

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0019-21 מיום 25/08/2021

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 25/08/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 + אפליקציית זום.

באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב.

חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.

חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.

שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.

קישור לזום אישי ישלח יום יומיים לפני הועדה, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי. להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד.

<https://tel-aviv.zoom.us/j/84446486030>

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 21-0018ב' מתאריך 4.8.21.			
09:00	הפקעת זכות הדרך - הרצל 186 דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	.1
	צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב 3א' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים		2	.2
	שכונה בין רובע שדה דוב לתכנית 3700 דיון בסעיפים 77 + 78		20	.3
	הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הירוק דיון באחר		22	.4
	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הועדה	507-0893354	26	.5
	רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקוה דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הועדה	507-0884080	40	.6
	רה פרצלציה 31,32,29-27/6135 דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הועדה	507-0924282	51	.7
	לה גווארדיה 45-35 דיון לאחר פרסום 106ב'	507-0601443	62	.8
	בית הספר גיל - עמישב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		127	.9
	בית כנסת הגדול אלנבי 110 דיווח לועדה		132	.10
10:00	מדיניות צפון פלורנטין דיון באישור מדיניות		133	.11
	צפון פלורנטין 44 דיון בסעיפים 77 + 78	507-0997924	146	.12
11:00	מתחם ברקאי - התחדשות עירונית דיון בהתנגדויות	507-0556530	151	.13
12:30	מגדל המאה דיון בהפקדה	505-0863290	193	.14

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו



פרוטוקול החלטות מספר 21-0018
כ"ו אב תשפ"א 04/08/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:18
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0017 ב מיום 21/07/2021			
שיכונני חיסכון - יפו 507-0495085 דיון בסעיף 78 (2) - בקשה להארכה לפרסום סעיף 77 + 78	507-0495085	1	.1
בית ספר לאדריכלות- אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		8	.2
כיכר המדינה-מבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני		15	.3
שטחי שרות תא/2397 דיון בשטחי שירות		30	.4
דובנוב 3 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		35	.5
ניוד זכויות מנחלת בנימין 9 למלון הגר"א 16 דיון בהפקדה	507-0578914	47	.6
סינרמה דיון בהפקדה	507-0469478	61	.7
שכונת הארגזים - צפון דיון בדיווח התנגדות מה"ע	507-0552752	81	.8

התוכן	מס' החלטה
ז - צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16, רחוב מוזר יעקב 3א' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים	25/08/2021 2 - 0019-21

רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב 3א' רחוב אפשטיין יצחק 6
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 24/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית צ'.

פרטי נכסי התובעים:

גוש: 6213 חלקה: 821 תתי חלקה: 2, 5, 7.
 כתובת: רחוב דוד ילין 14.

גוש: 6213 חלקה: 826 תתי חלקה: 3, 12.
 כתובת: רחוב יעקב מוזר 6.

גוש: 6213 חלקה: 834 תתי חלקה: 3, 4, 6, 7, 10, 11.

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021	- צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב 3א' רחוב אפשטיין יצחק 6
2 - - '21-0019	דיון בפיצויים

כתובת: רחוב יעקב מוזר 4.

גוש: 6213 חלקה: 859 תתי חלקה: 5.

כתובת: רחוב דוד ילין 16.

גוש: 6213 חלקה: 956 תתי חלקה: 31, 35, 63, 71, 79, 80, 86, 92.

כתובת: רחוב יעקב מוזר 3א', יעקב מוזר 3ב' ואפשטיין יצחק 6ב'.

גוש: 6213 חלקה: 1399 תתי חלקה: 35, 39, 40, 44, 47.

כתובת: רחוב דוד ילין 10.

תובעים: ד"ר גליה פרידברג, ענת ויס, טל רוזין, אסף ורדימון, עידן ורדי, שרה ובר, יצחק ניצן, דוד פרוסט, חי ארבל, זאב רודמן, אליהו קפלן, יוכי חתן, גל גרינשפן, לאה גרינשפן, אירית אורבך, אלינור פרנס, חנה דטנר, מאיה פורת, שרה ברוקס, שגיא גולן, רות זילברג, צבי מצגר, ד"ר מאיר וינוקור, אילת קמחי, אורנה ויונתן ארוך, יעל ויובל נורדנברג.

בא כוח התובעים: עו"ד שחר הררי ואור קוטלר ממושרד ש. הררי – משרד עורכי דין

מרחוב דרך מנחם בגין 144 (בניין מידטאון), תל אביב 6473104

פירוט סכום הפיצויים:

₪ 11,439,800

התוכן

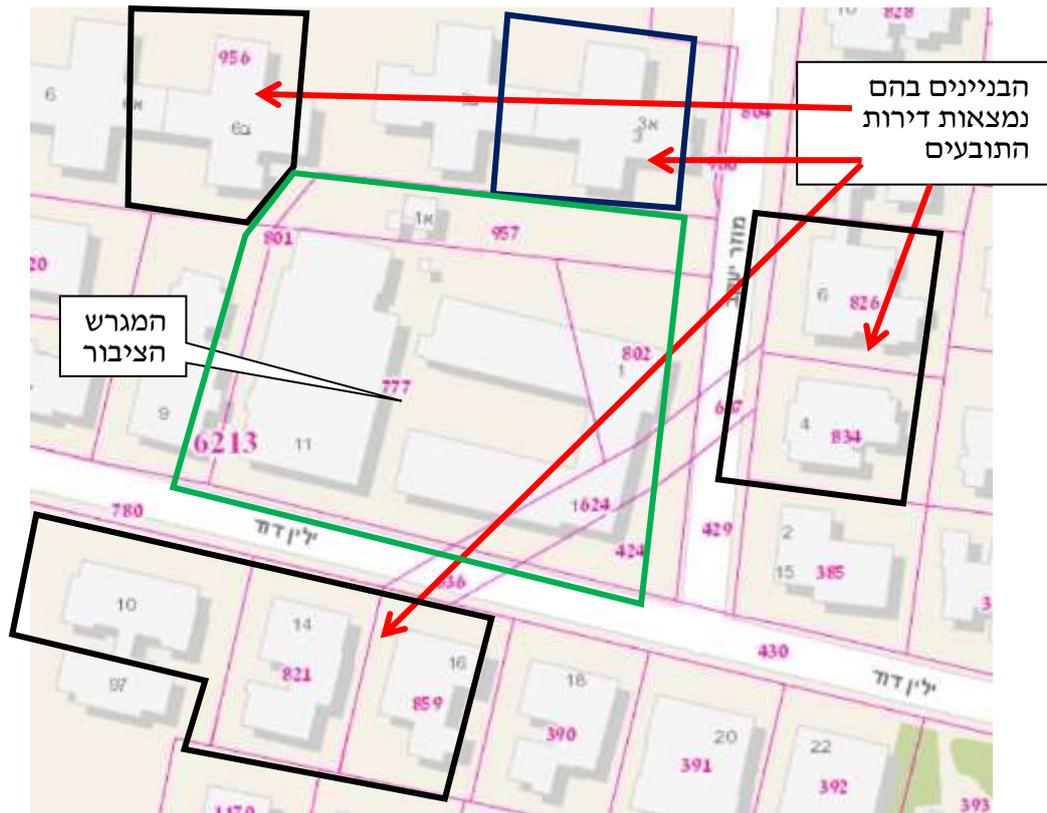
- צ - רחוב דוד ילין 10 , 12 , 16 רחוב מוזר יעקב 3' רחוב אפשטיין יצחק 6
דיון בפיצויים

מס' החלטה

25/08/2021
2 - - '21-0019

כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	סכום הפיצויים		
אפשטיין 6ב	6213	956	63	396,800 ₪		
אפשטיין 6ב			71	660,800 ₪		
אפשטיין 6ב			79	464,000 ₪		
אפשטיין 6ב			80	468,800 ₪		
אפשטיין 6ב			86	784,000 ₪		
אפשטיין 6ב			92	464,000 ₪		
מוזר יעקב 3א'			31	568,000 ₪		
מוזר יעקב 3ב'			35	396,800 ₪		
מוזר יעקב 4			6213	834	3	274,400 ₪
מוזר יעקב 4					4	387,800 ₪
מוזר יעקב 4	6	259,000 ₪				
מוזר יעקב 4	7	280,000 ₪				
מוזר יעקב 4	10	233,800 ₪				
מוזר יעקב 4	11	274,400 ₪				
מוזר יעקב 6	6213	826			3	196,000 ₪
מוזר יעקב 6			12	448,000 ₪		
דוד ילין 10	6213	1399	35	525,000 ₪		
דוד ילין 10			39	704,200 ₪		
דוד ילין 10			40	723,800 ₪		
דוד ילין 10			44	679,000 ₪		
דוד ילין 10			47	534,800 ₪		
דוד ילין 14			6213	821	2	365,400 ₪
דוד ילין 14	5	417,200 ₪				
דוד ילין 14	7	484,400 ₪				
דוד ילין 16	5	449,400 ₪				
	6213	859				

תרשים סביבה :



מפת הסביבה (התייחסו להמחשה בלבד).

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים ארז כהן):

- פגיעה בגין צפיפות בשיעור של 5%.
- פגיעה בגין רעש בשיעור של 5%-6%.
- פגיעה בגין נוף בשיעור של 4%-5%.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בדירות המגורים של התובעים הנמצאות בבניינים שברח' אפשטיין יצחק 6ב', ברח' מוזר יעקב 3א', 3ב', 4, ו-6, וברח' ילין דוד 10, 14 ו-16, עקב אישור תכנית "צ" (-507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורון שחר:
דחייה על הסף של תביעת הפיצויים בגין טעות מהותית בשומת התובעים

שמאי התובעים שגה כאשר הציג בחוות דעתו מצב תכנוני קודם וחדש שגויים וכאשר הסתמך עליו בתחשיביו.

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021 2 - - '21-0019	- צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב צ'א' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים

לטענת שמאי התובעים מאחר ובמצב קודם זכויות הבניה במגרש הציבורי היו בשיעור של 60% משטח המגרש, נגרמה פגיעה לנכסי התובעים.

לעמדתנו, נפלה טעות מהותית בשומת התובעים בעניין זה אשר מביאה לדחיית התביעה על הסף. במצב התכנוני הקודם סל הזכויות במגרש הציבורי הינו 243% (180% שטח עיקרי + 63% שטחי שירות) מכוח תכנית מס' 50 והחלטת ועדה לתוספת שטחי שירות.

יצוין כי עמדתה של הוועדה המקומית ביחס לזכויות הבניה המותרות מכוח תכנית 50 אשר חלה במצב התכנוני הקודם, התקבלה ואושרה בהחלטת ועדת ערר מחוז תל אביב (רישוי) בערר תא/5678/14 גרוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל-אביב (לא פורסם) (להלן: "עניין גרוס").

יובהר כי שגה שמאי התובעים גם משקבע כי במצב התכנוני החדש סל הזכויות הינו 400% מכוח תכנית צ'. בסעיף 4.1.2 להוראות תכנית צ' נקבע כי במגרש ששטחו עולה על 1.5, המוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ, שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיו עד 400% משטח המגרש. אולם, בענייננו המגרש הציבורי אינו מוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ בכל כיוונו. ולכן, סל הזכויות במגרש הציבורי הינו 297%.

בפסיקה נקבע כי כאשר חוות דעת התובעים אינה מפרטת כראוי את המצב התכנוני החל על הנכס, יש בכך בכדי להצדיק את דחיית התביעה.

התייחסות לראש נזק - הגדלת הצפיפות

שמאי התובעים קבע ראש נזק בגין הגדלת הצפיפות. שמאי התובעים לא ביסס את הערכת הפגיעה לכאורה (המוכחשת). במצב התכנוני הקודם סל הזכויות הינו 243% (180% שטח עיקרי + 63% שטחי שירות) מכוח תכנית 50 והחלטת ועדה לתוספת שטחי שירות בעוד שבמצב התכנוני החדש סל הזכויות הינו 297% (200% שטח עיקרי + 70% שטחי שירות + 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה עבור מסחר) מכוח תכנית צ'.

לעמדתנו, תוספת של 22% מסל הזכויות הקיימות במצב התכנוני החדש אינה משנה את אופי הסביבה. עוד יצוין כי עמדתה של הוועדה המקומית ביחס לזכויות הבניה המותרות מכוח תכנית 50 אשר חלה במצב התכנוני הקודם, התקבלה ואושרה בהחלטת ועדת ערר מחוז תל אביב (רישוי) בערר תא/5678/14 גרוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל-אביב (לא פורסם). כמו כן, השימושים הנוספים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק ועוד הפעילים הן בשעות היום והן בשעות הערב.

