

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	4205/תא-507-0492041 - מתחם הר ציון- חזנוביץ
33 - 0022-ב'	התייחסות להפקדת התכנית לוועדה המחוזית

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית לתו"ב ללא תיאום עם אגף התכנון. דרפט זה נכתב ע"י יזם התכנית, והפרטים המופיעים בו לא נבדק על ידי מח' תכנון יפו ודרום.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רח' חזנוביץ', רח' הקונגרס, דרך שלמה ושדרות הר ציון

כתובת: שדרות הר ציון 34-44, מרחוב הקונגרס 28 עד לדרך שלמה 119, רחוב חזנוביץ 1-3, תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6975	מוסדר	חלק	38-40, 86-88, 99, 101-102	8

שטח התכנית: 4.868 דונם

מתכנן: בלומנטל דרסלר אדריכלים

יזם: דוראן שיבת ציון בע"מ

בעלות: דוראן שיבת ציון בע"מ ואחרים. מגרשי הבניה בבעלות פרטית של בעלי קרקע שונים. דרכים קיימות ומאושרות בבעלות העירייה.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים 6 מבני מגורים על שדרות הר ציון בגובה 3 קומות בין רחוב הקונגרס לדרך שלמה, ומבנה נוסף בפינת הקונגרס וחזנוביץ'. ברחוב חזנוביץ' 3 - מגרש ריק. סה"כ קיימות 71 יח"ד.

מדיניות קיימת: מדיניות שד' הר-ציון, מדיניות השימור העירונית, תכנית אב מתחם התחנות, תכנית המתאר (תא/5000), ותכנית הבאיירות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):

תמ"א/23, תמ"א/38, תא/5000, תא/4715, תא/3440, תא/ג/1, תא/מ, תא/ע/1, תא/1127, תא/1375, תא/475

יעודים קיימים :
מגורים ב', ג' ומסחר (פרטי) שצ"פ, דרך (הפקעות וציבורי)

שטח התכנון : 4,868 מ"ר כולל :

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
14.42	701.74	דרך מאושרת
20.37	991.61	מגורים ב'
48.86	2,378.5	מגורים ג' 1
10.10	491.5	מסחר
6.26	304.63	שטח ציבורי פתוח
100	4,867.98	סה"כ

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

ממצ קיים	נתונים	
38	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
66%, 90%, 124%		
שטח עיקרי 5178 מ"ר	מ"ר	
כולל תוספת על פי תמא 3138 - 9224 מ"ר		
85	בתב"ע	יחיד
131	כולל תמ"א 38	
3/4 ק' (כולל ק.ק)	קומות	גובה

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

התחדשות עירונית על ידי הריסת מבני מגורים קיימים והקמת 4 מבני מגורים חדשים מעל שטחי מסחר (קומת קרקע מסחרית גבוהה לאורך שדי הר ציון), קומת משרדים, שטח ציבורי מבונה, ותוך הרחבת המעבר הציבורי וזיקת ההנאה לציבור, המקשר בין שדרות הר ציון ורחוב חזנוביץ' ועובר לאורך הביארה הקיימת ברח' חזנוביץ' 9 (מיועדת לשימור ע"י צדדים שלישיים - בעלי הביארה).

פירוט יעדים/שימושים :

1. הוראות לפינוי בתי מגורים ומסחר ישנים ובניה חדשה למגורים מעל ארקדה וחזית מסחרית גבוהה, וקומת משרדים לאורך שדרות הר ציון.

2. יצירת מערך שבילים וגינון תוך שינוי יעוד מדרך לשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר לציבור בסמיכות לבית הבאר הקיים בחזנוביץ' 9.
3. בניית 259 יח"ד בגדלים מגוונים ב-2 מתחמים הכוללים מבני מגורים בגובה 13-15 קומות כולל קומות עליונות בנסיגה.
4. הקצאת שטחי ציבור מבוניים בבניינים המתוכננים בקומות קרקע וקומה א'.
5. הקצאת מעבר ציבורי ושינוי יעוד בקצה הביארה הבולט לחלקה 38 ליעוד ציבורי שיירשם על שם הרשות המקומית
6. הסדרת חניה ב-5 קומות חניה תת קרקעיות.

