לרחוב יהודה הנשיא): 1 מ'
- נקבעו קווי בניין הבאים: קדמי (צפון): 1.5, קדמי (דרום): 1.5, קדמי (מערב): 2, קדמי (מזרח): 1
- עדכון ההפקעה לרחוב יהודה הנשיא
- סומנו בתשריט זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 במרווחים הקדמיים בין קווי הבניין לגבולות המגרש ובמרווחים בין המבנים. ללא הקמת גדרות בגבולות המגרש

עדכון ההפקעה לרחוב יהודה הנשיא:

לפני ערר		אחרי ערר	
יעוד קרקע	מ"ר מחושב	יעוד קרקע	מ"ר מחושב
דרך מוצעת	286.9	דרך מוצעת	198.6
מגורים ד'	3435.6	מגורים ד'	3523.9

**זכויות בניה:**

יעוד	שטח עיקרי				סה"כ עיקרי + שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	16,571	468%	0	0	23,994	45%	7,423	510%

1 - מהשטח העיקרי  
2 - משטח הקרקע

**תמהיל יח"ד מוצע:**

צפיפות: 52.3 יח"ד לדונם ברוטו, 55.3 יח"ד לדונם נטו (לאחר הפקעות)  
 דירות קטנות 45-64 מ"ר: 14%  
 דירות בינוניות 65-85 מ"ר: 12%  
 דירות גדולות 86-110 מ"ר: 45%

דירות גדולות מאד מעל 110 מ"ר : 29%

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים (תוכניות תקפות)	נתונים	
**680%	698%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי = 16,571 מ"ר * שירות = 7,423 מ"ר סה"כ = 23,994 מ"ר	** עיקרי = 16,571 מ"ר * שירות = 7,423 מ"ר סה"כ = 23,994 מ"ר	מ"ר	

\* שירות כולל ממ"דים  
\*\* מתוך תא שטח 1 בלבד (מגורים נטו, ללא שטח דרך מוצעת)

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

- לאחר תהליך ארוך לאישור תכנית התחדשות עירונית ראויה זו הכוללת תועלת ציבורית חשובה לשכונה, בדמות 20 יח"ד דב"י, מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :
- חתימה על הסכם דב"י עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח הכולל השכרה לצמיתות במחיר השוק של יח"ד אלו בתום תקופת הדב"י.
  - לאחר תום תקופת הדב"י יח"ד אלו תהיינה להשכרה לצמיתות. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. להבטחת זאת תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.
  - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחיתה.
  - בקומת הקרקע לא תותר הקמת גדר, למעט מטעמי בטיחות.
  - הוספת סעיף זיקות הנאה :

1. סימון זיקת ההנאה בתשריט בתוך קווי בניין הינו מנחה. המיקום, צורתה ורוחבה יקבעו בשלב הכנת בקשה להיתר בניה. במרווח שבין המבנים תיקבע זיקת ההנאה ברוחב שלא יפחת מ11 מטרים.
  2. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
  3. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים : שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב ותאורה.
  4. בתחום זיקות ההנאה שבין המבנים תותר הקמת מרתף תוך שמירה על מילוי אדמה בעומק 1.5 מ' נטו.
  5. בתחום זיקות ההנאה שבמרווח בין קו הבניין לקו המגרש לא תותר הקמת מרתף, למעט חריגה נקודתית לחדרים טכניים. יש לשמור בתחום זה על אדמה גננית. יותר מעבר תשתיות בתחום זה.
  6. לכל אורך זיקות הנאה אלו יותרו פתרונות הצללה ופרגולות ברוחב זיקת ההנאה.
  7. זיקות הנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה, יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
  7. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים ופליטת אגוזי גנרטור בשטח זיקת ההנאה
- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

- תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

רבקה פרחי : זה לא דיון בדיווח אלא החלטה חוזרת למתן תוקף לתוכנית בעקבות החלטת וועדת ערר. וועדת הערר ביקשה מאתנו לבחון האם מדובר בתיקון שמצריך פרסום לפי 106ב', לא מדובר ב-106ב' אין צורך לפרסם מחדש רק החלטה חוזרת למתן תוקף. נפרט בפניכם את השינויים ואת התכנית בקצרה. התכנית אושרה להפקדה ביום 28.8.2019 לתכנית הוגשו התנגדויות, ב-19.8 דנו בהתנגדות וניתן מתן תוקף. על החלטת וועדת ערר הוגש ערר שבסיס הערר היה זכויות בניה, מס' קומות קווי בניין וצפיפות. וועדת ערר קיימה 2 ישיבות, בנושא, האחרונה היתה ב-2021 ובאוקטובר 2022 נתקבלה החלטת וועדת ערר לגבי מס' נושאים.

ליאור שפירא : מה הם הנושאים השונים מדעת הוועדה?