לא הוכח ע"י התובעים כי תוספת זכויות בשיעור של 22% במצב החדש תגביר את עומס התנועה ביחס לשימושים המותרים במצב קודם.

לאור כל האמור, יש לדחות את ראש הנזק של הגדלת הצפיפות.

מעבר לכך נציין, כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בתביעה לירידת ערך.

התוכן	מס' החלטה
- צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב 3א' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים	25/08/2021 2 - - 0019-21

התייחסות לראש נזק של פגיעה בנוף

שמאי התובעים קובע פגיעה בנוף בגין אפשרות הקמת מבנה ציבור בגובה של עד 40 מ'. שמאי התובעים לא ביסס את הערכת הפגיעה לכאורה (המוכחשת).

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי כבר במצב קודם לפי תכנית 50 היה ניתן להקים מבנה בגובה של 22 מ', הגבוה מבנייני התובעים, בעוד שגובה בנייני התובעים הינו כדלקמן:

כתובת	גובה	הערות
יצחק אפשטיין 6ב'	21.3 מ'	
מוזר יעקב 3א' + 3ב'	21.5 מ'	דירות התובעים אינן בשתי הקומות העליונות
מוזר יעקב 4	12.6 מ'	
מוזר יעקב 6	12.6 מ'	
דוד ילין 10	25.7 מ'	דירות התובעים אינן בשלוש הקומות העליונות
דוד ילין 14	12.2 מ'	
דוד ילין 16	12.0 מ'	

כך שאין כל פגיעה בנוף במצב חדש ביחס למצב התכנוני קודם. מעבר לנדרש יצוין, כי דירות התובעים לא פנו לנוף פתוח אלא למבנה השרות הפסיכולוגי אשר מעברו בנייני מגורים אחרים הנמצאים מעבר למגרש הציבורי, כך שהקמת מבנה ציבור לא מסתירה נוף מיוחד כדוגמת פארק ציבורי או נוף פתוח.

יצוין כי עמדת הועדה המקומית בקשר לגובה המבנה המותר מכח תכנית 50, התקבלה ואושרה בהחלטת ועדת ערר בעניין גרוס שעסקה בזכויות הבניה ובגובה המבנה האפשרי מכח תכנית 50.

כמו כן, מכל החתכים ופרופילי הגבהים המוצגים בחוות דעתנו, עולה כי מנכסי התובעים נשוא התביעות, לא היה נשקף נוף גם במצב קודם.

מעבר לאמור לעיל, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי לתובעים אין זכות מוקנית לנוף ולפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח.

התייחסות לראש נזק – פגיעה בגין רעש צפוי

שמאי התובעים קבע פגיעה בגין רעש הנובע מהפעילות בבית הספר, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה בנושא.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי גם במצב קודם לפי תכנית 50 הותרה הקמת בית ספר במגרש הציבורי ולכן אין כל שינוי מבחינה סטטוטורית ברמת הרעש הצפוי לכאורה במצב חדש ביחס למצב קודם.

כמו כן, שמאי התובעים לא צירף חוות דעת מומחה בנושא הרעש לתמיכה בטענתו.

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021	- צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב 3א' רחוב אפשטיין יצחק 6
2 - - 2019-0019	דיון בפיצויים

בפסיקה נקבע כי על מנת להוכיח פגיעה בגין רעש יש להביא תימוכין וחוות דעת מומחים.

מאחר ולא הוצגה חוות דעת מומחה בנושא, יש לדחות את ראש נזק זה על הסף.

אלמנטים משביחים בתכנית "צ"

בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב התכנוני הקודם אשר לא הובאו בחשבון בחוות דעת שמאי התובעים:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם כבענייננו תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי.

- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא, וזאת לעומת המצב התכנוני הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.

בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ויצחק קדושים:

עוד בטרם תינתן התייחסות לטענות התובעים, יצוין כי תביעת הפיצויים לוקה בחסר באופן מהותי באופן שבין היתר, לא הוכחה זכותם של התובעים להגשת התביעה במועד הקובע.

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית.

- דא עקא, בתביעה שבנדון לא מצוינים מספרי תעודות הזהות של התובעים כנדרש בהגשת בקשה לתביעת פיצויים. על כן, בין היתר, לא ניתן להוכיח את זהותם וכפועל יוצא מכך את זכותם הקניינית בנכסים שבנדון ואת זכותם להגשת התביעה.

- מבלי לגרוע מהאמור, מאחר שהתביעה הוגשה ללא ציון מספרי תעודות הזהות של התובעים, לא ניתן אף לבצע מיפוי ולבחון את זהות התובעים ביחס לזהות הרשומים בנסח טאבו ובשל כך לא ניתן להוכיח את זכות התובעים להגשת התביעה.

- משכך, התובעים לא הוכיחו זכותם להגשת התביעה שבנדון ומשכך יש לדחות את התביעה על הסף.

- יוסף כי התביעה הוגשה על ידי עורך דין בשם התובעים אולם, לא צורף לתביעה אף לא יפוי כח אחד המייפה את כוחו של עו"ד שהגיש התביעה להגיש את התביעה בשם התובעים.

- מבלי לגרוע מהאמור ויתרה מזו, יובהר כי אף אם נצא מנקודת מוצא שיש זהות בין התובעים ששמותיהם פורטו בתביעה לבין רישום שמות בנסח הטאבו (טענה המוכחשת מכל וכל), אז עדיין התביעה לוקה בפגמים מהותיים ועדיין לא הוכחו

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021 2 - - 0019-21	צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב 3' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים

זכויותיהם הקנייניות של חלק מהתובעים במקרקעין כפי שיפורט להלן.

- דחייה על הסף - תובעים ששמותיהם אינם מופיעים בנסח הרישום :

לא זו בלבד, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מעיון בשמות התובעים (שמותיהם בלבד שכן כאמור לא צוינו מספרי תעודות הזהות שלהם ולא ניתן להצליב המידע עם הרישום בנסח הטאבו ולהוכיח זכותם להגשת התביעה) עולה כי שמות התובעים – תובע מס' 11 "אליהו קפלן", תובעת מס' 14 "לאה גרינשפן", תובעת מס' 16 "אלינור פרנס", תובעת מס' 17 "חנה דטנר" ותובע מס' 26 "יובל נורדנברג", כלל אינם רשומים בנסח הטאבו של נכסי התובעים (ואשר צורפו לתביעה), ומשכך גם מטעם זה לכשעצמו יש לדחות תביעתם על הסף.
- לתביעה לא צורפו מסמכים כמתחייב בדין, בין היתר, נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין המעיד על זכותם הקניינית של תובעים, במועד הקובע, וזאת כמפורט להלן (מאחר שהתביעה נעדרת פירוט תעודות הזהות של התובעים, המפורט להלן בוצע באמצעות ניסיון למיפוי בין שמות התובעים ביחס לרישום בנסח הטאבו וזאת למעלה מן הצורך ולפנים משורת הדין):
- תובע 3 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 821/7, התובע טל רוזין רשום כבעל זכויות על 8/10 מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס ל- 2/10 מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- תובע 4 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 1399/40 התובע "אסף ורדימון" רשום כבעלים מכוח צוואה משנת 2019 עפ"י שטר מס' 25902/2091/1 ולכן, התובע אינו ביסס את זכותו הקניינית במועד הקובע. משכך, יש לדחות את התביעה.
- תובע 5 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 1399/39, התובע "עידן ורדי" רשום כבעל זכויות בנכס על 1/10 חלקים בלבד, וזאת רק משנת 2017. משלא הוכחה זכות קניינית במועד הקובע יש לדחות את התביעה.
- תובע 9 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 1399/35 רשום כבעלים "חי ארבל" על מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד. יש לציין כי התובע חי ארבל רשום משנת 2016 עפ"י שטר מס' 44193/2016/1 ללא ציון מועד הרישום ולכן, התובע אינו ביסס את זכותו הקניינית במועד הקובע. משכך, יש לדחות את התביעה.
- תובע 13 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 956/35, התובע "גל גרינשפן" רשום כבעל מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- תובעת 19 - בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 826/3 מחצית (1/2) מהזכויות בנכס נרשמה על שם התובעת "ברוקס שרה" בשנת 1989 והחצי הנותר נרשמה על שמה מכח ירושה בשנת 2016 עפ"י שטר מס' 45341/2016/1 ללא ציון מועד הרישום ולכן, התובעת אינה ביססה את זכותה הקניינית במועד הקובע. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021	צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב צא' רחוב אפשטיין יצחק 6
2 - 2019-0019	דיון בפיצויים

בחלקים אלו.

- תובעת 21 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 956/79 רשומה כבעלים מכוח צוואה "רות זילברג" משנת 2016 עפ"י שטר מס' 24181/2016/2 ללא ציון מועד הרישום ולכן, התובעת אינה ביססה את זכותה הקניינית במועד הקובע. משכך, יש לדחות את התביעה.
- תובע 23 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 956/63, התובע "מאיר וינוקור" רשום כבעל מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד וזאת רק משנת 2017. משלא הוכחה זכות קניינית במועד הקובע יש לדחות את התביעה.
- מכל המקובץ לעיל, עולה כי כלל התובעים לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין ובפרט התובעים המפורטים לעיל.
- מבלי לגרוע מהאמור, בנוסף לכך, תנאי בסיסי הוא, כי מי שרשאי להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק הינו בעל הזכות וככל שהתביעה מוגשת באמצעות ב"כ מטעמו, עליו להציג ייפוי כח מתאים וערוך כדין.
- יחד עם זאת, לתביעה שבנדון כלל לא צורפו ייפוי כוח מטעם בעלי הזכויות בנכסים שבנדון המייפים את כוחו של מגיש התביעה בפועל - עו"ד שחר הררי ואור קוטלר ממשרד עו"ד ש. הררי, לייצוג וטיפול בתביעה שבנדון.

טענה מקדמית – יש לדחות על הסף את החלק היחסי מסכום תביעת הפיצויים

(המהווה הערכת שווי הפגיעה הנטענת ביחס לנכס בשלמותו) וזאת בשל

העובדה כי חלקם של חלק מהתובעים בזכויות הבעלות במקרקעין (ביחס לדירות

הרלוונטיות) מהווה חלק מזכויות הבעלות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות)

בלבד.

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף אליו, ומאחר וכאמור התביעה נעדרת פירוט תעודות הזהות של התובעים, הרי שלאור ניסיון למיפוי בין שמות התובעים ביחס לרישום בנסח הטאבו וזאת למעלה מן הצורך ולפנים משורת הדין, עולה כי זכויות הבעלות של חלק מהתובעים במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות מושא תביעת הפיצויים) הן כדלקמן (חלקם הוצגו לעיל):
- תובע 3 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 821/7, התובע טל רוזין רשום כבעל זכויות על 8/10 מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס ל-2/10 מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- תובע 5 – כאמור לעיל, לא הוכיח זכותו למועד הקובע ומכל מקום, מבלי לגרוע מכך, בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 1399/39, התובע "עידן ורדי" רשום כבעל זכויות בנכס על 1/10 חלקים בנכס בלבד וזאת רק משנת 2017 כאמור, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את מלוא התביעה, הן ביחס ל-1/10 חלקים מהטעם האמור והן ביחס ל-9/10 מזכויות הבעלות בנכס

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021 2 - - '21-0019	צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב צא' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים

האמור משלא הוכחה בעלות בחלקים אלו כלל.

- תובע 7 – בהתאם לנסח הטאבו, בחלקת משנה 956/92, התובע "יצחק ניצן" רשום כבעל זכויות על מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- תובע 8 – בהתאם לנסח הטאבו, בחלקת משנה 1399/47, התובע "דוד פרוסט" רשום כבעל מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- תובע 9 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 1399/35, התובע "חי ארבל" רשום כבעל מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- תובע 10 – בהתאם לנסח הטאבו, בחלקת משנה 1399/44, התובע "זאב רודמן" רשום כבעל מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- תובע 13 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 956/35, התובע "גל גרינשפן" רשום כבעל מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- תובעת 19 - בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 826/3, מחצית (1/2) מהזכויות בנכס נרשמה על שם התובעת "ברוקס שרה" בשנת 1989 והחצי הנותר נרשמה על שמה מכח ירושה בשנת 2016 עפ"י שטר מס' 45341/2016/1 ללא ציון מועד הרישום ולכן, התובעת לא ביססה את זכותה הקניינית במועד הקובע. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו במועד הקובע.
- תובע 22 – בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 834/3, התובע "צבי מצגר" רשום כבעלים על מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד, בעוד שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את התביעה ביחס למחצית מזכויות הבעלות בנכס האמור שלא הוכחה בעלות בחלקים אלו.
- תובע 23 – כאמור לעיל, לא הוכיח זכותו למועד הקובע ומכל מקום, מבלי לגרוע מכך, בהתאם לנסח טאבו, בחלקת משנה 956/63, התובע "מאיר וינוקור" רשום כבעל מחצית (1/2) מהזכויות בנכס בלבד וזאת רק משנת 2017 כאמור, בעוד

התוכן	מס' החלטה
- ז - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב 3' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים	25/08/2021 2 - - 0019-21

שהתביעה הינה ביחס למלוא הערכת שווי הפגיעה לכאורה שנקבעה בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לנכס הרלוונטי. משכך, יש לדחות את מלוא התביעה, הן ביחס למחצית מהזכויות מהטעם האמור והן ביחס למחצית השניה מזכויות הבעלות בנכס האמור משלא הוכחה בעלות בחלקים אלו כלל.

