

התוכן	מס' החלטה
35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443 דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר	25/09/2024 4 - - '24-0018

מטרת הדיון: **דיווח לוועדה לגבי פרסום 106ב' לתכנית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה וקביעת לוח זמנים להתנגדויות**

התכנית הופקדה בדצמבר 2019, לאחר דיון בהתנגדויות התקבלה ביוני 2020 החלטה למתן תוקף תוך בקשה להגדלת שטחי הציבור הפתוחים. על ההחלטה למתן תוקף הוגשו עררים על ידי חוכרים פרטיים.

במסגרת הכנת המענה לעררים, הובן כי לא מולאו החלטות הוועדה המקומית (סעיף 8) לגבי המרחב הציבורי ולכן ביקשנו לחזור לדיון בוועדה המקומית ולפרסם 106(ב) לנושא.

לתכנון שעודכן ופורסם במאי 2021 לא הוגשו התנגדויות.

באוגוסט 2022 ניתנה החלטה ע"י ועדת הערר לנושא שווי יחסי של כלל הדירות. בשל קושי ביישום ההחלטה, הוועדה המקומית ביקשה לחזור לדיון בוועדת הערר במסגרתו הוגשה על ידינו הצעה למסמך עקרונות לעריכת טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להבהרות שהתבקשנו על ידי ועדת הערר.

מסמך העקרונות אושר בהחלטה מינואר 2024.

בהחלטה זו, ועדת הערר הנחתה כי על הוועדה המקומית לבצע פרסום 106ב' לטבלאות המתוקנות לפי מסמך העקרונות המאושר. כמו כן, ועדת הערר ביקשה מהוועדה המקומית לקבוע מועד לתקופת ההתנגדויות שכן מועד כזה אינו קבוע בחוק.

חו"ד הצוות לנושא מובאת בסוף הדראפט.

עדכון לרקע מדיונים קודמים:

לאחר פרסום התכנון העדכני במאי 2021 נעשו העדכונים הבאים:

1. עדכון מפת מדידה ועדכון מצב קיים לפי רישומים ל- 112 יח"ד במצב נכנס
2. מסמך העקרונות המעודכן לנושא טבלאות האיחוד וחלוקה ועדכון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם.

הסבר על מסמך העקרונות המעודכן לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

עיקרי הערר שהוגש לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

בערר נטען כי בבניינים בהם לא הושלם רישום בית משותף טרם הפקדת התכנית, לא קיימים בתכנית הכרה ושיוך ספציפי לבעלי הזכויות שרכשו את הזכות להירשם כבעלים של דירותיהם. לפיכך - לא חושב חלקם היחסי של הדירות במצב נכנס, ולא ניתן המשקל הראוי בטבלת ההקצאה במצב היוצא.

עיקרי החלטת ועדת הערר לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה:

ועדת הערר אישרה את הצעת הוועדה המקומית לנושא תיקון טבלאות האיזון וההקצאה של התכנית המופקדת. להלן עיקרי ההחלטה בערר:

- כל שורה בטבלה תיוחד לדירה אחת, תכלול פירוט בעלות וחכירה.
- במידה ולא ניתן לשייך חוכר לדירה - יצוין החוכר ללא שיוך.
- יסומן כל חוכר שרשאי להירשם כבעלים מכוח ההסכם.
- הטבלה תכיל פירוט של כלל הדירות במתחם - על פי ת"ח בבית משותף או על פי חוזה חכירה, שלא בבית משותף.
- הצגת שווי יחסי של כלל הדירות באופן פרטני.
- שטח הדירות במצב נכנס ייקבע על פי תשריטים המופיעים בכרטיס המבנה.
- הטבלה תוכן בהתאם לעקרונות תקן 15, לרבות סעיף 8.1 - אבחנה בין שוויון של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס.

- בהתאם להנחיות ס' 8.1 לתקן 15 - ההערכה תבוצע לשווי מרכיב הקרקע של כ"א מהדירות במתחם ולא לשווי הדירה הבנויה.
- שווי מרכיב הקרקע יכלול אפשרות הרחבה על פי תכניות מאושרות.
- בדירות בהן בוצעו תוספות בניה בהיתר- יתווספו השטחים הנוספים לשטח הדירה.
- הזכויות המוערכות- זכות הבעלות.
- הטבלה אינה משנה את המצב המשפטי והיחסים החוזיים בין הבעלים והחוכרים ביחס לזכויות בדירות אלו.
- שווי הדירות ייקבע כשווי בעלות, וזאת בהתאם לעקרונות המפורטים בסיכום השמאי הממשלתי הראשי.
- הטבלה תיתן ביטוי לכל דירה בנפרד בהתאם למופיע במרשם המקרקעין.
- פרסום הטבלה המתוקנת בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה.
- קבלת החלטה על ידי הועדה המקומית לאישור הטבלאות המעודכנות.

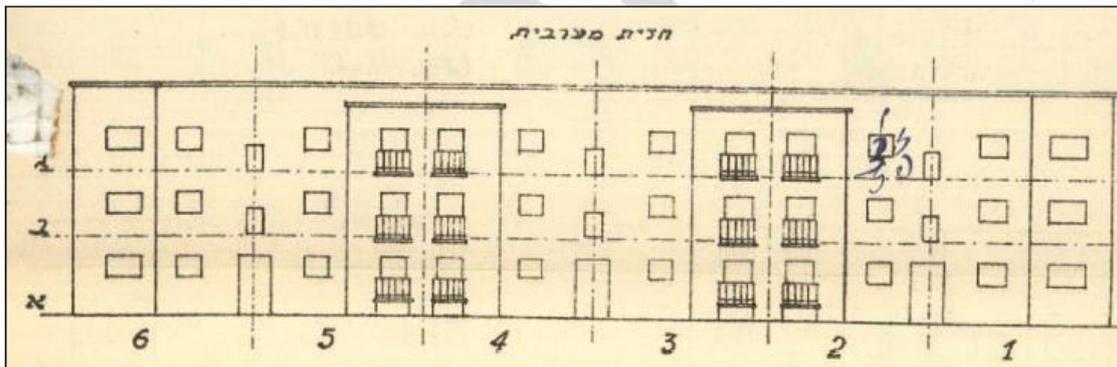
מתוך עבודת השידוך ספציפי לבעלי הזכויות:

לצורך סיווג הדירות בחלקות שאינן רשומות כבית משותף, הוצאו כלל השטרות מהטאבו ונעשה זיהוי החוכרים על סמך השטר, באופן בו נרשמו בשמם בטבלאות.

להלן תשריט חתך עם מספור הדירות על פי מיקומן -

רחוב ונג'יט	דירה מס' ג/6 -	דירה מס' ג/5 -	דירה מס' ג/4 -	דירה מס' ג/3 -	דירה מס' ג/2 -	דירה מס' ג/1 -	רחוב לה גווארדיה
	דירה מס' ב/6 -	דירה מס' ב/5 -	דירה מס' ב/4 -	דירה מס' ב/3 -	דירה מס' ב/2 -	דירה מס' ב/1 -	
	דירה מס' א/6 -	דירה מס' א/5 -	דירה מס' א/4 -	דירה מס' א/3 -	דירה מס' א/2 -	דירה מס' א/1 -	
	כניסה ג'		כניסה ב'		כניסה א'		
	אגף 5		אגף 4		אגף 2		
	אגף 6		אגף 3		אגף 1		

קטע מתוך תווה חכירה של דירה ג/2 (חלקה 7 בגוש 7098) -



דוגמה להטמעת השינויים בטבלאות האיחוד והחלוקה:

חלקה 7 – מצב קודם (תת חלקה אינה מפורטת) אל מול מצב חדש (פירוט תת חלקה חוכר ושידוך לכל דירה)

2007

מצב נכנס										נתוני המקרקעין		
שם	חלקה	שטח החלקה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שם החוכר המשנה הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד יג	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה והערים אלה	חלק בתת החלקה	חלק בתת החלקה	חלק בתת החלקה	שווי נכנס (בנקודות)	שווי יחסי נכנס
7098	7	2,146	ע'רית תל-אביב יפו	ראה נספח חוכרים	-	ראה נספח חוכרים	ראה נספח חוכרים	1/1	1 / 1	1,909.50	16.0793200	

מצב נכס				נתוני המקרקעין							
שם יחסי	החלקים בבעלות	מס' זהות או מס' תאגיד (3)	שם חוכר המטנה הרשום	שם החוכר הרשום (2)	שם הבעלים הרשום	תת חלקה (1)	שטח החלק הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	נוש	מס"ד
0.88%	100%				רית תל-אביב ימ	א/1	2,146	2,146	7	7098	1
0.89%	100%				רית תל-אביב ימ	ב/1			7	7098	2
0.88%	100%				רית תל-אביב ימ	ג/1			7	7098	3
0.88%	100%				רית תל-אביב ימ	א/2			7	7098	4

רקע ודיונים קודמים:

ביום 10.6.20 החליטה הוועדה המקומית לאשר למתן תוקף את תכנית תא/מק/4575 לה גווארדיה 35-45. במסגרת החלטה זו קבעה הוועדה המקומית, בין היתר, את השינויים הבאים בסעיפים 8, 9 ו-12:

8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גווארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.

9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית ווינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 128-139 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר. בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גווארדיה ו-וינגייט.

12. יש להוסיף הוראה מחייבת לנושא תכנון ומימוש הגגות הירוקים הפעילים. על ההוראה לקבוע הנחיות לתכנית העיצוב, לתנאים להיתר הבנייה ולתנאים לאכלוס.

במקביל להחלטת הוועדה המקומית, הוגש ערר מס' 1084/0720 ע"י שלוש מתנגדות (הגב' סטלה אבידן, הגב' שרה מילוא והגב' רותי שני) שעוסק בכל סעיפי ההתנגדות. הדיון בערר נערך יום 4.1.21.

בשלב הביניים טרם מועד הדיון, הציגו עורכי התכנית חלופת בינוי שהטמיעה את החלטות הוועדה. במועד הדיון בערר ביום 4.1.20 הובהר לוועדת הערר שאת חלופת הבינוי יש להציג לוועדה המקומית, קודם הדיון בערר בסוגיה זו. ועדת הערר קבעה שאין מקום לדון לאור עדכון התכנית בטענות נוספות בשלב זה ונתנה החלטה כי הוועדה המקומית תשוב ותעדכן בהחלטתה בתוך 60 יום, תוך שהערר בשלב זה נשאר תלוי ועומד.

עיקרי העדכון:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 10.06.20 להלן ריכוז השינויים בחלופת בינוי המוצעת:

1. צמצום התכנית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
2. הסגת הבינוי ושינוי קו הבינוי לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
3. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
4. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
5. גובה המבנים – בשל צמצום התכנית והסגת הבינוי וכדי לא לפגוע בשטחי הבינוי ומספר יח"ד הדירור כפי שאושר להפקדה מובאות בפניכם שתי חלופות:
 - a. נוספת קומה על שורת המבנים בווינגייט. כך שמלבד המגדל בפינת לה גווארדיה/ יגאל אלון והמבנה שבו ממוקמים שטחי הציבור הבנויים, כלל המבנים בתחום התכנית יהיו בני 8.5 קומות. המבנים על לה גווארדיה מעט גבוהים יותר משום שיש להם קומת קרקע מסחרית גבוהה. כמו כן, לא ניתן לממש את חובת הגג הירוק בלי להפוך את המבנים לרבי קומות.
 - b. הותרת כלל המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת מבנה בודד בפינת הרחובות לה גווארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בחלופה זו ניתן לממש חובת את הגג הירוק על המבנים הפונים לרחוב ווינגייט בלבד.

רקע: ב-18.05.16 דנה הוועדה ואישרה פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. ב-01.08.18 דנה הוועדה בתכנית ואישרה את הפקדתה. התכנית מובאת כעת לדיון נוסף להפקדה תוך תוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. להלן דיוני הוועדה המקומית שנערכו עד כה. בסוף הדראפט מובאת הבקשה הנוכחית לדיון.

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

מטרת התכנית: פרסום סעיף 77 + 78 לחוק.

המלצה על פרסום לפי סעיפים 77/78 לחוק התכנון והבנייה להכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יד אליהו וקביעת תנאים בחלקות המגורים להגשת היתרים עד לאישורה.

מיקום:

11 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גווארדיה מדרום, ווינגייט ועמק אילון מצפון, יגאל אלון ממערב והחורשה מזרח.



התוכן	מס' החלטה
35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443 דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר	25/09/2024 4 - 0018-24'

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
לה גווארדיה 35-55

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097		חלק	7,8,9,10,11,12,334	
6133		חלק	404,431,432,439,440,441,442,445,446	

שטח התכנית: 27.2327 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה וביצרון

בעלות: פרטיים, עת"א-יפו

מצב השטח בפועל: התכנית כוללת 15 מגרשים ובהם 11 מבני מגורים טוריים. מגרשי המגורים

נחלקים ל-2 קבוצות אופיניות:

- מגרש בשטח אופייני של כ-2.2 ועליו מבנה טורי בן 18 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 7 מגרשים (לה גוורדיה 35,37,39,41,43,45,55). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 75-78 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-110 מ"ר עיקרי. במגרשים אלה כלול מגרש בעל גודל דירות חריג: לה גוורדיה 55 (חלקה מס' 404) ובה דירות בשטח 64 מ"ר הניתנות להרחבה ל-110 מ"ר - ללא שינוי בצפיפות.
- מבנה טורי המורכב מ-2 חלקות צמודות, בשטח אופייני של כ-3.0 דונם, ועליו מבנה טורי בן 25-26 יחידות דיור בגובה 3-4 קומות, 4 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 4 מגרשים (לה גוורדיה 47,49,51,53). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 66-84 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-94-97 מ"ר עיקרי.

מדיניות קיימת:

בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד-אליהו, אדרי' דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, ואף הוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/5000 (נתקבלה החלטה למתן תוקף בתנאים). על-פי התכנית המתאר מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה מרקמית' הכולל חזית מסחרית לאורך רח' לה-גוורדיה (תשריט תא/5000), בבנייה בגובה עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/5000). בינספח אזורי תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם 91-ר הכולל הוראות לעיצוב רחובות. בתחום התכנית המוצעת מקודמת בימים אלו תכנית תא/4123 ביוזמת הועדה המקומית ומשהב"ש אשר דיון על סמכות התכנית ואישור הפקדתה יתקיים בתאריך 18.05.16 בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: K, 2323, 2324, תמ"א 38/3, ג-1, ע-1.
יעוד קיים: מגורים א4, מגרש מיוחד
שטח התכנון: 27.2327 דונם

התוכן	מס' החלטה
35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443 דיון בדיווח (3) לאחר החלטת ועדת ערר	25/09/2024 4 - - 0018-ב'24

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): על-פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת בין היתר משדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה. על-פי תכנית להרחבת דירות (תכנית מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר. כמו-כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית ג-1' (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית ע-1' (מרתפים).

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים בלב שכונת יד אליהו ולאורך רחוב לה גווארדיה לאור מסמך המדיניות למרכז רובע 9, תכנית המתאר תא/5000 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.06.14 (פרוטוקול 14-0015-ב' מספר 2).

הגדרת 2 מתחמי תכנון המאפשרים הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם. התכנון ישלב מתן האפשרות לשלבויות הבינוי. התכנית תטמיע את ההפקעות הנדרשות ברחובות וינגייט ועמק אילון ואת שילוב שטח האופניים ברחוב לה גווארדיה. קביעת הנחיות לפיתוח השטח הפרטי הפתוח והתניית רישום התראה לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לשם שמירת רצף שטחי הציבור בשכונה. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ובחזית לרחוב לה גווארדיה, הסדרת הכניסה למתחמים מהרחובות וינגייט ועמק אילון והסדרת חניה תת קרקעית עבור דיירי (לרבות פינוי אשפה, פריקה וטעינה).

מהות הבקשה:

- פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
- קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב: בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש בחורג, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
 - היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

תוקף התנאים: 3 שנים

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים על פרסום לפי סעיפים 77+78 לחות"ב לפי התנאים המפורטים בדראפט

בישיבתה מספר 0012-16ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

שמאל גפן לא משתתף מאחר הוא דירקטור בעזרה ובצרון.

מהלך הדיון:

איל רונן: אנחנו מביאים לפרסום 77-78 ומודיעים על הכנת תוכנית באמצע רח' לה גרדיה 11 מבנים טוריים. יזמי התוכנית הם עיריית ת"א באמצעות חברת עזרה וביצרון שמקדמת תהליך של התחדשות עירונית, אדריכל גיל שנהב. על מנת להבטיח את מימוש התחדשות שתואמת מדיניות מרכז רובע 9 ואת יתר התוכניות שמקודמות לאורך הרחוב. מוצגים השטח ופירוט הגושים והחלקות ואנחנו מעוניינים במסגרת סעיף 77-78 להגביל את היתרי הבניה על מנת שיותאמו את עקרונות התוכנית הראשית במידה ויצאו היתרים מכח תמ"א 38 הם יהיו לחיזוק הבנינים. כרמלה עוזרי: ללא זכויות?

איל רונן: ללא תוספת זכויות. עקרונות הבניה הם: בניה מרקמית רציפה שיוצרת דופן לרח' עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. בינוי עד 8 קומות ובניה נקודתית בקרנות רח' משמעותיות זהו הבינוי שאושר בחלק מהתוכניות. תוכנית אחת נמצאת כבר בשלבי היתר בניה. ויתר התוכניות בשלבים אחרים. מיטל להבי: האם הפרויקט הוא בשיתוף הדיירים עם עזרה ביצרון? איל רונן: כן.

ארנון גלעדי: הפרויקט חשוב מאוד. נתן אלנתן: הקביעה של שימוש חורג אי אפשר להוציא אותו בשל פסיקה של ועדת ערר יש פסיקה ארצית שאי אפשר במסגרת 78 למנוע שימוש חורג כי השימוש החורג לא אמור למנוע את קידום התוכנית.

הועדה מחליטה:

- לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיפים 77-78 ל-3 שנים כמפורט להלן:
3. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנדון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
 4. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב:
 - בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - ג. לא יוצא היתר ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים במגמה להתאימם לתכנון החדש.
 - ד. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי ומיטל להבי.

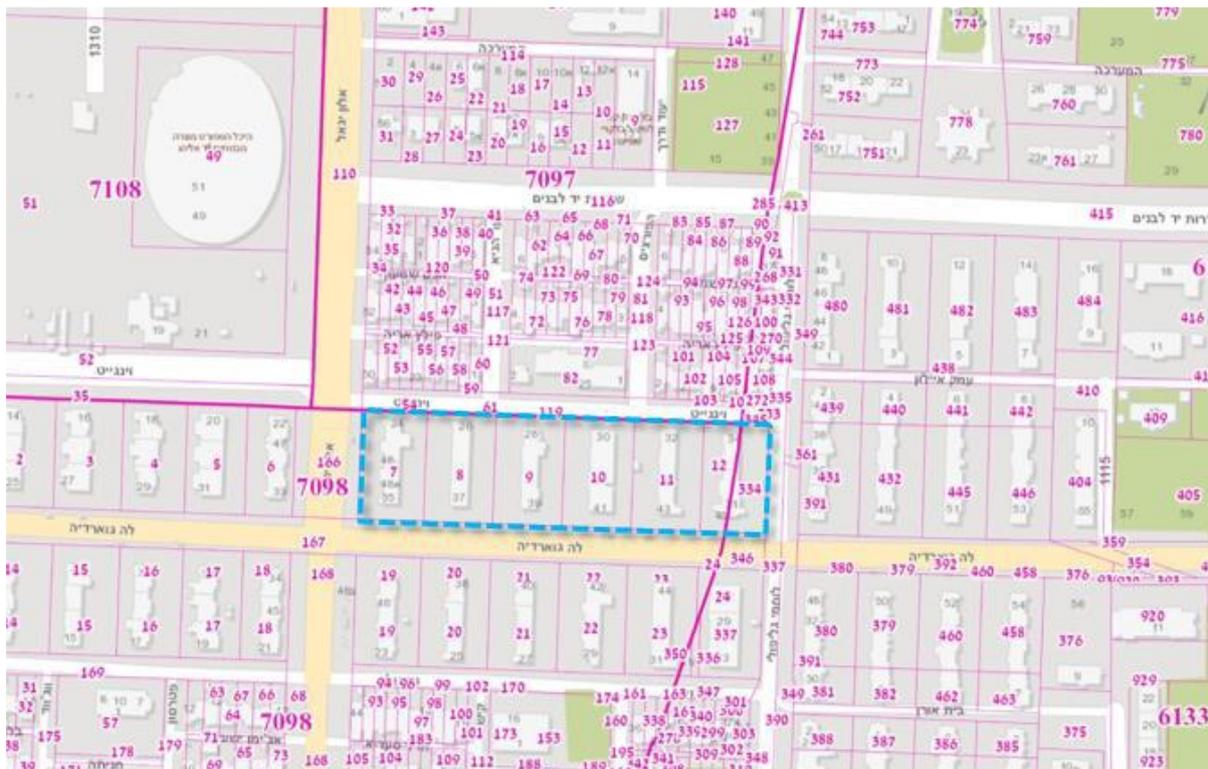
***** התכנית מובאת לאשרור הוועדה, לאחר הוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה והטמעת הערות*****

דיון בהפקדת התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום:

6 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גווארדיה מדרום, וינגייט מצפון, יגאל אלון ממערב ולוחמי גליפולי ממזרח.



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
רח' לה גוארדיה 35-45, רח' וינגייט 24-34

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	334	
7098	מוסדר	חלק	7-12	

שטח התכנית: 13.395 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א - יפו

בעלות: עו"ד גיל נבו בשם בעלי קרקע שונים עפ"י יפוי כח
עיריית ת"א - יפו

רקע כללי לתכנית:

התכנית, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו בכלל וברחוב לה גוארדיה בפרט, מקודמת באמצעות חברת עזרה ובצרון הפועלת כמנהלת להתחדשות עירונית, עבור ויחד עם בעלי הדירות במתחם.

מצב השטח בפועל:

התכנית כוללת 7 חלקות ובהן 6 מבני מגורים טוריים וסה"כ 114 יחידות דיור קיימות. כל מגרש בשטח אופייני של כ- 2.2 דונם ועליו מבנה טורי בן 18-20 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, שממוקם בניצב לחזית רחוב לה גוארדיה. סה"כ - 7 חלקות (לה גוארדיה 35,37,39,41,43,45). שטח דירה ממוצע בפועל הוא 75-78 מ"ר (והוא תואם גם את הקבוע בתכנית K).

מדיניות קיימת:

בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד אליהו, אדרי' - דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, שהוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/ 5000 המאושרת.

על פי תכנית המתאר תא/5000 מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה עירונית' הכולל חובת חזית מסחרית לאורך רח' לה גוארדיה. גובה הבינוי הוא עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/ 5000).
בינספח אזורי תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם ר-91 הכולל הוראות לעיצוב רחובות. וכן האזור מוגדר כ"מתחם להתחדשות עירונית" שבו, לפי הוראות תכנית המתאר, רשאית הוועדה לאשר דרגת רח"ק 1 מעבר לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למוצע בנספח העיצוב העירוני.

מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 38 על תיקוניה
- תא/5000
- תכניות תקפות: 2323, 2324, K, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים א 4, מגרש מיוחד

תחום התכנון: 13.395 דונם

זכויות בניה: על פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת, בין היתר, משרדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה. על פי תכנית להרחבת דירות (תכניות מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר. כמו כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית ג-1 (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית יע-1 (מרתפים).

מצב תכנוני מוצע:

מוצעת התחדשות עירונית בתחום התכנית במתווה של פינוי-בינוי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

התכנית המוצעת כוללת הריסה של המבנים הקיימים לצורך הקמה של עד 420 יח"ד במבנים חדשים: מבנים בני 8 קומות וקומת גג חלקית (7.5 קומות מעל קומת מסחר) לאורך רחוב לה גוארדיה, מבנים בני 7 קומות וקומת גג חלקית (6.5 קומות מעל קומת כניסה) לאורך רחוב וינגייט ומבנה אחד בן 15 קומות וקומת גג חלקית (14.5 קומות מעל קומה מסחרית) בפנינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע וקולונדה לאורך רחוב לה גוארדיה ורחוב יגאל אלון, ובכך משתלבת במדיניות התחדשות עירונית לרחוב לה גוארדיה הקובעת את הרחוב כשדרה עירונית אשר מהווה את לבו של הרובע. התכנית מרחיבה בפועל את רחוב לה גוארדיה באמצעות תוספת שביל אופנים והרחבת המדרכה לאורך הרחוב בתחום התכנית, זאת באמצעות הגדרת זיקות הנאה לטובת הציבור. התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי ומשפרת את איכותו, זאת באמצעות הקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים במגרש ביעוד מעורב: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. וכן, באמצעות פיתוח שטחים מגוננים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה. שטחים אלו כוללים אזורי שהייה בלב המתחם ומעברים מגוננים בין הרחובות וינגייט ולה גוארדיה.

כדי להבטיח ישימות והתכנות מירבית של התכנית ובמטרה לאפשר גמישות בביצוע, התכנית כוללת 2 מתחמי ביצוע ראשיים, באופן שניתן יהיה להתחיל בביצוע בכל אחד מהם בנפרד, ללא תלות באחר.

מטרת התכנית:

1. התחדשות עירונית בתחום התכנית באמצעות פינוי והריסת 6 מבנים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים תחתם תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מיגון, מבני ציבור, ושטחים פתוחים משותפים לרווחת הדיירים וכלל הציבור.
2. פיתוח שטחים פתוחים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה עם אזורי שהייה בלב המתחמים ומעברים מגוננים המקשרים בין הרחובות.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ליצירת מעברים ואזורי שהייה לציבור בתחום התכנית וכן הרחבת חתך הרחוב האופייני ברחובות לה גוארדיה ווינגייט.
4. הקצאת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים.
5. יצירת דופן עירונית פעילה לכיוון הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון באמצעות חזית מסחרית פעילה.
6. הפקעות להרחבת דרכים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להריסת 6 מבני מגורים קיימים.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי למבנים חדשים, הכוללות קביעת קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנים.
5. קביעת היקף שטחי הבניה בתחום התכנית, קביעת צפיפות ותמהיל יח"ד לעד 420 יח"ד, וכן חזית מסחרית ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים.
6. הפקעות לטובת הרחבת הדרך בפנינת רחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי ובפנינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לרווחת הציבור.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי.

שיעור הסכמות ותמורות לבעלי הזכויות:

- נכון ליום הדיון, כ-75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית חתמו ונתנו את הסכמתם לקידום התכנון המוצע ע"י עזרה ובצרון.

- תמורות לבעלי הזכויות : 25 מ"ר ליח"ד + מרפסת, חניה ומחסן.

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
255	34,158	108.5	14,540	37,800		282.2	37,800	מגורים
		2.4	320	960		7.2	960	מסחר
		2.2	300	900		6.7	900	מבני ציבור

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
296	104	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
39,660 מ"ר עיקרי	13,426 מ"ר עיקרי	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		אחוזים	גובה
		מ"ר	מטר
בין 6.5 + גג משותף ירוק, מעל קרקע עד 14.5 מעל קומת מסחר גבוהה	3.5	קומות	
מ 33 מ' לבניין בן 6.5 קומות + גג משותף ירוק, מעל לקרקע ועד 57 מ' לבניין בן 14.5 קומות מעל קומת מסחר גבוהה	14	מטר	
55-60%	30%		תכסית
498	אין		מקומות חניה

נערך נספח חברתי-קהילתי ותהליכי התייעצות עם הציבור :

הליך פינוי בינוי, משנה את אופיו של המרחב העירוני ובכך משפיע גם על המרקם החברתי והקהילתי באזור. כדי שההתחדשות תהיה מוצלחת מבחינה חברתית ולא רק מבחינה תכנונית או כלכלית, יש לספק מענה עבור האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך יידוע ושיתוף של בעלי הדירות בכל שלבי הפרויקט. במשך החודשים שקדמו להפקדת התכנית, התקיימו מפגשי דיירים בבניינים הקיימים בתחום התכנית. במפגשים הוצגה חלופת התכנון המוגשת לוועדה ועזרה ובצרון קיבלו תמיכה לקדמה לדיון בהפקדה.