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	%	
13900	424.56	10680	63.57	16800		16800	513.13	מגורים ד' כולל כל השימושים מגורים ד', מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

(*) הערה: שטחי המקור למגורים כוללים את חלקה 38 שברובה הופכת לשפ"פ לפי תכנית זו, כך שיש לראות את נתוני ואחוזי הבניה בהתאם.
1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

מסחר: 1220 מ"ר ברוטו
תעסוקה: 1230 מ"ר ברוטו
ציבורי: 380 מ"ר ברוטו
יח"ד: 259 יח"ד
צפיפות: 79.1 יח"ד לדונם
שטח ממוצע ליח"ד: 71.5 מ"ר
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 0
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 223
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 36
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 0
סה"כ יח"ד: 259

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 15 עד 15
גובה: עד 62 מ'
תכסית: 50%
קווי בניין: 0 מ' להרציון/הקונגרס

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. קומת המסחר תהיה בקומת הקרקע שגובהה 7 מ'. יותרו גלריות למסחר בחלל קומה זו.
- ב. בחזית קומת המסחר הפונה לדרך הר ציון תיבנה קולונדה כמפורט להלן ובנספח הבינוי ברוחב 4 מ', בקו בניין 0 מחוייב. תותר הצבת ריהוט ואביזרים נלווים עבור יח' המסחר בתחום הקולונדה.
- ג. יתאפשר שימוש ליח' מגורים בגג קומת המשרדים.
- ד. תהיה הפרדה בכניסה לשטחי המסחר, המשרדים ולובי המגורים.
- ה. שטחי ההקצאה לציבור יבנו בקומת הקרקע המסחרית ובקומת המשרדים בלבד במיקום כמסומן בנספח הבינוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

- א. מסי' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.
- ב. תותר כניסה משותפת לחניות לכל תאי השטח ביחד, המשמשות את המגורים ולחניות המשמשות את התעסוקה, המבנה הציבורי והמסחר, ובלבד שבתוך החניון תהיה הפרדה בין החניות המשמשות את המגורים (במרתפים התחתונים) לאלה המשמשות את התעסוקה, המבנה הציבורי והמסחר (במרתף העליון).
- ג. יותרו מתקני חניה ו/או חניון אוטומטי תת"ק.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :
הבניה על כל מרכיביה, חומרי הגמר, הפיתוח והמתקנים הטכניים - יעמדו בכל ההנחיות המרחביות התקפות במועד הגשת בקשות להיתרי הבניה.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים) :
בית הבאר הממוקם מחוץ לתכנית זו, בחלקות 90-91, בולט בחלקו הצפוני לתא השטח 38. במסגרת תכנית זו מוצע לייעד את שטח הבליטה לייעוד ציבורי, באופן המשכי לשטחים של הרשות המקומית בהם ממוקם חלק מבית הבאר. בית הבאר לרבות שטחי החוץ במגרש בית הבאר ישומר ע"י צדדים שלישיים (בעלי בית הבאר) בתאום עם מחלקת השימור בעירית תל אביב. שטחי חוץ במגרש בית הבאר יפותחו על פי הנחיות מחלקת השימור. תכנית זו, בשטחה קיימת בליטה קטנה של קיר בית האר לתוך חלקה 38, מייעד את שטח הבליטה לייעוד ציבורי, כהשלמה לשאר שטחי בית הבאר, באופן שיבטיח את מימוש מטרות תכנית בתי הבאר, בין השאר, באמצעות הבטחת האפשרות לקידום שימור מלוא בית הבאר במסגרת תכנית נפרדת עתידית של ניווד זכויות מגרשי בית הבאר – בתאום עם עת"א וביצוע שימורו של בית הבאר והפיכתו לנכס עירוני, ובכך יהפוך את תכנית הביארות לבית הבאר בחזנוביץ' 5-9 למציאות. במעבר הציבורי הצמוד לבית הבאר (שטח זיקת ההנאה) יבוצעו אלמנטי הפיתוח, הריצוף, התאורה והגינון ע"י עיריית ת"א.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :
הבינוי יעמוד בכל תיקני הבניה, אכה"ס, בידוד, אקוסטיקה ומטרדי רעש, בניה ירוקה ועוד.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט :
שטחי חוץ במגרש בית הבאר יפותחו על פי הנחיות מחלקת השימור. במעבר הציבורי הצמוד לבית הבאר (שטח זיקת ההנאה) יבוצעו אלמנטי הפיתוח, הריצוף, התאורה והגינון ע"י עיריית ת"א בהתאמה לשימור בית הבאר ופיתוחו.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק) :