- כמוצג לעיל, לחלק מהתובעים בעלות רק בחלק מזכויות הבעלות במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות מושא תביעת הפיצויים) ומשכך, לתובעים זכות לתבוע פיצויים לכאורה (ככל שזכות זו אכן הוכחה) רק בגין חלקם היחסי מהערכת שווי הפגיעה לכאורה ביחס לדירות הרלוונטיות.
- לעניין זה ר' למשל החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
- יוסף כי אף שמאי התובעים בחוות דעתו הבהיר והדגיש כי הערכתו לפגיעה במקרקעין (המוכחשת) הינה בגין "השווי המלא של הנכסים בהנחה של זכות בעלות מלאה" (סעיף 14.13 בעמ' 51 לחוות דעת שמאי התובעים).
- לאור האמור, ומבלי לגרוע מהטענות בדבר דחיית התביעה כאמור בחוות דעת זו, סכום התביעה, המהווה את הערכת שווי הפגיעה הנטענת לכאורה, מופחת באופן אוטומטי באופן יחסי לחלקיות הבעלות של התובעים במקרקעין (ביחס לדירות הרלוונטיות).

טענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים

מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו, 15.3.2004); ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020)].
- בהקשר זה, יפים הם בין היתר, דברי ועדת הערר בערר 9008-08-18 ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הראל (פורסם בנבו, 05.11.2020).

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021 2 - - '21-0019	צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב צ'א' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינו מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת).
- בנוסף לכך, שמאי התובעים העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ואו שומות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].
- לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10).
- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות אשר הוצגו בשומתה ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציגה כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.
- האמור נכון גם לגביי הפסיקות שצוינו בחוות דעת שמאי התובעים. שמאי התובעים לא ביצע ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצוינה על ידו ביחס לפגיעות הנטענות, דבר, שלפי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה.
- לו זו אף זו, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].
- בהקשר זה, יפים הם בין היתר, דברי ועדת הערר בערר 9008-08-18 ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הראל (פורסם בנבו, 05.11.2020) (להלן: "עניין ניסים כמה").
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים הירודים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים

התוכן	מס' החלטה
- צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב 3' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים	25/08/2021 2 - - 0019-21

לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.

א. שגה שמאי התובע בכך שלא התבסס על חוות דעת מקצועיות מתאימות

לביסוס ראשי הנזק הנטענים

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן (ר' למשל עניין חכמי, הנ"ל; ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020); וכן, עניין ניסים כמה כמובא לעיל).
- התביעה אינה נתמכת בחוות דעת מקצועיות מתאימות להוכחת ראשי הנזק לפגיעה הנטענת (המוכחשת מכל וכל) כמתחייב בדיון.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות תביעת התובע.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים:

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי על התובע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק להוכיח את הפגיעה הנטענת בתביעתו, בין היתר, באמצעות צירוף חוות דעת מקצועיות לחוות דעת השמאית מטעמו. בענייננו, לא צורפה לחוות הדעת השמאית מטעם התובעים אף חוות דעת מומחה מקצועית אחרת שתוכיח את הפגיעה הנטענת. די בהיעדר צירוף חוות דעת מקצועית מתאימה כתמיכה להוכחת הפגיעה הנטענת, לדחיית טענות התובעים לפגיעה.
- כמו כן, בחוות דעת שמאי התובעים אין כל פירוט, ניתוח וביסוס של ראשי הנזק הנטענים על ידו. כפי שנקבע בפסיקה היעדר פירוט, ניתוח וביסוס הפגיעה הנטענת מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית התביעה לגופה.
- מיותר לציין כי היעדר הוכחת הפגיעה הנטענת, בין היתר, כמפורט לעיל, מהווה נימוק עצמאי לדחיית התביעה (ר' למשל עניין חכמי והפסיקה שאוזכרה בו).
- יתרה מזו, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו,

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021 2 - - '21-0019	צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב צ'א' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים

2.9.09; ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן התייחסות לגופן של ראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים.

ב. שגה שמא' התובעים בהצגת זכויות הבנייה המותרות במצב התכנוני

- כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת זכויות הבנייה המותרות במגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם והחדש וכן, כאשר התבסס על הערכתו זו כאמור.
- בין היתר, שגה שמאי התובעים בקביעתו כי במצב התכנוני הקודם אחוזי הבנייה במגרש הציבורי היו 60% בלבד, בקביעת הגובה המותר במגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם, בתכנית במצב התכנוני הקודם וכו'.
- תכנית 50 קובעת כי אחוזי הבנייה במגרשים לבניינים המשמשים למטרות ציבוריות הן 50% במגרשים רגילים ו-60% במגרשי פינה (כבענייננו).
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, זכויות הבנייה במגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם הם 243% (180% שטח עיקרי + 63% שטחי שירות) מכוח תכנית 50 וההחלטה לתוספת שטחי שירות. בהקשר זה יוער כי שמאי התובעים לא הציג ולא הביא בחשבון את ההחלטה לתוספת שטחי שירות בחוות דעתו ובכך שגה בהצגת המצב התכנוני הקודם לאשורו.
- כמו כן, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים גם בהצגת המצב התכנוני החדש, בין היתר, כאשר קבע כי סל הזכויות במגרש הציבורי במצב התכנוני החדש הינו 400% מכח תכנית צ'.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, סל הזכויות המגרש הציבורי במצב התכנוני החדש מכח תכנית צ' הינו 297% בלבד.
- לאור האמור, אך מטעמים אלו יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעים ביחס למצב התכנוני הקודם והחדש ולקבוע כי נפל בחוות דעת שמאי התובעים פגם מהותי היורד לשורש העניין המביא לבטלותה.

ג. טענת צפיפות:

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).
- יובהר ויודגש כי בהתאם לפסיקה, הגדלת הצפיפות אינה מהווה כשלעצמה ראש נזק עצמאי בתביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021 2 - - '21-0019	צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב צ'א' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים

- מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18).
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני הקודם והחדש לאשורו והתבסס על מצב תכנוני קודם וחדש שגויים, דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו.
 - כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים שגה בהצגת סל הזכויות במצב התכנוני הקודם והחדש. במצב התכנוני הקודם סל הזכויות הינו 243% ובמצב התכנוני החדש סל הזכויות הינו 297% מכוח תכנית צ'. תוספת של 22% מסל הזכויות הקיימות אינה משנה את אופי הסביבה.
 - לא זו בלבד, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא מביא בחשבון כי כבר במצב התכנוני הקודם מותרים במגרש הציבורי שימושים רבים ומגוונים עם אינטנסיביות רבה ומשמעותית מכוח תכנית 50 (בין היתר, כגון: בית חולים או בית כנסת, מסגד, תערוכה פומבית, בנק ועוד) הפעילים ברוב שעות היממה וכי מדובר בתוספת זכויות לא משמעותית מכוח תכנית צ' של כ-22% מתוך הזכויות הקיימות במצב התכנוני הקודם.
 - מהאמור לעיל נראה, כי אף אם נבחן לגופה את טענת הגדלת הצפיפות (כנטען על ידי התובעים), הרי שכאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המדובר בתוספת זכויות לא משמעותית, אשר בניגוד לנטען על ידי שמאי התובעים, כלל אינה משנה את אופי מבני הציבור.
 - כמו כן, טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).
 - עוד יוער כי בין המבנה הציבורי לבין נכסי התובעים יש מרחקים לא מבוטלים ואף מפריד ביניהם כביש.
 - לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין הפגיעה הנטענת עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).
 - כמו כן, במסגרת הגדלת הצפיפות, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, וזאת ללא נימוק ולא צירוף חוות דעת מומחה כמתחייב.
 - טענה זו של שמאי התובע, נטענת בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פירוט וללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדיון (כאמור לעיל).
 - יש להוסיף כי טענה זו נטענת, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף התנועה ו/או היקף הרעש המתווספים לכאורה כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
 - ראו לעניין זה גם את החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי").
 - לפיכך, אף מטעם זה בלבד יש לדחות את טענת התובע לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה ורעש. יודגש כי מאחר שלא נבחנה הפגיעה בגין הגדלת נפחי התנועה על ידי מומחה מקצועי וגובתה בחוות דעת מקצועית, הרי שלא הורם נטל הראיה, ומשכך יש לדחות טענה זו מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021 2 - - '21-0019	צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב צא' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כבר במצב התכנוני הקודם הותרו מכוח תכנית 50 שימושים הכוללים, בין היתר, בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק ועוד הפעילים ברוב שעות היממה ומשכך לא הוכח ע"י התובעים כי תוספת זכויות בשיעור של 22% בלבד במצב החדש תביא לעלייה בעומסי התנועה באזור לעומת המצב התכנוני הקודם.

- לאור האמור לעיל, שמאי התובעים לא הרים את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק של פרטיות ומשכך יש לדחות על הסף את טענות התובעים בעניין זה.

ד. טענת פגיעה בנזק:

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים כי קיימת פגיעה בגין חסימת נוף לכאורה.

- בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בנוף בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס, ללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדיון (כאמור לעיל) ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד. יפים בענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, בעניין בלומנטל.

- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.

- לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף.

- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף.

- כמפורט וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כבר במצב קודם לפי תכנית 50 היה ניתן להקים מבנה בגובה של 22 מ', הגבוה מבנייני התובעים.

- די באמור כדי להבהיר כי כבר במצב התכנוני הקודם לא נהנו נכסי התובעים מנוף ולכן אין כל פגיעה במצב התכנוני החדש.

- לא זו אף זו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי דירות התובעים לא פנו לנוף פתוח אלא למבנה השרות הפסיכולוגי אשר מעברו בנייני מגורים אחרים הממוקמים מעבר למגרש הציבורי, כך שהקמת מבנה ציבור במגרש הציבורי לא מסתירה נוף פתוח או נוף מיוחד כדוגמת פארק ציבורי.

- יתר על כן, כעולה מהחתיכים ופרופילי הגבהים המוצגים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית הרי שנכסי התובעים לא נהנו מנוף גם במצב התכנוני הקודם.

- זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעים בחוות דעתו על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

- בנוסף, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר עניין ברעלי; ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021 2 - - '21-0019	צ - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב צא' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים

בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13); ערר (מרכז) 9030-08-18 אלבאום איון ויונה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו, 21.2.2019).

- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב חסימת נוף לכאורה (המוכחשת).

ה. טענת רעש:

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים כי קיימת פגיעה בגין רעש לכאורה.

בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בגין רעש בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס, ללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדין (כאמור לעיל) ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד.

- כאמור לעיל, כבר נקבע בפסיקה כי על מנת להוכיח פגיעה בגין רעש יש לצרף חוות דעת מומחה התומכת את בטענה. יפה לעניין זה החלטת וועדת הערר בעניין ניסים כמה.

כמו כן יש לדחות את הסתמכות שמאי התובעים על עמ"נ (מינהליים ת"א) 318/07 טיוטו אליהו ואחר' נ' הוועדה המקומית לתו"ב בראשל"צ (פורסם בנבו, 16.08.2010), החלטה זו אינה רלוונטית לענייננו וכן, לא צורפה חוות דעת מומחה להוכחת הפגיעה כמתחייב בדין כאמור לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור, אף אם נבחן את הטענה לגופה, עולה כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי גם במצב התכנוני הקודם הותרו שימושים רבים בעלי אינטנסיביות וביניהם, הותרה הקמת בית ספר במגרש ציבורי, משכך אין כל שינוי ברמת הרעש מבחינה סטטוטורית בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש בגין אישורה של תכנית צ'.

- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב רעש לכאורה (המוכחשת).

ו. שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכסי התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעים בחוות דעתו על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. יוסף כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כל השומות ו/או המחקרים שהובאו בחוות דעת שמאי התובעים אינם רלוונטיות לענייננו.

ז. קרבה למגרש הציבורי

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן

התוכן	מס' החלטה
- ז - רחוב דוד ילין 10, 12, 16 רחוב מוזר יעקב 3א' רחוב אפשטיין יצחק 6 דיון בפיצויים	25/08/2021 2 - 0019-21

מענה לצרכי השכונה ותושביה (ר' ערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב(פורסם בנבו, 22.4.2018)), כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.

- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- **הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ואינג' רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

התוכן

מס' החלטה

- - צ - רחוב דוד ילין 10 , 12 , 16 רחוב מוזר יעקב 3' רחוב אפשטיין יצחק 6
דיון בפיצויים

25/08/2021

2 - - 'ב'1-0019

הודעה על קידום תכנית



מיקום: ממערב- תחום רובע שדה דב
 ממזרח- רחוב לוי אשכול
 מצפון- רחוב פרופס
 מדרום- שכונת נופים

כתובת: רובע 1, צפון מערב העיר
 לוי אשכול-פרופס-המשך אבן גבירול

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
720	130- ,118 ,98-101 ,96 ,151-154 ,134 ,131 ,676 ,674 ,161 ,156 ,687 ,684 ,681 ,678 ,699 ,697 ,692 ,690 ,797 ,701	חלק מהגוש	מוסדר	6630
465 ,273 ,38	,272 ,42-155 ,33-34 ,280-291 ,277-279 ,293-294	חלק מהגוש	מוסדר	6632
14-16	,80 ,78-79 ,40-44 ,36 ,122 ,110-116 ,105 ,83	חלק מהגוש	מוסדר	6896

התוכן	מס' החלטה
3700 תא/5091 - שכונה בין רובע שדה דוב לתכנית 3700	25/08/2021
דיון בסעיפים 77 + 78	19-0019-21 - 3

שטח התכנית : 190.84 דונם
יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות : רמ"י, עירייה, בעלים פרטיים
מס' חלקות ב"מצב קודם" כ-180 חלקות קטנות.
מגרשי תמורה ב"מצב המוצע" 37 חלקות.
מספר בעלים : כ-800, חלקם מאוגדים וחלקם לא.

מצב השטח בפועל : השטח ריק

רקע

במשך כ-20 שנה קודם תכנון בתחום הקו הכחול- בפועל קודמו 3 תכניות סטטוטוריות (3388, 3388 א', 3388 ב') על תחום זה חלו מגבלות בשל הסמיכות לשדה התעופה דב. מגבלות שימושים בגלל היבטי רעש ומגבלות גובה בגלל קונוס ההמראות.

התכנית האחרונה תא/מק/3388 ב' שכונת מגורים צפונית בגוש הגדול אושרה **למתן תוקף בתאריך 2.8.2017** בוועדה המקומית. מטרתה של התכנית היא אישור איחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית מאושרת 3388 א'. במסגרת התכנית הוצעו שינויים כלפי תכנית 3388 א'. כנגד ההחלטה למתן תוקף לתוכנית הוגשו, בחודש נובמבר 2017, עררים לוועדת הערר המחוזית, עררים שבסיסם טענות שמאיות. ועדת הערר קיימה מספר דיונים ונתנה החלטות ביניים בדבר תיקון טבלאות האיזון. ביום 4.3.2021 ניתנה החלטתה הסופית לפיה העררים מתקבלים חלקית והורתה על אישור התכנית וטבלאות ההקצאה המתוקנות, בכפוף לתיקונים. ביום 21.7.2021 ניתנה החלטה מבהירה לפיה פרסום התכנית למתן תוקף זאת יהא לאחר ששמאי התכנית אישר את ביצוע התיקונים המפורטים בהחלטתה מיום 4.3.2021.

במהלך שנים אלו- פונה שדה התעופה, בוטלו המגבלות אושרה תכנית מתאר לשטח השדה, ואושרה תכנית מפורטת ראשונה מכח תכנית זו. שתי תכניות נוספות נמצאות בשלבי תכנון מתקדמים- ויובאו לדיון בוועדה המקומית במהלך 2022.

התכנית שקודמה אינה עומדת היום בתפיסת התכנון העכשווית ואינה מנצלת את הפוטנציאל הטמון בחטיבת שטח זה. בנוסף, אינה כוללת התייחסות לנושאים כגון ציפוף, עירוב שימושים, התייחסות לקו הירוק של הרק"ל, הליכתיות, קיימות, ניהול נגר ועוד. בכוונת הועדה המקומית להכין תכנית חדשה במתחם שתהיה אף היא תכנית איחוד וחלוקה על כל המתחם שתעצים זכויות בניה ותתאים לעקרונות התכנון העדכניים.

בהתאם, מומלץ :

1. לפרסם הודעה על קידום תכנית חדשה ע"פ ס' 77
2. לקבוע ע"פ סעיף 78 – כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית חדשה

תנאים למתן היתרי בנייה

תנאי להגשת היתרי בנייה בתחום הקו הכחול של התכנית (גושים וחלקות ע"פ הרשימה לעיל) הוא אישור תכנית חדשה לשטח זה.
לא יתאפשר מתן היתרים לשימוש בקרקע עד למועד אישור התכנית החדשה.

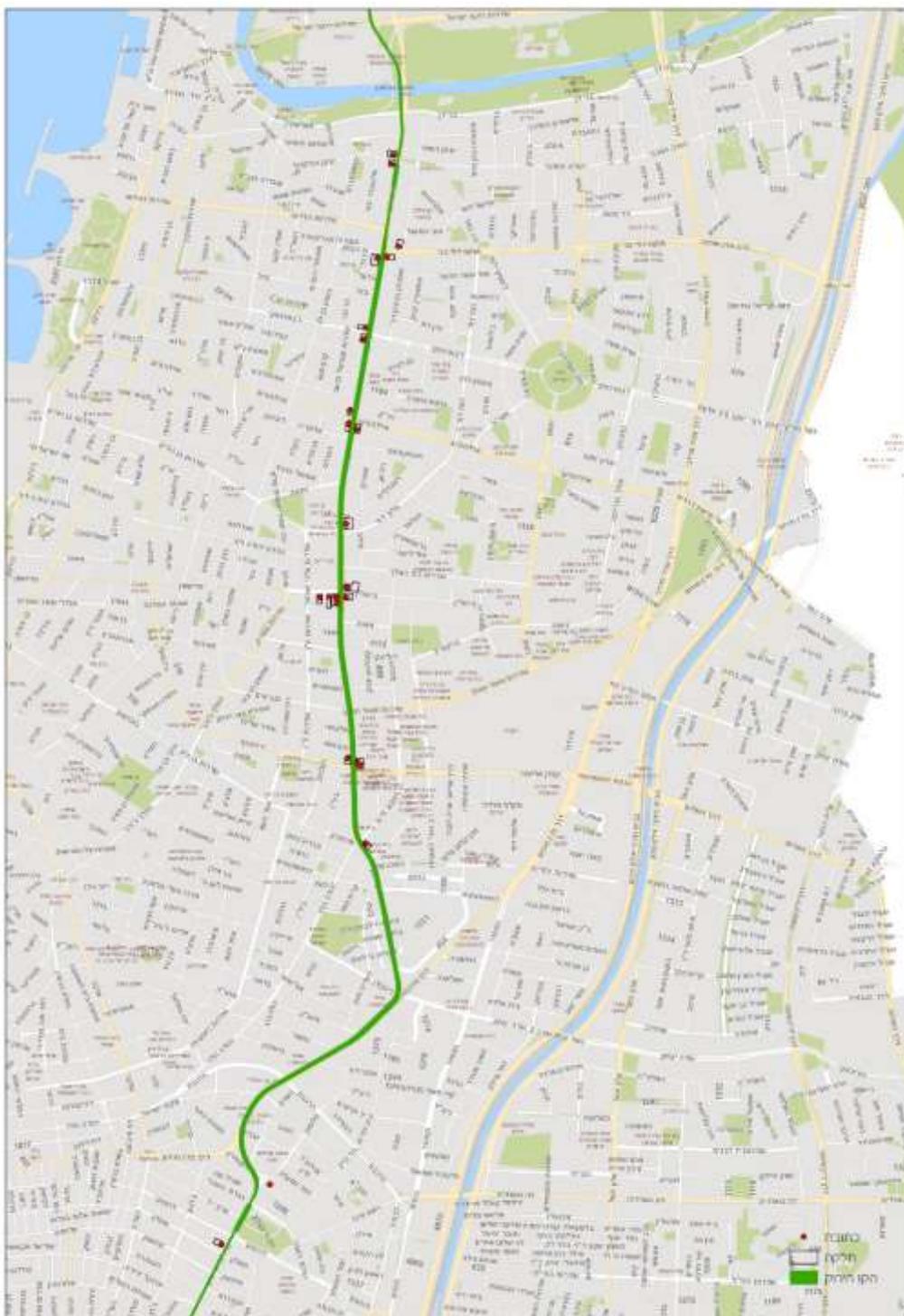
משך התנאים- 3 שנים

התוכן	מס' החלטה
- _____ - הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הירוק דיון באחר	25/08/2021 4 - - '21-0019

מוסד התכנון המוסמך: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: לאורך אתרי העבודה של הקו הירוק כמפורט בנספח ובמפות שלהלן.
פרוט הגושים והחלקות והכתובות בהן תחול ההקלה המבוקשת מצורף כנספח מס' 1.





רקע ומטרת הדיון : מתן הקלה כללית להארכת התקופה של פרגודי חורף לבתי אוכל בגושים/חלקות המפורטים בנספח 1.

מטרת ההקלה היא לאפשר לכל בית אוכל שיכול לקבל רישיון לסוכך חורף מכוח תכנית 3954 ומכוח חוק עירוני, " היתר לפרגוד (סגירת חורף) לבתי אוכל", להאריך את תקופת הרישיון באופן שהוא יינתן לא רק לעונת החורף אלא לכל ימות השנה. ההקלה מתבקשת בשם בתי האוכל הרלוונטיים המושפעים מעבודות ההקמה של תחנות הרכבת הקלה במיקומים כמפורט בהמשך, וזאת כדי להגן על היושבים ליד שולחנות שהוצבו ברישיון לפני אותם בתי האוכל.

התוכן	מס' החלטה
- - - - - הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הירוק דיון באחר	25/08/2021 19-0019-21' - - 4

שטח קרקע:

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

מצב השטח בפועל: בפברואר 2020 החלו עבודות התשתית עבור הקו הירוק (שלב העתקת התשתיות ופינוי רצועת המסילה מתשתיות). במקטעי הרחובות נשוא הבקשה להקלה, תחום העבודות גובל במדרכות/חזיתות העסקים ובתי האוכל בסביבה עלולים להיות מושפעים מרעש ומאבק וממטרדים אחרים כתוצאה מהעבודות.

מצב תכנוני בשטח: עפ"י תכנית "סוככים עונתיים בבתי עסק" (תא/3954), אשר אושרה למתן תוקף בועדה המחוזית ת"א ב-2.5.2014, ניתן לתת היתר בניה לסוכך עונתי (סגירת חורף) בעונת החורף בחזיתות בתי עסק בעלי רישיון להצבת שולחנות וכסאות על המדרכה. עונת החורף הוגדרה בתכנית כ"הימים שבין 15 לאוקטובר ועד 15 באפריל".