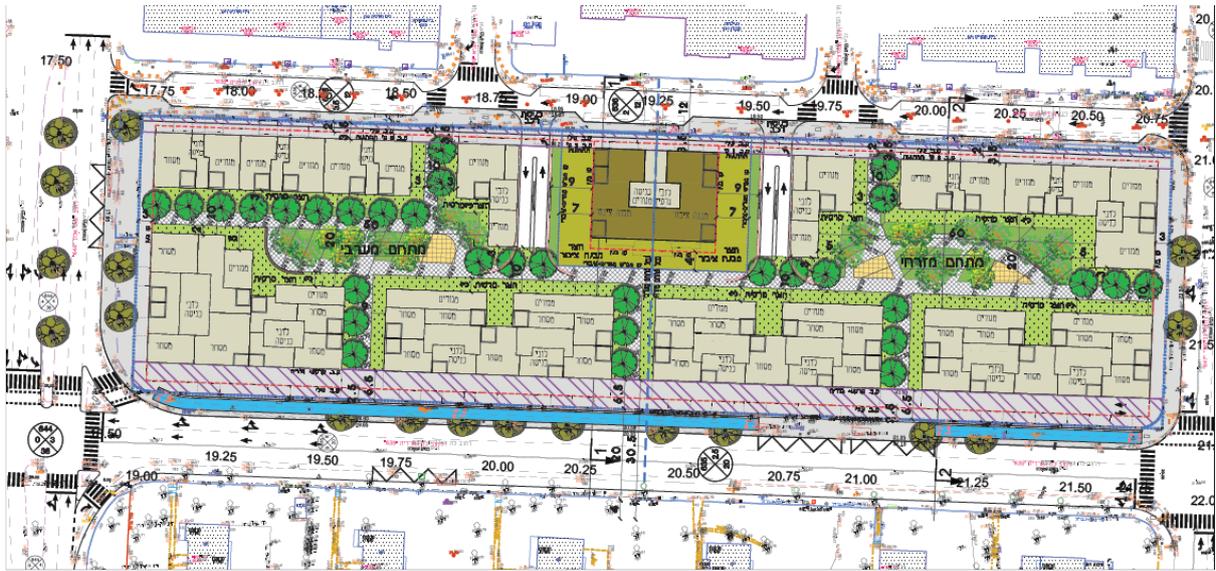
במסגרת הייעוץ החברתי הוכן נספח חברתי אשר כלל את המתודות הבאות :

1. סקירה חברתית-כלכלית ברמת השכונה
2. סקר שטח חברתי של בעלי הדירות במתחם
3. מפגשים אישיים עם בעלי הדירות
4. מפגשים תקופתיים עם חברי נציגות הבניינים
5. מפגשים תקופתיים עם בניינים
6. מפגשים תקופתיים עם כלל הדיירים
7. שילוב נציגי דיירים בפגישות צוות התכנון

ניתן לעיין בנספח החברתי שצורף והוגדר כחלק ממסמכי התכנית.

גמישות :

שטח התכנית כולל 2 מתחמים ראשיים - מתחם מערבי (תאי שטח 201 ו-202) ומתחם מזרחי (תאי שטח 101 ו-102). התכנית תאפשר שלביות ביצוע של כל מתחם בנפרד ו/או שני המתחמים יחדיו, בכדי לתת גמישות והתכנות מקסימאלית לביצוע בפועל. השלבויות תתאפשר ברישוי, בהיתרי בניה, בבניה ובאכלוס. שלביות זו, לרבות נושאי פיתוח השטח, בינוי ותנועה תיקבע לעת אישור תכנית העיצוב.



תכנית קומת הקרקע, בנספח הבינוי



מבט מרח' לה גוארדיה פינת יגאל אלון



מבט למרחב הבין-בנייני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו עזרה וכצרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערב שימושים של מסחר ומבני ציבור וכן זיקות תנאה.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחלו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים תמפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים	סי 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1
התאמת התוראות בתוכנית המוצעת	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
קיים מסמך מדיניות +		
הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית		

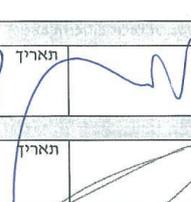
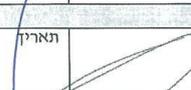
<p>לאשר תוספת ל- 5.0 הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל-4.1666 +</p>	<p>רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני</p>	<p>בבניה עירונית + חזית מסחרית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.</p>	<p>- הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>הייעודים המוצעים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +</p>	<p>מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>צפיפות מוצעת- 31.37 יח"ד/דונם</p> <p>קיימת חווי"ד יחידה אסטרטגית +</p>	<p>מקבץ שימושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)(1)) הסעיף הרלוונטי לצפיפות: סעיף 3.2.4, (ג)(2) סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד, נדרשת חווי"ד יחידה אסטרטגית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי תיעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)(4)-(5) - מסחר 1</p>	<p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.2.4 (א)(5)-(3) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל-5.0 +</p>	<p>ס' 3.2.4 (ב) רח"ק 2.5 - 4</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל-4.1666 +</p>	<p>ס' 3.2 (ג) ס' 3.1.4 (ו) בייעודים לשימושים ציבוריים</p>	<p>מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

	1 רחיק נוסף למצללות או סככות צל		
	התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקע, המתווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע- 54,820 מ"ר. +	סעיף 3.1.5 (א) "שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם"	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 בכל שטח העיר
התכנית המוצעת מתווה: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + קי' גג חלקית לאורך רחי' לה גוארדיה	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	סי' 4.2.5 הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דהיינו 15 קומות).	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
בנינים בגובה קרקע+6 קומות + קי' גג חלקית לאורך רחי' וינגייט	סי' 4.2.6 (ב)	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	
בניין בגובה קרקע+ 14 קומות + קי' גג חלקית בפינת הרחבות לה גוארדיה וינאל אלן. לבניין זה קומה נוספת בחקלה. +	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כממו רט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות נגזרות חריגה

<p>קיימת חו"ד מח' תכנון מזרח</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 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 תכניות קודמות</p>
<p>+ מומלץ שפי"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפי"פ עם זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן חנייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. +</p>	<p>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטרופולינית קיימת- עפי"י תמי"מ 5 3.8.7 תקן חנייה</p>	<p>נספח החבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי החבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכיבי החבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי החבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בהוראות נוספות.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
קביעת קו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
קומה בהקלה.	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (י'הקלות')	סעיף קטן (א)(9)
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	057087008		28/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2938976		19.7.2018

ח' ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתנאים הבאים :

מבנים ומוסדות ציבור

1. ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית, נדרש להקצות בתחום התכנית 1.2 ד' קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, או לחילופין שטחים בנויים בהיקף שלא יפחת מ-1,600 מ"ר. מסמכי התכנית מציגים 1,200 מ"ר שטחים בנויים. יש לעדכן כתנאי להפקדה.
2. שלביות – יש להציג פתרון שיאפשר מימוש מלא של שטחי הציבור במסגרת מימוש השלב הראשון בתכנית.

תנועה וחניה

התכנית מציגה שתי רמפות כניסה ויציאה מהחניון. יש להציג פתרון תנועתי המציע כניסה ויציאה אחת ולקבוע בהוראות התכנית, כי במידה וימומש הבינוי בשלבים שלב א' יאפשר גישה למימוש שלב ב'.

קרו תחזוקה

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לעניין תחזוקת השטחים המשותפים בהתאם להנחיות עיריית ת"א-יפו ("קרו הונית").

כתב שיפוי

חתימה על כתב שיפוי תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

כללי

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיקון והשלמת מסמכי התכנית בהתאם לכל הערות הגורמים המקצועיים בעת"א, כפי שהועברו בסבב ההערות.

תנאים להיתר בנייה

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת ואישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בוועדה המקומית.
 2. תנאי להיתר בנייה יהיה קביעת השימוש הציבורי לשטחי הציבור התחום התכנית, במסגרת הנוהל העירוני התקף לעת הוצאת ההיתר.
 3. הכנת ואישור נספח ביצוע:
- יש להכין נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי ובתיאום עם היח' הסביבתית בעת"א, מנהל ההנדסה, ובהתייעצות עם מנהל הקהילה ומנהל השירותים החברתיים. הנספח יכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים והגדרת לוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים, תיאום מועדים לשלבי הריסה והבנייה העיקריים והכל בהקשר למיקום התכנית בתוך שכונת מגורים קיימת ובשאיפה לצמצם עד כמה שניתן את ההפרעה למהלך החיים התקין בשכונה. הכנת ואישור הנספח יהיו תנאי להוצאת היתרי הריסה ובנייה.

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

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גיל שנהב אדריכל : מציג את התוכנית ע"פ מצגת הראלה אברהם אוזן : מציגה מכתב בו ניטען שלא נתן לקיים את הדיון. הטענה הראשונה במכתב היא שחב' עזרה ובצרון לא יכולה להגיש את התכנית כיום שכן אין לה הסכמה של 75%. התשובה היא שהתוכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית ועזרה ובצרון ולכן אין בעיה של בעל ענין בקרקע. טענה נוספת שכל עוד עומד ותלוי ערר לגבי תוכנית תא/4123 אי אפשר להפקיד את התוכנית הזו. התשובה היא שתוכנית תא/4123 היא תוכנית מתארית שקובעת הוראות לעניין עיבוי ולעניין הריסה ובנייה מחדש. ומאפשרת תוספות למבנים קיימים בהתאם לזכויות תמ"א 38 ולגבי הריסה ובניה מחדש התוכנית קובעת את המסגרת התכנונית.

תא/4123 קובעת שיידרשו תוכניות מפורטות להריסה ובניה מחדש וכרגע ממתנינים להחלטת ועדת ערר. התוכנית שנמצאת בפניכם היא תוכנית שתואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתא/4123 וכפי שניתן לראות בטופס הסמכות התוכנית יונקת את זכויות הבניה שלה מכח תוכנית המתאר תא/5000 ולא מתא/4123. להבדיל, כשיש תוכנית בסמכות ועדת מחוזית שאפשרה זכויות ושימושים והתוכנית בסמכות מקומית היא תוכנית מכוחה והתוכנית המחוזית עוד לא אושרה, לא ניתן לקדם את התכנית המפורטת. אך זה לא המצב במקרה שלנו. התוכנית הזו עומדת בפני עצמה, תואמת את תא/5000 ויש לכם סמכות לאשר את ההפקדה שלה ללא קשר לתוצאות של ועדת הערר. אהרון מדואל: אני לא חושב שאפשר להפקיד את התוכנית. נתן אלנתן: האם הערר מתייחס גם לתוכנית המתארית? הראלה אברהם אוזן: הערר מתייחס אך ורק לתוכנית המתארית. נתן אלנתן: אם ועדת ערר תקבל את הערר לזכויות ולגובה ותקבע רק 5 קומות האם ימצא שהתוכנית הזו סותרת ואז ימצא שערר מתבקש? הראלה אברהם אוזן: זה לא המקרה עיקר הטענות היו לגבי תחבורה ותנועה ואיך יהיה הישום. כפי שמסרנו לוועדת הערר את התשובה תספק כל תוכנית מפורטת והיא תיתן את הפתרונות שלה. הדיון האחרון בעררים היה במאי 2018. נתן אלנתן: האם אפשר להפקיד תוכנית שאולי היא סותרת את החלטת ועדת ערר? אם התוכנית שואבת את כחה מתוכנית המתארית המקומית אז למה מפקידים אותה? הראלה אברהם אוזן: התוכנית המתארית נותנת ודאות לציבור הרחב, להיפך היא נתנה יותר. דורון ספיר: היועצת המשפטית קבעה שאפשר להמשיך בדיון. נתן אלנתן: לא קבלתי תשובה איזה מהדברים שיוצגו פה יכולים לסתור את החלטת ועדת ערר. דורון ספיר: היועצת המשפטית אמרה שאפשר להמשיך. אהרון מדואל: צריך לבדוק את נושא החתימות? הראלה אברהם אוזן: התוכנית כאן מקודמת ע"י הועדה המקומית ולכן אין צורך לבדוק את החתימות. אהרון מדואל: החוק קובע לפחות 65% חתימות. נתן אלנתן: יש הנחיה של היועמ"ש לממשלה לא לקיים דיונים בנושאים טעונים לפני בחירות, במיוחד תוכניות שיש בהם ערר. דורון ספיר: האם את חושבת שלא צריך לקיים כאן דיון? הראלה אברהם אוזן: לגבי תוכנית תא/4123 שנמצאת בוועדת הערר אין כאן בעיה משפטית. התוכנית תואמת את תא/5000. לגבי הנושא של הרגישות הציבורית אם אתם מרגישים שאתם לא יכולים לנהל דיון זה נתון להחלטתכם. מלי פולישוק: את לא יכולה לדעת כמה בעד וכמה נגד.

דיון פנימי:

שמואל גפן: מה המרחקים בין הבתים? האם היה שיתוף עם הדיירים? נתן אלנתן: אני רוצה התייחסות לכל פרט בתוכנית שהוגש לגביה הערר כדי לדעת האם אני יכול לקבל החלטה נגד ועדת ערר. האם מבחינת הגובה ה-8.5 קומות בחזית זה המקסימום של המתאר? כי אם זה אפשרי אני לא אוהב את המגדל. הייתי מציע לשמור על הבניה המרקמית ואם אין בעיה, עדיף לפזר את הזכויות של המגדל על כל המתחם. אני מבקש שתראו את הכניסות לחניה, מאיפה הכניסות לחניה. שמואל גפן: כמה מקומות חניה? נתן אלנתן: האם נעשתה בדיקה כלכלית שאושרה ע"י רוני קינסברונר. מה קורה עם קרן ההונית בשביל הדיירים האם זה קיים? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת פירוט על התסקיר החברתי שנעשה? מה חושבים התושבים על התוכנית? מיטל להבי: תא/4575 הוגשה על לה גוארדיה 55-35, הקו הכחול. איל רונן: התשובה היא לא נכונה. לבקשת מחצית מהתושבים שנכללו תחת 77-78 החרגנו אותם אם יחליטו לקדם תוכנית התושבים יוכלו לעשות זאת. הקו הכחול שמובא לדיון הוא הקו הכחול שהוצג כאן. מיטל להבי: מה שמובן בתוכנית תא/4123 נמצאת בערר, מתוקפה מביאים את תא/4575 שהיתה בקו כחול רחב יותר ועכשיו מביאים לדיון קו כחול מצומצם יותר פחות 5 בנינים כלומר תיקון על תיקון. איל רונן: זה לא מדויק, רבע מהתוכנית הראשית הוועדה המקומית אישרה ודנה בתוכנית נוספת שחלה בצד השני של הכביש, זה רבע נוסף והוא לא שואב את הזכויות מאותה תוכנית. הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו גוזרת מתכנית המתאר את השימושים והגבהים, היא כאמור תואמת מתאר ומבחינת הסמכויות בחוק היא אושרה על ידי, בנוסף היא אינה סותרת את תוכנית 4123. נתן אלנתן: לדעתי כדאי לקבל החלטה שאנחנו מבטלים את תוכנית 4123 ומקבלים אותה כמדיניות. נודיע לוועדת ערר שהתוכנית הפכה למדיניות. מיטל להבי: התוכנית נגזרת מתוכנית 4123 שנמצאת בוועדת ערר ותוכנית 4525 כוללת את בנינים 35-45 נגזרת מהתוכנית הראשית 4575 שהוגשה עם קו כחול עד 55, ולדעתי בגלל התושבים הורידו חלק 55-45 מהתוכנית. אני מבינה שאין מספיק חתימות ולדעתי לא משנה איזה סעיף יקראו שפוטר את עיריית ת"א מבא"ת ספטמבר 2007

ועזרה ובצרון מלהגיש חתימות וזה חמור. כרגע עזרה ובצרון יכול לשמש זרוע והיא משמשת גם יזם מתכנן ומתאם חברתי צריך לדרוש ממנו דו"ח יותר רציני. בקשתי את המסמך החברתי במיל ולא קבלתי אותו. ולכן אני מבקשת לא לדון בתוכנית ולהסביר לי למה לא הועבר אלי. מלי פולישוק : הפרסום ע"פ סעיפים 77-78 שדן בכל המתחם של לה גרדיה וקו כחול רחב. היום באים עם קו כחול שונה וצריך לאשר את ההרגה של התוכנית. האם אפשר לחתוך את הקו הכחול לחלקים ולהתייחס לכל אחד בנפרד משפטית? עודד גבולי : זה אפשרי זו התב"ע. מלי פולישוק : יש אפשרות לקחת חלק מהשטח של הקו הכחול ולפרק אותו לחלקים. ולכן בנושא של הסכמות או לא הסכמות מתייחס לחלק שעליו דנים שהוא חלק מהקו הכחול ויש הסכמה עד 75% חתימות. לכן אפשר לדון בזה.

מענה:

גיל שנהב : תקן החניה לאופנועים במגורים הוא אופנוע אחד לכל 5 יח"ד ולמסחר חניה 1 לכל 100 מ"ר התקן לאופניים הוא 1 מקום חניה לכל יחידת דיור ומקום אחד לכל 300 מ"ר למסחר ומקום אחד לכל 100 מ"ר מבנה ציבור. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ומסמך המדיניות של יד אליהו ואנחנו תואמים את 4123, אנחנו לא סותרים אותה ואם יוחלט לבטל את התוכנית 4123 זה לא משנה לנו כי אנחנו לא סותרים אותה ויכולים להמשיך עם התוכנית שלנו. לגבי המגדל ביגאל אלון ולה גוארדיה, רוב התוכנית היא בבניה מרקמית עם נקודת ציון בפינת הרחובות ואי אפשר להוסיף עוד קומה אם נוסיף קומה נוספת אנחנו הופכים את כל המתחם לרבי קומות. לגבי כניסות ויציאות לחנייה זו חניה אחת תת קרקעית ב-3-2 מפלסים ויש לנו 2 רמפות כניסה ויציאה לחניה מרח' וינגייט שנכנסות בתוך מבני המגורים ואינם פתוחות לשמיים. כל הכניסה והיציאה לכלי רכב היא מרח' וינגייט. בפרויקט יש 470 חניות לפי 420 דירות. נעשתה בדיקה כלכלית ע"י פז כלכלה. יש בתוכנית קרן הונת ומטפלים בה ע"פ מדיניות העיריה. לגבי הקו הכחול בלה גוארדיה 35-55 הוא התייחס לפרסום לפי סעיפים 77-78, עכשיו זו תוכנית חדשה שבעקבות ההחלטה של 77-78 הגשנו חלק אחד בהתאם להחלטה שלכם. לגבי התסקיר החברתי, במקום הזה נעשה שיתוף ציבור המסיבי והגדול שהיה כאן. ישבנו עם התושבים עשינו שולחנות עגולים אספנו את מה שקבלנו מהדיירים פרסמנו והפצנו סקר חברתי. ואת כל המידע הזה רכזנו והתוכנית כוללת את דעתם של התושבים. המרחק בין הבנינים הוא 9 מ' בין בניין לבניין. נעמה בן זאב : יש לנו 72% חתימות במתחם של התושבים. המתנגדים מהמכתב שהוגש לכם לא מתגוררים במתחם ולא מחזיקים זכויות במתחם.

אהרון מדואל : לפני שבועיים הובאה לדיון בקשה להיתר באלתרמן 6 והיא כללה 40 דירות קיימות והציעה 72. כלומר יחס פינני בינוי של 1.8 : 1 ואני שואל איך מגיעים ליחס של 3.7 : 1. זהו יחס כפול מנאות אפקה היחס הזה הוא אחר. אנחנו נגרום לציפוף לא נורמלי ביד אליהו. מה ההגיון הכלכלי ההפרשים בין 1.8 : 1 ל-3.7 : 1? יכלו לעשות עסקת קומבינציה במקום ההתחדשות העירונית. רוני קינסבורנר : קשה לספק תשובות כי את אלתרמן אני לא מכיר. העדכון של הבדיקה הכלכלית בלה גוארדיה הגיע בתחילת השבוע ולכן אין לנו חו"ד סופית לגבי אמינות הבדיקה. מבדיקה ראשונית יש כמה פרמטרים שבהם נדרוש תיקון, בעיקר לגבי שווי המכירה של הדירות הקטנות. ההמלצה שלנו לקבוע שההיקף המדויק של זכויות הבנייה יהיה בכפוף לבדיקה הכלכלית שאנחנו נאשר סופית. אהרון מדואל : הקרקע בחינם גם בנאות אפקה וגם ביד אליהו, למה יש הבדל ביחסים. יש הרגשה שהעיריה לא מתחשבת בציפוף באזור הדרום והמזרח. גל שרעבי דמאיו : יש כאן פרויקט של התחדשות עירונית ודווקא נבחרה הציבור של דרום העיר מתנגדים. היו כאן מתנגדים שלא גרים שם. מי אנחנו שנלך נגד התושבים יש טעם לפגם מאוד גדול. עירא רוזן : תסקיר חברתי הוא מסמך חברתי הוא שבעקבות הניסיון המצטבר שלנו החלטנו לחייב את הכנתו בצורה גורפת בכל התכניות להתחדשות עירונית. המסמך הזה אוסף נתונים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים על האוכלוסיה שמתגוררת בתחום התוכנית ומשלב ממצאים מסקר שטח הכולל ראיונות עם כל האנשים במתחם. לבסוף מתקבלת חו"ד שעושה אינטגרציה בין הנתונים. התוכנית הזו היא הראשונה מבין התכניות ביד אליהו שבמסגרתה נערך מסמך כזה ועזרה ובצרון הם החלוצים שקידמו את הכנת הדו"ח חברתי במתחם.

ענת ברקאי נבו : במהלך השנתיים האחרונות ערכנו מספר תהליכי ייעוץ חברתי במתחם, לרבות סקר שטח מדלת לדלת. מלבד זאת, במהלך השנתיים האלה ניסינו לשתף את הציבור כמה שרק ניתן ושהכוח יהיה בידיהם. לדוגמא היו תושבים שבאו למפגשים והשתתפו בתכנון עצמו והכל מתועד. היום מגיעים מתנגדים מחוץ למתחם, בין היתר משום שעזרה ובצרון פרסמה את דבר הדיון מתוך שקיפות והיו המלצות חברתיות.

עודד גבולי : מעבר לעובדה שעזרה ובצרון עושה עבודת קודש בנושא התחדשות העירונית יחד עם מינהל קהילה ומינהל השירותים החברתיים. יש פגישות עם תושבים והוועדה היא זו שאמצה ודורשת את התסקיר החברתי.

איל רוני : אני מבקש להסתייג מהאמירות שמשליכות על איכות צוות התכנון. מופיע בחו"ד בדרפט והנתונים נמצאים כאן. זו התוכנית הראשונה החשובה שמקדמת עיריית ת"א ביחד עם התושבים שעברו את התהליך ואנחנו ממליצים בחום על הפקדת התוכנית.

עירא רוזן : מה שלא מופיע בחו"ד צוות הוא שנוכח העובדה שקיבלנו את הגרסה האחרונה של הבדיקה הכלכלית התקבלה רק השבוע אני ממליץ לקבל את הצעתו של רוני קינסברונר לפיה היקף זכויות הבנייה המדויק ייקבע לאחר בחינת אגף ההכנסות את הדו"ח הכלכלי המעודכן וקבלת חו"ד דעת מהם לנושא היקף הזכויות ויחידות הדיור.

איל רוני : ובלבד שלא יעלה על היקף הזכויות שמוצג כאן בפני הוועדה.

נתן אלנתן : אני מוכן לאשר את התוכנית לפי תיקונים. אחד להוריד את המגדל ולחלק את הזכויות הבניה על כל הבניינים בצורה שלא יהיה מגדל ותהיה בניה מרקמית.

דורון ספיר : זה מה שאישרנו במדיניות.

נתן אלנתן : כדי לפתור את הבעיה אני מציע שייכתב בהחלטה שלא יתקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר.

עודד גבולי : אני מוחה על כך.

נתן אלנתן : אם כך שהנקודות שוועדת ערר תשנה בתא/4123 ויסתרו את התוכנית יוצגו בפני חברי הוועדה לפני דיון בהתנגדויות.

עודד גבולי : מוחה על הצעת נתן אלנתן.

מלי פולישוק : הסיבה שאני פה היא כדי שיהיו יותר סמכויות לוועדה המקומית. ואתה אומר שאני אתן לוועדת ערר יותר כח.

נתן אלנתן : צריך להעביר החלטה ותיקון חוק שעל תוכנית בסמכות מקומית אי אפשר יהיה לערער, אנחנו שואבים את הכח.

דורון ספיר : נושא המגדל יקבע לעת תוכנית העיצוב.

אהרון מדואל : יש להוריד את הנושא מסדר היום ולדון בתוכנית לאחר קבלת החלטת ועדת ערר וקבלת חו"ד כלכלית על ערכים כלכליים בתוכנית.

מיטל להבי : מצטרפת להצעה של מדואל ומוסיפה שלפרויקט של עזרה ובצרון תתבצע בדיקה של חתימות.

הצבעה:

הורדת הנושא שסדר היום עד קבלת החלטה בערר של תכנית תא/4123
בעד : אהרון מדואל מיטל להבי
נגד : דורון ספיר, סוזי צמח כהן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא,
נמנע : גפן שמואל, נתן אלנתן

הצבעה

לאשר את התוכנית להפקדה וכן את ההערה שלא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר ובדרפט של הוועדה יוצג כל הנושאים שבהם, אם הוחלט לשנות בערר, עומדים בסתירה לתוכנית המופקדת.

בעד : דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולק, סוזי צמח, שמואל גפן
נגד : מדואל אהרון מיטל להבי
התוכנית אושרה להפקדה בסעיפים האלה.

הועדה מחליטה:

1. לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.
2. לא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר לתוכנית תא/4123, ובדרפט שיוצג לוועדה לעת הדיון בהתנגדויות יוצג השוני בין התוכנית הנוכחית לתוכנית תא/4123.
3. היקף זכויות הבנייה הסופי, יקבע לאחר חוות דעת ובחינה של אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן. בכל מקרה, היקף הזכויות לא יעלה על שהוצג בפני הוועדה בדיון זה.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, סוזי צמח כהן

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה. התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר הדיון הקודם מיום 01.08.2018 שבו אשרה הוועדה להפקיד את התכנית.

להלן הדיווח:

1. בהתאם להמלצת מח' התכנון ותחום מקרקעין במנהל הנדסה, נוספו לתכנית הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. זאת, ללא כל שינוי נוסף.

2. בזמן שחלף מהדיון האחרון, התקבלה החלטה בערר שהוגש לתכנית תא/מק/4123 ובו דחתה ועדת הערר את מרבית טענות העוררים.

3. בהתאם להחלטת הוועדה האחרונה מובאת להלן חוו"ד אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח:
"התכנית החדשה תואמת את מגמות התכנון באזור. בבדיקה כלכלית שנערכה באגף הכנסות מבנייה ומפיתוח נמצא כי היקפי הבנייה המוצעים במסגרת התכנית הינם בעלי התכנות כלכלית".