תסקיר חברתי אמור היה להיות מבוצע ע"י עיריית ת"א לפי התחייבותם אך לא בוצע. לכן כעת, כהשלמה לתכנית המוצעת, מבוצע תהליך שיתוף ציבור ותסקיר חברתי שיוגש במסגרת נספחי התכנית המוצעת. הנספח יועבר בשבועות הקרובים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
אחוזים כולל כל השימושים : 839% ביחס לחלקות המגורים 709% ביחס לחל' המגורים +השפ"פ	124%, 90%, 66% בתוספת שטחי שרות ותמ"א 38	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
27,480 מ"ר על קרקעים מתוכם 24,650 מ"ר מגורים ד'	שטח עיקרי 5178 מ"ר כולל תוספת על פי תמא 3\38- 9224 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
ק+13+גג	3/4	קומות	גובה
62 מ'		מטר	
50%	40%-33%	תכסית	
255		מקומות חניה	

זמן ביצוע :

תוך 20 שנה מיום אישורה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית לתו"ב ללא תיאום עם אגף התכנון.
דרפט זה נכתב ע"י יזם התכנית, והפרטים המופיעים בו לא נבדק על ידי מח' תכנון יפו ודרום.

התכנית אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000, תא/4715- בתי הבאר, תת"ל 72 א' ו-ב (הקו הירוק של הרכבת הקלה) ואת תפיסות התכנון של אגף תכנון העיר.

להלן עיקרי הנושאים הנמצאים בסתירה לתכניות המאושרות :

1. התכנית מציעה רח"ק העולה על המותר בתא/5000- רח"ק 7 לעומת 5 בתא/5000
2. התכנית מציעה בינוי גבוה מהמותר בתא/5000- בינוי בן 15 ק' לעומת 10 ק' עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.
3. ביחס לתכנית תא/4715- בתי הבאר, המחוזית (507-0584706) :
- אין התאמה למתחם מינימאלי לאיחוד וחלוקה עתידיים כמוגדר בתכנית.
- התכנית מתייחסת רק לחלק מבית הבאר, אין התייחסות לשימור בית הבאר כולו בפועל.
4. בתכנית מוצעת תוספת של 210 יח"ד ל 49 יח"ד הקיימות בהיתר (סה"כ 259 יח"ד בצפיפות של 80 יח"ד/ד') ללא הקצאה ראויה לצרכי ציבור. מוצעים 380 מ"ר בנויים בשתי קומות.
5. בתכנית מוצע בינוי תת קרקעי בתחום שצ"פ בבעלות עירונית המשרת את המגרשים הסחירים.

לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והוועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבקשים לחזור לתיאום מול אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב יפו, לנושאי פרוגרמת לצרכי ציבור, תיאומי נכסים, ובניית תשריט ע"ג מזידת אנליטית מעודכנת.

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

מישה דנילוב : תוכנית הר ציון חזנוביץ שהוגשה לוועדה המחוזית בלי תאום והיא חורגת את תכנית תא/5000 ואת הוראות תוכנית הועדה המחוזית לבתי הבאר ולא תואמת תת"ל 72 וחורגת מדיניות אגף תכנון העיר.

גל דרסלר : מצגי את התוכנית.

ליאור שפירא : אם השמאות תהיה לטובתכם אז הפריצה של הרחק לא תהיה.

אם מכלילים את השפ"פ מגיעים לרח"ק 6.2 זה כן פורץ את ה 5 אבל במילא תוכנית מחוזית גם בגלל שעושים את השינוי על בתי הבאר בהתאמה לתוכנית בתי הבאר.

ליאור שפירא : ואם השמאות לא תהיה לטובתכם?