מצב תכנוני מוצע: כדי להגן על בתי האוכל שעלולים להיות מושפעים ממטרדים סביבתיים באזורי העבודה של הרק"ל, מבוקשת הקלה מתכנית 3954. ההקלה אמורה לאפשר הענקת רישיונות לסגירות חורף למשך כל ימות השנה. ההקלה מבוקשת לתקופה של שש שנים או עד תום עבודות ההקמה של הקו הירוק, במקטע הרלוונטי לבית העסק של הרכבת הקלה, המוקדם ביניהם. ההקלה בכל מקטע רחוב, תחל עם תחילת עבודות הרק"ל במתחם ותסתיים עם סיומן, וכל זאת בכפוף לסוג העבודה וצרכי הביצוע בשטח. להלן פרטים נוספים:

- מבוקשת הקלה מסעיפים 2.1 ו-4.1.21, ס"ק 1 של תכנית תא/3954, כדי לאפשר הארכה של תקופת סגירת החורף לכל ימות השנה.
- ההקלה תינתן כדי להגן על בתי האוכל הקיימים והפוטנציאליים במתחמים המושפעים ישירות מעבודות הרק"ל ברחובות אלה.
- מטרת ההקלה היא, כאמור, הארכת התקופה בה מותר להציב סוככים, הווה אומר, בעלי בתי אוכל קיימים ופוטנציאליים שלהם רישיון עסק ורישיון להצבת שולחנות וכיסאות על המדרכה או שהם זכאים לקבל רישיונות כאלה.
- הקלה לעסק ספציפי תינתן לבקשת העסק ותהיה על בסיס שנתי. בכל אחד מהמתחמים המפורטים מעלה, בעל עסק המבקש רישיון להעמדת שולחנות וכיסאות ע"ג המדרכה (או הארכת רישיון קיים) יוכל לבקש גם להקיפם בפרגוד ללא קשר לעונת השנה.
- אין במתן ההקלה כדי לשנות דבר בעצם הזכאות לפרגוד. עניין הזכאות נותר עפ"י תכנית 3954.

פעולות קודמות:

1. מאחר שמדובר במספר חלקות רב ובמספר רב מאד של בעלי עניין, התקבל אישור הממונה על מחוז ת"א, אדר' דניאלה פוסק, לפטור ממשלוח הודעות אישיות בדבר ההקלה.
2. לפי סעיף 149 לחוק, ההקלה פורסמה בשלושה עיתונים, ע"ג לוחות שהוצבו ובפינות רחוב לאורך מקטע זה. לא התקבלו התנגדויות.

חוות דעת מנהלת הרק"ל: לאשר את ההקלה המבוקשת בהתאם למדיניות התמיכה בעסקים

בסביבות עבודות הרכבת הקלה בעיר.

חוות דעת מה"ע:

ממליץ לאשר את ההקלה המבוקשת

**נספח מספר 1- פירוט גושים חלקות וכתובות בהן חלה ההקלה המבוקשת:
להלן פירוט גושים חלקות וכתובות בהן חלה ההקלה המבוקשת:**

חלקה	גוש	כתובת
633	6638	ולנברג 2א
348	6638	ולנברג 14
598	6638	ולנברג 18
598	6638	ולנברג 20
616	6638	ולנברג 24
38	6884	אינשטיין 7
33	6885	אינשטיין 10
207	6629	חיים לבנון 58
446	6212	אבן גבירול 187
417	6212	אבן גבירול 185
572	6214	אבן גבירול 151
459	6213	אבן גבירול 164
485	6214	אבן גבירול 125
530	6214	אבן גבירול 123
83	6216	אבן גבירול 114
148	6214	אבן גבירול 95
70	6216	אבן גבירול 93
569	6217	אבן גבירול 80
520	6111	אבן גבירול 67
520	6111	אבן גבירול 65
872	6111	אבן גבירול 64
152	6111	אבן גבירול 62
108	7111	אבן גבירול 23
388	6111	אבן גבירול 22
248	6111	אבן גבירול 20
33	7099	לסקוב 2
967	6212	פנקס 3
872	6111	צייטלין 1
520	6111	מלכי ישראל 10
71	6952	מלכי ישראל 8
69	6952	מלכי ישראל 4
201	6948	הר ציון 18
80	6943	סלומון 2

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
5 - - '21-0019	נדב-בועז-הרן
	דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הוועדה

מטרת הדיון: דיווח אודות עדכון הוועדה לגבי טופס סמכות מתוקף תכנית המתאר.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

מיקום: שכונת התקווה

בצפון - גן התקווה ורחוב מושיע, בדרום – רחוב הרן, במערב - רחוב שבתאי ובמזרח רחוב בועז.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	25,26		

שטח התכנית: 11.155 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, חלמיש

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'. התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הוועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/2215/1א, ג3, ג3א, 1ע, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' – הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים. באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 5-8 מ'. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הוועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה. התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכסית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית בתחום ה"מגרשים המשניים". כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א' 1 'הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ- 90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הוועדה) והקטנת קווי בניין צידיים.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

תכנית ג' 3 – בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג' 3 א' – בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע' 1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכנית בתוקף.

תמ"א 23 א/ 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגולי' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטח ציבורי פתוח. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

שטח במ"ר	יעוד קרקע
3,330 מ"ר	דרך מאושרת + מוצעת

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה	-

מגורים ב'	7,685 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	98 מ"ר
סה"כ	11,156 מ"ר

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית: עד 70%
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א.1.	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי	
3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה	
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכסית	
צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	קווי בניין	

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה	-

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לשינוי המרחק)	לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הוועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו :

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ביזום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	13.09.20 14.09.20 – שני מפגשים 15.09.20

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

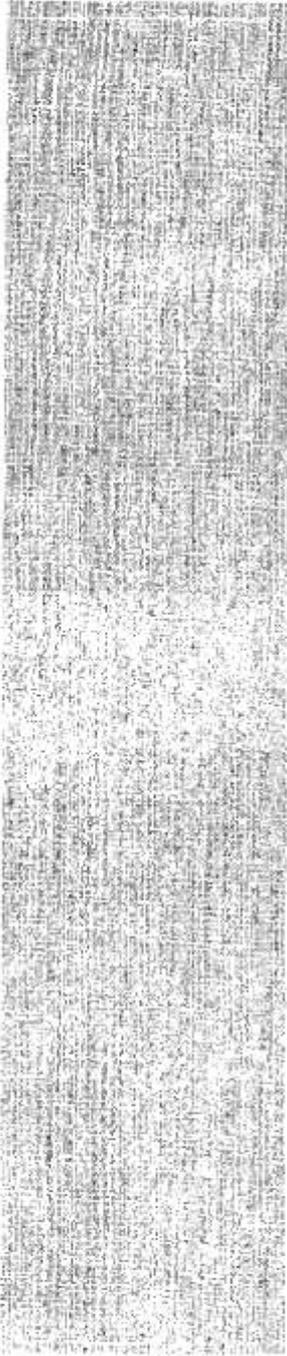
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

שם התכנית	שם המגיש	שם התכנית	מספר התכנית
תעודת התקופות לתכנון ומכירת תל-אביב-יפו	אדרי יודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות מיזם	4765 תא/מק	507-0893354
סוג חרישה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילח"י (שער לא חוסמכות)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרישה			
שם חרישה (בה חלה התכנית)		סוג חרישה (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת	
הודעת התכנית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבחובות עסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			



שם התכנית	סעיף	מחוז הסעיף	שילוח בתוכנית המפורטת
תכנית מס' 507-0893354	18	תל אביב-יפו	איתר והליקה
תכנית מס' 507-0893354	19	תל אביב-יפו	קביעת קווי בנין
תכנית מס' 507-0893354	20	תל אביב-יפו	התאמת אזור תא
תכנית מס' 507-0893354	21	תל אביב-יפו	הגדרת מספר יחיד, לטו, תדירות טו, כל השטחים לכאורה עוסקים
תכנית מס' 507-0893354	22	תל אביב-יפו	חוספת שטח

507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
נדב-בועז-הרן
דיון בדיווח סמכות הוועדה



שם וטעם סמכות		מספר ת.ז.		תאריך	
ד"ר אילנה אברהם און, ע"ד		2412926-9		19.10.2020	
שם וטעם סמכות		מספר ת.ז.		תאריך	
אחוד כרמל, אדרי		2412926-9		20.10.20	
<p>ברקטי את סוגיית הסמכות של חנינות לניג, ומבאית כי הסמכות היא בסמכות העדה מקומית/מחוזית, (למקור את הסמכות) כמסומן בסעיף 14 מסוגס חו.</p>					
<p>סעיף קטן 18(ג)</p> <p>סביבת תחזאות לעניין תחילת פגמים, לענין יסות מוגבר או הות לחברות... ולענין חקיקת פיקס והפרעה לגורמי פגמה... שמשם לאבדוק בענין</p> <p>החלטות להחלטות מכובס</p>					

החלטות
גבי איילת סילבר - רואה עין (מחשבס מוכרזת העדה פירוויק)
עולת תוכן

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. באמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ולאפשר התחדשות עצמית. התכנית הנה תכנית ראשונה בסדרה של 12 תכניות להסדרת המרחב ופירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאת שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ונסמכת על הזכויות המאושרות בהתאם לעקרונות השומה וטבלת ההקצאה. התכנית מסדירה, ככל הניתן, את המצב הקיים ומוסיפה בתחומה שטח ציבורי פתוח.

2. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק עירוני מ-20 מ' ל-6.5-9.5 מ' ברחוב בועז. הציר העירוני הירוק המקשר בין צפון הרובע לפארק דרום משתרך לאורך 5 ק"מ בעוד רחוב בועז מהווה 350 מ' מכלל הציר. חיזוק הציר הירוק יתקיים באמצעות הבטחת איכותו ושמירת הרציפות ההליכתית. כמו כן, לאור היות תכנית זו תכנית במתווה רה-פרצלציה המתבססת, ככל הניתן, על מצב קיים יישום הפקעות משמעותיות במגרשים פרטיים אינו אפשרי ואינו מידתי.

3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.

4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

במסגרת פרסום התכנית להפקדה אנו מקווים שנצליח לאתר בעלי זכויות בקרקע שלא אותרו במסגרת סקר הבעלויות ושיתופי הציבור שנערכו לתכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20'ב' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר : זהו רגע היסטורי, מקבץ התכניות הראשון שמגיע אלינו. אני מברך את הצוות המקצועי ומהנדס העיר על עמידה בלוחות הזמנים שהבטחתם למרות מצב הקורונה. אני מקווה שהסנונית הראשונה תבשר על הבאות.

בת אל אונגר : בהתאם להחלטת מועצת העיר אנחנו מביאים תוכניות רה-פרצלציה בשכונת התקוה לדיון בהפקדה. זאת תוכנית תא/מק/4765 הסדרת מגרשים ברחובות מושיע, נדב, הרן, שבתאי ובוועז. זוהי סנונית ראשונה בסדרה של 12 תוכניות להסדרת המרחב ופירוק המושע בשכונת התקוה. מטרת התכניות הנה הסדרה רישומית וקניינית, במטרה להביא לפיתוח, התחדשות עצמית, שמירת וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים. תחילת ההליך התכנוני וחיי התכנית יחלו ביום ההפקדה בפועל. אדריכל דודי גלור : מציג את התוכנית בפירוט במצגת.

אופירה יוחנן וולק : רח' מושיע יש מדרכה רחבה באזור ב"ס הירדן ומסוף בית ספר עד לדרך אצל המדרכה לא קיימת כי הרוחב המקסימלי הוא 30 ס"מ.

דודי גלור : המשך הרח' הוא לא בתחום התוכנית שלנו ועליו את מדברת. הוא אמור להיות מורחב בקטע של התוכניות שיחולו על האזור.

בת אל אונגר : ההנחיה היתה לסגת ככול הניתן ולאפשר רחובות כמה שיותר רחבים ועם זאת להתאים למצב הקיים.

אופירה יוחנן וולק : מה רוחב המדרכה שיהיה? כי כתבתם רח' מושיע ולא רק חלקו. אתם מדברים על מחציתו של רח' מושיע שלא בתחום התכנית וזה המקום הבעייתי של הרחוב. מה זה לסגת ככל הניתן זה לא הגיוני. יש שם בתים באמצע של המדרכה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בויעז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

אודי כרמלי: ככה השכונה נבנתה. השאלה מה עושים החלופה כדי להרחיב את ה 20 ס"מ זה להרוס בית. העיקרון המרכזי של תוכניות הפרצלציה שאנחנו לא הורסים, לא משנים, מתקנים ומתחשבים במצב הקיים. האתגר הוא איך להתמודד עם מדרכה של 30 ס"מ. אולי צריך לעשות עריכה חדשה של תוואי רחוב.

דורון ספיר: אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא?

אודי כרמלי: אנחנו כן מאשרים ומכשירים את התוכנית אולם לאופי הפיתוח העתידי יש רחוב אחר שנכנס לעבודות. והחזון לעוד 10 שנים הייתי רוצה לראות את התקוה כמרחב הליכה אחד משותף ויש פתרונות כמו עציצונים או מיסעה ומייצרים שפה.

אופירה יוחנן וולק: אחת הטעויות של התקוה אלו אדניות גרנוליט שעשיתם.

איל רונן: מה שרואים בתשריט זו אבן דרך ראשונה שנעשתה בשכונה והיא תהיה תשתית לכל אותם מגרשי שיושבים בזכות הדרך, ולאפשר את תחילת פיתוח הרחוב וזה דבר שיקרה בעוד כמה שנים.