4. תנאי להפקדה בפועל יהיה השלמת כלל התיקונים הטכניים למסמכי התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית התחישות עירונית בשטח כולל בן כ-13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערוג עמנושיים של מסחר ומבני ציבור וכן זיקות האה מתונה התכנית יעשה באיחוד ותלוקה	62 א- (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מותן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	ס' 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המרבי 5.0

<p>הרחיק המוצע הוא בין 4.095 ל4.166 +</p>	<p>ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.</p>	
<p>הייעודים המוצעים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +</p>	<p>מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית +חזית מסחרית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>צפיפות מוצעת- 31.37 יחיד/דונם קיימת חווי"ד יחידה אסטרטגית +</p>	<p>מקבץ שמושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א1)) הסעיף הרלוונטי לצפיפות: סעיף 3.2.4 (ג2) סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד, נדרשת חווי"ד יחידה אסטרטגית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית +חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ </p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)-(4)-(5) - מסחר 1</p>	<p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.2.4 (א) (3)-(5) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הרחיק המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 חועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל-5.0 +</p>	<p>ס' 3.2.4 (ב) רחיק 2.5 - 4</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית +חזית מסחרית +מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>הרחיק המוצע הוא בין 4.095 ל4.166 +</p>	<p>ס' 3.2 (ג) ס' 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים 1 רחיק נוסף למצללות או ססכות צל</p>	<p>מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם תוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

<p>התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקעי, המהווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע- 54,820 מ"ר.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) יישטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם"</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>התכנית המוצעת מתווה בתאי שטח 101 ו-201: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' לה גוארדיה בנינים בגובה קרקע+6 קומות + ק' גג חלקית לאורך רח' וינגייט בתא שטח 201 בלבד: בניין בגובה קרקע+14 קומות + ק' גג חלקית בפינת תרחובות לה גוארדיה וינגאל אלון. לבניין זה קומה נוספת בהקלה.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>ס' 4.2.5 הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני (בלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דהיינו 15 קומות).</p> <p>ס' 4.2.6(ב)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 ק' +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה/ ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>הכללת מרפסות עד קווי מגרש</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>התכנית תציע 1,600 מ"ר טה"כ שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לפי החלוקה הבאה: 800 מ"ר בתא שטח 101 ו-800 מ"ר בתא שטח 201</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1(ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת נוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים לייעד למגורים, אך אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>קיימת חווי"ד מח' תכנון מזרח</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ומתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 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 ייעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>	
<p>+ מומלץ שפי"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפי"פ עם זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' לשטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>מקומות ציבוריים</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן תתקף בעת הוצאת היתר.</p>	<p>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטרופוליטנית קיימת-עפ"י תמ"מ 5 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) תיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	
<p>יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בחוראות נוספות.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 גזרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חשמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרחב התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) יקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מהות הסעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
קביעת קו בניין	סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
קומה בהקלה.	סעיף קטן (9א)	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותמימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי			13.5.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	242876-9		13.5.19

תן ברוט | 2017

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

בישיבתה מספר 0008-19/ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון- דיון פנימי

עירא רוזן : מובאת לפניכם תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה 45-35 בי אליהו, המקודמת ע"י חברת עזרה וביצרון ובעלי הדירות, כאשר הוועדה המקומית מצטרפת כמגישה. התכנית אושרה על ידיכם להפקדה באוגוסט האחרון לפני פגרת הבחירות. התוכנית שאושרה לא כללה הוראות לנושא האיחוד והחלוקה וכדי למנוע את הצורך בתב"ע נוספת לאיחוד וחלוקה, הציעה מח' התכנון להוסיף הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית זו. מלבד שינוי זה, התכנית נותרה כפי שהוצגה לכם. בגרסה המוצגת כאן, הוטמעו כבר הערות הוועדה מהדיון הקודם. מציג את נושא האיחוד והחלוקה.

רוני קינסברורן : יש הסכמה בין היזם והתכנון לפרטיים הבניה במקרה כזה השיקול הכלכלי מתעמם. נוצר רווח כלכלי עודף והיות והיתה התאמה תכנונית המרנו את העודף ל-6 יח"ד שיועברו לרשות עיריית ת"א- יפו וישמשו לצרכיה השונים.

הראלה אברהם אוזן : חתמנו מה"ע ואני על טופס סמכות מעודכן מיום 13.5.19 ובנוסף יש בקשה של הצוות להאריך את תקופת ההפקדה ל-7 חודשים מיום ההחלטה ולא 4 חודשים.

הועדה מחליטה :

לאשר את הפקדת התוכנית הכוללת מסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, חן אריאלי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים :

ישראל היום 5.12.19

הארץ 5.12.19

מקומון ת"א 12.12.19

הוגשו 4 התנגדויות לתכנית כלהלן :

דיון בהתנגדויות

התנגדות מס' 1
יד אליהו הירוקה (ע"ר)
ע"י סטלה אבידן ושרה מילוא

מענה:	עיקרי ההתנגדות	1
<p>התכנית המופקדת הינה מכח תכנית המתאר תא/5000 ולא מכח תא/4123. עם זאת, היחס בין התכנית המופקדת ל-4123 הוא יחס של החלפה, שכן תחום התכנית המופקדת חופף חלק מתחום תכנית 4123 ומחליף את ההוראות אשר חלות בו.</p> <p>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות ולכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.</p>	<p>ס' 1.6 להוראות התכנית לא כולל התייחסות לתכנית תא/4123.</p>	<p>1.</p>
<p>אין כל סתירה בין המצוין בסעיפי התכנית המצוינים בהתנגדות. במקרה הנ"ל הוועדה המקומית, מכח סמכותה החוקית כמוסד תכנון, החליטה להצטרף כמגישת התכנית – כדי לסייע לבעלי הזכויות ולתמוך ברצונם להתחדשות עירונית בתחום התכנית. חוק התכנון והבנייה קובע בסעיף 61א (ב) "מגיש תכנית" יכול שיהיה ועדה מקומית, בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע.</p> <p>לפי נוהל מבא"ת, בתכניות שבהן קיים גורם שיזם בפועל את התב"ע, בנוסף על מגיש התכנית הסטטוטורי – דוגמת עזרה וביצרון – יש להוסיף גם את פרטיו. משמעות ההגדרה בתב"ע אינה "יזם פרטי" כמשמעותו המסחרית/חוזית, כפי שצינו המתנגדים, אלא מי שיזם את קידום התב"ע ועריכתה.</p> <p>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</p>	<p>ס' 1.8.1 מציין כי הוועדה המקומית היא מגישת התכנית ואילו ס' 1.8.2 מונה את חברת עזרה וביצרון כיזמת התכנית בנוסף לוועדה המקומית.</p>	<p>2.</p>
<p>קידום תכניות התחדשות עירונית ע"י חברת עזרה וביצרון הוא אחד המסלולים להתחדשות עירונית שמציעה עיריית ת"א-יפו לבעלי הזכויות בעיר. מסלול זה, דומה במהותו לקידום יוזמה להתחדשות ע"י מנהלות להתחדשות עירונית במקומות אחרים במדינה.</p> <p>במקרה הנ"ל, עזרה וביצרון פעלה בהתאם להוראות חוק המארגנים והבהירה בכל הזדמנות, לרבות במסגרת כתבי הרשאה עליהם חתומים בעלי הדירות בתחום התכנית, כי היא חברת בת של העירייה ובנוסף כי היא בעלת זכויות במתחם (כלומר בעלים של דירות) – כל בעלי הזכויות החתומים עמה מודעים לכך (וממילא בעלי דירות רבים בתחום התכנית מודעים לכך עוד קודם לכן מעצם היותם חוכרים מאת עזרה וביצרון את הדירות בחכירת משנה, מזה שנים רבות).</p> <p>כפי שהובהר ע"י הנהלת העירייה פעמים רבות בעת הצגת האפשרות לקדם תכנית להתחדשות עירונית במסלול זה, עזרה</p>	<p>קיים ניגוד עניינים מובנה מעצם היותה של חברת עזרה וביצרון תאגיד בבעלות מלאה של עיריית ת"א-יפו. היא פועלת כמארגנת במקרה של תכנית זו, אך באותה העת מבקשת החזר הוצאות לטובת מימון פעילותה השוטפת.</p> <p>עזרה וביצרון היא בעלת "עניין אישי" שכן היא בעלים של חלק מהדירות בתחום התכנית – דבר שלא הובהר דיו ועומד בסתירה להוראות החוק.</p>	<p>3.</p>

<p>וביצרון פועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו מהקופה הציבורית. לא משולם לה שכר טרחה כלשהו או מימון של שכר העובדים.</p> <p>המלצה: לדחות את סעיפי ההתנגדות</p>	
<p>ככלל, אין ביכולתה של התנגדות לתכנית להתייחס להזמנה להציע הצעות שפורסמה בנפרד ואינה מהווה חלק ממסמכי התכנית או נספחיה. עם זאת, ומלפנים משורת הדין, להלן התייחסות אגף נכסי העירייה לנושא הנ"ל:</p> <p>העירייה כבעלת זכויות הבעלות בבניינים בתחום התכנון, הכולל זכויות ברכוש המשותף וכן זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות, זכאית לקבלת תמורה מהיזם במסגרת מימוש התכנית.</p> <p>הזכויות הנוספות שבתכנית המופקדת שייכות ברובן לעירייה, כאשר למרבית הדיירים בפרויקט (מתוקף חוזה החכירה), קיימות זכויות בדירה עצמה בלבד (בקונטור הדירה) ולא בזכויות המשביחות מתוקף התכנית.</p> <p>שש הדירות החדשות (הרגילות) שימסרו לעירייה במסגרת הפרויקט, משקפות רק חלק קטן מזכויות העירייה בפרויקט עפ"י התב"ע, אך העירייה נכונה לוותר על מרבית זכויותיה לטובת הדיירים והיזם במסגרת התכנית וזאת עבור התועלת הציבורית שביציאת הפרויקט לפועל לטובת רווחת הדיירים שיזכו לדירות חדשות ופיתוח הסביבה.</p> <p>העירייה תפעל לעריכת חוות דעת שתעריך את שווי כלל הזכויות שלה בתחום התכנית. כמו כן, תעריך העירייה את שווי התמורות הראויות שלהן היא זכאית במסגרת הפרויקט.</p> <p>חשוב לציין כי, כוונת העירייה היא שדירות העירייה החדשות יהיו לטובת רווחת הציבור וישמשו לפעילות ציבורית לטובת תושבי העיר.</p> <p>כמו כן, במסגרת הפרויקט הדיירים זכאים מהיזם לדירה חדשה בתוספת שטח המוגדר בחוק (שלא ניתן לסטות ממנו), כך שתמורת העירייה בפרויקט אינה פוגעת כלל בזכויות הדיירים.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p> <p>תגובת אגף נכסי העירייה:</p>	<p>בהזמנה להציע הצעות שפורסמה חברת עזרה וביצרון נדרש כי הזוכה במכרז יעביר 6 דירות מתוך דירות היזם לידי עיריית ת"א-יפו, דבר המוכיח את הרצון לעשיית רווח נדל"ני בשונה מהצהרות החברה והעירייה.</p> <p style="text-align: center;">.4</p>
<p>תגובת אגף נכסי העירייה: מתוך המבנים בתחום התכנון, רק המבנים</p>	<p>5 מתוך 6 המבנים הכלולים בתכנית עדיין רשומים ברשם המקרקעין כחכירה עירונית בעוד המצב בפועל הוא כי למעלה מ-50% מבעלי</p> <p style="text-align: center;">.5</p>

<p>ברח' לה גוארדיה 35, 37, 39, 41 השתתפו במבצע "בעל הבית" לרכישת זכויות הבעלות מהעירייה (יתר הבניינים בתחום התכנית הינם בחכירה ראשית של עזרה ובצרון והדיירים הינם חוכרי משנה), כאשר רק חלק מסוים מהדיירים בבניינים אלו רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות.</p> <p>לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים, נדרש רישום הבניינים תחילה כבתים משותפים. בפועל בניין מס' 39 נרשם ע"י העירייה כבית משותף וכך כלל הדיירים שרכשו את זכויות הבעלות נרשמו כבעלים.</p> <p>יחד עם זאת, העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את יתר הבניינים כבתים משותפים, אך לרישום הבתים המשותפים נדרשות הסכמות של כלל הדיירים (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן של רוכשי דירות בחכירה שטרם הסדירו ברישום את זכויותיהם.</p> <p>העירייה פנתה מספר פעמים לכל הדיירים בבניינים אלו לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפניו.</p> <p>יחד עם זאת, לקראת אישור התכנית, תפעל העירייה ותפנה פעם נוספת לכלל הדיירים שטרם חתמו על מסמכי הרישום לצורך הסדרת זכויות הרוכשים.</p> <p>לאור האמור, התייחס שמאי התכנית בלוחות ההקצאות לרישום בפועל בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>הזכויות רכשו את דירותיהם במסגרת מבצע "בעל הבית" והם כעת בעלים של דירותיהם ואינם חוכרים.</p>
<p>אופן כתיבת בעלי הזכויות מוכתב ע"י המערכת המקוונת של מינהל התכנון ונגזר מנוהל מבא"ת. ככל שניתן לפרט את מעמד עו"ד נבו בהוראות התכנית, כך שיהיה ברור שהוא בא כח הבעלים הפרטיים, אין לנו כל התנגדות לכך.</p> <p>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</p>	<p>ס' 1.8.3 – בסעיף שעניינו בעל עניין בקרקע נכתב בבירור כי עיריית ת"א-יפו היא בעלת עניין, אך לא נכתב בבירור כי עו"ד גיל נבו הוא בא כח הבעלים. הוא מסווג תחת הכותרת אחר וזה נראה ע"י בעלי הזכויות האחרים אינם מוצגים בתכנית.</p>
<p>הכוונה היא לבניינים חדשים המאובזרים במערכות מיכון ומתקנים טכניים מודרניים העומדים בכל דרישות התקנים העדכניים לצורך בטיחותם ונוחיותם של דיירי הבניינים.</p> <p>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</p>	<p>ס' 2.1 ס"ק 1 – מה משמעות הביטוי בניינים מאובזרים?</p>
<p>אין ספק כי סוגיית אוורור החניונים, בדומה לסוגיות נוספות של מערכות של מבנים מורכבים, היא סוגיה חשובה בבנייה חדשה כמו זו המוצעת בתכנית. עם זאת, הוראות התכנית קובעות במפורש כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית (ס' 6.6) שבמסגרתה יהיה חובה לבחון את סוגיית האוורור ביתר פירוט ולאשר אותה</p>	<p>ס' 4.1.2. א' – ס"ק 3 (הנחיות לכלל השטח בייעוד מגורים). ההוראה בדבר אוורור החניונים בגגות המבנים ובכל מקרה לא יפנו למקום שבו שוהים אנשים – אינה אפשרית מכח התכנון המוצע. שכן על הגג מתאפשרים גגות ירוקים ובכל מקום אחר יהיו מעברים ואזורי שהייה.</p>

<p>לשביעות רצון גורמי המקצוע הרלוונטיים. כמו כן, מצוין במפורש בסעיף 6.3 ס"ק 4, כי פתרון האוורור יהיה בתיאום עם הרשות העירונית לאיכה"ס – כך שלא יאושר פתרון אוורור שפוגע באיכות האוויר בסביבת הפרויקט.</p> <p>לנושא הגגות הירוקים, זו אינה חובה בתכנית, אלא רק אפשרות נוספת לניצול שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים. בכל מקרה, ככל שתנוצל אפשרות זאת במסגרת היתר הבניה, גם פתרון האוורור יצטרך להציג מענה מתאים למצב הנ"ל.</p> <p><u>מענה הרשות העירונית לאיכה"ס:</u> אוורור החניונים לגגות הוא הפתרון המועדף. ככל שהמרחק שעובר האוויר היוצא מהחניונים גדול יותר כך הוא מדולל יותר והזיהום פוחת. ככל שיהיה צורך, במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון פתרונות נוספים.</p>		
<p>המלצה: לדחות את הסעיפים בהתנגדות אכן. נפלה טעות הגהה. יש למחוק את סעיף קטן 8 שחוזר על סעיף קטן 6.</p> <p>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות ביחס לכפילות המיותרת בס"ק 6 ו-8 ולמחוק את האחרון.</p>	<p>ס' 4.1.1 שימושים – ס"ק 6 וס"ק 8 זהים וחוזרים על עצמם.</p>	<p>9.</p>
<p>התכנית המופקדת היא מכח תא/5000 ולא מכח תא/תק/4123, כפי שנטען. התכנית המופקדת מציעה לסובב את החזית המסחרית צפונה על דופן רח' יגאל אלון כפי שמאפשרת תכנית המתאר וכן כדי להדגיש את צומת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון כנקודה עירונית משמעותית במרחב. בנוסף, כפי שניתן לראות, התכנית מציעה חזית מסחרית לרח' יגאל אלון, רק על כשליש מאורך החזית הכולל של התכנית לרחוב, כך שהמסחר לא מתקרב לפינת רח' וינגייט, השקט יותר, ומתאפשרת הפרדה טובה ביניהם.</p>	<p>החזית המסחרית לרח' יגאל אלון לא מופיעה בתכנית תא/4123 ולכן לא ניתן לקבוע אותה.</p>	<p>10.</p>
<p>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות המחלוקת בין קובעי המדיניות העירונית לבין המתנגדים בנושא הנ"ל, נדונה פה ובערכאות אחרות פעמים רבות. אין ספק כי בכל הנוגע לתהליכי התחדשות עירונית ושינוי תמהיל שימושי קרקע, הנסיון המצטבר בישראל הוא מצומצם. עם זאת, ההחלטה להגדיר את רחוב לה גוארדיה כעמוד השדרה של התחדשות השכונה אינה שרירותית והיא נדונה ונבחנה במספר מסמכי תכנון, החל במסמך המדיניות למרכז רובע 9 (2010) וכלה בתכנית המתאר תא/5000 (2016).</p> <p>איננו יודעים עדיין כיצד תראה המציאות בשכונה לאחר מימוש הפוטנציאל התכנוני ביד אליהו שעשוי יותר מלהכפיל את האוכלוסייה בשכונה, אבל לתפיסתנו עירוב</p>	<p>ביד אליהו יש די והותר שטחי מסחר בעבור שכונת מגורים וכל נסיון לכפות תוספת שטחי מסחר ושימושים נוספים, הוא מלאכותי ונדון לכישלון. ההחלטה העירונית לחייב עירוב שימושים וקביעת חובת קומת קרקע מסחרית לא נבחנה כלכלית וההשוואות בין לה גוארדיה לרח' אבן גבירול משוללות יסוד.</p>	<p>11.</p>

<p>שימושים ויצירת חזית פעילה לאורך רח' לה גוארדיה, במקביל לעיבוי מוקדי פעילות קיימים במרחב, ייצרו חיים עירוניים טובים, תוססים ונגישים יותר לתושבים הוותיקים והחדשים של השכונה.</p> <p>אין ספק שמחובת העירייה להמשיך לעקוב ולבחון את תוצרי התכנון עם התקדמות המימושים – מבחינות רבות ככל הניתן, לרבות מהיבטים כלכליים – לעדכן, לחדש ולדייק את התפיסות התכנוניות בהתאם לממצאים – וכך אנו מקפידים לעשות.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>		
<p>המתנגדות מתייחסות לחלק אחד קטן בתחום תכנית, בלי להתייחס לתמונה המלאה. בסעיף הנ"ל מדובר על החלק בתחום התכנית המסומן ב"הנחיות מיוחדות" שבתחומו יקומו מבנה/מבנים שבהם יהיו שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 1,600 מ"ר. בתחום הזה בלבד, יוצמדו שטחי החצר לטובת השימושים הציבוריים שיהיו בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר תחום התכנית, שלא מסומן ב"הנחיות מיוחדות" השטחים שאינם מבונים, יהיו לרווחת כלל התושבים.</p> <p>עם זאת, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא הגדרת כלל השטח שאינו מבונה לטובת רווחת התושבים. מלבד המעברים שכבר מוגדרים בתכנית, יש לקבוע כי כלל השטח מעל הקרקע שאינו מבונה בתחום התכנית יהיה לרווחת כלל תושבי התכנית וכי לא ניתן יהיה להצמיד חצרות פרטיות לדירות, אלא מרפסות בקומת הקרקע שיהיו במתאר המרפסות של הקומות שמעליהן.</p> <p>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו לנושא הבטחת השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ואיסור הצמדת חצרות פרטיות בתחום התכנית.</p>	<p>ס' 4.1.2. א' ס"ק 2 בתחום השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" – לא מקובל שהחצרות יוצמדו למבני הציבור ללא הותרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים.</p> <p style="text-align: right;">.12</p>	
<p>1. אין סתירה בין קביעת תכסית על קרקעית של עד 60% לבין קביעה של קווי בניין, לרבות קו בניין 0 במקומות מסוימים. בכל מקרה, בתכנית המוצעת התכסית לא עוברת את המצוין בטבלה 5 ואין סתירה בין הנתונים האלה. כמו כן, יש חובה על שמירת 15% לפחות מתת הקרקע פנויים מכל בניה. חובה זו תיאכף גם במקרה זה.</p> <p>עם זאת, מומלץ לבחון את צמצום התכסית מעל הקרקע עד כמה שניתן כדי לאפשר שמירה על עצים בוגרים. יש לציין במפורש בהוראות התכנית, כי בכל מקרה, תכסית הבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 85% מתחום התכנית. יש לציין בהערות לטבלה 5.</p>	<p>התנגדויות לטבלה מס' 5 והערות לטבלה:</p> <p>1. אין התאמה בין הגדרת תכסית של 60% מעל הקרקע לבין האפשרות לבניה בקו בניין 0 והדרישה להותיר 15% פנויים מבניה בתת הקרקע. ככלל, יש סתירות פנימיות בטבלה.</p> <p>2. תוספת השטחים לצורך הקמת גגות ירוקים משותפים המצוינת בהערה ו' לטבלה, לא מוצגת במניין שטחי הבנייה בתכנית ומהווים חריגה מסך השטחים הקבוע בתכנית תא/מק/4123 ומסך השטחים הקבועים בתכנית זו.</p> <p style="text-align: right;">.13</p>	

<p>2. תוספת השטחים לטובת גגות ירוקים מיועדת למטרה זו בלבד. כדי שניתן יהיה לבנות מעט שטחי אחסנה לציוד וכיו"ב. השטחים הללו מתחלקים על פני כלל הפרויקט ומסתכמים בשיעור זניח של פחות מ-100 מ"ר לבניין. אין חובה להקים שטחים אלו, אלא זו אפשרות בלבד. כפי שצוין, תכנית זו נערכת מכח תא/5000 ואינה ממצה את מירב הזכויות האפשריות מכחה. לכן, ההשוואה ל-4123 אינה רלוונטית.</p> <p>המלצה: 1. לקבל בחלקו את הסעיף להתנגדות, בנוגע להבטחת שמירה על 15% לפחות מתחום התכנית פנויים מבנייה בתת-הקרקע.</p> <p>2. לדחות את סעיפי ההתנגדות</p>	
<p>ככלל, שטחי השירות והתפעול למסחר יהיו בתת-הקרקע ויעוצבו באופן שאינו מהווה מטריד לתושבים ולציבור הרחב. ההתנגדות מתייחסת ללשון ס' 6.6 בתכנית שעניינו חיוב אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כתנאי למתן היתרי בנייה. לתכניות עיצוב יש פורמט קבוע בעיריית ת"א-יפו והן מבצעות האחדה בטיפול במרחב הציבורי. במסגרת זו, מבוצע תכנון מפורט יותר של קומת הקרקע, שטחי השירות והתפעול והממשק הכולל של הפרויקט עם המרחב הציבורי. אין כל כוונה לחרוג מהנהוג בתכנית זו ולאפשר שטחי תפעול ואחסנה בקומת הקרקע.</p> <p>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו ולעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.</p>	<p>ס' 6.6 – התנגדות לתוספת שטחי אחסון מעבר למצוין בטבלה 5 ובייחוד לאחסנה במרחב הבין-בנייני.</p> <p>.14</p>
<p>הרעיון שבאפשרות לתוספת השטחים הזעומה לטובת תפעול גגות ירוקים הוא לאפשר את השימוש בשטחי הגגות, שלרוב מוגדר במסגרת רישום הבית המשותף כשטח משותף – אך אינו מתפקד ככזה בפועל. לצורך כך, הניח צוות התכנון כי אם יהיה צורך בשטחי בנייה נוספים הוא יהיה בעיקר לטובת אחסנה של ציוד לפעילות המשותפת שתתקיים על הגג, עם דגש על גינון וחקלאות עירונית. שטחים למחסנים מוגדרים בחוק התו"ב כשטחי שירות. השטחים העיקריים נועדו ליצירה של חללים קטנים לפעילות התושבים (למשל בימי גשם) ולכן הם נחשבים בחוק כשטחים עיקריים. לנושא הסכנות הבריאותיות האפשריות, כפי שנכתב, כל פתרון אוורור יהיה כפוף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה. בנוסף, המערכות היחידות שיתרו הן מערכות של תאים פוטו-וולטאיים או קולטי שמש תרמו-סולריים לחימום מים. מערכות</p>	<p>ס' 6.14 הנחיות מיוחדות לגגות ירוקים. לא ברור מדוע שטחי השירות המוצעים גדולים מהשטחים העיקריים פי שלושה. לא ברור איזה רווחה יכולה להיות לדיירים כאשר מעל הגג הירוק תתאפשר הקמת מערכות טכניות שעשויות להציב סכנות בריאותיות-סביבתיות למשתמשים.</p> <p>.15</p>

<p>אלה אינן מציבות כל סכנה בריאותית לתושבים. יתר המערכות הטכניות, לרבות חדרי השנאים והמשאבות, יוסדרו בתת-הקרקע ולא יהוו מטרד למשתמשי הגגות הירוקים.</p> <p><u>להלן תגובת הרשות העירונית לאיכה"ס:</u> במסמכי התכנית המופקדת מצוין כי המערכות הטכניות מתוכננות להיות בתת הקרקע (סעיף 4.1.1 ס"ק 5 : "מערכות טכניות יתוכננו בתת הקרקע או על הגג הגבוה או בחללים המיועדים לכך". ככל שמדובר בגנרטור לשעת חירום, גם אם ימוקם בתת הקרקע, פליטת אגוז הגנרטור תעשה לג הבניין.</p> <p>באשר לנידוף שטחי המסחר, בהתאם לס' 4.4.1 ס"ק 4 : "לא יותרו בתי אוכל ומסעדות עם מטבח מבשל", לא אמורה להיות בעיה של מטרדים. בכל מקרה, נדרש שהפירים לארובות יגיעו עד מעל הגגות הירוקים, אל הגג הטכני והארובות תהיינה בגובה של 2 מ' מעל הגג כדי למנוע מטרד.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>1. המרחקים המוצגים בתרשים משמשים כמרחקים ממוצעים לתכנון, כאשר המרחקים הסבירים הינם כ- 600 מ' לתכנון מערכות רכבת קלה ואף יותר ככל שמדובר בתכנון רכבת כבדה ומטרו. הפרויקט ממוקם במרחק של כ- 600 מ' מציר הקו הסגול של הרכבת הקלה.</p> <p>כמו כן, מתוכנן קו מטרו לאורך רחוב יגאל אלון, בסמוך לפרויקט, המרחק הצפוי לכניסות לתחנות של הקו שמיקומן טרם נקבע באופן סופי, אך צפוי להיות נמוך משמעותית מ-600 מ'.</p> <p>בתרשים שבנספח התנועה סומנו המרחקים האוויריים עד לתחנת רכבת ההגנה וצירי מערכת מתע"ן, וזאת בהתאם להנחיות קביעת מרחקים כפי שהוגדרו בתקן הארצי לחניה – הגדרת אזור לקביעת התקן.</p> <p>2. התקן שנקבע בתכנית הוא תקן החנייה הארצי. במסגרת תקן זה, עמדת הצוותים המקצועיים היא כי לשימוש המגורים בתכניות להתחדשות עירונית יש לקבוע תקן חניה מופחת שלא עולה על 0.8 מ"ח לכל יח"ד (0.8 : 1). יש לעגן תקן זה בתקנון ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בתקנון ושינוי נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בתקנון לנוסח הבא: "תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליח"ד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק".</p> <p>לכן ל-420 יח"ד שמוצעות בתכנית צריכים</p>	<p>תנועה ותחבורה:</p> <p>1. התרשים המוצג בנספח התנועה בנוגע למרחקים לתחנות מערכות הסעת המונים מטעה. מדובר במרחק בקו אווירי ואנחנו הולכי רגל, כך שבפועל המרחקים גדולים יותר. ולא ניתן לטעון שהאזור שלנו משורת ע"י מערכות הסעת המונים.</p> <p>2. החישוב המוצג בטבלת הביקוש ובמאזן החנייה בנספח התנועה לא מדויק. בעוד מוצג צורך ב-453 מ"ח בפועל יהיה צורך בכ-500 מ"ח לצורכי תפעול ויוממות. לא ניתן לתת מענה לכ"כ הרבה מכוניות ע"י שתי רמפות קרובות מרחוב וינגייט בלבד.</p> <p>3. עיריית ת"א לא ביצעה בה"ת בשכונה ואין לה תכנית אב ו/או מדיניות תחבורתית ברורה לשכונת יד אליהו ורחוב לה גוארדיה בפרט. כל זאת, על רקע קידום תכניות רבות להתחדשות עירונית והגדלה משמעותית של מספר המשתמשים במרחב.</p> <p>אנו דורשים הצגת פתרון כוללני ושקוף לנושא התנועה, לרבות תח"צ, שיבהיר את הקיבולות והפתרונות המתוכננים לשכונה שסובלת כבר היום מעומסי תנועה גדולים ותת-שירות בתח"צ.</p> <p>16.</p>