גל דרסלר : היזם מוכן ברגע שהשמאות תהיה בסדר. הרח"ק לא הנושא אלא השמאות שתתן את הכלכליות של התכנית. אנחנו פורצים את הרחק והולכים כבר 10 שנים כן קו כחול הוציאו את תוכנית בתי הבאר.

ליאור שפירא : איך יש לוועדה את הכלים כאשר אנחנו לא יודעים מה השמאות ונאמר שאנחנו פורצים את הקו הכחול. איך אנחנו יכולים להחליט?

גל דרסלר : אנחנו בעד הציבור ובעד ההתחדשות בת"א יש 2 פרמטרים אחד הרח"ק פורץ את תוכנית המתאר 5000 בשביל הכלכליות ודבר שני שעושים את השינוי לחלקה 38 לפי תוכנית בתי הבאר שדרשה שחלקה 38 שנותן להגיש תוכנית על חלק מהמתחם ויש דיונים משפטים.

ליאור שפירא : השאלה אם דברי האדריכל הובנו שחלק מהמחלוקת היא מסביב לענין של השמאות מכח מה אני אמור להכריע בין שמאות שעוד לא קבלתי ולתת תשוב מוסכמת.

עו"ד אבי פורטן : במסגרת התאומים הוגשה שמאות ע"י השמאי אריה קמיל ולכן חו"ד השמאית שלנו מצויה בידיכם. בנוסף אחת המחלוקת היא נקודת המוצא מה המצב הנכנס שלנו יש במתחם 74 יח"ד העיריה סופרת 49 יח"ד לפי ההיתרים, ומתעלמת ממה שרשום בטאבו שהיא בעצמה חתומה על צווי הרישום של הבתים המשותפים והיא מעלימה 30 דירות וברור שכל החשבון השמאי שונה.

ליאור שפירא : נניח שזה נכון אתם מבקשים שהועדה תכריע בנקודה הזו.

עו"ד אבי פורטן : אני מצפה שאתם תקבלו את החו"ד השמאית שהיא תאשר ומה היקף הזכויות הנדרשות ומה שמבוקש בתוכנית זה המינימום שנדרש לעשות בתוכנית שזהו רח"ק בין 6, ל 7 תלוי אם סופרים את השפ"פ. בנוסף נדרש להגביה את הבנינים ל 15 קומות.

ליאור שפירא : לא ניתנה תשובה איך אנחנו יכולים להכריע בלי הנושא השמאי. זה מחוץ לקו הכחול. לא הסבירו למה הם לוקחים את ה 30 דירות

יהודה : זה תואם מסמך מדיניות של הרכבת הקלה של המחוז וכן דיברנו אחרי כל השנים ואם יש צורך אפשר לייצר דירות להשכרה זה כן נמצא.

ליאור שפירא : אני לא רואה איך אפשר לקבל החלטה נוגדת תוכנית המתאר.

יהודה : הדיירים שגרים בת"א ושמנהלים כל השנים מונולוג ולא דיאלוג זו בעיה.

דיון פנימי :

חיים גורן : למה הם באו בלי חוות דעת שמאית

אודי כרמלי : הם באו עם חו"ד שמאית ומנסים להתאים תוכנית לחו"ד שמאית ולא יעזור שהתוכנית פורצת את תוכנית המתאר

חיים גורן : הם טוענים ששום דבר לא כלכלי.

אסף הראל : אי אפשר להחזיק את המקל בשתי הקצוות. חשבו לצופף את השכונה ל-80 יח"ד לדונם. תקנו אותי אם אני טועה, אין צפיפויות כאלה באזורים אלה. אולי הכי נכון להרגיע את הצפיפות.

מלי פולישוק : זה נכון לגבי 2 התוכניות

ליאור שפירא : הר ציון אנחנו לא ממליצים על התוכנית לוועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 33) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאור כל האמור לעיל, הועדה המקומית מחליטה שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והועדה המחוזית תחליט על הפקדת התכנית, מבקשים לחזור לתיאום מול אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב יפו, לנושאי פרוגרמת לצרכי ציבור, תיאומי נכסים, ובניית תשריט ע"ג מדידת אנליטית מעודכנת.

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, מוטי רייף, חיים גורן, אלחנן זבולון