אופירה יוחנן וולק: אם יש לי בית/מגרש שנמצא בזכות הדרך אז כשאחליט שאני רוצה לבנות מחדש אנחנו מעגנים כך שלא אוכל להחזיר ולהתחשב בקיים.

איל רונן: התוכנית מפנה לקווי בנין לתוכנית הראשית שהם לא יהיו בזכות הדרך, לכן כל מי שיוציא היתר לבניה חדשה הצטרך להתיישר לפי קווי הבנין שימצו את כל זכות הדרך וכך תהיה מדרכה.

ראובן לדיאנסקי: יש הדמיה איך זה יראה בעוד 10 שנים.

אודי כרמלי: אני לא חושב שבעקבות הפרצלציה התקווה תשתנה. אולם יכול להיות שיהיו כמה מגרשים שברגע שהם יקבלו בעלות וחזקה על המקום שלהם אז השלב הראשון של התפתחות של שכונה היא הבעלות. ברגע שלדוגמא 4 מגרשים מתאחדים ויהפכו לחלקות והולכים לפרויקט, אז אפשר להשתמש בכלים התכנוניים כמו הפקעות והגדלת חתכים.

ראובן לדיאנסקי: הכל נכון אבל איך יראו הרחובות השבילים השטחים והחלחול. איך זה יראה כמו מדרכה של 20 ס"מ.

אודי כרמלי: אפשר לדיון הבא להביא לכם תמונות איך יראו הרחובות החדשים. נעשו כמה שיפוצים של כמה רחובות וזה עובד יותר טוב. תראו את שפת הפיתוח העתידית. מדרכה של 20 ס"מ היא מדרכה שמאפשרת את אותו מצב חירום אם מישהו נלכד במצב חירום.

בת אל אונגר: בר'ח' הפנימיים יותר כשקבענו את קו הרחוב, נתנו קו מנחה שברחובות יחסית רחבים אנחנו מיישרים קו מגרש כלומר קו רחוב בקו ישר וברחובות קטנים עשינו מעין זגזוג וקבענו קו רחוב משתנה כדי לאפשר רחוב כמה שיותר רחב. בסוג הבינוי למשל אנחנו מבקשים להגדיר איחוד תאי שטח כדי שלא יהיו שם תכסיות שלא מתאימות לאופי השכונה.

אופירה יוחנן וולק: מה לגבי הנסיגה לקו אפס.

בת אל אונגר: שלב ראשון רצינו להסדיר את הקווים הראשים.

דודי גלור: ממשיך במצגת.

צחי דוד-רמ"י: תודה לצוות התכנון. העיריה לקחה לבצוע במהלך מאוד משמעותי לקידום השכונה. לפני מס' שנים הוגשה תביעה באחת החלקות נגד רמ"י תביעת בעלות שלא יכלה להיות מוכרעת מול תושבים ותיקים עם טענות שהיה לבימ"ש קשה לקבל בגלל בעיות עם חלוף הזמן ומאידך קשה היה לדחות אותם לחלוטין. אי לכך הנהלת הרשות החליטה על מתווה הסדרת שאמור להגיע לאישור סופי של מועצת מקרקעי ישראל בתאריך 3.11.20. ההסדר מדבר על 2 מקרים – יש חלקות שרשומות בבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל ויש חלקות שהן במושע וכמו שתואר כאן ייווצרו גם בחלקות החדשות אחרי הרה-פרצלציה איזושהי מושע עם רמ"י. ברוב המוחלט של התוכניות אם לא בכולן למעט תוכנית של בעלות מלאה, רמ"י יכולה להיות עם זכויות ברוב החלקות 10%, 20%. במקרה שבחלקה הבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל אנחנו מאפשרים הסדרה וקבלת חוזה חכירה על שמך בלי החרגות ביחס לתנאים קיימים. מחזיקים שיצליחו להוכיח שהם מקום המדינה ועד 1971 בתשלום 12.5% מהשווי המוחזק, כמובן שמי שיצליח להוכיח חזקה לפני קום המדינה יקבל בעלות ללא תמורה. הוכחת בעלות משנת 1972 עד 1990 31% מי שיצליח להוכיח בעלות משנת 1990 91% משנת 2000 ואילך נפעל לפינוי, זה לגבי מי שנמצא בחלקה שהיא 100% מקרקעי ישראל. לגבי חלקות שיווצרו ממושע אנחנו לא מדברים על פינוי, זהו עולם של עסקאות. הסכום יותר גבוה כי אנחנו מעבירים ישר לבעלות ללא קשר אנחנו מאפשרים עסקאות בעלות. שוב מחזיקים מקוריים לפני קום המדינה בעלות ללא תמורה, מחזיקים מקום המדינה עד 1972 17%, מחזיקים מקוריים מ1972 עד 1990 35% ועסקאות 100% משנת 1991, צריך לומר שרוב המחזיקים יודעים להוכיח את הקשר שלהם לשנים שלאחר קום המדינה והרוב נופלים בקטגוריות של תשלום נמוך. ללא מהלך משלים כזה הפרצלציות לא יאפשרו פיתוח נדלני. העיריה וגם אנחנו רצינו שהמהלכים יהיו שלובים ושתהיה לנו החלטת מועצה וזה עבר את רוב המשוכות. חשוב שהמידע יהיה נגיש לתושבים. מדובר בתנאים מאוד מטיבים, אתה יכול לגור בבעלות לפני שיש פה השבחות וזה יקל על אישור התוכניות כשתושבים יודעים בפני מה הם עומדים בקשר שלהם עם הרשות.

אודי כרמלי: אני רוצה להודות לרמ"י. המתווה שהוצג בפניכם מול רשות מקרקעי ישראל זה יהיה המתווה שיהיה בשאר התוכניות זה יופיע בכל הדרפטים והמצגות שיגיעו להבא.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

בת אל אונגר : המלצות מקריאה מתוך הדרכת. אני מעלה כאן 2 שינויים להמלצות שקשורות להכנת התוכנית מכח תוכנית המתאר . אנחנו לא מכינים את התוכניות מכח תוכנית המתאר ולכן הן נמחקו. בנוסף, תקן החניה שמופיע לפי התקן התקף ואנחנו ממליצים על תקן חניה 0.8 מקסימום בהתאם למדיניות שאושרה.

אודי כרמלי: אני מבקש להוסיף להחלטה בחו"ד הצוות שהופיעה בדרכת. ואני מבקש להוסיף להחלטת הוועדה את הודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י.

מלי פולישוק: יש בתוכנית תמריץ לאיחוד מגרשים כדי שיהיו מתחמים של בניה.

בת אל אונגר: כן, כל התמריצים בתוכנית המאושרת נשארים 15% לאיחוד ו-7.5% להריסה ובניה.

אסף הראל: למה הכוונה מגורים א. מגורים ב ומגורים מעודף? מה מצב שטחי הציבור כי יש כאן החלטה לקבע את המצב הקיים. אם יש מחסור של שטחי ציבורי צריך משהו יותר יצירתי עתידי.

בת אל אונגר: התכנית המאושרת 2215 הגדירה מגרשים ראשיים, זה מה שמסומן דהיינו בלוק עירוני. התמריץ שהתוכנית נתנה היה 25% מגרשים לפי חלוקת שמשון מתוך אותו מגרש ראשי אלו המגרשים שמקבלים 140% זכויות בניה. בלי קשר לזה שלפעמים המגרשים הראשיים חוצים חלקות ועכשיו הם נמצאים בקווים כחולים שונים. בהנחיית המחלקה המשפטית נציג נספח כמה כבר מומש מתוך המגרשים הראשיים.

ה-25% המגורים לא קשור לא וב', ב' מועדף.

דורון ספיר: אפשר להסביר מה הכוונה מגורים א, ב' ומועדף.

אודי כרמלי: פעם לפני המבא"ת כל תוכנית היתה יכולה לקבוע שם מסוים ולהכניס איזה הנחיות שהיא רצתה, לכן בכל עיר זה שונה בעיר אחת 25% מגורים א' ובמקום אחר זה 75% בניה בא המבא"ת וקבע אחרת, מהיום מגורים א מאפס עד 50, מגורים ב 50 והלאה וכד'. התוכנית יצרה סוג של יעוד תאורטי שנכנס לפועל רק במידה ואי שבעל הקרקע רוצה וב. לא מומשו 25% מהמגרשים באותה חלקת מושע ספציפית שלו. אז הוא יכול לבחור במגורים ב' המועדף שנותן לו את 140% זה מנגנון מורכב אבל זה שחרר את השכונה.

אסף הראל: למעשה כל שכונת התקוה הם מגורים ב'. כאשר במגורים האלה בחלקות מסוימות אם יש ה-25% פנוי במגרשים מסוימים?

אודי כרמלי: ה-25% הראשונים יכולים לבקש 140% מה 26% חייבים להיצמד ל-100%. זה התמריץ לשיקום של השכונה.

בת אל אונגר: לגבי שטחי השירות אנחנו מנסים להגדיר מגרשים ולייצר שצ"פ כך שיהיו גינות כיס שכונתיות ולרווח את צפיפות המגורים.

אסף הראל: ומה עם שטחים חומים.

איל רונן: התוכניות באותו אופן שהן לא קובעות הריסה אלא מתבססות על הקיים. היות והן משנות באופן מינורי את הצפיפות בשכונה וקובעות את אותן זכויות, התוספת תהיה נקודתית כי התוכניות הללו מתחילות את חייהן ביום ההפקדה בפועל וההליך המהותי של התוכניות יהיו ההתנגדויות. חלק מאוד קטן בתכנית הזו, אנו נגלה בעלויות שלא הכרנו ונצטרך לשייך אותם למגרשים הריקים ולכן במסגרת ה-78 שאישרה הוועדה בקשנו שכל המגרשים הריקים יישארו לטובת הפרצלציה כך שהתכנות שנוכל לייצר שטחי ציבור היא לא מאוד גבוהה.

דודי גלור: מה שרואים בתוכנית הקטנה אין בה בפועל שטחי ציבור, כל השטחים מיועדים למגורים והם בבעלות פרטית. אני מטפל בתוכנית שניה בצד השני של רח' אצל עם הרבה מאד פונקציות ציבוריות שיושבות על קרקע שמיועדת למגורים כולל פונקציות עירוניות. בתוכנית החדשה נגדיר בחזרה והשכונה אולי תקבל שטחים למבני ציבור.

אסף הראל: האם אחרי המהלך שעושים יהיו לנו מספיק שטחי ציבור או שיהיה מחסור.

איל רונן: נשתדל לייצר את מרבית שטחי הציבורי ככל שנוכל. מתוך הכרה קודם נאפשר לכל הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו למצות את זכויותיהם. מצב שבו יש בית כנסת או פונקציה ציבורית אחרת מתקיימת במבנה שיש בו גם בעלים פרטים נהיה מחויבים לבעלים הפרטים שימצו את זכויותיהם. האם השכונה שנותנת מענה בהכרח בהקשר למוסדות ציבוריים הלא פורמלים של ריבוי בתי כנסת שמשרתים את תושבי השכונה, לא נוכל לייצר ככמות בתי הכנסת מגרשים חומים על מנת שיתאמו לשימושים.

ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהכיוון יהיה למצות את השטח הציבורי לגובה אם אפשר לבנות 3 קומות אז יהיו ולשאוף כאן בכל העיר ולעשות בניה לגובה ובהתאם למגבלות של צ.