<p>להיות לכל היותר 336 מ"ח. באופן זה, כלל מקומות החנייה בפרויקט, לרבות רכב תפעולי ונכים לא יעלה על 400 מ"ח. כמות כזו של כלי רכב יכולה להסתפק ברמפה בודדת – על פי כל התקנים הרלוונטיים. לעניין מיקום הרמפה ברח' וינגייט, כפי שסוכם ונבדק ע"י אגף התנועה, מיקום הכניסה והיציאה ממרתפי החנייה יהיה ברחובות האחוריים כדי למזער עד כמה שניתן את ההפרעה להולכי הרגל, משתמשי התח"צ ורוכבי האופניים ברחובות הראשיים – במקרה זה רחוב לה גוארדיה. כך הוחלט בכלל התכניות המקודמות במרחב וגם בתכנית הנ"ל. אין ספק שרמפת כניסה/יציאה מחניון היא בעלת פוטנציאל מטרדי, אך המיקום המוצע הוא הטוב ביותר האפשרי. בכל מקרה, קובעת התכנית כי כמות ומיקום הרמפות ייקבעו באופן סופי בתכנית העיצוב.</p> <p>3. רח' לה גוארדיה משמש כבר היום כציר מרכזי של תחבורה ציבורית בכיוון מז'ז-מע'. עם מימוש תכניות להתחדשות עירונית במזרח העיר, עולה חשיבותו ברשת התחבורה הציבורית העירונית והשכונתית וכן כתוספת משמעותית לרשת שבילי האופניים בשכונה. התכנית הזו, כמו יתר התכניות לאורך הרחוב, מציגה שביל אופניים דו-סטרי בגדה הצפונית של הרחוב.</p> <p>כפי שצוין בדיונים רבים, כלל הפתרונות התחבורתיים לשכונה יתבססו על אמצעים חלופיים ומשלימים לרכב הפרטי. לכן, אין תכניות להרחבת הכביש והפתרונות יתבססו על חיזוק התחבורה הציבורית, עידוד הרכיבה על אופניים ע"י יצירת תשתית לרכיבה ושיפור והרחבת מרחב ההליכה ברגל.</p> <p>בדיקה תחבורתית כוללת למרחב יד אליהו בוצעה ע"י אגף תכנון העיר ואגף התנועה. הבדיקה התחבורתית כללה בין היתר: איסוף מידע לגבי מצב תחבורתי ותכנוני קיים ומתוכנן, איסוף ספירות תנועה כולל ספירות הולכי רגל ורוכבי אופניים, שימוש במודל התחבורתי המטרופוליני לצורך בדיקת חלופות ורמות שירות, מסקנות והמלצות.</p> <p>הבדיקה תכללה את כלל המענים המתוכננים לפיתוח המוצע באזור הבדיקה (להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ) ומצאה אותו הולם במידה סבירה. עבור רכב פרטי רמות השירות צפויות להיות נמוכות בכל מקרה, ומומלץ להשקיע בתשתיות לאמצעי תחבורה בת קיימא (הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונת"צים) על חשבון תשתיות לרכב פרטי (נתיבי נסיעה וחנייה). כמו כן המליצה הבדיקה לצמצם תקני חנייה.</p> <p>בנוגע לרחוב לה גוארדיה, הבדיקה המליצה על הקמת נתיבי תחבורה ציבורית ברחוב. בסיכום בין משרד התחבורה לעיריית תל</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>אביב סוכס על קידום תכנון. לצערנו, טרם נקבעו לוחות זמנים למימושו.</p> <p>המלצה:</p> <p>1. לדחות את הסעיף בהתנגדות לעניין תרשים המרחקים.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא צמצום תקן החניה למגורים לתקן שלא יעלה על 0.8 מ"ח ליח"ד. לתקן את הוראות התכנית בסעיפים 1.6 ו-6.2.1 כאמור למעלה.</p> <p>3. מוצע לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית בשכונה ובכללן תכנון והקמת נת"צ בלה גוארדיה ובמקביל, לדחות את הסעיף בהתנגדות לתכנית.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● על רקע משבר הדיור המתמשך, מקודמת מדיניות ארצית ועירונית לצירוף משמעותי של מרקמי מגורים קיימים, לרבות שכונת יד אליהו שהוגדרה בתכנית המתאר העירונית (תא/5000) כאזור להתחדשות עירונית. ● תכנית מתאר ארצית, תמ"א 38 מאפשרת הכפלת מס' יח"ד בפרויקט פי 2.5 ויותר כולל הרחבת הדירות הקיימות, אך אינה מאפשרת מתן מענה ציבורי לתוספת זו. ● התכנית הנוכחית מוסיפה כ-306 דירות חדשות (מעבר ל-114 הקיימות) לשכונה ומגדילה את שטחן הממוצע של הדירות ואת האפשרות למשיכת משקי בית גדולים ומשפחתיים בעלי צרכים ציבוריים נרחבים יותר. כל תוספת אוכלוסייה מייצרת ביקוש לקרקע לצרכי ציבור ולכן התכנית אמורה לתת מענה מסוים לביקוש זה בתחומה ולא להעמיס את כל הביקוש על שטחי הציבור הקיימים. בתכניות לפינוי ובינוי קיים קושי במתן מענה מלא לצרכי האוכלוסייה ולכן ההקצאות הניתנות בתכנית זו כבר מצומצמות בהיקפן ביחס לנדרש. ● במצב הקיים, שכונת יד אליהו מתאפיינת בתשתית ציבורית נרחבת ואיכותית. למרות זאת, בשל תכנון היסטורי, שיעור ניכר מהמגרשים למבני ציבור משמשים למוסדות עירוניים ולא שכונתיים. בנוסף, ככל שיתממשו התכניות לתוספת יחידות דיור בשכונה, יגדל הביקוש לפתרונות עבור מוסדות ציבור שידרשו לאוכלוסייה העתידית ולכן קיימת חשיבות רבה בהקצאה של שטחי ציבור בתכניות המקודמות. <p>בהתייחס למענה לערר - המענה כלל הצגה מפורטת מאוד של מלאי שטחי הציבור ביד אליהו - שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. אף שהערר אינו דן בתכנית המופקדת, הנושא הוא כללי ולכן</p>	<p>שטחי ציבור:</p> <p>בהתבסס על חוות הדעת הפרוגרמטית מיום 14.01.2020 שהעבירה הוועדה המקומית כמענה להחלטת ועדת הערר מיום 28.11.19 בערר תא/1070/0519 שעניינו תכנית התחדשות עירונית בלה גוארדיה 24-28, עולה כי מאזן שטחי הציבור הפתוחים (שצ"פ) בשכונת יד אליהו מצוי בנירעון ביחס לתכנית המקודמת בשכונה ותוספת האוכלוסייה הצפויה. בהתבסס על כך, אנו דורשים כי השטח הבנוי למבני ציבור בהיקף של 1,600 מ"ר שמציעה התכנית יבוטל ויומר בשצ"פ בהיקף של 1,200 מ"ר.</p> <p>כמו כן, אנו מוחים על אופן החישוב שטחי הציבור בחוות הדעת הנ"ל וטוענים שיש לכלול את מגרש החנייה של היכל הספורט במניין השצ"פים, שכן זה ייעוד הקרקע שלו. יש לפעול לפיתוח השטח בהתאם ליעוד בהקדם.</p>

17.

<p>המענה הוא רלוונטי.</p> <p>כפי שניתן לראות במענה לוועדת הערר (רצוף להלן), אמנם השכונה משופעת יחסית בשטחי ציבור – אך מרביתם המכרעת מבונה.</p> <p>בייעוד למבנים ומוסדות ציבור קיימים כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-137 דונם. בחינה מפורטת מראה כי: - כ-70 ד' משמשים בפועל מוסדות ציבור מקומיים. - כ-45 ד' משמשים מוסדות ציבור כלל עירוניים ומטרופוליניים. - כ-16 ד' מפותחים בפועל כגינות. - כ-7 דונם בלבד פנויים או פנויים חלקית לשימוש מייד.</p> <p>בייעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) קיימים כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-132 דונם (לא כולל 17 ד' המשמשים את מבנה היכל הספורט והרחבה המקיפה אותו – שהוא שירות כלל עירוני ומטרופוליני. אך כולל את מגרש החניה הצמוד שייעוד הקרקע שלו הוא שצ"פ ולא כפי שנטען בהתנגדות).</p> <p>אין ספק שלפי תסריטי הערכת מימוש הפוטנציאל המתארי בשכונה, צפוי בעתיד מחסור בשטחי ציבור פתוחים.</p> <p>בעת קידום תכנית מכח תא/5000, נדרשת כל תכנית לספק מענה בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, לפחות לתוספת האוכלוסיה שהיא מייצרת. לפיכך, התכנית הנ"ל מספקת מענה בדמות שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור כחלק מהמבנים הסחיר. עם זאת, לא ניתן היה לייצר תוספת של שטחים פתוחים.</p> <p>לאור זאת, נראה כי בקשת המתנגדים תייצר פגיעה משמעותית בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, ולא תייצר תוספת משמעותית לתשתית השטחים הפתוחים בשכונה.</p> <p>המלצה:</p> <p>1. לנושא ביטול שטחי הציבור והמרתם לשצ"פ, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p> <p>2. לנושא אופן חישוב שטחים בייעוד שצ"פ בתחשיב הפרוגרמטי השכונתי, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p> <p>3. לנושא המרחב הציבורי בתחום התכנון, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p>		
<p>1. ככלל, בתכניות המציעות עירוב שימושים, נדרשת הפרדת מערכות בין השימושים השונים, אם לצורך תפעולי, סביבתי או אחר. תכנון הפרדת המערכות מבוצע לרוב במסגרת תכנית העיצוב וביתר פירוט בהיתר הבנייה.</p>	<p>איכות סביבה:</p> <p>1. דורשים שתהיה הפרדת תשתיות בין שימושי המסחר והציבור לבין שימושי המגורים.</p> <p>2. דורשים לצמצם את תכסית הבינוי בתת הקרקע כדי להותיר שטחי חלחול בהתאם</p>	<p>18.</p>

<p>בתכנית המופקדת הוטמעו בהוראות הנוסח העירוני המקובל לסעיפים בנושא תכנון שטחים למבני ציבור במבנים סחירים שעוסקים, בין היתר בהפרדת המערכות הנ"ל. ראו סעיפים 4.1.2 א' הנחיות לשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" ס"ק 9-1. עם זאת, ניתן להרחיב את ההוראה ולהחיל אותה גם על שטחי המסחר</p> <p>2. סעיף 6.5 בהוראות התכנית המופקדת עוסק ישירות בנושא ניהול מי הנגר ומבטיח את הצורך באישור תאגיד המים לפתרונות הניקוז, ההשהיה והחלחול. כמו כן, סעיף 6.6 ס"ק 6 קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות העירונית לאיכה"ס לנושא החדרת מי הנגר. עם זאת ולמען הסר ספק, בהתאם לכתוב בסעיף 13 במענה זה, יש לציין בהוראות התכנית במפורש כי תכנית הבניה בתת הקרקע בתחום התכנית לא תעלה על 85%.</p> <p>המלצה:</p> <p>1. לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p> <p>2. לדחות את הסעיף בהתנגדות, בכפוף לביצוע סעיף 13 במענה לעיל.</p>	<p>להוראות תמ"א 34/ ב' 4/ וכן להציג את מנגנוני החדרת מי הנגר למי התהום.</p>
<p>1. שני המבנים אכן נפגעים בזכויות השמש.</p> <p>מבנה מס' 23 אינו חשוף ל-4 שעות שמש ב-50% משטחו ולכן אינו עומד בקריטריון לגגות. כמו כן, שיעור ההפחתה בקרינה במצב המוצע גבוה משמעותית מ-20%.</p> <p>מבנה מס' 25 גם נפגע, על אף שלא בשטח גדול יותר ממה שמצוין בדו"ח, כפי שנטען בהתנגדות. בדיקה נוספת מעלה כי המבנה חשוף כמעט ב-50% מגגו ל-4 שעות שמש ישירות ביום הקצר בשנה.</p> <p>יחד עם זאת, על אף הפגיעות בזכויות השמש, יש לציין כי מדובר במבנים צמודי קרקע, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול המבנים מסוג זה, הפגיעה היא מידתית.</p> <p>2. החצר הצפונית אינה עומדת ביעדי חשיפה לשמש ביום הקצר בשנה, בשל שיעור החמרה הגבוה מ-20%. יחד עם זאת, שיעור החמרה הוא 25% - חריגה לא משמעותית. כמו כן, החצר עדיין זוכה לשמש מספקת ב-21% משטחה (לעומת 30% משטחה כנדרש בקריטריון). לכן, על אף הפגיעות בזכויות השמש, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול השצ"פ, הפגיעה היא מידתית. על אף האמור לעיל, לצורך יצירת שטחים</p>	<p>הצללה ובניה ירוקה</p> <p>1. הצללה על גגות - המבנים ברח' וינגייט 23 ו-25 נפגעים בזכויות השמש שלהם. לגבי המבנה במס' 25 ניתן לראות בתרשימים כי הפגיעה בו גדולה ממה שמצוין בדו"ח.</p> <p>2. החצר הצפונית של גן הילדים בשטח החום ברח' וינגייט 25, שמצפון לתכנית, אינה עומדת ביעדי הצללה ומוצלת מעבר לקריטריון.</p> <p>3. התכנית המאושרת תא/מק/4123 מאפשרת בניה של עד 8 קומות בדופן הדרומית של רח' לה גוארדיה, מול החזית הדרומית של התכנית המופקדת. מן הסתם, לעת מימושה, הבניה הזו תצל משמעותית על התכנית המוצעת.</p> <p>4. המבנים הצפוניים בפרויקט ומרבית החזיתות הפונות למרחב הפנימי של התכנית מוצלים מעבר לקריטריון – נתון זה לצד ריבוי דירות בעלות כיוון אוויר אחד חורג משמעותית מהדרישה לעמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה שקובעת התכנית.</p> <p>19.</p>

<p>פתוחים איכותיים בתחום התכנית ובקרבתה, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי שימוש בחזית חמישית – גגות פעילים ו/או ירוקים.</p> <p>3.א. לפי מדיניות הוועדה המקומית, התכנית המאושרת תא/מק/4123 אינה מחוייבת בהגשת נספח מיקרו אקלים משום שהיא מציעה בינוי נמוך ל-15 קומות ו/או 45 מ'.</p> <p>ב. הצללה של מבנים בגובה של עד 8 קומות תפגע בסביבתה פגיעה מידתית בהתאם למדיניות העירונית לציפוף השכונה. יש לציין כי עיקר ההצללה היא בקומות התחתונות, וחלק מהחזית הדרומית באזורים אלו עתיד להיות בשימוש מסחרי שממילא אינו מוגדר כרגיש להצללה.</p> <p>יחד עם זאת, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי קביעת יחס ומרחקים מקובלים על העירייה באופן שיהיה מקובל לתנאי המגרש כך שתהיה פגיעה מזערית ככל הניתן.</p> <p>4. בנוגע להצללה עצמית בשטח הפרויקט, על פניו הטענה נכונה. שורת המבנים הצפונית בתכנית נמוכה מהשורה הדרומית ולכן פחות חשופה לשמש חורפית (אך מאידך מצמצמת את הפגיעה במבנים הקיימים מצפון לרחוב וינגייט).</p> <p>עם זאת, יש לציין כי במצב הקיים המבנים אינם חשופים לשמש חורפית רצויה כלל היות ואינם פונית דרומה ואילו במצב המוצע התכנית מייצרת חשיפה לשמש דרומית בחלקים ניכרים בחזית שורת המבנים הדרומית, על אף תוספת הצל של תא/4123.</p> <p>כמו כן, מדיניות הציפוף ותכנון חזיתות רחבות בציר מזרח-מערב לאורך רח' לה גוארדיה במטרה לעודד חזית מסחרית פעילה, וכן אילוצי המגרש שהינו צר בציר צפון-דרום, גוברים על האפשרות לחשיפה לשמש דרומית בכלל החזיתות הדרומיות בתכנית.</p> <p>בנוגע לכיווני אוויר, הטענה שגויה. לא ניתן לקבוע בשלב זה את הנתון שעולה בטענה לאור השלב הראשוני של התכנון. יתר על כן, כיוון אוויר אחד גם אם אינו רצוי, אינו מהווה תנאי סף לעמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה. בכל אופן, הנושא יקבל התייחסות מקצועית לעת תכנון מפורט (תכנית עיצוב אדריכלית והיתר בנייה) לצורך הגדלת שיעורי אוורור פוטנציאליים.</p> <p>המלצה:</p> <p>1. לדחות את הסעיף בהתנגדות</p> <p>2. לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>3. לדחות את הסעיף בהתנגדות 4. לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>ככלל, עמדת עת"א ומנהל ההנדסה היא לשמור על כמה שיותר עצים בוגרים נותני צל בתחום תכניות חדשות ובייחוד עצים המייצרים דופן וצל לרחובות.</p> <p>חלק ממסמכי התכנית הם נספח עצים וחוות דעת לנושא עצים בוגרים, כפי שמופיע בסעיף 1.7 להוראות התכנית. מסמכים אלו מפרטים בדיוק את מספר, סוג ומצב כל עץ בתחום התכנית וכן את ההמלצת האגרונום לגביו. המסמכים פורסמו עם יתר מסמכי התכנית בעת הפקדתה.</p> <p>המתווה המפורט של תכנית 4123, שאליו מתייחסות המתנגדות, עניינו עיבוי המבנים הקיימים ותוספת קומות בלבד, ללא בניית מרתפי חנייה. בשל כך, בחינת האגרונום התייחסה לעצים בתחום התכנון בהינתן הנתונים האמורים – וההמלצות בהתאם.</p> <p>בבדיקת האגרונום במסגרת התכנית המופקדת שמציעה הריסה ובנייה מחדש של כלל המבנים בתחום התכנון, לרבות הקמת מרתפי חנייה בתכנית משמעותית בתחום המגרש, האפשרות לשמר מספר רב של עצים השתנתה מהותית, שם מקור הפער בין התכניות.</p> <p>עם זאת, בתחום התכנון קיימים עצים ותיקים ובעלי ערך למרחב התכנון ולרחובות הסובבים, חלקם ממוקמים בשולי מתחם התכנון, לכן יש לעשות כל מאמץ לשמר כמה שיותר עצים בוגרים עתירי צל, בייחוד אלו הממוקמים בשולי התכנית או במקבצים של עצים בעלי ערך (בעיקר באזור המערבי של תחום התכנון).</p> <p>אי לכך, המלצתנו היא לערוך בחינה מדוקדקת לכל אחד מהעצים הבוגרים, בעלי ערך נופי גבוה בתחום התכנית, ולבחון כתנאי לאישור התכנית, שינוי בפריסט הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כולל התייחסות בנספח הבינוי והוראות לתכנית העיצוב במטרה לייצר מרחב ציבורי איכותי יותר שיתחשב גם במיקום מקבצי העצים בעלי ערך. ניתן לעשות זאת ע"י בחינה של הסגת הבינוי והתרחקות מהעצים הנ"ל.</p> <p>מרבית העצים בעלי הערך הנמצאים בשולי התכנית הם מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 124-121, 126, 139-128 בחו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. ראו סימון על גבי תצלום אוויר מחוץ לטבלה זו.</p> <p>המלצה: לקבל בחלקו את סעיף ההתנגדות</p>	<p>עצים</p> <p>במסמכי התכנית המופקדת, נספח העצים מציג 145 עצים בתחום התכנית. מהם 3 להעתקה ו-142 לכריתה.</p> <p>לעומת זאת, בנספח העצים של תכנית 4123, שתחום התכנית המופקדת חופף כרבע מתחומה, מסומנים 51 עצים לשימור ו-10 עצים להעתקה – באותו תחום תכנון.</p> <p>לא ברור מה השתנה בין אישור תכנית אחת להפקדת התכנית הזו. הרי העצים אותם עצים וערכם הנופי הרב לא השתנה.</p>
	<p>20.</p>

בנושא השמירה על עצים בוגרים במסגרת התכנית ולהסיג את הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כך שניתן יהיה לשמור על כמה שיותר מהעצים הוותיקים בעלי הערך.		
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

**התנגדות מס' 2
המתנגדים אלברטו לאטס וארז דייגי**

מענה	עיקרי ההתנגדות	
ראו מענה לסעיף 16 בהתנגדות מס' 1.	<p>אין להפקיד תכנית גדולה ומשמעותית המייצרת יח"ד רבות ושטחי מסחר נרחבים ללא הצגת תסקיר תחבורתי רלוונטי. יש בשכונה קבוצות אוכלוסייה שאינן יכולות לעשות שימוש באמצעי תחבורה אלטרנטיביים כגון אופנים וקורקינטים ומתניידת רגלית ובתחבורה ציבורית, בעוד שהמרחק לתחנות הרכבת הקלה הינו 500 מ' ומעלה.</p> <p>אנו מבקשים שיוצג תסקיר תחבורתי, כפי שהצהירה העירייה, במסגרת הדיון בערר לתכנית תא/4123, בדגש על תחבורה ציבורית, מערך ההליכה, מסלולי רכיבת האופניים ומענה לתחבורה פרטית. הבדיקות החשובות הנ"ל טרם נערכו כסדרן ולא הוצגה לציבור תכנית פעולה תחבורתית שקופה וברורה.</p>	21.
<p>רישום זיקות הנאה לשהיית ומעבר הציבור דינו אינו כדן הפקעה. בעת רישום התראה לזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור נקבע כי בתחום המסומן בתכנית מותר לציבור לשהות ולעבור, אך זכויות הבנייה אינן נפגעות. כלומר, השטחים אשר מסומנים בתכנית המופקדת לרישום זיקות הנאה, הובאו בחשבון בעת חישוב זכויות הבנייה. כך, בעלי הזכויות בתחום התכנית לא נפגעים כלל מקביעת זיקות הנאה.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>התנגדות לרישום זיקות הנאה בתחום התכנית. בייחוד בחזית הפרויקט לאורך רחוב לה גוארדיה. זיקת הנאה הינה כהפקעה בפועל, יש לקחת זאת בחשבון ולפצות את בעלי הזכויות בהתאם.</p>	22.
<p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p> <p>האזור שמסומן ב"הנחיות מיוחדות" וחל בשני תאי השטח, 101 ו-201, הוא התחום בתכנית שבו ייבנו מבני הציבור בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר הקומות בבניינים אלו יהיו דירות. קווי הבניין למבנים אלו הם 7 מ' למזרח ומערב, 2 מ' לכיוון צפון (לרח' וינגייט) ו-4 מ' לכיוון דרום שמצטרפים למעבר פנימי ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>בהתאם לנספח הבינוי, המרחק בין מבנים בתכנית לא יפחת מ-9 מ', שהוא מרחב סביר בהחלט בין מבנים בני 7-8 קומות.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>קו הבניין שנקבע למבנה הציבור הוא מצומצם מדי והמרחק שנקבע בינו למבני המגורים קצר מדי.</p>	23.
<p>התכנית הנ"ל שואבת את זכויותיה מתכנית המתאר לת"א-יפו תא/5000. היא מציעה בינוי שתואם את הייעודים, הצפיפות, הגובה וזכויות הבנייה של המתאר.</p> <p>תכנית המתאר קובעת פוטנציאל תכנוני גדול משמעותית מהמצב המאושר שכולל, בין היתר, את תכניות ההרחבה המאושרות</p>	<p>התכנית המופקדת מבטלת את זכויות ההרחבה למבנים הקיימים ופוגעת בזכויות הקניין של בעלי הזכויות, ולכן לא מעודדת הסכמות לקידום הפרויקט.</p>	24.

<p>במקום. אין קשר בין היקף זכויות הבנייה המתאריות לבין הרחבת הדירות של בעלי הזכויות במקום. היקף התמורות לבעלי הזכויות ייקבע במסגרת הסכם פינוי-בינוי שייחתם בין יזם עתידי לבעלי הזכויות. באותו הסכם, ייקבע יחס הקומבינציה – כלומר כיצד יתחלקו זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות ליזם.</p> <p>במהלך הכנת התכנית המופקדת נעשתה בדיקה מדוקדקת לגבי מימוש תכניות מאושרות לצורך קביעת היקף זכויות הבנייה הכולל. כך, מי שהרחיב את דירתו כחוק, שטח הדירה הקיים – כולל ההרחבה – נלקח בחשבון לצורך חישוב הזכויות. מי שלא מימש את ההרחבה המותרת, שטח הדירה שחושב היה השטח הקיים בפועל, על פי היתר, בלבד.</p> <p>לסיכומו של עניין, במסגרת תכניות התחדשות עירונית הזכויות הנוספות מאפשרות הקמת פרויקט רווחי שיאפשר את התחדשות המבנים הקיימים במתווה של הריסה ובנייה מחדש. התמורה לבעלי הזכויות היא בדמות דירה חדשה, בבניין חדש העומד בכל התקנים המתקדמים ביותר. מטרתן של תכניות אלה הוא לא לאפשר מימוש של פוטנציאל שהיה קיים, אך לא מומש ע"י בעלי הזכויות ולהשית את העלויות שלו על הציבור בדמות זכויות בנייה עודפות.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**התנגדות מס' 3
רות ועופר שני
ע"י עו"ד משה פרנקל**

<p><u>מענה אגף נכסי העירייה:</u></p> <p>רות ועופר שני רכשו את זכויות הבעלות מהעירייה בדירתם ברח' לה גוארדזיה 41. לצורך רישום זכויות הבעלות שלהם ברשם המקרקעין, נדרש רישום של בניין זה כבית משותף.</p> <p>העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את בניין זה כבית משותף, אך להליך רישום בית משותף נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות בבניין (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן על הדיירים לפעול להסדרת זכויות חכירה בטאבו של דיירים קודמים.</p> <p>העירייה פנתה מס' פעמים לכל הדיירים בבניין זה לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפנייתנו. ולכן הזכויות בלוח ההקצאות נרשמים לפי הנסח העדכני.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>סעיפים 1-9 –</p> <p>ב-06.11.2000 רכשו המתנגדים את הבעלות על הדירה ועל חלקם היחסי ברכוש המשותף במסגרת מבצע "בעל הבית". למרות זאת, הרישום לא הוסדר והעירייה עדיין רשומה כבעלת הזכות ולא המתנגדים.</p> <p style="text-align: right;">25.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>במקביל, יש להגביר מאמצים לקבלת ההסכמות הנדרשות לרישום הבית המשותף והשלמת רישום המתנגדים כבעלים.</p>		
<p><u>מענה אגף נכסי העירייה:</u> עצם ההקצאה עצמה לעירייה אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים בנספח לטבלאות, וחלקות התמורות תיערך במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר. רישום זכויות הדיירים יבוצע לאחר הקמת המבנים ומיקום כל דירה בבניין. רישום נכון להיום, יגרום בעיה גם לחלוקת הדירות בין הדיירים וגם לרישום עסקאות מקרקעין עתידיות. מענה שמאי התכנית, עודד לוי: הבית לא נרשם כבית משותף והבעלים הרשומים של החלקה היא עיריית תל אביב-יפו, על החלקה רשומות חכירות שונות ללא ציון מהות החכירה. לא ניתן על סמך המידע הנ"ל לייחס זכויות לחוכרים ועל כן חלוקת התמורות במצב היוצא תוסדר במסגרת היחסים המשפטיים שבין המחכיר לחוכר לאחר הקצאת הזכויות לבעלים. ככל שקיימות טענות קניניות לגבי מעמד הדיירים (חוכרים או בעלים), אין זה מתפקידו ו/או סמכותו של השמאי לפסוק במחלוקת ועל כן הטבלה נערכת על פי הרישום בטאבו. המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 14 – בטבלת האיזון שהינה חלק ממסמכי התכנית, השמאי לא התייחס לחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בבניין, אלא ייחס %X מכלל הזכויות לחלקה בה מצוי הבניין. כלל הזכויות "רוכזו לעירייה".</p>	<p>.26</p>
<p><u>מענה אגף נכסי העירייה:</u> לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים בטאבו, נדרש רישום של הבניין ברח' לה גוארדיה 41 כבית משותף. העירייה, כאמור, פועלת ביתר שאת על מנת לרשום את בניין זה כבית משותף. פעולה זו מצריכה שיתוף פעולה של 100% מהדיירים בבניין, אך לא כולם משתפים פעולה בפועל. חשוב לציין, כי גם לאחר רישום הבניין כבית משותף, העירייה עדיין תהיה רשומה בטאבו כבעלת זכויות הבעלות על חלק מהדירות בבניין ועל חלק מזכויות הרכוש המשותף. הרישום נעשה בהתאם לנסח העדכני, חוכרים שרכשו את זכויות הבעלות נשמרת להם הזכות בעת רישום הבית המשותף. מענה שמאי התכנית, עודד לוי: עצם ההקצאה עצמה לעיריית תל אביב אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים</p>	<p>סעיפים 15 עד 17 – 1. העירייה כיוזמת התב"ע נהנית לכאורה מעוולתה – לא ביצעה את רישום הבית המשותף וייחוד הדירות והחלק היחסי ברכוש המשותף, ומוגדרת כבעלת זכויות. 2. לא בוצעה בתב"ע הבחנה בין חוכרים שרכשו זכויות מהעירייה לבין כאלו שלא רכשו. זכויות המתנגדים "נעלמו". 3. יש להעביר הסכמי הרכישה לשמאי על מנת שיבצע הערכה של המצב הנכס של כל דירה כפי שנעשה בבניין שנרשם כבית משותף.</p>	<p>.27</p>