רבקה פרחי : מפרטת את החלטת וועדת ערר מתוך מצגת.

ליאור שפירא : אז במה לא הייתה הסכמה?

רבקה פרחי : סימון זיקות הנאה, קווי בניין ועריכת תחשיב זכויות מחדש.

ליאור שפירא : אנו יכולים לחזור לעמדה שלנו המקורית?

רבקה פרחי : אני מניחה שלא כי זה כבר נדון בערר, השינויים אינם מהותיים .

הראלה אברהם אוזן : נעשתה בדיקה מחודשת, נוספו שטחי שירות לפי פרוטוקול שטחי שירות. וועדת ערר לא רצתה לאשר את התוכנית באופן אוטומטי, הוועדה ביקשה שאתם תראו את התוכנית, שהתוצאה מקובלת עליכם, ושייבחן האם יש מקום לפרסום 106ב'. אנשי המקצוע סוברים שאין מקום לפרסום 106ב'.

ליאור שפירא : למה אתם סוברים שאין מקום לפרסום 106ב'?

רבקה פרחי : אין שינויים מהותיים מהתכנית המופקדת, נשאר 3 מבנים, 15 קומות, מס' יחידות הדיון

נשאר אותו הדבר. מדובר בשינויים בקווי בניין וזיקות הנאה.

ליאור שפירא : מתי אנחנו קיבלנו את ההחלטה?

הראלה אברהם אוזן : ההחלטה היא מיום 19.8.2020 לאשר את התוכנית

ליאור שפירא : למה אישרנו קו בניין 0, זה נוגד את המדיניות

רבקה פרחי : נעשתה הפקעה לכיוון רח' יהודה הנשיא וכך הגיעו לקו בנין 0, גם לכיוון רחוב התנאים אורלי אראל : יש 2 חלופות, הפקעה של המדרכה או זיקת הנאה. העדפה שלנו עד כמה שאפשר לקבל מדרכה באחריות בבעלות עירונית, לא בזיקת הנאה. השאיפה שלנו להגיע לבניינים בקו אחיד. השאלה האם יהיה בזיקת הנאה וקו בניין 3 מטר או קו בניין 0, אלו החלופות כדי שיהיה בינוי אחיד לאורך הרחוב רבקה פרחי : . במקרה הזה קומת הקרקע הינה בנסיגה והקומות העליונות בקו בנין 0. וועדת הערר סברה שלא נכון שבניין של 15 קומות יהיה בקו בניין 0 ושיש להתרחק.

אופירה יוחנן וולק : מה לגבי התכסית?

רבקה פרחי : 60 אחוז

גידי בר אוריין : נדגיש שהרעיון היא בניה ללא גדרות, אין משמעות אם זה קו בנין 0 או לא. הכל חלל אחד גדול, עירוני עם דשא, עם מעברים בין הבניינים והמרפסות שקועות בתוך הנפח. ממשיך להציג מהמצגת.

אופירה יוחנן וולק : מה התכסית המרתפים? כמה שטח חלחול יש במגרש?

גידי בר אוריין : 15 אחוז

ליאור שפירא : מה תקן החניה?

גידי בר אוריין : 1 ל-1. יש גם 20 דירות דב"י. ממשיך להציג מהמצגת.

ליאור שפירא : תכנית מאושרת.

### בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

- חתימה על הסכם דב"י עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח הכולל השכרה לצמיתות במחיר השוק של יח"ד אלו בתום תקופת הדב"י.
- לאחר תום תקופת הדב"י יח"ד אלו תהיינה להשכרה לצמיתות. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. להבטחת זאת תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.

- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- בקומת הקרקע לא תותר הקמת גדר, למעט מטעמי בטיחות.
- הוספת סעיף זיקות הנאה:

1. סימון זיקת ההנאה בתשריט בתוך קווי בניין הינו מנחה. המיקום, צורתה ורוחבה יקבעו בשלב הכנת בקשה להיתר בניה. במרווח שבין המבנים תיקבע זיקת ההנאה ברוחב שלא יפחת מ11 מטרים.
2. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
3. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב ותאורה.
4. בתחום זיקות ההנאה שבין המבנים תותר הקמת מרתף תוך שמירה על מילוי אדמה בעומק 1.5 מ' נטו.
5. בתחום זיקות ההנאה שבמרווח בין קו הבניין לקו המגרש לא תותר הקמת מרתף, למעט חריגה נקודתית לחדרים טכניים. יש לשמור בתחום זה על אדמה גננית. יותר מעבר תשתיות בתחום זה.
6. לכל אורך זיקות הנאה אלו יותרו פתרונות הצללה ופרגולות ברוחב זיקת ההנאה.
6. זיקות הנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה, יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
7. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים ופליטת אגוזי גנרטור בשטח זיקת ההנאה

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