דורון ספיר: מוחלט פה אחד לאשר את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י כפי שהוצג לה בכל תכניות פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף ולתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. לקבוע תקן חניה 0.8 ליח"ד בהתאם להחלטת הוועדה מיום 08.07.20 לעניין מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בנין עיר חדשות (תא/מק/9130).
4. כללי:
 - א. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית
 - ב. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4765 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה שידונו לאחריה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הוועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חונת דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0893354	שם התכנית תא/מק/ 4765	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו	עורך התכנית אדרי דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילי" (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 type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת 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 ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מאות הסעיף בחוק	
תכנית אוהד וחלוקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בהתאם. שטחי תבנית הסחיריסכתכנית חונים בהתאם להוראות תכנית 2215, 1.א/2215. התכנית בשטח של כ-11 ד'.	62 א. (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מוח' תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדת 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	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 - התקווה, בית יעקב אזור בית עד 4 קומות (לפי גספת עיצוב עירוני)	לא תותר גספת זכויות בניה מעבר למאוסר בתכנית בתוקף.	+
		* אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות במקום לחכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	
קביעת ייעודי קרקע + 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשרוט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	+
		מסוף שטח ביעוד לשציפ	

שימושים	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ. צפיפות כמגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יחיד.</p>
תחום ד	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור מגורים בכנייה עירונית נמוכה</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ </p>
תחום ז	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>רתיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))</p>	<p>+ התכנית חנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה כ- 20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב המאושר.</p>
תחום ח	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))</p>	<p>+ </p>
תחום ט	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>	<p>מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות</p>	<p>תותר בניה עד 4 קומות *תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)</p>	<p>+ </p>
תחום י	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>+ </p>
תחום יא	<p>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.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ג)</p>	<p>מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מדובר בהקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה 20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב המאושר.</p>
תחום יב	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 תהוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11</p>	<p>בכל שטח התוכנית תוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בהכניות מאושרות.</p>	<p>סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של 0.1 די לטובת שצ"פ. מקומי קיים בפעל.</p>
תחום יג	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8.7: תקן חנייה</p>	<p>תקן חנייה בתתאם לתקן התקף בעת הוצאת חיתר בניה.</p>
	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>+ </p>
	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוו</p>	<p>+ </p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקוונות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית</p>	
	סעיף	מהות הסעיף
+ איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+ חוראות להריסת מבנים	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
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
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		4.8.2021
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-7		2.8.2021

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

התוכן	מס' החלטה
507-0884080 תא/מק/4899 - רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה	25/08/2021
דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הוועדה	6 - - '21-0019

מטרת הדיון: דיווח אודות עדכון הוועדה לגבי טופס סמכות מתוקף תכנית המתאר.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום: מערב שכונת התקווה בגבולות חלקה 139.

ממערב - חלק קטן מרחוב תדהר, מצפון - צומת הרחובות רותם, חנוך וגואל, ממזרח - רחוב למואל ומגרשי המגורים בעברו המזרחי, מדרום - רחוב יקותיאל.

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7069	רישום בשטח לא מוסדר	כל הגוש	139	

שטח התכנית : 8.07

מתכנן: אדר' אנטון סנדלר, אדר' עמרי בורשטיין

מנהלי התכנית: איילה רונאל אדר'

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: רשות הפיתוח (בניהול רמ"י)

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת (מושעא) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. חלקה 139 כוללת כ- 30 בניינים המשמשים למגורים. כמחציתם אופיינו כבתים פרטיים ומחציתם משותפים (עד 3 קומות).

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – מתן תוקף 2016

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).

לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/ א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.

התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.

התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.

הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.

שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון:

התוכנית קובעת חלוקה למגרשים בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.

התוכנית מסדירה מצב קיים ללא תוספת של זכויות בנייה מעבר למצב המאושר. כמו כן, משנה הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, הגדרת צפיפות וגודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה כבישים ומייצר שצפים חדשים.

פירוט יעודים:

מגורים ב'

מתחת לפני הקרקע: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1. לא יותרו מגורים בתת הקרקע. תותר זיקת הנאה לציבור בתת הקרקע לצורך יצירת מעבר ציבורי.
קומת קרקע: לפי תכנית 2215 על שינוייה.
שאר הקומות מעל קומת הקרקע: לפי תכנית 2215 על שינוייה
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'3 ו- ג'3א.

מבנים ומוסדות ציבור

מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, ושירותים עירוניים. (קיים בתוכנית כמגרש השלמה למגרש מחוץ לגבולות התכנית. תכנית זאת לא מגדירה זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור)

זכויות בניה:

זכויות הבניה במגרשי המגורים בתוכנית הינן בהתאם לזכויות הבניה בתוכנית 2215, ובכפוף לתוכנית המתאר תא5000.

100% בנייה במגרשי המגורים. כמו כן התוכנית קובעת תמריצים לבנייה חדשה על-ידי מתן זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על מגרשי המגורים הראשיים יקבלו 140% זכויות בניה. בנוסף נקבעו התמריצים הבאים: עד 15% באיחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלות

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,095 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	20 מ"ר
שצ"פ (שביל)	354 מ"ר
מגורים ב'	4,592 מ"ר
סה"כ	8,062 מ"ר

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לטבלה 5 ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מבניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים : עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א.1.	סה"כ זכויות בניה אחוזים מ"ר
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי
3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכסית
צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	קווי בניין
ע"פ מדיניות חניה למגורים 1:0.8	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	מקומות חניה

איחוד מגרשים :

יותר איחוד של עד 2 מגרשים סמוכים אשר מהווים חזית רציפה לרחוב אחד, ובתנאי שהשתכנעה הועדה שאין באיחוד זה שינוי מהותי לאופי השכונה.

הנחיות בינוי :

- תותר הבלטת מרפסת שלא בקומת הקרקע מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- לא יותרו דירות גן בחזית הפונה לרחוב אלא דירות קרקע בלבד. למרות האמור לעיל תותר הקמת מרפסות בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב בתחום קווי הבניין.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לחזית הבניין, כאמור בתקנות חוק התכנון והבנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- 18.05.20 דיון בתת-ועדה לשיתוף ציבור, הוחלט על מתווה פגישת הצגה ראשונית של התכנית ומפגשי שיתוף להצגת התכנית לקראת דיון בהפקדה.
- 11.11.20 בנובמבר התקיימה פגישת זום פתוחה לציבור בהנחיית אדר' בת אל אונגר – צוות מזרח בה הוצגו עקרונות תוכניות רה פרצלציה בשכונת התקווה.
- 01.12.20 משלוח מכתבים לכלל המחזיקים בשטח התוכנית.
- 26.01.2 מפגשי שיתוף ציבור להצגת התכנית.

סקר מחזיקים : סקר מחזיקים נערך על ידי חברת 'פרו שיא' ביולי 2018. הסקר התבסס על נתוני מפת שמשון, חברת שמשון ע"י תווד ברזילי, נתוני ארנונה וארכיון תיקי בנייה של עיריית תל אביב, נתונים מתביעות של רשות הפיתוח ועדויות בשטח. לאחר גיבוש מסמכי התוכנית בוצעו על ידי צוות התכנון (אוגוסט 2020) בדיקה ועדכון סקר המחזיקים. בדיקה זו התבססה על נתוני ארנונה המעודכנים, נתוני תיקי בניה עיריית תל אביב, נתוני מפת שימשון ועדויות בשטח.

מס' רשומות נסח טאבו : 1 - רשות הפיתוח (בניהול רמ"י)
מס' מחזיקים מאומתים : 52

זמן ביצוע : שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית האמק/4899- 507-0884080	שם התכנית רח פרצלציה בנוש 7069 שכונת התקווה	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	עורך התכנית אדרי' אנטון סנדלר אדרי' עמרי בורשטיין
זיהוי תרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגלתי" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותרת 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
<input type="checkbox"/> אין	<input checked="" type="checkbox"/> יש	תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המגשר לתפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסמך הסעף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעף בחוק
תכנית רח פרצלציה בשטח של כ-4 דונם, הכוללת חלשות במסגרת עבודת התחשיב ומתן החלטה בבעלות הרשות המקומית של המפרטת	א-62, (א) חוק התכנון והבניה	תכנית ועדה עצמאית עם תוכנית מותרת כוללת למתחם יחיד בנתב"ת/5000 (סניף תוקף 22.12.2016)

שימוש בסעיפי חוק בסיועה סתובנות המותר - למי סעיף א62 (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את תוכנית המלליות, ואולם הנית מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכולליות, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א), (א), (א) ו- (א7) שבו.	
א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (א) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
שימוש בתוכנית- תמפורטות	סעיף
תחלקת המגרשים	סעיף קטן (א1)
קביעת דרך לסיפול נפית	סעיף קטן (א2)
הוראות בדבר איחוד מגרשים וגייל דירות	סעיף קטן (א5)
הגדלת מספר יחיד חציונות המתקבלת	סעיף קטן (א8)

<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 22.12.2020</p>		<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 22.12.2020</p>	
<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 22.12.2020</p>		<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 22.12.2020</p>	
<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 22.12.2020</p>		<p>מס' תיק: 22-12-2020</p> <p>תאריך: 22.12.2020</p>	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקוה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו. דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.

פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
 4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
 5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר,

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

דיווח אודות עדכון הועדה לגבי טופס סמכות מתוקף תכנית המתאר, הרחבת קו כחול וסוג

התכנית:

1. סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4899 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה שידונו יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בענייננו, ארבעה מגרשים תכנוניים יהיו מיועדים לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

2. הרחבת קו כחול:

בשל צורך בהסדרת גישה למגרש 'כלוא' הוחלט להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול חלקה סמוכה בבעלות עת"א-יפו ביעוד מגורים המשמשת בפועל כדרך גישה למגרש. התכנית משנה את המגרש מיעוד מגורים לדרך ומסגרת הזכויות הסחירות מוקצות לעירייה במגרש בתחום התכנית.

3. עדכון לסוג התכנית ובעלות:

כלל שטח התכנית בתחום הקו הכחול בתכנית שאושרה להפקדה הנו בבעלות מלאה של רמ"י ובשל כך נקבעה כתכנית ללא איחוד וחלוקה. בשל צירופה של החלקה האמורה בסעיף 2, הצטרפה עת"א-יפו כבעלים לתכנית בתיאום עם רמ"י סוג התכנית ייקבע כאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4899- 507-0884080	שם התכנית רח פרצלציה בנוש 7069 שכונת התקווה	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	עורך התכנית אדרי אנטון סנדלר אדרי עמרי בורנשטיין
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בכ הלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בחתימת 5000 תא/מ) (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בהתאם. שטחי הבניה הסחירים בתכנית הינם בהתאם לחוראות תכנית 2215, 1/42215. התכנית בשטח של כ-8 ד.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית בתוקף. * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	905 – התקווה, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.

שימוש	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>למי תשריט אזורי תיעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומת ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ-12 יחיד.</p>
	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א4))</p>	<p>+ </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>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>רחיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))</p>	<p>+ התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.</p>
החמאת גובה ועומק	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))</p>	<p>+ </p>
	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>	<p>מספר קומות מרבי למי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות</p>	<p>תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)</p>	<p>+ </p>
	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>+ </p>
מרחב ציבורי	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי שעומים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ב)</p>	<p>מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מרובר בהקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.</p>
	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי שעומים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11</p>	<p>בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.</p>	<p>סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של כ-0.35 די לטובת שצ"פ מקומי קיים בפועל.</p>
תחבורה	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.7) תקן חנייה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8.7: תקן חנייה</p>	<p>תקן חניה בהתאם לתקן חתקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1 (ב) (ג)) חוות דעת סביבתית (4.4.2 (א)) הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>+ </p>

	+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
--	---	--------------------------	-----------------	---

		שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת		תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (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.	
		סעיף	מהות הסעיף
		סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
		סעיף קטן (א4)	קביעה או שיהוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וותימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25332735		4.8.2021
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		3.8.2021

תן ברעם | 2017

הצתקים
נב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021	6135/27-29,31,32 - רה פרצלציה 4968/מק/תא/507-0924282
7 - 0019-21	דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הוועדה

מטרת הדיון: דיווח אודות עדכון הוועדה לגבי טופס סמכות מתוקף תכנית המתאר.
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום: שכונת התקווה.

- מצפון – רח' הרן
- ממערב – רח' נדב
- ממזרח – רח' בועז
- מדרום – דרך לח"י



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	27,28,29,31,32	

שטח התכנית: 12.4 דונם

מתכנן: אדרי' רותי שפירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

שמאית: דליה אביב

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית תל אביב, חלמיש

התוכן	מס' החלטה
6135/27-29,31,32 - רה פרצלציה 4968/מק/תא/507-0924282	25/08/2021
דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הוועדה	7 - 0019-21

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'. התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הוועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/2215/א1, ג3, ג3א, ע1, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' - הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים. באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 4-8 מ'. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הוועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים". כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א 1 'הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998.

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ-90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הוועדה) והקטנת קווי בניין צידיים. כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

התוכן	מס' החלטה
6135/27-29,31,32 - רה פרצלציה 4968/מק/תא/507-0924282	25/08/2021
דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הוועדה	7 - 0019-21

תכנית ג' - 3 - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג' - 3 א' - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

תמ"א 23 / א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגול' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין תל אביב עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים והסדרת הדרכים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, ובכללם הרשומים בטאבו וללא חזקה בפועל על קרקע בתחום התכנית. כל זאת תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- קביעת רוחב זכויות הדרכים בגבולות התכנית בהתאם להגדרת תאי השטח לבנייה ובמגבלות תכנית 2215, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

שטח במ"ר	יעוד קרקע
2,019 מ"ר	דרך מאושרת + מוצעת
130 מ"ר	שצ"פ

התוכן	מס' החלטה
6135/27-29,31,32 - רה פרצלציה 4968/מק/תא/507-0924282	25/08/2021
דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הוועדה	7 - 0019-21

מגורים ב'	10,166 מ"ר
סה"כ	12,383 מ"ר

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 3 קומות + חדר יציאה לגג. במגרשים מיוחדים עד 5 קומות.
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר.
- תכסית: עד 70% לפי טבלאות איזון.
- מרפסות: תותר הבלטת מרפסת מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה.