<p>בנספח לטבלאות וחלוקת התמורות תיערך כאמור במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>		
<p><u>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</u></p> <p>כל דירה שהורחבה ואותר לגביה היתר בניה בארכיב הוועדה המקומית, קיבלה תוספת שווי בגין המחברים, ובכך למעשה גם תוספת להקצאה, הכל בהתאם להוראות התקינה השמאית.</p> <p>הבסיס שנלקח בחשבון הינו דירת 65 מ"ר וכל מ"ר דירתי שנוסף ואותר לגביו היתר בניה קיבל תוספת שווי.</p> <p>מאחר ובחלקות שאינן רשומות כבית משותף, לא ניתן על סמך הרישום הקיים לשייך דירה לחוכר, העודף הנובע מתוספת הבניה שויך לכלל החלקה וחלוקת הפיצוי בין המחכיר עיריית תל אביב לחוכרים תוסדר שלא במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>לדוגמה: להלן חלק מטבלת ההקצאות, בשורה העליונה מפורטת ההקצאה לחלקה 7 בגוש 7098 הרשומה ע"ש עיריית תל אביב וללא פירוט בעלי הזכויות (החוכרים) בחלקה זו, ניתנה התוספת בגין סך כל השטחים הבנויים העודפים ללא שיוך פרטני לחוכר. בשורות הבאות מפורטת ההקצאה בחלקה מס' 8 בגוש 7098 הרשומה כבית משותף בה ניתנה התוספת בגין המחברים לכל בעלים רשום בצורה פרטנית (ראו טבלה כנספח מחוץ לטבלה).</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 18 – במהלך השנים בוצעו הרחבות כדין בבניין אך השמאי לא ערך חישוב של סך שטח התוספת ויש להשלים.</p> <p>.28</p>	
<p>התכנית אינה קובעת את שטחי התמורה לבעלי הזכויות, אלא את סך שטחי הבנייה המותרים בתחומה. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי-בינוי, שהעירייה תהיה צד לו.</p> <p>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</p> <p>הבית אינו רשום כבית משותף ועל כן המושג "חלקים ברכוש המשותף" אינו רלוונטי לבניין הנדון. מערכת היחסים שבין המחכיר לחוכרים הרשומים תוסדר שלא במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון. בשולי הדברים יאמר כי אפילו היה הבניין רשום כבית משותף, אופן חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כפי שנערך ע"י בא כח המתנגדים, שגוי: חישוב שטח לצורך רישום בית משותף שונה מחישוב שטח לצורכי היתר ועל כן השטח הכללי שנקבע בתחשיבו של ב"כ המתנגדים, לא יכול להוות בסיס לחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף. כך לדוגמה- שטח מרפסות פתוחות אינן</p>	<p>סעיפים 19 עד 24 – המתנגדים מציגים ניתוח של סך השטחים כעולה מניתוח היתרי הבניה שניתנו לדירות בבניין וכן ניתוח של החלק היחסי של המתנגדים ברכוש המשותף (שטח רצפה לעומת כלל שטחי הרצפה של הדירות). ללא עריכת שמאות מדויקת לא ניתן יהיה להעריך את שווי הזכויות של המתנגדים ולבחון את התמורה המוצעת להם.</p> <p>.29</p>	

<p>נספרות בשטח לחישוב החלק ברכוש המשותף בעוד בתחשיב שערך מייחס לשטח הדירה מרפסת פתוחה של כ- 30 מ"ר וכו'.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>		
<p>הגדרת התכנית כתכנית "איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים" – נחוצה גם כאשר רק אחד מהבעלים אינו מסכים לאיחוד והחלוקה שמציעה התכנית.</p> <p>טענות המתנגדים מתמקדות בנושא התמורה האפשרית ביחס לזכויות הבנייה האפשריות שמייצרת התכנית. טענות אלו הן קנייניות, אין מקום לדון בהן במסגרת הדיון בהפקדת התכנית.</p> <p>יש להבחין בין התכנית עצמה, לבין הסכם הפינוי-בינוי העתידי עם היזם.</p> <p>התכנית מקנה זכויות למקרקעין וטבלאות האיזון וההקצאה מתארות את חלוקת סל הזכויות הכולל בין בעלי הזכויות בתחום התכנית. היא אינה מגדירה את היקף תוספת השטח לדירות הקיימות וזהו עניין מסחרי הנתון למו"מ בין הצדדים.</p> <p>תוספת של 25 מ"ר, הנזכרת ע"י המתנגדים, הינה התמורה המבוקשת מאת היזם, בהתקשרות החוזית - הנפרדת מהתכנית. זהו עניין מסחרי. מטרת יוזמת התכנית, עזרה וביצרון, היא לייצר במסגרתה סל זכויות שיאפשר לדרוש תוספת שטח לדירות במו"מ המסחרי, הכל בהתאם לחוות דעת כלכליות ואחרות שנערכו במסגרת עד כה.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיפים 25 עד 27 – התב"ע כוללת דיסוננס מובנה – מחד טוענים יוזמי התב"ע כי הושגה הסכמה של 75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התב"ע לקידום התב"ע כשהתמורות יהיו תוספת 25 מ"ר ליח"ד, ומאידך התב"ע מוגדרת כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, כאשר התמורה לבעלים היא חלק יחסי מהזכויות לפי שיעור הבעלות והזכויות היחסיות בקרקע ולשם כך נערכה טבלת איזון וחלוקה.</p>	<p>.30</p>
<p>אין ספק כי השאלה שמציבים המתנגדים היא רלוונטית בתכנית להתחדשות עירונית שבהם רבים מהבעלים אינם מתגוררים במקום, ורלוונטית לא פחות בעבור הרשות המקומית.</p> <p>לשם כך, דורשת עת"א הצגת דו"ח כלכלי ושמאי שנבדקים ע"י אגף הכנסות מבנייה ופיתוח כדי לוודא שזכויות הבנייה משקפות רווח יזמי סביר. במהלך עריכת התכנית הזו, הוגש דו"ח כלכלי כנדרש והיקפי הבינוי המבוקשים קיבלו תוקף במסגרת הבחינה הכלכלית.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 28 – כיצד אמורים בעלי הזכויות לבחון את מידת רצונם בתכנית? האם כמשקיעים המבקשים למקסם את התועלת הניתנת להם כבעלי קרקע (ובהתאם – לבקש להגדיל את סל הזכויות הכולל) או כבעלי דירה שיקבלו תוספת של 25 מ"ר (ובהתאם – לנסות לצמצם את היקף הפרויקט עד למינימום שיאפשר כלכליות ליזם אך יאפשר רווחת דיור לבעלים)?</p>	<p>.31</p>
<p><u>מענה אגף הכנסות:</u></p> <p>העירייה היא בעלת זכויות במקרקעין במצב הקיים, טרם אישור התכנית החדשה, ולפיכך יש, מן הסתם, לתת ביטוי, בכלים השמאיים המקובלים, לבעלות זו גם במסגרת המצב החדש. לנוכח זאת, אין בסיס לטענה לפיה יש כלכליות עודפת -</p>	<p>סעיפים 29 עד 32 – נטען כי יש בפרויקט רווחיות עודפת וזו מאפשרת הקצאת 6 יח"ד לעת"א במסגרת האיחוד והחלוקה. אם אלו פני הדברים, הרי ניתן לצמצם את היקפי הבנייה או לחילופין להעביר את הרווחים הללו לבעלי הזכויות ולא רק לעיריית ת"א-יפו.</p>	<p>.32</p>

<p>הנושא נבחן מספר פעמים .</p>	
<p>המלצה : לדחות את הסעיף בהתנגדות</p> <p>הוועדה המקומית הצטרפה כמגישה לתכנית ולפיכך לא נדרשת הסכמת המתנגדים . עם זאת ולמען הסדר הטוב, עזרה וביצרון מעולם לא טענה שכל בעלי הזכויות התקשרו עמה בכתבי הרשאה וצוין שרק חלק מהבעלים התקשרו עם עו"ד גיל נבו.</p> <p>דווקא העובדה שעזרה וביצרון נמנית על בעלי הזכויות במתחם מצביעה על כך שיש זהות אינטרסים ותעיד על כך ההזמנה להציע הצעות שפורסמה לבחירת היזם ואשר במסגרתה עזרה וביצרון, ביחס לדירותיה-שלה, תקבל תמורה זהה לתמורה לה יהיו זכאים יתר בעלי הזכויות ויחולו עליה בדיוק אותן הזכויות והחובות שחלות על יתר הבעלים.</p>	<p>סעיפים 33 עד 35 –</p> <p>המתנגדים אינם קשורים עם עו"ב, אין בכוונתם להתקשר עמה והם סבורים שאין מקום לכך שכן היא בעלת זכויות במתחם והאינטרסים שלה אינם חופפים את האינטרסים של המתנגדים. אין נציגות רשמית לבניין וממילא זה רלוונטי לשלב המו"מ עם היזם ולא לשלב קידום התכנית. הם גם אינם קשורים עם עו"ד גיל נבו, הנזכר בתכנית כמייצג את הבעלים.</p>
<p>המלצה : לדחות את הסעיף בהתנגדות</p> <p>1. עזרה וביצרון היא חברה עירונית הפועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו מהקופה הציבורית.</p> <p>2. גם אם הוועדה המקומית לבדה היתה מקדמת את התכנית – לפי תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ניתן היה לקבוע הוראה לפיה הוועדה המקומית תגבה את הוצאות עריכת התכנית. לפי התקנות, הוצאות עריכת התכנית ייקבעו לפי סכומי הוצאות ששולמו בפועל, בתוספת הפרשי הצמדה, ויושתו על כל בעלי הזכויות במתחם, לפי חלקם היחסי. תקנה זו נבחנה גם בביקורת שיפוטית ע"י ביהמ"ש לעניינים מנהליים ונמצאה כתקפה וסבירה ואף הובהר כי סכום זה בא בנוסף להיטל השבחה.</p> <p>3. כאשר בעלי זכויות מתקשרים עם יזם בהסכם, הרי שבמסגרת הצעתו היזם מביא בחשבון את הוצאות קידום התב"ע ובהתאם לכך נקבעות התמורות לבעלי הזכויות. לפיכך, הטענה לעניין כלכליות, ובודאי לעניין מוסריות – אינה רלוונטית.</p>	<p>סעיף 36 עד 40 –</p> <p>בכוונת עזרה וביצרון לגבות מהיזם שייבחר השתתפות בהוצאותיה לקידום התכנית. מאחר ומדובר בתכנית ללא הסכמת בעלים כל גביה כזו פוגעת בתמורות המגיעות למתנגדים – חסר היגיון כלכלי ומוסרי. אין לאפשר לבעל זכויות במתחם לקדם תב"ע ולגבות כספים בגין כך. דומה הדבר לכך שהעירייה היתה יוזמת תכנית ותגבה עלויות קידום התכנית מהיזם ומהבעלים. לפעולה כזו נקבע בד"ן מנגנון – היטל השבחה.</p>

<p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>		
<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1.</p>	<p>סעיפים 41-42 – המתנגדים מצטרפים לטענות שהועלו בהתנגדות יד אליהו הירוקה</p>	<p>35.</p>
<p>אין ספק שבמסגרת עריכת תכניות להתחדשות עירונית, השינויים המתוכננים צפויים לשנות את האופי של מרקמים עירוניים קיימים. עם זאת, במסגרת העבודה על התכנית הזו ותכניות נוספות בשכונה נערך מיפוי של ערכים מרחביים ועקרונות מארגנים שיש לשמור עליהם בתכנון – ואלו מיושמים בתכנון עד כמה שניתן. כמו כן, תכנית המתאר קובעת צפיפות מינימלית של 18 יח"ד/ לדונם באזור ייעוד של "בניה עירונית למגורים". במקרה זה התכנון מציע צפיפות גבוהה מהמינימום שקובעת המתאר. לאור מצוקת הדיור הגוברת והרצון לשמור על יחס ראוי בין שטחים פנויים לבנויים, ציפוף איכותי הוא הפתרון המתבקש.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 43 – התב"ע קובעת צפיפות גבוהה מידי ומשנה את אופי השכונה</p>	<p>36.</p>
<p>ראו מענה לסעיף 12 בהתנגדות מס' 1.</p>	<p>סעיף 44 – יש לאפשר חצרות לבניינים שאינם לשימוש מבני הציבור</p>	<p>37.</p>
<p><u>מענה שמאי התכנית עודד לוי:</u> בהתאם להוראות התקינה השמאית, תקן 15 על תיקוניו, אין להעריך את השטחים שייעודם לצרכי ציבור מאחר ואינם משתתפים בהקצאה והאיזון. בנוסף, אין מדובר בהפקעת זכויות שכן מדובר בהפרשה לצרכי ציבור מתכנית כמתחייב מכל תכנית המעצימה זכויות. יש לבצע הפרדה בין זכויות העירייה מתוקף היותה בעלים של הקרקע הסחירה לבין זכויותיה כרשות מקומית שמחובתה לתת מענה לצרכי ציבור.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 44 – שווי זכויות החצרות למבני ציבור לא הוערכו בטבלאות השמאיות. מדובר בהפקעת זכות לטובת אחד מהבעלים, ללא תשלום תמורה, שכן העירייה נמנית על הבעלים.</p>	<p>38.</p>
<p>כאמור, התכנית אינה מגדירה את התמורה לבעלים, אלא קובעת סל זכויות בניה כולל המוקנה לקרקע בתחום התכנית. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי בינוי, שהעירייה ועזרה וביצרון יהיו צד לו. כמו כן, התכנית לא מציעה תכנון מפורט ברמת מיקום הדירות. כל נושא מיקום דירה פרטני והיקפי התמורה, אם בשטח ואם בסוג הדירה (גג / קרקע וכו') ידון ויקבע במסגרת המו"מ הנכסי עם היזם העתידי.</p>	<p>סעיפים 45 עד 47 – אין בתכנית התייחסות למיקום הדירות בפועל של הבעלים הקיימים אלא מפנים למו"מ כלשהו עם יזם כאשר במובלע לחברת עזרה וביצרון עדיפות בבחירת התמורה. אין התייחסות לשאלת כיווני האוויר של דירות הבעלים. אין התייחסות לשאלה האם המתנגדים יקבלו דירה בקומה האחרונה ומרפסת גג ואין התייחסות לשווי הדירה הנוכחי לאור מיקומה ומרפסת הגג.</p>	<p>39.</p>

<p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>		
<p>סעיף 6.6 (ס"ק 12) להוראות התכנית קובע כי – תנאי להיתר יהא חתימת הסכם בין היזם לבין עיריית תל אביב לנושא סבסוד דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים.</p> <p>נקבעו כללים ברורים למנגנון הסבסוד והם מופיעים בהסכם חיצוני לתכנית שייחתם בין היזם העתידי לבין עת"א, כבר כיום מספר רב של הסכמים כאלה נחתמו במסגרת תכניות שאושרו.</p> <p>מהות ההסכם היא שכל מי שבבעלותו דירה בפרויקט (טרם אישור התכנית) זכאי לסיוע (סבסוד) בעלויות הניהול ובלבד שהוא יתגורר בפועל בדירה החדשה. הסבסוד החודשי ליחידה הינו 250 ₪ לתקופה בת עשר שנים ובשיעור היוון של 5% (הסכום מופקד בידי נאמן במועד האכלוס ומכאן הצורך בהיוון).</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 48 – אין התייחסות חד משמעית לעלויות דמי הניהול המוטלים, לא נקבעו כללים ברורים ביחס לקרן ולא ברור מה יהיה הסכום המופקד בה ומי יהיה זכאי להנחה בתשלום השוטף.</p>	<p>.40</p>
<p>מבני הציבור, על הצמדותיהם, יועברו לבעלות העירייה ולכן תחזוקתם תהיה באחריותה.</p> <p>התכנית אינה כוללת שצ"פ. לעניין השטחים המגוונים במרכז המתחם וצירי הולכי הרגל, סעיף 6.6 (ס"ק 13) להוראות התכנית קובע כי תנאי להיתר יהא הבטחת מנגנון לתחזוקתם, שלא על חשבון בעלי הדירות במתחם.</p> <p>נושא זה יוסדר במסגרת הסכם חוץ-תב"עי עם יזם התכנית העתידי ובו יהוון סכום כסף לטובת אחזקת השטחים הפתוחים.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 50 – המתנגדים דורשים כי מלוא עלויות השצ"פים והשב"צים לאור תוספת מבני הציבור יוטלו על העירייה שהינה הנהנית העיקרית, למשל מכלל החצרות המוצמדות למבני הציבור.</p>	<p>.41</p>
<p>ראו מענה לסעיף 24 בהתנגדות מס' 2</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 51 – במועד הקיים היתה למתנגדים זכות עקרונית להרחבת דירתם עד לשטח עיקרי של 110 מ"ר לפחות (ואף 140 מ"ר) וזו "הועלמה" מהמתנגדים מבלי שניתנה התייחסות.</p>	<p>.42</p>

התנגדות מס' 4:

התנגדות מהנדס העיר ואגף נכסי העירייה

<p>המלצה: לקבל את סעיפי ההתנגדות</p>	<p>מוצע לתקן את מסמכי התכנית באופן הבא:</p> <p>א. טבלה 5 – הערה ברמת הטבלה: לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות דיור קטנות בשטח של עד 65 מ"ר, שטח כולל (שטח</p>	<p>.43</p>
---------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

	<p>עיקרי וממ"ד).</p> <p>ב. את ההערה הנ"ל יש להוסיף גם בדברי ההסבר לתכנית ובסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית.</p> <p>ג. סעיף 6.6 ס"ק 1 – להוסיף: "במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע תמהיל גדלי יחידות הדיור בפרויקט, בכפוף ובהתאם לחוות הדעת היח' לתכנון אסטרטגי וגורמי העירייה הרלוונטיים".</p> <p>ד. ביחס לשימושים עבור שטחי מבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 תחת הכותרת "הנחיות מיוחדות" – יש להוסיף לרשימה המצומצמת את השימושים הבאים: חברה, ספורט, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, שירותי מנהל וחירום עירוניים.</p> <p>ה. לסעיף תנאים לאכלוס בסעיף 6.7 סעיף קטן 2 יש להוסיף להוראות הסעיף גם את "רישום בפועל בבעלות העירייה".</p> <p>ו. לסעיף רישום השטחים הציבוריים בסעיף 6.11 – יש למחוק את המלים "עם השלמת הבניה בפועל".</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מח' תכנון מזרח)

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות המפורטות להלן ולתת תוקף לתכנית :

1. לכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2. בסעיף 4.1.1 להותיר את ס"ק 6 ולמחוק את ס"ק 8.
3. לשנות את סעיף 4.1.2. א' ס"ק 2, כך שיובטח השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ותיאסר הצמדת חצרות פרטיות בכל תחום התכנית.
4. לשנות את הערה ב' לטבלה 5 באופן הבא : "קווי הבניין למרתפים יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובכל מקרה, הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 85% מתחום התכנית. לא יוגדרו שטחים לחלחול בתחום המדרכות". בנוסף, יש להוסיף סעיף ייעודי לנושא הגבלת התכסית הבנויה בתת-הקרקע ולא רק כהערה לטבלה 5.
5. לעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 להוראות, כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר. כל פתרונות התפעול לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת תכנית העיצוב כחלק מהשטח הבנוי או בתת הקרקע.
6. יש לעגן את תקן החנייה בהוראות ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בהוראות ולשנות את נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בהוראות לנוסח הבא : "תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליחיד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק".
7. יש לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית שערך אגף התנועה ובכללן תכנון והקמת נת"צ בלה גוארדיה.
8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגונן לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.
9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 128-139 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר. בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.
10. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעיף 1.7 בהוראות התכנית ולקבוע אותו כמנחה. כמו כן, יש להסיר ההפניות לנספח הבינוי.

גיל שנהב+עירא רוזן : מציג בסקירה קצרה את התוכנית

איל רוזן : התכנית מאד חשובה ונלקח בה הליך עם התייעצות עם הציבור עם כל הצוות המקצועי

דיון בהתנגדויות

סטלה אבידן : לא קבלנו את הדרפט עם התשובות להתנגדויות. בסעיף 1.6 היחס בין התוכניות לבין התוכנית המאושרת לא נכתב בהופעה של תוכנית 4123 המהווה הוראות המתאריות לתוכנית זו. בעלי ענין באחד הדוחות של נבו נמצא כי 90% מהאנשים קנו את זכויות הקרקע של החכירה, ובעצם בעלי הדירות שקופים ועיריית ת"א מתנהגת כבעלת הקרקע ששולחת את הרגולטור עזרה ובצרון להיות מארגן, זהו ניגוד עניינים. עזרה ובצרון שהיא המארגנת ביקשה 6 דירות לטובת עיריית ת"א שלמעשה היא הבעלים של עזרה ובצרון, זו חברה עם הרבה רווחים ולא כפי שהיא טוענת. תנועה – אול תהיה תחנת תחתית ברדיוס כתושבים אין אפשרות להגיע. אם נקח לדוגמא את ההגנה זה לפחות קלומטר וחצי, לכן

מה שמוגדר כמערכת הסעת המונים ב700 מ' לא מתקיים. בלה גארדיה שהיא פקוקה תהיה תוספת של 4000 דירות בדקתי את החניות מדובר של תוספת 4680 חניות בערך, כולל המגדל הסודי והפכתם לבנין מגורים עם 700 חניות. 2/12. באחד העררים נאמר שלא תהיה הרחבת לה גארדיה אם אין הרחבה ואין מערכת הסעת המונים והכל בשרטוט לא מתקיים. יש לנו הצעה היתרי הבניה יהיה ללא שימוש בחניות או ינתנו היתרי בניה במקביל להקמת מערכת הסעת המונים. עצים בתוכנית 4123 בדו"ח של אורבנוב כתוב יש 51 עצים לשימור ו-10 להעתקה אבל בדוח של תוכנית 4575 ע"י דורון לנגר נאמר 3 עצים להעתקה ו-142 עצים לכריתה 51 עצים לשימור נעלמו מהדו"ח זו הפרת אמונים בנושא. הצללה - הוצגה מצגת כל החצר האחורית היא שפ"פ של בטון ובעתיד יהיו מלא דירות כלואות וזו לא בניה ירוקה. בתכנית 4123 אין חנויות וגם בדקתי בצירוי צבע של תא 5000 אין חנויות ביגאל אלון וזו חריגה. גגות ירוקים – כל המערכת הטכנית כולל אנטנות זה על הגג הירוק, הארובה של החניון עם כל הרעלים הם אל הגגות והילדים שלי לא ישחקו בגגות כי יהיו גגות שחורות לא ירוקות. בטבלה 5 שאמורה להיות המרכז במקרה של סכסוך מדובר בתכנית של 100% ובנוסף 700 מ"ר על הגגות לא מופיע בטבלה 5 כתבתם שתהיה תוספת של שטחי אחסון על השפ"פים שגם הם לא מופיעים בטבלה 5. כל התוספת לחדרים טכנים ושטחי אחסון בטח תהיה חריגה אבל התוכנית לא מדויקת בהתאם לטבלה 5. קבלנו פרוגרמה במסגרת ערר של לה גרדיה 24 וקבלנו שבמימוש פוטנציאל של השכונה יש עודפים של שטחים חומים ומימוש מלא של השכונה יש גירעון של שטחים ירוקים. הבקשה שלכם למבני ציבור 1200 היא מיותר אנחנו מבקשים להפוך לשפ"פ כי מהנתונים שלכם כי זה מה שצריך בשכונה.

אלברטו לאטס: אני מאשר את מה שנכתב בהתנגדות ולציין את ההתייחסות של מינהל הנדסה. כתושבים מהמתחמים הסמוכים אנחנו מודאגים שהעיריה לא בודקת את ההשלכות על התשתיות בכלל והתחבורה בפרט. העיריה מעמיסה בתחומי לה גארדיה אלפי דירות חדשות ובקשנו התייחסות גם לבעיה הזו וגם בערר 4123. יוסי וייס מהתנועה כתב ב2017 שנבדקת בדיקה תחבורתית לכל השכונה שגבולתייה משה דיין והמסגר ואותו דבר אושר גם בערר. מה וייס כותב "מבצעים בדיקה שכוללת את השכונה ממערב לאילון והבדיקה הזו תמליץ על חתכי הרחוב" אנחנו חושבים שהאישור צריך להיות מותנה שיבדקו את ההשלכות של התוכניות על התחבורה בכלל והתחבורה הציבורית בפרט. אנחנו מתנגדים לרישום של שטחים של המתחם לזיקת הנאה כאשר מופקעים ללא תמורה לבעלי הקנין ומתנגדים לביטול הזכויות לכל התושבים.

עו"ד פרנקל משה: מדובר בהליך כמו פינוי בינוי עם תמורות מוגבלות לדיירים, ומצד שני עשו במקביל תוכנית איחוד וחלוקה שבד"כ לא קורה השילוב של השניים כאן נעשה שילוב של השניים שלדעתי לא כדן. בנובמבר 2019 מר אלי לוי כותב שכל הזכויות בניה שייכות לעיריה בפועל זה לא נכון. זכויות הבניה לא שייכות לעיריה וזאת לאור מבצע הבעלים שכותב כי הזכויות שייכות לדיירים החוכרים "מקריא את הסעיף", הווה אומר שלעיריה במגרש של הלקוחה שלי אין זכויות בניה באופן יחסי למי שקנה את הזכויות במבצע הבעלים. לכן לומר שהזכויות שייכות לעיריה עובדתי לא נכון. מכתב מ2001 מר מתתיהו הרן מנהל דיור ושירותים בתשובה לסימוכין רשימת הזכויות לדיירים לה גארדיה 41 מצ"ב בנוסף קיימת רשימת חוכרים שלא הצטרפו הווה אומר לעיריה אין זכויות בניה באופן יחסי למי שהצטרף למבצע בעל הבית, לעניות דעתנו הרעיון שגוי. אם מסתכלים על הזכויות היחסיות של מרשתי בכלל התוכנית יוצא שהיא זכאית להרבה יותר שטחים מאשר ניתנים לה בפועל. בענין השמאות של איחוד וחלוקה היא שמאות

חסרה היא לא מטפלת בכיצד מחלקים את הזכויות בין בעלי הזכויות בבנין. יש בעלי דירות שקנו/לא קנו זכויות בעלי דירות שהרחיבו/לא הרחיבו הכל שונה באופן יחסי. אם יעשה חישוב למרשתי היא תהיה זכאית ליותר התמורה שהיא עתידה לקבל. ברגע שעושים תוכנית של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הדיירים ותוכנית פינוי בינוי אתם מסמנים את הדיירים בכובע אחר. אם מדובר באו"ח אז כיזם האינטרס הוא להגדיל את הזכויות אם מדובר על פינוי בינוי ותמורה מוגבלת לבעלים האינטרס להקטין את הזכויות. לכן הרעיון של או"ח ופינוי בינוי יש סתירה פנימית. התוכנית הוגשה ע"י הועדה המקומית והיא חלק מהבעלים של הזכויות עיריית ת"א עזרה ובצרון לא יכולה להיות חב' בד וגם המארגן ולא חתמנו על מסמכים. לא יכול להיות שחברת עזרה ובצרון תגבה את העלויות מאחר והיא אחת הבעלים וגם חב' בד עירונית שהאינטרס שלה לקדם את הפרויקט שלמעשה היא גוף של עיריית ת"א. לא יכול להיות שהעירייה מצד אחד יגבו על ההוצאות של עזרה ובצרון ומצד שני יגבו היטלי השבחה. מעולם לא נעשתה בחירת נציגות לדיירים וכמו כן לא יכול להיות מצב שעו"ד שמייצג את עזרה ובצרון ייצג את הדיירים ויחתום כתב שיפוי ויכול להיות שהאינטרסים סותרים אחד את השני. מן הראוי שיהיו חצרות לבנין לדיירים שגרים בבנינים. מרשתי הרחיבה את הדירה שלה ויש לה מרפסת וגג ואין התייחסות בתוכנית מה המשמעות לנושא שהיא הרחיבה וכל נושא התמורה עולות בערפל בתוכנת. לפי התוכנית הקודמת היה ניתן היה להרחיב עד 140 מ"ר.

עירא רוזן: התנגדות מה"ע ואגף הנכסים. בתכנית המופקדת נשמטה התייחסות לנושא תמהיל דירות וחובת הקמת דירות קטנות. בקשנו להוסיף הערה לטבלה 5 שלפחות 20% מסך יח"ד בתוכנית יהיו יחידות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר. בנוסף הנחנו לעגן את ההערה הזו ולהוסיף בעיקרי הוראות התוכנית וכן להוסיף התייחסות לנושא בסעיף 6.6 תנאים להיתרי הבניה. אגף נכסי העירייה בקשו להוסיף את נושא השימושים בשטחי מוסדות הציבור ולהוסיף שימושים. מיטל להבי: האם הרשימה הזו מצטרפת לרשימה הידועה, האם יש שם חינוך והשכלה וקהילה. עירא רוזן: כן

מענים להתנגדות:

עירא רוזן: מקריא המענה מתוך הדרפט.
מענה להתנגדות 1 של סטלה אבידן יד אליהו הירוקה - סעיף 1 (מקריא מתוך הדרפט). הועדה המקומית יכולה להיות מגיש התוכנית ואין סתירה.
 (מקריא מהדרפט **סעיף 2 (במענה להתנגדות)**).
 ראובן לדיאנסקי: זו החו"ד של היעוץ המשפטי?
 הראלה אברהם אוזן: המענה לענין הסמכות שניתן מקובל עלי.
 עירא רוזן: **מענה לסעיף 3 להתנגדות 1** – מקריא מתוך הדרפט.
 (אנחנו רואים בזה את המסלול הטוב ביותר לתושבים שלא יכולים להתארגן בעצמם.
 בחלק הדירות הדיירים הם חוכרי משנה מעזרה ובצרון ויודעים זאת.)
מענה לסעיף 4 להתנגדות 1 - מקריא מתוך הדרפט.
מענה לסעיף 5 להתנגדות 1 - מקריא מתוך הדרפט
 אופירה יוחנן וולק: כמה אחוזים רכשו מהעירייה את זכות הבעלות?

אירית ליברמן: במתחם יש סה"כ 114 יח"ד מתוכן לא נמכרו 49 יח"ד סה"כ זכויות העיריה במתחם מהוות 43% מסך הזכויות הבניה במתחם.
 עירא רוזן: בשביל לרשום בית משותף צריך 100% הסכמה.
 דורון ספיר: וזאת על פי החוק. להתייחס לרישום בפועל.
 הראלה אברהם אוזן: לפי התקנות של איחוד וחלוקה החובה היא להתייחס למה שרשום בנסח הרישום של המקרקעין.

עירא רוזן: **סעיף 6 במענה להתנגדויות** בדרפט (ס' 1.8.3) – מקריא את תגובת עזרה ובצרון.

מקריא בדרפט את המענה בסעיפים 7,8,9,10,11 להתנגדות מס' 1

סעיף 12 במענה להתנגדויות בדרפט - מראה במצגת

עירא רוזן: מציג את נספח הבינוי המוצע בתכנית: לפניכם תכנית של קומת הקרקע בנספח הבינוי, מה שרואים הוא חתימה של קומת הקרקע היכן שבעתיד יבנו מבני ציבור. יש קו מקווקו כי יש שני תאי שטח שניתן לממש אותם בנפרד.

בתיאוריה, אם התכנית תיבנה בשלבים ניתן יהיה לבנות חצי ממבנה הציבור וכאשר החלק השני ימומש להשלים את החלק השני. כל השטח שצבוע בחרדל הוא מיועד לחצרות שיוצמדו לצורכי ציבור. עם זאת כל השטח הירוק הנרחב שהרוחב שלו הוא 20מ' ואורך 60 מ' במרכז התוכנית יש 2 חצרות של דונם מאתיים שפתוחות לכלל הציבור ולדיירי הפרויקט, ואליהן מצטרפים כל השבילים והמעברים שהרוחב המינימלי שלהם הוא 3 מ' שמצטרפים לזיקות הנאה ואלו גם שטחים פתוחים. התכנית קובעת גם חובה של הכנה ואישור של תוכנית עיצוב, לא בהכרח זה יראה כך ויהיה ניתן לעדכן את זה למיטב שיקול הדעת של המתכננים להיתרי הבניה אשר יממשו את הפרויקט.

סעיף 13: מקריא מתוך הדרפט

מציג במצגת: יש את הקומה האחרונה שהיא קומה בנסיגה. מעל הפנטהאוס ממשיכים הגרעינים של הבנין עולים לקומה האחרונה ובין הגרעינים ניתן למלא בבניה לצרכים דוגמת חדר פעילות או חדר אחסנה והגג הזה יהיה גג ירוק זו הכוונה.

אודי כרמלי: בדיוק כמו קומת הגג בבניין העיריה.

עירא רוזן: מקריא בדרפט סעיף 14 בטבלה מקריא את המענה

סעיף 15 מקריא את המענה מתוך הדרפט

סעיף 16 מקריא את המענה מתוך הדרפט

אירית לבהר גבאי: הנושא של לה גוארדיה מציאת פתרון תחבורתי הולם. עשינו ספירות תנועה כולל ספירות הולכי רגל ורוכבי אופניים ואנחנו מחפשים פתרון פורץ דרך לשכונה. נבחנו תרחישים שונים לפתרון ומה שמוצא ולבדוק איך אפשר לתעדף תחבורה ציבורית על פני רכב פרטי כדי לתת פתרון.

אופירה יוחנן וולק: איך אני אמורה לצאת מהשכונה?

מיטל להבי: את לא מציגה תוכנית את מציגה מחשבות.

אירית לבהר: יש לנו ידיעה ברורה מה אנחנו רוצים בשיתוף עם משרד התחבורה. אבל כרגע אין עוד תכנית מאושרת לביצוע והעדפת היא לתחבורה ציבורית.

ראובן לדיאנסקי: האם יש תכנית תחבורתית לתב"ע.

אירית לבהר: התב"ע עצמה נותנת מענה לאזור שנמצא בתחומה וכן המלצתנו כעת להפחית את תקן החנייה ל-0.8 מקומות חניה ליח"ד.

עירא רוזן: **סעיף 17 מקריא את המענה מתוך הדרפט**

סעיף 18 מקריא את המענה מתוך הדרפט

ראובן לדיאנסקי: כל נושא הפרדות נאמר שאפשר להרחיב לכל שטחי המסחר אז בוא נרחיב את נושא הפרדת המערכות יורחבו לשטחי המסחר.
עירא רוזן: הנוסח שיש בסעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 9-1 לכל מה שקשור להפרדת המערכות נקבע להחיל את הסעיפים הרלוונטיים באותו נוסח על שטחי המסחר.

מענה לסעיף 19 מקריא מתוך הדרפט.

ראובן לדיאנסקי: אם ראוי לשקול הנחיה אז ראוי להחליט הנחיה. האם בתוכנית החדשה מחוייב לעשות תוכנית מקרו אקלים.

עירא רוזן: פה נערך דו"ח מיקרו אקלים.

מענה לסעיף 20 מקריא מתוך הדרפט.

מענה להתנגדות 2 מס' סעיף 21-23 בטבלת המענה להתנגדויות

מיטל להבי: למה אנחנו מערבבים שימושים או להפריד את השימושים.

עירא רוזן: התכנית נמצאת בעבודה זה כמה שנים והיא כללה גם הליך נרחב של שיתוף ציבור. העמדה העירונית היתה כזו שבמסגרתה עלה שחלק מבעלי הזכויות לא מעוניינים בקרקע למבני ציבור, אלא העדיפו שיהיו שטחים מבונים.

מיטל להבי: לקחת שטח והגדרת אותו חום ועכשיו מעל החום יהיה דיור שיש לו שטח, למה יש דיירים שיש להם גדר.

עירא רוזן: ממשיך להקריא את סעיף קווי הבנין.

מענה להתנגדות מס' 3 עו"ד משה פרנקל – סעיפים 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,

כמו במענה סעיף 12 בהתנגדות מס' 1, סעיף 38, 39, 40, 41, 42 בטבלת המענים

התנגדות מה"ע ואגף נכסי העיריה – קבלנו את כל הסעיפים

מקריא את המלצת הצוות:

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות המפורטות ולקבל חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולתת תוקף לתכנית קורא את הסעיפים המצורפים.

תגובת המתנגדים

רותי שני: אני גרה בלה גאורדיה 41 כמוני ישנם רבים ושייכים לדרום מזרח. לא קבלתי תשובה להיותי בעלת זכויות הן ברכוש המשותף והן בזכויות הבניה. אומר עירא שהם נסמכו על נסח הרשום למרות שאני פניתי לרשום את הזכויות ויש לי תיעוד היסטורי, מתעלמים מהיותי בעלים. מה שמראים כאן שהיה שיתוף עם הציבור לא נכון, אני נכחתי וצילמתי ולמעשה הגיעו 4 דיירים וכאילו שהם נציגים. אתם לא מתייחסים אליי כבעלים ולא כאזרח. אתה שואל את יועמ"ש האם מדובר על 49% שחתמו על מבצע בעל הבית זה לא נכון הבעלות הראשית היא עיריית ת"א החוכר הראשי הוא עזרה ובצרון והיתר הם חוכרים משנים ואין בכלל מספרים. שהם התחילו את התהליך היא אמרה שיש לך 81% של הסכמה כשבתחילתו של התהליך זה היה שקר והונאה. אני מצפה להתנהג בהתאם כי זה לא טובת הציבור. אל תחנקו אותי בדירות כלואות אל תגידו גגות ואין לכם פתרונות של חניה. אתה רוצה התחדשות עירונית תעשה אותה.

אבל לא על חשבוני תביאו בחשבון את האמירה כי לא היה שיתוף ציבור.

אלברט לאטס : אני מזכיר את האמירה של מר וייס מאגף התחבורה מול ועדת ערר שנערכה בדיקה תחבורתית שמתבצעת בימים אלה וזה היה לפני 3 שנים ועדיין אין פתרונות. סטלה אבידן : להדגיש שלא קבלנו את הדפטר ולמעט ששמענו אנחנו מתנגדים בתוקף, היה צריך לעשות דיון נוסף . מבקשת לרשום שמר חולדאי ישב סביב השולחן למרות שהוא לא חלק מהועדה. התחבורה- יש חלק בלה גאורדיה שנאמר שלא ניתן לעשות הרחבה ושיש רק 3 מסלולי תחבורה ולכן לא ברור איפה אפשר לעשות נת"צ. לאור השאלה של לדיאנסקי אין תוכנית תחבורתית, ולגבי הבדיקה התחבורתית עירא סתר את עצמו או שיש בהא"ת שלא קבלנו אותה או שיש לעשות בדיקות תחבורתיות, אין תוכנית תחבורתית ואין היגיון. בנושא טבלה 5 כל התוספות לבניה שלא משתקף, לא יכול להיות שתגידו שזה קנייני ולא דנים בהם, כי כל המהות של ועדת בנין ערים זה לתת זכויות קנייניות . לא מובן איך תוכנית 4123 שהצוות ומה"ע אמרו שנותנים 2 אפשרויות עיבוי או פינוי בינוי בתוך הגשה בתוכנית אחרת ע"י הוראות המתאריות הללו. היום אתם מבטלים את המהות של 4123 כהוראות מתאריות. אין להכניס את התוכנית הזו עד שלא תהיה החלטה בועדת ערר וזה לא מקובל. לגבי העצים לא יכול להיות שסקר עצים אח"כ המתכנן מתייחס לסקר וכל הניסיון להסביר את 51 עצים לשימור נעלמו זה לא מקובל לתנועה הסביבתית ולא מקובל על סיעות ששמו את הדגל הירוק למצע שלהם.

לגבי החכירה אני קניתי את הקרקע וכתוב במבצע בעל בית שאני קונה את השטח הדירה והיחסי ברכוש המשותף כל ההסברים של אגף נכסים לא היו כתובים לפנינו ולכן אנחנו רוצים שיהיה דיון נוסף. בנוסף הגשנו את ההתנגדות עם 15 חתימות של אנשים שגרים במתחם. ניגוד עניינים עזרה בצרון זה גוש אחד אצל קמיניץ פסלו את עזרה ובצרון כמנהלת להתחדשות עירונית כי היא חברה עירונית. עזרה ובצרון והעיריה הם היזמים בעלי הקרקע, רגולטורים מתכננים ועכשיו גם מארגנים קהילתיים. זוהי דיקטטורה שפוטיין קטן עליהם ולא נשמע קולו של בעל הנכס הקטן. כשמדברים על בית משותף אנחנו רוצים לראות תשריט של הבתים המשותפים כדי לראות שלא גונבים לנו קרקע. אנחנו דורשים לראות את הבדיקות התנועתיות שהיו או לא היו ובטח אם יש תוכנית. אנחנו דורשים ללמוד את התשובות ושהתקיים דיון נוסף.

תושב : שמואל בן ציון לה גרדיה 39 : נולדתי בבנין הזה וגם שהתחתנתי גרתי שם וגם 4 שנים האחרונות אני מתגורר. הייתי שותף לכל התהליך של עזרה ובצרון ואני נתתי להם את כל שמות ביולי הדירות ובמפגש הראשון שלהם לפני 7 שנים קבלתי מהם את כל המיידע היה לנו הזדמנות לשמוע הכל שמענו את המתכננים יועץ תנועה, אגרונום והיה שיתוף עפולה מצויין. התהליך עם עזרה ובצרון הוא תהליך אידיאלי מבחינת בעלי הדירות כי יש לנו אדריכל יועץ משפטי מפקח ועשינו את כל התהליך מבלי שאנחנו מחויבים לזים. דיירים שלחו יזמים אחר תקועים עד היום. התהליך היה אידיאלי.

לגבי התמורה אני בן 70 והדירה תהיה הירושה לילדיי והתמורה היא הוגנת. לגבי הרמפות בגלל שרחי וינגייט רחי צר חשוב שיהיה 2 רמפות בכל מקרה. מכיוון שנולדתי בשכונה וטיפסתי על כל עץ בחצר שלי העצים הם בני 70 שנה ועץ האלון שעומד מול החלון שלי ומגיע ל 4 קומות קרס ובנס לא קרה אסון לכן אני אומר אנשים לפני עצים.

מיטל להבי : אני מבקשת להבין את ההצגה של הזכויות של השצ"פ והשב"צ.

דיון פנימי:

אסף הראל : ברצוני לשבח כי זו אחת התוכניות המרקמיות הטובות והלוואי שיהיו יותר תוכניות כאלה, עבודה מאוד יפה. לגבי הגגות הירוקים אני מבין את החשש של ראובן ונכון שזה לא מובטח שלא יהיה שפ"פ אבל הפוטנציאל שמאפשרים לתושבים להרים את הכפפה-הלוואי והתממש. אם נדרוש בתוכנית העיצוב שהגגות יהיו מרוצפים ואם נקל עליהם, ונכין תשתית של ריצוף בגגות זה יעודד את השימוש הירוק.

דורון ספיר : אז תעשה תשתית של חשמל ומים בכדי שאם הם ירצו זה לא יעלה הרבה כסף.

אודי כרמלי : צריך להכניס את ההערה של אסף כהערה סטטוטורית שתוכנית העיצוב הזו תראה זאת .

אסף הראל : מה קורה שתוכנית המתאר פוגשת תוכנית אחרת האם היא גוברת האם זה לכל העיר.

הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא פוגעת בתוכניות קודמות שקדמו לה, אבל צריך להיות התאמה.

ב-4123 מדברת על מימוש תמ"א 38. 4123 לגבי הריסה ובניה מחדש היא תכנית מתארית ולגבי תוספות

היא מפורטת ומה היא אמרה בהריסה ובניה להכין תוכנית והנה אנחנו בתוכנית אז ההערה הזו נכונה

להכניס ליחס לתוכניות וצריך להחליף אותה ולגבי המתחם הזה היא לא רלוונטית.

מיטל להבי : איך הסוגיה של החלפת תוכניות יכולה להשפיע על שאר העיר. יש האם אפשר להחליף

תוכניות לא טובות ואם אפשר לקדם תוכניות חדשות מתאימות לרוח תוכנית ה-5000.

הראלה אברהם אוזן : המילה להחליף מתארת בעבר היו כותבים ביטול והיום רושמים החלפה ברגע שזו

תאושר בתחום שלה 4123 תוחלף .

מיטל להבי : הכלי הזה צריך לשרת אותנו. אני מבקשת פגישה על הנושא. בהדמיות התוכנית טובה. יש פער

בין הדמיות לשטח. הצגת שהשביל זה הגינה, השביל מראה ש-10 מ' מרחק בין בנין לבנין זו הנחיה

מחייבת? אני רוצה את זה מחייב.

גיל שנהב : יש שם 9 מ' מחייבים ובנינים 6.5 או 7.5 זה ראוי

איל רונן : חלק מהמרחב הציבורי הוא המרחב בין הבנינים והיכולת לעבור בין הבנינים וחתך הרחוב

בתוכנית של היום וכל יתר הבנין זה צפונה על מנת להרחיב את המדרכה.

מיטל להבי : נפח בניה עצום ביד אליהו, במעברים יש 9 מ' מה הרחוב של הגינה? לה גרדיה שלא כמו קק"ל

לא הפקענו ומצד שני מבססים על תחבורה ציבורית. איפה נלקח בחשבון תחבורה אלטרנטיבית היכן

ממוקמת תחנת אוטובוס, נקודת העלאה והורדה של נוסעים. צריך לקדם את התוכנית לרובע שמצטרף

לכל התב"עות. בנוגע לחניות תקן 0.8 באם הוא יכול לפגוע בעסקה אני רוצה תגובה. בנוגע לתקן החניה

לאופניים ודו גלגלי אני רוצה שיהיה רשום בהתאם לתקן החניה הנהוג ולא לפי הארצי. כי נצטרך להגדיל

את תקני החניה לדו גלגלי בעיר ת"א לפי כל התוכניות לתחבורה אלטרנטיבית שמוגשות.

דורון ספיר : בהתאם לתקן החניה לדו גלגלי הארצי או תל אביב הגבוה מביניהם. מה מגביל אותנו מלתכנן

ולכן אנחנו מסתבכים במקום להגיד מה נכון לתחבורה. לא הבנתי את הסוגיה ביחס לנושא של המעמד של

מגיש הבקשה ובעל הקרקע והמתאם החברתי אני סומכת על היועמ"ש שהתשובות שכתובות מבטאות את

הכבוד לסוגיה הקניינית בצורה הנכונה ומענה נכון של מעד העיריה שמצד אחד מהווה אינטרס עירוני

לקדם אותה.

איל רונן : האינטרס הוא ציבורי, הדירות הם לטובת השימושים הציבוריים.

מיטל להבי : גם עירוני מקבלים מהשבחה ומהדירות, אין לנו אינטרסים עירוניים בשימושים ציבוריים?

אמרנו תוכנית אב לרובע, תקן חניה לדו גלגלי, תכנית ספציפית לדבר הזה. בענין השפ"פים מהי קרן

ההונית של היזם האם הדירות ישמשו לקרן ולאיזה טווח ארוך ולא רק ל-5 שנים? אבקש הסבר של סעיף 10 תכולת נספח הבינוי איך הוא מסנכרן .

ראובן לדיאנסקי : נושא הגג הירוק שהוא סוג של חדשנות. אני מבין את הרצון אבל אם לא נעזור לתושבים להסדיר גג ירוק זה לא יקרה. אם יש קרן ההונית אז אפשר להשתמש בה גם לבניית גג ירוק ואחזקתו. אם נכניס את המטלות לקרן ההונית את תחזוקת הגג ירוק זה יקרה. מאחר והולכים לשנות את הרחובות אני מבקש שכל מה שיקרה ביגאל אלון יקרה בהתאמה לגבי וינגייט ושאר הרחובות באזור, במיוחד חשוב לי האנרגיה המתחדשת מלבד קולטי חום וכהנה. מלבד העצים ה-17 וה-19 שנשארים כמה עוד עצים חדשים בכפוף לבדיקה שלכם המגרש הזה אמור. שאלה למתכנן לגבי הדירות הכלואות פרויקט עם 420 דירות, כמה דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד? מה הגודל שלם? גיל שנהב: לגבי הגג הירוק זו חדשנות ולכן הכתבנו את זו כאפשרות. הצגנו זאת כאפשרות והסיבה כי לגג ירוק כזה אפשר לעלות במדרגות ולקבל תחנת מעלית. בגג רגיל הוא לא פתוח לתושבים. הפרויקט הזה נותן כאילו קומה נוספת שאסור לבנות בה דירות. צריך להיזהר לא לעשות משקלות מכבידות שהיזמים לא יעשו כי אז היזמים לא יסכימו ולא יוציאו את הפרויקט לפועל. גג ירוק העלות שלו הוא לא שונה בהרבה מגג רגיל.

דורון ספיר : האם הגג הזה יהיה מרוצף עם חשמל ומים.

ראובן לדיאנסקי : לעניות אתה לא יכול להחליט אם זה נכנס או לא נכנס לקרן.

אודי כרמלי : לולא זו היתה תוכנית ציבורית מעולם לא תפגוש פרויקט יזמי כזה כי אף אחד לא יתן את הגג שהוא השטח הכי יקר. דווקא פרויקט ציבורי ויזמי שנותן את הגג לדיירים זו גדולתה של התוכנית. עירא רוזן : יש 2 מנגנונים שהתב"ע קובעת לסיוע בתחזוקה אחד קרן ההונית שנועדה לסייע לדיירים ממשיכים, שחוזרים לגור בבנין. מימון הפער בעלות דמי ועד הבית בין מה שהיה בעבר לבין מה שיהיה בעתיד. קרן ההונית מבוססת על מספר בעלי הדירות הקיימים כפול גובה הסבסוד כפול 10 שנים + היוון של 5% של כל 114 הדירות.

אודי כרמלי : התוכנית מייצרת בנק של כסף לתחזוקת השטחים המשותפים. הבנק משרת את הדיירים הקיימים כדי לתת תימרוץ לא לעזוב את השכונה. השקל הוא להחלפת נורה או גינן וכד' לכן בקשת שתהיה הנחיה סטטוטורית שתשורשר לתוכנית העיצוב ולהיתר.

אסף הראל : אני מבין שלעשות גג ירוק הוא לשיקול היזם.

גיל שנהב : זו אופציה בתוכנית ולא חובה

אודי כרמלי : בטח שאנחנו יכולים להתחייב.

איל רוזן : אנחנו בעד לחייב.

אודי כרמלי : כמו שבהיתר בניה יודעים לאכוף נטיעת עצים, אפשר להתייעץ עם הרישוי להכניס הנחיה בתב"ע ברורה לפיתוח הגג זו לא בחירה.

גיליה : ניצול כל זכויות הבניה על הגג או על הזכויות – אני שואלת מה אנחנו מחייבים לבנות עוד 950 מ' אודי כרמלי : אם לקחת את הרעיון הזה חייבים לוודא עם הנחיה סטטוטורית שאפשר לממש את זה, שבסופו של דבר שמי שנותן תעודת אכלוס רואה שההנחיה הזו בוצעה.

גיל שנהב : כמות העצים מדובר עשרות עצים חדשים. לנושא הדירות הכלואות אני לא מצטרף למילה כלואה, בכל העולם עושים דירות עם כיוון אוויר אחד, סלון וויטרנה וממ"ד עם מטר מרובע שאסור לבנות לו שני חלונות ולכן דירה של 2 חדרים בקומה יהיה רק כיוון אוויר אחד. מאחר ואנחנו הלכנו בשיתוף ציבור

בתכנון ועשינו שולחנות עגולים, יש כמה עקרונות. אנחנו לא יכולים לשמור עשרות עצים ורק ביגאל אלון אפשר להוסיף 9 עצים אבל בשאר הפרויקט לשמור עוד עצים אז לא יהיה פרויקט. גם בנושא החילחול חילחול בבניה מרקמית זו משימה מורכבת, לכן 85% חילחול צריך להיות המקסימום אחרת הורגים את התוכנית. נושא תקן החניה שנדון בקרב התושבים הרבה, אנחנו מבקשים בשם התושבים חניה 1 לכל יח"ד ולא 0.8. חלק מהדיאלוג היה עם משפחות שעשרות שנים היה להם גינות אבל היה דיאלוג שמי שירצה לרכוש גינה 30 מ"ר בשטח הפרטי מוגבל משהו כמו 20 ד' של 30 מ"ר גינה שיהיה לאפשר זאת. גיליה: מחלוקת נוספת נושא של השימושים של השטח הציבורי לאורך התהליך ודובר עם התושבים שיהיו שימושים לחינוך וקהילה ולא תהיה הרחבה של השימושים שיכולים להיות מטרדיים כמו שימושי חירום תפעול או תחנת תברואה. לתושבים מאד חשוב ולאור הבינוי המרקמי הם מבקשים שישאירו את השימושים כמו שהוצגו עד כה.

ליאור שפירא: למי יש מחלוקת עם המדיניות העירייה של 0.8. ראובן לדיאנסקי: אם יש כיוון של מדיניות תקן חניה שמינהל הנדסה ממליץ עליה וגם חברי הועדה שיתכן ילכו בעקבותיה, כיצד זה עומד בקנה אחד עם חברת בת עירונית שהיא 100% בבעלות העירייה מגישה התנגדות לעמדת העירייה שראש העיר מניף בדגל של תקן 0.8 ואתם מבקשים אחד. אודי כרמלי: עזרה ובצרון עובדים עם תושבים ומייצגים אותם. מיטל להבי: האם אתם מבטלים את הרמפה? אומנם היה דיון על 0.8 והקטנת תקן החניה אבל גם נאמר שלא נפתח היתרים של התקופה הזו וזה יהיה לתב"עות עתידיות, השאלה כאן אם הפרויקט התגשם. אודי כרמלי: המלצת מה"ע היא 0.8

ראובן לדיאנסקי: הפרויקט יוכל לצאת לפועל עם תקן 0.8? גיל שנהב: אנחנו חושבים שכן. תכנון רמפה ברח' וינגייט ויש תכנון חליפי. יש אפשרות ליישם את הפרויקט בשלביות התוכנית מאפשרת את שתי החלופות. בין התושבים יש התלבטות, אפשרנו את הגמישות. לגבי הגינה הרחב הוא 20 מ' במקום הצר ואורכה 50 מ' במקום הזה ו60- מ' במקום הזה 9 מ' בין המעברים ובבנינים מרקמיים עד 8 קומות זה לגיטימי. העלאה והורדה של נוסעים (מצביע בתשריט את המקום) והרחבת את זיקות ההנאה 7.5 מ' רוחב המדרכה לתחנת העלאה והורדה. ראובן לדיאנסקי: אני מבין שיש בעיה עם החלחול

גיל שנהב: 85% מרתף 15% מים לחלחול, אסור להגביל את זה כי זה יגרום שזה יהיה יותר מ15%. דורון ספיר: 15% חלחול בתחום התוכנית אורלי אראל: העמדה שלנו שזה כופר הפקעה במקום הפקעה, לכן השימושים צריכים להיות לפי הצרכים העירוניים שהעירייה צריכה ולא להגביל את זה ולא רק לתרבות וכד' ואולי נצטרך משהו שהוא לא עירוני. הראלה אברהם אוזן: בסעיף כתוב במפורש כי יוקמו השימושים הציבוריים המותרים הם: חינוך תרבות וקהילה בלבד. קהילה זהו שימוש רחב, אך משרדי עירייה, ושירותי חירום לא נכנס. לזה נדרש בפרסום 106 ב'.

איל רונן: אפשר להכניס את כל מה שלא יחייב 106 ב' הראלה אברהם אוזן: תשאיר את מה שיש. ראובן לדיאנסקי: האם 0.8 זה הוא תקן לחניה שיהיה כלכלי, האם הפרויקט עדין יוכל להתקיים? גיליה: עזרה ובצרון באה להשמיע את קול התושבים שבקשו חניה 1 אסף הראל: הבקשה של הדיירים לחצרות איך היא נענתה

עירא רוזן: המדיניות העירונית לא לאפשר הצמדה, אלא מרפסת בקומת הקרקע בחתימת המרפסות מעליה.

דורון ספיר: האם זה כלכלי לגור ביד אליהו כי היום תקן החניה הוא אפס?
 אביגדור: מקום חניה לדירה הוא גם ענין קנייני ולא רק תכנוני ואני אומר לכם שבעוד 8 שנים שווי חניה בת"א יהיה שווה ערך לחדר בת"א, זה יגרום להעלאת יוקר המחיה.
 דורון ספיר: יש חווי"ד הצוות שמונחת לפנינו לרבות השינויים שנרשמו. מה לגבי הגגות?
 עירא רוזן: חיוב וקביעת סעיף סטטוטורי לגבי חיוב הקמת הגגות הירוקים ולהטמיע את התשתית הנדרשת להפעלתם, כגון מים וחשמל. יש להוסיף למסמכי התכנית.
 הפרדת מערכות בין מגורים, מסחר ושטחי ציבור שזה סעיף 18 במענה,
 ראובן לדיאנסקי: כל מה שקשור במרחב הציבורי כל מה שקשור במתקנים שיהיה תואם.
 דורון ספיר: להכניס את נושא החילחול 15%.
 דורון ספיר: לקבל חלק מההתנגדויות כפי שפורט במענה להתנגדויות
 רוזן עירא: לנושא השימושים המותרים בשטחי הציבור, ממליצים שלא לקבל את הנושא הזה בהתנגדות מה"ע (סעיף 43 סעיף קטן ד' במענה להתנגדויות) ולקבל את יתר הסעיפים בהתנגדות מה"ע.
 מיטל להבי: מה שמנחם אותי שיהיו גגות ירוקים

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי - פה אחד.

בישיבתה מספר 0009-20' מיום 10/06/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את מסמכי התכנית כמוצע להלן, לקבל חלק ההתנגדויות בהתאם להמלצות המפורטות, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

1. לכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2. בסעיף 4.1.1 להותיר את ס"ק 6 ולמחוק את ס"ק 8.
3. לשנות את סעיף 4.1.2. א' ס"ק 2, כך שיובטח השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ותיאסר הצמדת חצרות פרטיות בכל תחום התכנית.
4. לשנות את הערה ב' לטבלה 5 באופן הבא: "קווי הבניין למרתפים יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובכל מקרה, הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 85% מתחום התכנית".
 בנוסף, יש להוסיף סעיף ייעודי בהוראות לנושא הגבלת התכנית הבנויה בתת-הקרקע ולא רק כהערה לטבלה 5.
5. לעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 להוראות, כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר. כל פתרונות התפעול לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת תכנית העיצוב כחלק מהשטח הבנוי או בתת הקרקע.
6. יש לעגן את תקן החנייה בהוראות ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בהוראות ולשנות את נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בהוראות לנוסח הבא:
 "תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליח"ד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי ויהיה תקן מינימום. מקומות חנייה לנכים יהיו בהתאם להוראות החוק".
7. יש לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית שערך אגף התנועה ובכללן תכנון והקמת נת"צ ברח' לה גוארדיה.
8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב

- ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.
9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 128-139 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר.
- בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.
10. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעיף 1.7 בהוראות התכנית ולקבוע אותו כמנחה. כמו כן, יש להסיר ההפניות לנספח הבינוי.
11. יש לנסח הוראה לעניין הפרדת מערכות המסחר, ממערכות המגורים ומהשימושים הציבוריים, בדומה להוראה בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לשטח המסומן בהנחיות מיוחדות" ס"ק 5.
12. יש להוסיף הוראה מחייבת לנושא תכנון ומימוש הגגות הירוקים הפעילים. על ההוראה לקבוע הנחיות לתכנית העיצוב, לתנאים להיתר הבנייה ולתנאים לאכלוס.
13. יש להוסיף הוראה לסעיף שעניינו תכנית העיצוב, בנושא קביעת יחס ומרחקים בבינוי העתידי, שמטרתם למזער עד כמה שניתן את הפגיעה מהצללה בתחום התכנית ובסביבתה.
14. לקבל התנגדות מה"ע ואגף נכסי העירייה, למעט סעיף 6 להתנגדות שעניינו רשימת השימושים הציבוריים המותרים בשטחי הציבור הבנויים בתכנית. סעיף 4.1.1 ס"ק 1 בשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" יישאר בנוסח שהופקד.

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

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

1. לאור השינויים בבינוי בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מומלץ לפרסם את התכנית בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק בהתאם לשינויים המצוינים לעיל. מומלץ לפרסם לבעלי הזכויות בתחום התכנית, למגרשים הגובלים ולמתנגדים.
2. יש להגדיר את העצים מסוג פיקוס קדוש ופיקוס השדרות מס' 123, 137 ו-138 כעצים לשימור ולעדכן את נספח העצים בהתאם.
- א. יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין הבינוי מעל ומתחת לקרקע לבין כל אחד מהעצים האלה ולהבטיח מרחקי בטחון בהתאם לחוו"ד האגרונום לעצים הנוספים לשימור.
- ב. יש להוסיף לס' 6.6 ס"ק 1 להוראות התכנית חובת הכנת פרק "עצים לשימור" כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. כחלק מהפרק, יש להכין באמצעות אגרונום מומחה לעצים, "מסמך/מפרט מיוחד לשימור עצים" שייסקור את הנושאים הבאים: סקירת מצב קיים של שורשי העצים, השלד ונוף העץ וכן, המלצה על אזור שורשים מוגן מינימלי ואופן פיצוי העץ בבית גידול חלופי כולל תוספת נפח מצע השרשה, תמיכה פיזית ומערכות ניקוז, השקיה ואוורור בהתאם לצורך.
- ג. במסגרת הפרק "עצים לשימור" בתכנית העיצוב תהיה חובה להציג תכנון מפורט להרחבת בית הגידול (כולל שימוש במרחב המדרכה הציבורית הסמוכה למיקום העץ) בהתאם לתשתיות עירוניות (קיימות ומתוכננות) ולקבוע כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לנושא בתי הגידול ועם תיאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות.
3. מובאות בפני הוועדה שתי חלופות בינוי המממשות את החלטתה, ללא פגיעה בזכויות הבנייה ומספר יחידות הדיר שאושרו בתכנית המופקדת ותוך הגדרת 14 עצים לשימור וצמצום התכסית הבנויה. שתי

החלופות מקיימות את העיקרון לפיו מרבית המבנים בתחום התכנית הם מבנים גבוהים ולא מבנים רבי קומות, שתחזוקתם ובנייתם יקרות בהרבה. בהינתן התנאים הללו, היכולת לממש את חובת הגגות הירוקים בלי לפרוץ את מגבלת הגובה היא מוגבלת וממומשת באופן חלקי בחלופה ב' בלבד. להלן החלופות:

6. נוספת קומה על שורת המבנים בדופן רח' וינגייט. כך שמלבד המגדל בפינת לה גוארדיה/ יגאל אלון והמבנה שבו ממוקמים שטחי הציבור הבנויים, כלל המבנים בתחום התכנית יהיו בני 8.5 קומות. המבנים על לה גוארדיה מעט גבוהים יותר משום שיש להם קומת קרקע מסחרית גבוהה. כמו כן, לא ניתן לממש את חובת הגג הירוק בלי להפוך את המבנים לרבי קומות.
7. הותרת כלל המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת מבנה בודד בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גבוהה + 12.5 קומות). בחלופה זו ניתן לממש את הגג הירוק על המבנים הפונים לרחוב וינגייט בלבד.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-21' מיום 24/02/2021 תיאור הדיון:

עירא רוזן: הועדה החליטה לתת תוקף לתוכנית ולאחר הדיון הוגש ערר על ההחלטה. בהחלטתכם היו מספר סעיפים שנדרש לבצע עדכון של הבינוי בשביל לעמוד בהם ולתת תוקף לתוכנית. וועדת ערר החליטה, בעקבות הדיווח על הצורך בעדכון הבינוי כי הוועדה המקומית תתן את החלטה בנושא החלופות לבינוי ותוך 60 יום נחזור לוועדת הערר. כמו כן, בהנחה שיידרש פרסום מחודש מכוח סעיף 106 ב' וכך לאחד את הדיונים בערר. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית. נותן סקירה על התוכנית והסבר על חלופות הבינוי.

איל רוזן: הבאנו לוועדה המקומית תוכנית שיש בה המלצה לגגות ירוקים. במסגרת הבחינה להחלטה של הועדה למתן תוקף ומימוש כל הסעיפים שנדונו בהתנגדויות בחנו את התכנית ואלו הממצאים. אנחנו דיווחנו לוועדת ערר שאנחנו מקפידים את קידום התכנית בשביל בדיקה תכנונית. דיווחנו על כך לוועדת הערר שיש השלכות שישפיעו על אופן קידום התוכנית והפרסום שלה וועדת הערר אמרה שנחזור למוסד התכנון תדווחו ויוכלו העוררים לבחון את עמדתם לאחר שיפרסמו את המסמכים. דורון ספיר: יש 2 חלופות חלופה אחת להוסיף גובה למגדל.

עירא רוזן: חלופה 1 להוסיף למבנים הצפוניים קומה אחת. וחלופה השניה לייצר מבנה גבוה נוסף. דורון ספיר: נכון לייצר מבנה גבוה נוסף כלומר חלופה אחת לעשות מבנה גבוה נוסף בצד השני שהוא הרצף של המבנים בלה גרדיה שטוח גבוה שטוח גבוה ולהוסיף עוד אחד זה הרצף של יד אליהו או להגביה את הדופן הצפונית, אני חושב שצריך לשמור על הרצף התכנוני ולא לעשות עוד מגדל אלא להוסיף עוד קומה. מיטל להבי: אבל אין לך גגות ירוקים.

עירא רוזן: אושרה תוכנית שמדברת על היקף מסוים של זכויות בניה ודירות. ההחלטה הנוספת היתה לא לייצר הרבה בנינים שהם רבי קומות בשביל לא להעמיס על התחזוקה העתידית. בדיון למתן תוקף הוספתם את החובה לגגות ירוקים. מציג את החתך של חלופה א' בתשריט. כל המבנים הם בני 8.5 קומות למעט המבנים הציבוריים. חלופה א' דומה לתוכנית המופקדת אבל הפרשי הגבהים בין רחוב וינגייט לרח' לה גוארדיה מצטמצמים.

אסף הראל: מה לגבי הגגות הירוקים?

עירא רוזן: כפי שזה מוצג בחלופה א' אין אפשרות לגגות ירוקים בלי להפוך את המבנים לרבי קומות. מציג את החלופה השניה שמותירה את המבנים על דופן וינגייט 7.5 קומות ועוד הגג הירוק ומוסיפה אגף גבוה בן 13.5 קומות בפינת לוחמי גליפולי ולה גוארדיה. בחלופה הזו אפשר לשמור על המעברים ולהרחיב את המרחב הפנימי בין המבנים מתקבלים 2 מיני כיכרות, ונוסף בנין גבוה בן 13.5 קומות ובחלופה הזו גם שומרים על המעברים וגם מממשים את הגג הירוק ומממשים אותו רק על המבנים בדופן הצפוני. בכל מקרה תוספת גג ירוק על הגגות מקפיצה את המבנים לקטגוריה של מבנים רבי קומות. אסף הראל: בתוכנית המקורית כבר אז לא היתה היתכנות מה השתנה כי אתם אומרים אל תגעו בלה גוארדיה.

גיל שנהב: בכל מה שמוצע כאן אפשר לעשות גגות ירוקים אבל יש לזה מחיר. אם נשארים 9 קומות+ 27 לא מאפשר גג ירוק אל במעבר לקטגוריה של רב קומות. אם רוצים לחייב צריכים להנמיך את המבנים ל 7.5 קומות ואז הגג ירוק מתקיים ולא הופך את המבנים לרבי קומות. מאחר ורצינו לכפות את הגגות הירוקים אמרנו שבוינגייט חובה לעשות גגות ירוקים מבלי לעבור לרב קומות.

אסף הראל: מה השתנה מלפני שנה שאפשר היה לעשות גגות ירוקים. אבי מנדל: בתוכנית הקודמת האגרונום לא הציע לשמר את העצים אבל בהמשך היתה בקשה לבחון שני את שימור העצים.

אסף הראל: אני אומר לא לגעת בגובה ותחזיר את הגג הירוק כמו שהיה לפני חצי שנה ועכשיו אי אפשר לחייב את זה.

אבי מנדל: היום אנחנו קצת יותר חכמים. לפני חצי שנה לא ידענו שאם יזם יבוא התחבר לחזון של העיר. היום אנחנו יודעים שהיזם רוצה לעשות את הגגות הירוקים.

גיליה ברגר עזרה ובצרון: אנחנו לא רוצים שתהיה כאן תחזוקה גבוהה לתושבים ושיהיו מבנים כמה שפחות רבי קומות.

מיטל להבי: מה הכוונה הנגשה של גג ירוק? והאם זו קומה טכנית?

עירא רוזן: הגג הזה יהיה פתוח לכלל הדיירים בפרויקט לא לכלל הציבור. הגג הירוק לא יהיה חלק מהקומה הטכנית. הוא נמצא מעל דירת הפנטהאוז. החתך מראה את האזור שאפשר לגגן. הגג כולו יהיה מפותח לטובת הדיירים.

מיטל להבי: כמה משטח הגג יהיו גג ירוק ולא מתקנים טכניים?

איל רוזן: זו תוכנית ראשונה שמשלבת גג ירוק באופן מחייב ותוכנית שממירה שטח שהיה בקומת הקרקע ובמסגרת הבינוי החדש כולל הגג עבור התושבים ואנחנו יוצרים מנגנונים של תחזוקה. השטח המגונן על הגג הוא בתכנית קומת המגורים העליונה. הפכנו את המשוואה של פנטהאוז עם גינה על הגגות שכל הדיירים יכולים ליהנות מהם. איכות הגינות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב. 50% של הגג שטח של גינות.

אבי מנדל: מעל הפנטהאוז יש גג ירוק וחדר המעלית אפשרות לחדר לפעילות וכד' וגג מרצוף עם גינה של הדיירים שיכולים לעשות מה שהם רוצים למעט המעלית והמדרגות אין דוגמא לכך בת"א בהיקף הזה. הפכנו את המשוואה.

אסף הראל: אישרנו את הכל וגם על לה גאוורדיה אבל אנחנו רוצים לראות אופציה שלישית שכוללת את כל הגגות הירוקים שאישרנו ותעמיסו בפניות בהתאם את המינימום ההכרחי בשביל שזה התקיים. למה אי אפשר להעלות את גליפולי ל-16-15 קומות, היזם רוצה ותחייב להעלות כמה קומות שצריך.

גיל שנהב: מה שזה אומר להפוך את הביניים שעל לה גאוורדיה לביניים עם מסחר + 7.5 קומות במקום 8.5. זה אומר להוריד קומה טיפוסית אחת על כל הביניים הנמוכים של לה גאוורדיה ואלו 30 דירות שהם 6-7 קומות.

עירא רוזן: הגובה מוגבל ל-15 קומות.

איל רוזן: אפשר לנסות להטמיע גגות ירוקים לאורך לה גאוורדיה אבל נקבל גובה לא אחיד שהוא לא בהכרח מה שאנחנו רוצים לראות לכן כשהמלצנו לאפשר גגות ירוקים הדבר ניתן לעשות אבל המשמעות היא שאנחנו עולים בגובה.

אסף הראל: איך היזם יעשה גם אם הוא רוצה?

עירא רוזן: הוא ינצל את השטחים בצורה אחרת.

איל רוזן: במסגרת תוכנית העיצוב נבחן את כל האפשרויות.

אודי כרמלי: יש קופסא של זכויות עם חסמים. אחד לשמור 14 עצים ולסגת בבינוי ושתיים החלטה של הועדה המקומית חובה גג ירוק. זה אומר שחייבים לייצר בסטנדרטים האמורים. באנו עם הצעה שמנסה לקחת את ההנחיה של הועדה המקומית וגם את האגרנום. בסופו של דבר עשינו כאן משהו חצי חצי כי החובה של גג ירוק מכניסה את הפרויקט למצוקה.

אסף הראל: אל תכתבו גגות ירוקים אם אי אפשר.

איל רוזן: כאשר עושים דברים חדשניים ובוחנים אותם הדרך היחידה היא לעשות. הגענו עם המלצה זהירה והועדה החליטה לחייב. בחנו את הנושא לעומק יש המון סוגיות.

אסף הראל: המלצתי היא בלה גאוורדיה כדי לאפשר לרדת ל-7.5 למצות בבינוי ואם זה פחות 2,3 יח"ד היזם יתמודד

ליאור שפירא: הם אמרו שדופן הצפוני זה אפשרי אז שיעשו בצפוני.

דורון ספיר: אני חושב לשמור על המרקם של הרחוב ולא ליצור עוד מגדל נוסף רק כדי לעשות גגות ירוקים. שמירה על המרקם מקומות מסד מגדל ויש רצף כי מיגדל נוסף יפגע בחזות של הרחוב ויהיה מכוער ולכן אני מעדיף להגביה את קומת המסד כי זה יראה פחות חריג מפני הרחוב שפני הרחוב חשוב.

מיטל להבי: אני לא רואה הרבה משמעות 200 מ' מגדל של 15 קומות. היתרון של הרבי קומות בשני הקצבות הוא שהשטח של זיקת ההנאה משתנה והמעברים בין הרחובות לה גאוורדיה ווינגייט משתפרים. עירא רוזן: הבינוי התרחק משמעותי מדופן רחוב יגאל אלון בדופן המערבית של התכנית. התכנית מצטמצמת ב-850 מ"ר הכוונה לחתימת הקרקע על פני קומה אחת.

מיטל להבי: אני מצפה שיהיה כתוב מה נגרע ומה מוסף.

איל רוזן: 850 מ"ר שנגרעו מהבינוי מהנפח והתכנית השתנתה ויש יותר.

אורלי אראל: אם התכנית הצטמצמה היא רוצה לדעת כמה מטרים במגרש הצטמצמו שאנחנו צריכים לעלות בגובה בשביל זה.

מלי פולישוק: אין אפשרות להקטין את גובה הקומות בלה גאוורדיה במסחר ושלא יהיה כל כך גבוה. אורלי אראל: יש רח' מסחרי שלם.

עירא רוזן: צריך לפרסם את שינוי הבינוי בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התו"ב ולחזור לוועדת ערר לגבי איזו חלופה.

אורלי אראל: ניסנו למצוא חלופות ובדיקות שאפשר יהיה לעשות שכולנו רוצים את אותו סבר. אנחנו לא חושבים צריך לרדת בהיקף זכויות במסגרת הזו אי אפשר.

אסף הראל: אולי הטעות היא בהיקף הזכויות אודי כרמלי: היקף הזכויות מתחת למתאר.

גיל שנהב: התוכנית על מנת לתגמל היא נתנה תוספת לאותם חדרי מועדונים לא מתוך הזכויות ויש תמרוץ כדי לעשות את הגגות הירוקים כי המועדונים וחדרי המשחק הוא מקבל בנוסף. היזם רוצה לעשות את הגגות הירוקים בכל מקרה. אני חושב שאם מחייבים חצי ומאפשרים חצי אנחנו מאזנים את כל האינטרסים ולא פוגעים באף גורם.

אסף הראל: אני רוצה שהיזם יראה לי איך הוא עושה זאת אין בעיה לאפשר זאת.

גיל שנהב: היזם ראה את היתרון בגגות ירוקים. אני ממליץ על חלופה ב' היא מאוזנת. בגליפולי יש 12.5 קומות מעל קרקע בוינגייט יש בנינים גבוהים ולא רבי קומות עם גגות ירוקים חובה. לה גווארדיה הגגות הירוקים הם רשות אבל היזם הכריז שהוא רוצה לעשות זאת. חלופה ב' היא מאוזנת מיטל להבי: מתוקף מה את מחייב את היזם

גיל שנהב: בתבע אני מחייב את כל החצי החזית הצפונית שאין לו שיקול דעת ובמגדלים ממילא כלומר שליש בלה גווארדיה ממילא אין גגות ירוקים. יש בסה: כ יש 3 בנינים מרקמיים, מדובר על הבנינים קרקע + 7.5 קומות.

מיטל להבי: בחלופת אחת אין גגות ירוקים ובחלופה אחרת יש גגות ירוקים.

גיל שנהב: היזם מתחייב שגם על לה גווארדיה היזם יעשה גגות ירוקים בכל הבניה המרקמית גם בלה גווארדיה וגם בוינגייט בזכות זה שלא יקוצצו זכויות הבניה. (חלופה ב')

אודי כרמלי: כדי לאפשר את רצון הועדה לגגות ירוקים הגובה המקסימלי של קומות המגורים לא יכול לעלות על 7.5 קומות כי קומת הגג היא עוד קומה. אי אפשר להגיע מכח תוכנית המתאר למצב שכלל המרקם יגיע ל10 קומות, זה סותר את המתאר. זה מה שאנחנו רוצים להעביר לסמכות מחוזית אנחנו לא נסכים לכך. הדרך לפשרה גם בלה גווארדיה וגם בוינגייט היא רק להגיע ל7.5 קומות + גג ירוק + פיצוי בשתי הנקודות עד לנקודת המקסימום. אם זה הכיוון הועדה תאשר את זה. אין ספק שיש כאן סוג של פגיעה בסך השטחים אבל עם הפרויקט הזה אני חושב שאפשר לשקול את הרצון של הועדה חלופה 3 שכלול של חלופה ב' תוספת גג ירוק בלה גווארדיה.

שכלול של חלופה באו 8.5 קומות מגורים מגדל מגורים אחד או 8.5 והקומה העליונה עם גג ירוק ושני מגדלים

דורון ספיר: אני בעד אופציה א' ומגדל אחד ותוספת על הקומות לאורך הרחוב וחלופה ב'.

גיל שנהב: אנחנו מנסים לשמור על זכויות הבניה כלומר שני מגדלים בשתי הפינות אחת על לה גווארדיה ואחת על גליפולי לה גווארדיה בני ק+ 14.5 קומות ונראה אם אפשר להרחיב אותם על מנת לפצות על הנמכה המרקמית בלה גווארדיה. אז כל המתחם יכול לקבל גגות ירוקים ולעמוד בתוכנית המתאר.

אופירה יוחנן וולק: האם התושבים רוצים גגות ירוקים?

גיליה ברגר: כן הם רוצים אבל לא רוצים את המבנה הגבוה.

אופירה יוחנן: הם מבינים את משמעות התחזוקה?

גיליה ברגר: אלה שגרים במתחם יודעים שזה מסובסד.

התושבים יודעים ורוצים גג ירוק אבל אנחנו בעד בנינים גבוהים שתושבים יכולים להחיות בהם ובנינים גבוהים שמצריכים עלויות תחזוקה הם פחות טובים לתושבים.

שני בנינים של 14 מעל קרקע בצדדים והוא יעשה גג ירוק בכל המבנה המרקמי בלי להגיע לבנין גבוה ובלה גרדיה חצי מהקומה יהיה דירות וחצי גג ירוק.

מיטל להבי: הגגות הם רק לתושבים שרוצים לעלות.

גיליה ברגר: היזם מציע 2 בנינים 14.5 קומות מעל קומת קרקע בצדדים הוא מבטיח גג ירוק בכל המרקמי בלי להגיע לבנין גבוה. בלה גווארדיה הוא יעשה חצי מהקומה האחרונה תהיה דירות וחצי יהיה גג ירוק.

אודי כרמלי: ואז באותו מפלס יהיה דירות מול גג ירוק שאנשים ישחקו שש בש ויפריעו לדיירים בלילה. אני תומך בחלופה ראשונה שהיא עומדת במתאר בזכויות ובמתאר ומנוגדת למה שהועדה בקשה מאתנו אבל ישבנו על כל החלופות. אין דרך להבטיח את המתאר ותכנון איכותי. צריך לדעת על מה לוותר 1

אופציה אחת 14 עצים על יגאל אלון. חלופה שניה הגגות הירוקים, זה רעיון מבורך שהתקדם על ידנו אבל אנחנו רואים שאחרי שמצמצמים את כל הדברים משהו אחד צריך לוותר גם מבחינה אורבנית. וההצעה של היזם ק+ 14.5 לא עומדת במתאר.

אסף הראל: לסיכום בהתחדשות העירונית הצורך להכפיל את יח"ד פי 3 זה יוצר צפיפות שהיא קשה. שאמרתם שנקבל גגות ירוקים אבל ברגע שמורידים את הגגות הירוקים אני נגד.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית המופקדת יש בנין שהוא ק+ 14.5 לגביו אנחנו קומה בהקלה. אנחנו עדיין בדיונים עם ארז קמיניץ להבנתו זו תוכנית שעברו עליה חלק.

אורלי אראל: עדין יכולים להגיד שזו תוכנית לא בסמכותנו.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו דורשים 106ב' מאד רחב מבחינת פרסומים זה כמו הפקדה.

שתי החלופות מקובלות על ידי מהנדס העיר

חלופה א – תוספת קומה על המבנים בדופן וינגייט ללא אפשרות לגגות ירוקים. נתמכת על ידי מה"ע
 בעד: דורון ספיר ליאור שפירא
 נגד: אסף הראל
חלופה ב' עולים בלה גווארדיה וגליפולי קרקע + 12.5. עם גגות ירוקים על המבנים בדופן וינגייט בלבד
 אין מצביעים

חלופה ג – מרבית המבנים נותרים בגובה כפי שהיה בתכנית המופקדת והמבנה בפינת הרחובות לוחמי
 גליפולי ולה גווארדיה ימצה את הגובה המותר במתאר, עד 15 קומות. תישאר חובת הגגות הירוקים
 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית למתן תוקף.

בעד: אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי

**בישיבתה מספר 0005-21' מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה
 לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

1. בהמשך להחלטה מיום 10.6.2020 הועדה שוקלת לאשר חלופת הבינוי המותירה את כל המבנים
 בגובה שהוצג בתכנית המופקדת, וקובעת חובת הקמת גגות מגוונים בכל המבנים שגובהם 7.5
 קומות והגבהת מבנה בודד בקרן הרחובות לוחמי גליפולי/ ולה גווארדיה עד לגובה 15 קומות
 ובלבד שהתכנית תהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

וכן לבצע בתכנית את השינויים הבאים:

א. להגדיר את העצים מסוג פיקוס קדוש ופיקוס השדרות מס' 123, 137 ו-138 כעצים לשימור
 ולעדכן את נספח העצים בהתאם.

ב. יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ- 4 מ' בין הבינוי **מעל ומתחת לקרקע** לבין כל אחד מהעצים
 האלה ולהבטיח מרחקי בטחון בהתאם לחו"ד האגרונום לעצים הנוספים לשימור.

ג. יש להוסיף לס' 6.6 ס"ק 1 להוראות התכנית חובת הכנת פרק "עצים לשימור" כחלק מתכנית
 העיצוב והפיתוח האדריכלי. כחלק מהפרק, יש להכין באמצעות אגרונום מומחה לעצים,
 "מסמך/מפרט מיוחד לשימור עצים" שישקור את הנושאים הבאים: סקירת מצב קיים של
 שורשי העצים, השלד ונוף העץ וכן, המלצה על אזור שורשים מוגן מינימלי ואופן פיצוי העץ
 בבית גידול חלופי כולל תוספת נפח מצע השרשה, תמיכה פיזית ומערכות ניקוז, השקיה
 ואוורור בהתאם לצורך.

ד. במסגרת הפרק "עצים לשימור" בתכנית העיצוב תהיה חובה להציג תכנון מפורט להרחבת
 בית הגידול (כולל שימוש במרחב המדרכה הציבורית הסמוכה למיקום העץ) בהתאם
 לתשתיות עירוניות (קיימות ומתוכננות) ולקבוע כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם אגף
 שפ"ע לנושא בתי הגידול ועם תיאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות.

2. ההודעה בדבר השינויים בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק תפורסם על ידי משלוח הודעות לבעלי
 הזכויות בתחום התכנית, למגרשים הגובלים ולמתנגדים. ניתן יהיה להגיש התנגדות תוך 21 יום
 מיום קבלת ההודעה לפי סעיף 106ב' לחוק.

הועדה שלחה הודעות לפי סעיף 106ב' בתאריך 14.6.21 ולא הוגשו התנגדויות

חוו"ד צוות:

מאחר ולא הוגשו התנגדויות לפרסום 106ב' אודות תיקון מסמכי התכנית מוצע לקבל את התיקונים עליהם היה פרסום 106ב' כמפורט בדיון הקודם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולקבוע מתן תוקף לתכנית.

הנושאים הבאים תוקנו במסמכי התכנית ונכללו בפרסום 106ב' :

1. לכלול את תכנית תא/4123 בסעיף 1.6 ביחס של החלפה.
2. בסעיף 4.1.1 שימושים - למחוק את סעיף קטן 8 (כפילות מיותרת עם סעיף קטן 6).
3. בסעיף 4.1.2 א ס"ק 2 – הבטחת השימוש בשטחים פתוחים משותפים לטובת כלל תושבי התכנית וללא הצמדת חצרות.
4. צמצום התכנית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת. ניסוח מפורש להבטחת 15% לפחות פנוי מבניה על ותת קרקעית.
5. עדכון סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שיובהר שהשטחים הפתוחים המשותפים לא ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.
6. צמצום תקן החניה כך שלא יעלה על 0.8 חניות ליח"ד. תיקום סעיפים 1.6 ו-6.2.1 בהתאם.
7. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
8. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
9. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
10. קביעת 20% יח"ד קטנות וקביעת תמהיל יח"ד בשלב תכנית העיצוב.
11. הוספת שימושים לשטחי הציבור הבנויים.
12. עדכון נוסח סעיפים 6.7 ו-6.11 לרישום שטחי ציבור.
13. הותרת המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת שני מבנים פינתיים. בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון לגובה של 14.5 קומות.

היות וישנם עררים שעומדים תלויים בוועדת הערר, מוצע לקבוע מתן תוקף לתכנית ולהודיע על כך לוועדת הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : לה גרדיה 45-35 שהיא הרבע הצפון מערבי מתוך התכנית הגדולה של לה-גוארדיה תא/4231. אנחנו מדווחים לוועדה בעניין פרסום 106 ב' להחלטה, לפרסום לא התקבלו התנגדויות. מציג במצגת את המתחם והשינויים שנעשו בגין 106ב'.

תמיר קהילה : אנחנו ממליצים על מתן תוקף לתוכנית והעברת החלטה למתן תוקף לוועדת הערר. רועי אלקבץ : ישר כח על הפרויקט כי אפקט על השוק הוא דרמטי וכל הכבוד על מתן התוקף לתוכנית. מלי פולישוק : חברי הוועדה דחפו לשינויים ולכן הברכה כפולה ולכן שיפורו את התוכנית ובהדגשה מאפס עצים לשמור הגענו 14 עצים לשימור.

מיטל להבי : נושא הגנות הוא אמור להיות פתוח לדיירים או לכלל הציבור?
איל רוני : זה שטח משותף לכל בעלי הדירות, זו לא זיקת הנאה.
ליאור שפירא : לאשר מתן התוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מאחר ולא הוגשו התנגדויות לפרסום 106ב' אודות תיקון מסמכי התכנית הוחלט לקבל את התיקונים עליהם היה פרסום 106ב' כמפורט מטה, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. היות וישנם עררים שעומדים תלויים בוועדת הערר, יש לייצע בדבר החלטה את ועדת ערר.

הנושאים הבאים תוקנו במסמכי התכנית ונכללו בפרסום 106ב' :
לכלול את תכנית תא/4123 בסעיף 1.6 ביחס של החלפה.

1. בסעיף 4.1.1 שימושים - למחוק את סעיף קטן 8 (כפילות מיותרת עם סעיף קטן 6).
2. בסעיף 4.1.2 א ס"ק 2 – הבטחת השימוש בשטחים פתוחים משותפים לטובת כלל תושבי התכנית וללא הצמדת חצרות.
3. צמצום התכנית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
ניסוח מפורש להבטחת 15% לפחות פנוי מבניה על ותת קרקעית.
4. עדכון סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שיובהר שהשטחים הפתוחים המשותפים לא ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.
5. צמצום תקן החניה כך שלא יעלה על 0.8 חניות ליח"ד. תיקום סעיפים 1.6 ו-6.2.1 בהתאם.
6. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
7. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
8. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
9. קביעת 20% יח"ד קטנות וקביעת תמהיל יח"ד בשלב תכנית העיצוב.
10. הוספת שימושים לשטחי הציבור הבנויים.
11. עדכון נוסח סעיפים 6.7 ו-6.11 לרישום שטחי ציבור.
12. הותרת המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת שני מבנים פינתיים. בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון לגובה של 14.5 קומות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם להחלטת ועדת הערר מינואר 2024, מתבקשת הועדה המקומית לפרסם לפי 106ב' באמצעות משלוח הודעות לנושא טבלאות האו"ח לתקופה של 30 יום מיום הפרסום להגשת ההתנגדויות. כמו כן, תיקון טעות טכנית לדברי ההסבר לתכנית מ-114 יח"ד ל-112 יח"ד בתיאור מצב קיים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-24ב' מיום 25/09/2024 תיאור הדין:

בת אל אונגר: מדובר בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר לנושא טבלאות איחוד וחלוקה והודעה על פרסום 106 ב' בתוכנית לה-גוארדיה 35-45. מציגה את עיקרי התוכנית בקצרה.
עיקר הטענה של הערר היא שבבנינים שבהם לא הושלם רישום בית משותף טרם הפקדת התוכנית, אין בתוכנית הכרה ושיוך ספציפי לבעלי הזכויות שרכשו את הזכות להירשם כבעלים של דירותיהם לפיכך לא חושב חלקם היחסי של הדירות במצב הנכנס ולא ניתן המשקל הראוי בטבלת ההקצאה במצב היוצא. נעשתה עבודה של סיווג הדירות לטבלה. בעלת הקרקע עיריית ת"א.
מיטל להבי: מי היה צריך לרשום בטאבו את הדירות?
בת אל אונגר: אנחנו רושמים בטאבו את תתי החלקות. הצענו הצעת החלטה לפרק לתתי חלקות לפי העבודה שעשינו, שייכנו כל שורה לדירה ספציפית וכך זה יירשם בטאבו על שם עיריית ת"א אבל בטבלאות רואים כל דירה מה החלק שלה.
ליאור שפירא: וועדת ערר החליטה שצריך לעשות תיקון ובהתאם לכך צריך לתקן את הרישום ומאפשרים פרסום לפי 106 ב'.

מילי פולישוק: כל הקרקע שייכת לעיריית ת"א ולכל אחד יש לו שיוך בייעוד מסוים בדירה בחכירה או בהערת אזהרה, בטבלה המילה חכירה לא מופיעה.

ליאור שפירא: עדיין לא ראינו את המוצר המוגמר. זה יגיע אלינו ב-106ב'. כעת אנו עושים מה שוועדת הערר ביקשה מאתנו.

בת אל אונגר: אנו ממליצים בהתאם להחלטת וועדת הערר לפרסם לפי 106ב' לעניין טבלאות או"ח ולקבוע תקופת התנגדויות.

ליאור שפירא: מקריא את חוות דעת הצוות.

מיטל להבי: לעניין הסוגיה הקניינית, מה שהוחלט פה צריך לשרת אותנו גם לתוכניות הבאות. כלומר שלא ייווצר מצב שהחלטת ועדת הערר לא יוטמע בתוכניות הבאות ביד אליהו, בהן קיימת בעיית החכירה והבעלות, במקומות שמקבלים החלטות עקרוניות צריך לאמץ ביחס לכל תוכנית שהיא עם אותן מורכבות ובעיות, יש פה אמירה עקרונית. אני רוצה לבקש לקבל לקראת הדיון ב-106 ב' את טבלת האיחוד והחלוקה ולוודא שהיא נעשית על פי תקן 15, זה תקן ההתחדשות העירונית וזה לא כתוב פה.

ליאור שפירא: לגבי הערה הראשונה ברור שאם יש החלטה זה ייושם בתוכניות עתידיות.

הראלה אברהם אוזן: מכיוון שההליך בערר הוא מאוד מסובך ומורכב, אנחנו לא ניישם את זה בכל המקרים האחרים.

ליאור שפירא: למה?

הראלה אברהם אוזן: נכון שזו תוכנית של התחדשות עירונית אבל הרכב הקרקע הוא שונה. כאן היה ויכוח, העיריה היא הבעלים של הקרקע, לחלק מבעלי הזכויות יש הסכמים ולחלק אין הסכמים ולכן עשינו את הטבלה כפי שעשינו וזה נעשה במחשבה ובמכוון. בגלל התנגדות של אחת מבעלי הזכויות, הבתים עדיין לא נרשמו כבתים משותפים, כי יש מחלוקות משפטיות. מול מי שיש להם הסכמים העירייה תשמח לרשום אותו כבעלים אבל יש אנשים שאין הסכמים איתם ויש מחלוקת. בבימ"ש אזרחי יש תביעות בסוגיות הללו, הגענו עם זה לוועדת ערר שראתה זאת אחרת מאתנו, עשינו בדיקות שלנו ואינספור ישיבות ולבסוף החלטנו ללכת עם ועדת ערר. מה שנעשה פה זה משהו נקודתי לתיק הזה. הצפנו בעיה משפטית בכל הנוגע לסוגיה של טבלאות איחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, יש על הפרק מחשבה לתקן את החוק ולייתר את הליך הטבלאות ולהזיז הכל לשלב הוצאת היתר בניה ולכן לא היינו רוצים שהועדה תתחייב לפעול כך בתוכניות הבאות.

ליאור שפירא: האם יכולנו לא לקבל את החלטת ועדת ערר?

הראלה אברהם אוזן: היינו יכולים להחליט שאנו עומדים על הטבלאות כפי שהן ואז הוועדה היתה כותבת החלטה ואז היינו מגישים עליה עתירה מנהלית.

ליאור שפירא: אז הסכמתם לזה.

הראלה אברהם אוזן: זו הסכמה נקודתית לתיק הזה.

ליאור שפירא: מה הייחודיות בתיק הזה?

הראלה אברהם אוזן: בתיק הזה בעלת הקרקע שהיא עיריית ת"א לא רשמה עדיין את הבית כבתים משותפים. המצב הנכנס כאן הוא לא מוסדר במובן שלא כל החכירות רשומות וכרגע העירייה לא מצליחה לרשום בתים משותפים. הפרויקט הזה הוא משהו אחר, חלק מבעלי הזכויות יש להם חכירות לחלק אין, לחלק יש הסכמים לחלק אין, זה לא אירוע רגיל.

ליאור שפירא: בהינתן ויהיה מקרה דומה לזה

הראלה אברהם אוזן: כל הסוגיה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתכניות פינוי בינוי כבר הגיעה למשרד המשפטים ויש הבנה שמבזבזים זמן ואנרגיה בהליך התכנוני ורוצים להזיז אותה לשלב אחר.

ולכן לא ב"הנתן" אני נותנת יעוץ משפטי בהתאם לכל רגע נתון

ליאור שפירא: אנו לא מצליחים להבין למה?

הראלה אברהם אוזן: טבלת האיזון במצב הנכנס לא יכולה לקבוע את המצב הקנייני, האמירה ששמאי הועדה צריך לקרוא את ההסכמים ולתרגם אותם לקניין כשזה לא בא לידי ביטוי בנסח הטאבו, זו אמירה בעייתית. לבסוף הסכמנו ללכת למתווה אחר.

ליאור שפירא: מה השוני בין מקרה זה למקרה שייקרה בגוש בניינים הבא, שאתם אומרים שזה ספציפי? **אלחנן זבולון:** ולבא גם יהיה תקדים

אורנה ברביבאי: למה את אומרת שזה ייבחן לגופו בהינתן שיש תקדים, למה את שוללת על הסף?

הראלה אברהם אוזן: אני לא שוללת על הסף, מה שהפריע לי זו האמירה שזה תקדים למקרים הבאים. **אלי לוי:** זה לא תקדים, יש הבדל בין תקדים לבין הסדר ספציפי נקודתי.

אורנה ברביבאי: הביטוי תקדים שהתקבלה החלטה מסוג מסוים וניתן להשתמש בה בבוא העת, אבל לא על הסף לפסול.

הראלה אברהם אוזן: האמירה היא שזה לא מחייב למקרה הבא, מדבריה של מיטל להבי היה שזה מחייב באופן גורף ולכך אני מתנגדת.

ליאור שפירא: כך אנו מבינים שזה תקדים שצריך לחול באופן גורף.

אלי לוי: זה כמו שיש תביעה משפטית שזה לא במסגרת פס"ד אלא במסגרת פשרה.

ליאור שפירא: אם תבעתם אותי בגין ארנונה והגעתם לפשרה איתי ואני מקבל פטור מארנונה אתה יכול להגיד שזה לא תקדימי?

אלי לוי: לפעמים יש תביעות או מחלוקות שנובעות מפרשנות של סוגיות ואתה לא רוצה שבית המשפט יקבע לך ויגיד זו הפרשנות לסוגיה ולכן לפעמים עדיף ללכת לפשרה נקודתית והיא לא מדיניות כוללת בתפיסת העירייה ולא הפרשנות הסופית אלא פתרון נקודתי ואז אתה לא יכול להשליך אותו על כולם. **ליאור שפירא:** נניח וזו העמדה, אומרת מיטל להבי אם יש מקרה זהה עם אותם פרמטרים לא צריך את כל האירוע - יש תקדים, התשובה היא כן או לא?

אלי לוי: יש הבדל

ליאור שפירא: מה ההבדל אם זה עשרה בניינים ליד?

אביגדור פרויד: הראלה אומרת תשאיר את הגמישות זה מונח על השולחן ואין ויכוח אבל תשאיר את החופש

ליאור שפירא: כל מה שאנו עושים זה ליצור וודאות לתושבים

הראלה אברהם אוזן: הסוגיה הזו היא מאוד מסובכת, השקענו מאות שעות עבודה כולל הגשת עתירה מנהלית לקבלת אורכה וועדת ערר הסכימה להחזיר את זה אליה. גם אחרי שנעבור את התהליך הזה יהיה פרסום 106 ב', יחזור לוועדת ערר לא ידוע מי יגיש התנגדות. וועדת ערר ביקשה לקבע בטבלאות זכויות שהן לא רשומות בטאבו אלא בהסכמים ויהיו על זה מחלוקות.

ליאור שפירא: אז למה הסכמתם ל-106 ב' ולא הלכתם לערר?

הראלה אברהם אוזן: השקענו עשרות שעות בדקנו משפטית, ישבנו גם עם היועץ המשפטי ולבסוף החלטנו ללכת עם וועדת ערר כי זו תכנית שאנו רוצים שהיא תאושר ותבוצע. מה יהיה בסוף נדבר בעוד כמה שנים.

אורנה ברביבאי: מה המשמעות מבחינתך להשלכת רוחב של זה? מה מטריד?

הראלה אברהם אוזן: הוועדה לא יכולה להגיד אמירה שזה תקדים למקרים אחרים

אורנה ברביבאי: גם אם לא תגיד זה תקדים

הראלה אברהם אוזן: לא, כי העירייה היא הבעלים של הקרקע ובתכנית הבאה היא תחשוב טוב טוב איך היא מקדמת את התוכנית ומה היא עושה עם המצב הקנייני לפני שהיא מקדמת את התוכנית

אורנה ברביבאי: מה השלכת הרוחב של החלטה כזו

אלי לוי: מבחינת לוח הקצאות זו פעם ראשונה שבאים ואומרים בהתחדשות עירונית גם מי שלא רשום

בטאבו ויש לו חוזה לרשום אותו בלוח הקצאות בניגוד לתקן 15

ליאור שפירא: למה לא הלכתם על העתירה?

אלחנן זבולון: אולי ננחה אותם ללכת לעתירה?

אלי לוי: לפעמים מקדמים תוכנית הרבה שנים וחופף מהמתנגד הבודד הזה יש עדיין עוד 99 דיירים שרוצים את התוכנית ומחכים

ליאור שפירא: פנו אליי בכל מיני סכסוכים על מתחמים גדולים והפתרון הוא תן לי עוד זכויות

הראלה אברהם אוזן: זה לא קשור לזכויות זה קשור לחלוקה

אלי לוי: יש פה סוגיה שברגע שמתחילים את כל רשימת החוכרים עם המצב שלהם, צריך לתת ערך לכל שווי דירה ואז אותו אדם שנכס להתחדשות עירונית לא יכול להתחשב בעניין הזה שמותר לו ב-70 אחוז לקדם תוכנית כי אתה מכניס את כל הרשימה וצריך חתימה של כל אחד מהם כבעל עניין בתוכנית

ליאור שפירא: זה בעצם מה שוועדת הערר אמרה לך

אלי לוי: זו הפשרה. אתה בעצם אומר שממחר בבקר אין קידום של התחדשות עירונית

ליאור שפירא: זה ממש לא מה שאני אומר

אלי לוי: אבל זו התוצאה

ליאור שפירא: מיטל להבי אומרת אנחנו רוצים ודאות. אם יש פרויקט דומה ליד, אותו מקרה, אל תיתן לתושבים לרוץ לבית משפט ולוועדות ערר

אלי לוי: ברגע שאתה קובע עקרונות בלוח ההקצאות עם מדרג של כל אחד באיזה גובה ובאיזו דירה הוא נכנס למשא ומתן מול היזם שקיבל יחידות דירור על פי תחשיב כלכלי שהעירייה עשתה

ליאור שפירא: אבל זה מה שעשית עכשיו

אלי לוי: זה מקרה מיוחד

ליאור שפירא: למה זה מקרה מיוחד?

אלי לוי: היה אחד שערר בסוגיה הזו אמר שמגיע לו 6 יחידות, אם כל אחד ירצה את המקדס שנכנס בדירה שלו בשווי במסגרת המשא ומתן של התחדשות עירונית לא תהיה התחדשות עירונית

ליאור שפירא: אנו לא חייבים להסכים להתנגדות שלו

אלי לוי: לא בטוח, כי בפעם הבאה תהיה תוכנית בתחילתה ונלך לערר ונילחם עד הסוף. השאלה אם רוצים בתוכנית הספציפית הזו להתחיל מההתחלה

ליאור שפירא: זו אופציה?

אלי לוי: וודאי. ביקשנו רשות

ליאור שפירא: זה לא מה שנאמר

אלי לוי: לעניין של הערר הגשנו רשות להגיש ערר על ההחלטה?
הראלה אברהם אוזן: הגשנו בקשה לאורכה להגשת עתירה מנהלית, וועדת הערר אחרי ששמעה את הטענה של אותה מתנגדת על האופן שבו נרשמה טבלת איחוד וחלוקה נתנה החלטה מה צריך לעשות, על ההחלטה הזו הגשנו עתירה מנהלית. כתוצאה מהעתירה ועדת הערר הסכימה להחזיר אליה את הדיון, כתוצאה מהחזרת הדיון ההחלטה שהתקבלה ל-106 היא בעצם פשרה שהסכמנו עליה. הפשרה נותנת הנחיה. כרגע ההחלטה האחרונה שהבאנו לועדה היא תוצאה של הסכמה.

ליאור שפירא: לכן אי אפשר להגיש ערר

הראלה אברהם אוזן: אנחנו מנהלים דיון שהוא לבצע פרסום 106 ב'

אלחנן זבולון: זה רוחבי, זו החלטה משמעותית להרבה מאוד תושבים

הראלה אברהם אוזן: לתושבים כעת זכות להגיש התנגדות ל-106 ב' ונראה מה הם יגידו על ההסכמה הזו

אלחנן זבולון: אף אחד לא חולק שכולם יאשרו פה אחד את התוכנית

הראלה אברהם אוזן: היתה עוררת אחת, כל היתר לא הגישו, עכשיו כשהטבלאות האלו תשקפנה למיטב

הבנתנו את ההסכמים, נראה כמה יגישו. אנו לשיטתנו שמרנו עליהם.

מלי פולישוק: אם יש הסכם איך אפשר לשנות?

הראלה אברהם אוזן: זה הסכם מול העיריה כבעלת הקרקע. ההנחיה הייתה שאנו ניקח את ההסכם

ונתרגם אותו לקניין וניתן לו ביטוי בטבלאות

אורנה ברביבאי: גם אם לא תחליט תהיה לגיטימיות לתבוע זאת בעתיד על בסיס ההחלטה

אלי לוי: הכל תלוי במקרה

הראלה אברהם אוזן: אפשר לעשות ישיבה ולהסביר את נושא איחוד וחלוקה זה נושא מסובך

ליאור שפירא: אנו נסיר זאת מסדר היום ולא נקבל החלטה

הראלה אברהם אוזן: הסיבה שהלכנו להסכמה כי יש פה תוכנית מאוד חשובה של פינוי בינוי שרוצים

לקדם אותה, יכולנו ללכת להליכים משפטיים

ליאור שפירא: אין לנו ספק שהרצון הוא להטיב עם התושבים אבל אנו לא מבינים וזה מקשה עלינו לקבל

את ההחלטה. אם את סבורה שבמסגרת ישיבה תסבירי לנו שדעתנו תהיה נוחה, נסיר זאת מסדר היום

אברהם פורז: אתה רוצה שפשרה תהפוך לתקדים? מתפשרים כי הנסיבות מצדיקות את הפשרה

אורנה ברביבאי: בוודאי שפשרה היא תקדים, אי אפשר לשלול עקרונית ממישהו התבססות על החלטה

מוקדמת על אותו סעיף, גם אם לא תקרא לזה תקדים זה תקדים.

ליאור שפירא: כאשר יש הסכם פשרה בבית משפט לרב הוא לא מפורסם, אבל אנו רשות מקומית וזה

מפורסם ומחייב. נסיר זאת מסדר היום ונביא לדיון בפעם הבאה.

הראלה אברהם אוזן: זה הגיע לוועדה לא בכדי לאשר את ההסדר אלא רק כדי לקצוב לוחות זמנים

ופרסום ל-106ב.

ליאור שפירא: אנו לא מרגישים שאנו יכולים לחיות עם ההחלטה כפי שהיא מוצגת כאן והתוצאות

מיטל להבי: אני עוקבת אחר התחדשות עירונית בדאגה. כל הבסיס להתחדשות עירונית זה הקניין הפרטי

לכן בעיניי ההתייחסות לקניין פרטי של אנשים זה הלב של נושא ההתחדשות העירונית.

אנשים שגרים שם הערכים שם, המצב הנכס והיוצא יהיו הוגנים. אני רואה שצפון ת"א יש אנשים

שיודעים להתארגן יותר טוב הם יודעים לקחת עו"ד, מתכננים לצאת במכרזים ולהוציא זכויות ובדרום

ת"א אנשים לפעמים מסכנים, מתערבים להם במדיניות התמורה המתאם הקהילתי הוא המתכנן והיזם

וכו'. הקרב הזה נמשך משנת 2020, הגיעו אנשים שקנו מהדירה ולא נרשמו כי לא כל הדיירים בבניין קנו,

חלק לא שלמו דמי הוון. התפקיד שלנו בוועדה זה לא רק להצמיח בניינים אלא גם להגן על התושבים. כל

תוכנית התחדשות עירונית צריכה לבוא עם טבלת איחוד וחלוקה לפי תקן 15 ולבדוק את דוח 21 של

הכדאיות הכלכלית. יש ביד אליהו עוד פרויקט כזה, לא יכול להיות שהפרויקט הבא שיבוא לא תהיה

לאנשים הזכות עם מצב נכנס ויוצא, זה הבית שלהם עליו אנו בונים את האימפריה.

חייבים להגן עליהם. אנשים צריכים לדעת איך הם נכנסים ויותר חשוב איך הם יוצאים.

אלי לוי: יש אי הבנה מהותית בין קניין למצב חוזי זה הבדל של שמים וארץ.

ליאור שפירא: מה ההבדל?

אלי לוי: אתם רוצים להכניס את כולם ללוח הקצאות כאילו כולם שווים באותו מעמד וזה לא נכון כל עוד

הוא לא רשום

ליאור שפירא: אם בניין אחד היה של המנהל ובניין אחד שהוא פרטי, הזכויות של האנשים שרשומים

במנהל היו נמוכים יותר לשיטתך?

אלי לוי: גם במנהל הוא לא מכניס את הדיירים בהתחדשות עירונית, הם עושים זאת לאחר הבינוי

גם בעירייה, ברח' בנימיני 3,5,7 שהחווה שלהם נגמר בנובמבר 2024 לעומת אחד שהחווה שלו ייגמר ב-

2030 הם בעלי זכות שונה

ליאור שפירא: אבל זה לא המקרה

אלי לוי: זה מצב קיים. היתה תוכנית לה-גווארדיה 21-15 ובמתחם יש אחד שקנה בעלות, אחד שהחכירה שלו לעוד 20 שנה ואחד חכירה לעוד שנה, איך אפשר להכניס אותם ללוח הקצאות? יש הבדל בין זכות חוזית לזכות קניינית. צריך לאשר את ה-106ב אין לזה השלכה.

מיטל להבי: הוא טוען שזה לא תקדים אני טוענת שכן אבל אפשר לאשר את ה-106ב'

הראלה אברהם אוזן: אתם צריכים לקבל החלטה לגבי הפרסום בכל מקרה זה יחזור אליכם בהתנגדויות

ליאור שפירא: אני מוריד את זה מסדר היום

מיטל להבי: גם כתוב מה נכניס לאיחוד וחלוקה

ליאור שפירא: ייתכן שכשנשמע את היועצת המשפטית נגלה שהיועצת המשפטית צודקת ואנחנו פחות

אלי לוי: חברת עזרה וביצרון קיבלו הנחיה ממנכ"ל העירייה לקדם את נושא התחדשות העירונית לרבות גיוס כח אדם המומחים ועו"ד ולכן אין שום בעיה בנושא, יש יחידה שלמה שמטפלת בעניין

מיטל להבי: אני רוצה לראות דוח כלכלי 21 על התוכנית הזו

ליאור שפירא: אנו נקבל את המלצת הצוות לצורך קידום התוכנית נאשר פרסום לפי-106ב' השיקול שלנו הוא שפרויקט בסדר גודל כזה יתקדם, הדחייה היא גדולה מידי. אחרי שתהיה לנו את הישיבה הסגורה עם היועצת המשפטית כנראה שנשתכנע שטעינו. ב-30 באוקטובר ננהל דיון פנימי בעניין ואז תהיה לנו את האמירה לאנשי המקצוע אם זה תקדים או לא.

הראלה אברהם אוזן: הדיון יתקיים בחודש נובמבר

מיטל להבי: מאחר ואנו מדברים על טבלאות איחוד וחלוקה אבקש שיועברו אלינו שיצוין שהם מבוצעים לפי תקן 15 התחדשות עירונית ולראות את הדוח הכלכלי לפי סעיף 21

הראלה אברהם אוזן: ההחלטה שלכם היא לפרסם ל-30 יום, אני מניחה שיהיו התנגדויות אני מציעה שבדיון של ההתנגדויות נקצה מראש זמן לתת לכם הסבר להחלטתכם לפני הדיון או לאחר הדיון ואז נקיים דיון על כל האירוע עם הסברים ודוגמאות לטבלאות.

ליאור שפירא: אני ביקשתי לפרסם את הטבלה המורחבת, איך עושים את החישוב? אבקש לדאוג שגם זה יקרה.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את הטבלאות איחוד וחלוקה לפני הדיון

ליאור שפירא: הדיון בהתנגדויות אחרי הדיון הפנימי, בדיון הפנימי תעלי את כל הטענות ואז נקבל החלטה.

בישיבתה מספר 0018-24' מיום 25/09/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם להחלטת ועדת הערר מינואר 2024, לבצע פרסום לפי 106ב' לחוק באמצעות משלוח הודעות לנושא טבלאות האו"ח לתקופה של 30 יום מיום הפרסום להגשת ההתנגדויות. כמו כן, תיקון טעות טכנית לדברי ההסבר לתכנית מ-114 יח"ד ל-112 יח"ד בתיאור מצב קיים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אברהם פורז, מיטל להבי, דודו לניאדו, אורנה ברביבאי