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשים ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה.	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי	
דרך לח"י: 5 ק' + חדר יציאה לגג רחוב בועז: 4 ק' + חדר יציאה לגג שאר הרחובות: 3 ק' + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה	
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכסית	
קדמי – 0 מ' צדדי – 2 מ' או 0 מ'	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	קווי בניין	

התוכן	מס' החלטה
6135/27-29,31,32 - רה פרצלציה 4968/מק/תא/507-0924282	25/08/2021
דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הוועדה	7 - 0019-21

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לשינוי המרחק)	אחורי – 5 מ' בנייה ברצף (קו בניין 0 או איחוד מגרשים עד 3 מגרשים)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הוועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים 1	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19 בשעה 19:00 בבית דני
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19 בין השעות 18:00-21:00 בבית דני
	מפגש תושבים 2	תושבי החלקות שלא אותרו עד שלב זה	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים.	08.09.19 בשעה 19:00 בבית דני
טיטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים.	בהתאם להתקדמות התכנון
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התכנית לתושבים לפני הפקדה	בהתאם להתקדמות התכנון

זמן ביצוע: שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית אורי רוזני שפירא, אורנה שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות (הוועדה)			
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)	תכנית כוללת בשטח והתכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להקדים את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא 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 שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
הגשת רח פרצלציה בשטח של כ- 32 דונם באמצעות איחוד וחלוקה לטובת חקלאות ומגורים בקרבת הישוב לנרשים בחלק מפקדון משועל בשטח מתקנה	א-62 (א) חוק החריג המש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית ביטוי כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/507/0924282) תיקף 2018/12/22

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוז הסעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יושד
קביעת דרך לסיפול טפית	סעיף קטן (א2)	הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מטאור ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר למורך גישה למגרש סטון או למורך גישה לדרך סמכות שאינה דרך שאושרה בתכנית מטאור ארצית מחוזית.
ינטפטר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (א3)	שינוי חריגות בדבר בינוי או יעוב אדריכליים
הגדלת מספר יחיד הצמימות המתקבלות הוא בתחום	סעיף קטן (א4)	הגדלת מספר יחיד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות

להכניית 5000 הקובעת מיינומים 12 יחיד לדונם		
תוראות להרשות מבנים	קביעת תוראות לעניין תריות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תפקיט קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר ותחיליות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיועדת) כמוסמך בסעיף (ג) בסופסוף.			
מחצית הוועדה:			
שם וטעם משפחה אחוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 02531475	תחיליות 	תאריך 2020-12-22
חוקע/המשפטי לועדה:			
שם וטעם משפחה הראלה אברהם ארון, עדיד	מספר ת.ז. 2438176-9	תחיליות 	תאריך 21.12.2020

ת.ס.מ. | 0017

העמקים
 נבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
6135/27-29,31,32 - רה פרצלציה 4968/מק/תא/507-0924282	25/08/2021
דיון בדיווח עדכון חו"ד יועץ משפטי ומה"ע לעניין טופס סמכות הוועדה	7 - 0019 - '21

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

7. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
8. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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 מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/12/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 21/12/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.
פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר,

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

דיווח אודות סמכות הוועדה :

תכנית תא/מק/4968 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.
עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הוועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.
בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

כמו כן, השפעה סביבתית
התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי רותי שפירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח 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 type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד 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, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור פירו של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות (עדה מקומית)	מחוק הסעיף בחוק
תכנית מתאר חלוקה והקצאת שטחים בעירוב קיימים והקצאת שטחים חקלאיים, חקלאית חילונית אזורית וקצאת שטחים חקלאיים שטח הפניה הסחית לסבתמית חונם בתאם לתוראת תכנית 215/215 א/תכנית בשטח כ-12	62 א (ג) חוק התו התשכ"ח	סבת ועדה עצמאית לתוכנית מתאר כוללת והתקצאת שטחים חקלאיים (תק"מ 215/215 א)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000- כמפורט להלן		
הסעיף החוקי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמה חלוקה או בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 - התקוות, בית יעקב אזור בניח עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	+ לא תותר תוספת זכויות בניח מעבר למאושר בתכניות בתוקף. " אפשרות לבניח עד לגובה של 5 קומות בכפוף לזכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניח עירונית נמוכה	+ בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד לשצ"פ
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת שימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים; סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניח עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית

קובעת שצ"פ. צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יחיד.			
+	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א)4)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)
+	רח"ק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תכנית המרבי.
+	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב 5.4 אדריכלי (סעיף אזור תכנון 905)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	קביעת גובה הבניה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)
+	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (ועצים) (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	סעיף 4.1.1 (א-ג)	למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמורת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.11 : שטח פתוח מקומי	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגורת 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11
	תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת חוצאת היתר בניה.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניית (3.8.7) דרך ערקית רב עירונית (3.8.2) (ג)
+	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת חשפוע סביבתית (4.4.1 (ב) (ג)) חוות דעת סביבתית (4.4.2 (א)) הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)
	תכנית בעלת חשפוע סביבתית (4.4.1 (ב) התכנית חקובעת בינוי הגובל בדרך ערקית רב עירונית, (ג) שימושים רגישים - מגורים) חוות דעת סביבתית (4.4.2 (א))		
+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוו	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) כריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיף חוק: בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
	מהות הסעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (א5)
+ הוראות להריסת מבנים	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחלקת חינוך			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025339735		4.8.2021
הוועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	242976-9		4.8.2021

ת"ב | 2017

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

התוכן	מס' החלטה
35-45 - לה גוארדיה 4575/מק/תא - 507-0601443	25/08/2021
דיון לאחר פרסום 106ב'	8 - 0019-21ב'

מטרת הדיון: **דיווח לוועדה לגבי פרסום 106ב' לתכנית ללא התנגדויות, והמלצה למתן תוקף לתכנית.**

רקע ודיונים קודמים:

ביום 10.6.20 החליטה הוועדה המקומית לאשר למתן תוקף את תכנית תא/מק 4575 לה גוארדיה 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 ומגונן 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 ווינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 128-139 בחווי"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 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.

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 התכסית 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 הבניין 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 התכסית והסגת הבינוי וכדי לא לפגוע בשטחי הבנייה ומספר יח"ד הדיון כפי שאושר להפקדה מובאות בפניכם שתי חלופות:
 - a. נוספת קומה על שורת המבנים בוינגייט. 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.

מס' החלטה	התוכן
25/08/2021	35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443
8 - - '21-0019	דיון לאחר פרסום 106'ב

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 וינגייט בלבד.

רקע: ב-16.05.18 דנה הוועדה ואישרה פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. ב-18.08.01 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, וינגייט ועמק אילון מצפון, יגאל אלון ממערב והחורשה ממזרח.



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

התוכן	מס' החלטה
35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443 דיון לאחר פרסום 106'ב'	25/08/2021 8 - 0019-221'ב'

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 אופייניות:

- 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, אדר' 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 הוועדה 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

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): על-פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בת' 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 הוועדה המקומית בישיבתה מיום 14.06.18 (פרוטוקול 0015-14'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 שביל האופניים ברחוב לה גווארדיה. קביעת הנחיות לפיתוח השטח הפרטי הפתוח והתניית רישום התראה

התוכן	מס' החלטה
35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443	25/08/2021
דיון לאחר פרסום 106ב'	8 - 0019-221ב'

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 דייריו (לרבות פינוי אשפה, פריקה וטעינה).

מהות הבקשה:

1. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
2. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב:
 - א. 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:
 - א. 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 הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
 - ב. 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 78+77 לחוק ת"ב לפי התנאים המפורטים בדראפט

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

שמואל 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 שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
 4. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב:
 - א. 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:
 - א. 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 הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים במגמה להתאימם לתכנון החדש.

התוכן	מס' החלטה
35-45 - לה גוארדיה 4575/מק/תא 507-0601443	25/08/2021
דיון לאחר פרסום 106ב'	8 - - 221-0019

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.

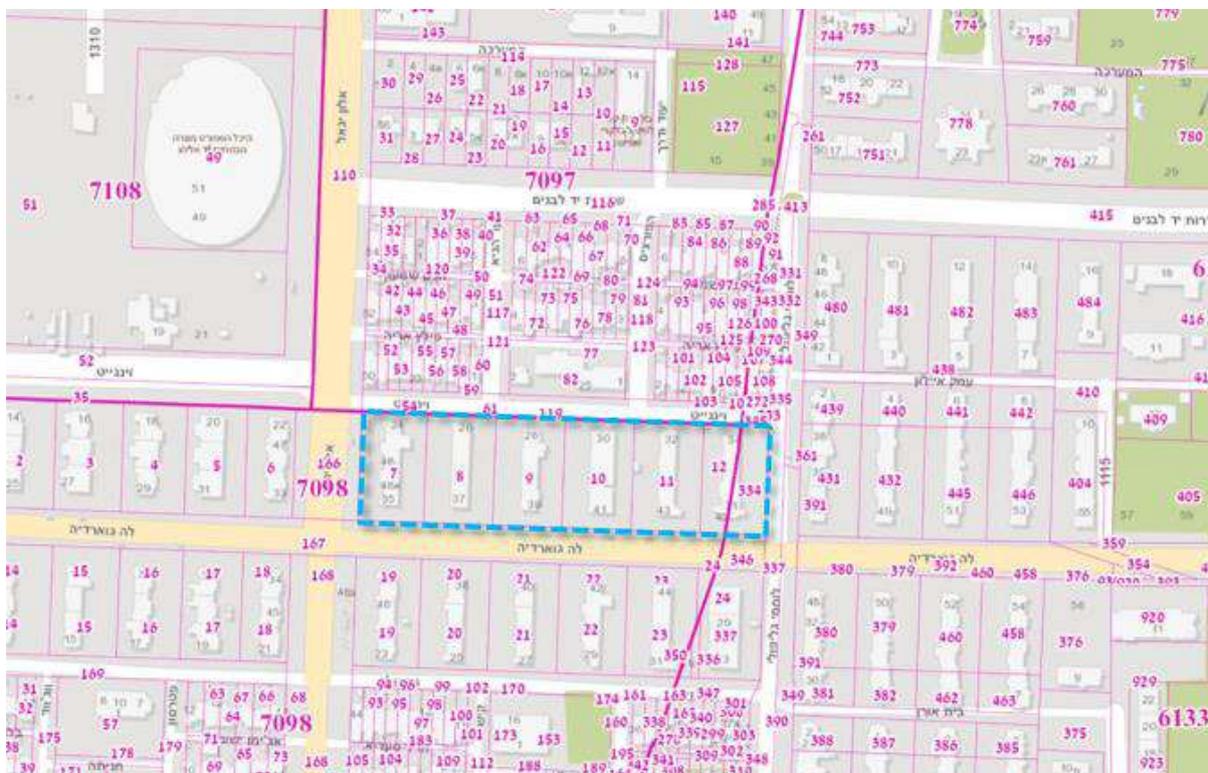
***** התכנית מובאת לאשרור הוועדה, לאחר הוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה והטמעת הערות*****

דיון בהפקדת התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום:

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



כתובת:

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

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: אדר' 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 ייפוי 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, אדר' - 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: K, 2323, 2324, 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 (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:

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) בפינת 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 בייעוד מעורב: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. וכן, באמצעות פיתוח שטחים מגוונים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה. שטחים אלו כוללים אזורי שהייה בלב המתחם ומעברים מגוונים 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 מגוונים 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 בייעודי 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 בפינת רחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי ובפינת 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:

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

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	104 אחוזים	296
זכויות בניה לקומה	מ"ר 13,426 עיקרי	מ"ר 39,660 עיקרי
	אחוזים	

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		מ"ר	
בין 6.5 + גג משותף ירוק, מעל קרקע עד 14.5 מעל קומת מסחר גבוהה	3.5	קומות	גובה
		מטר	
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		
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. השלביות 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 שחב
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)	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	מחוז 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 המתאר	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 יח"ד, 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' 5.3.2 (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 הגובה מבניהם"	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.	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.	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' 4.2.5 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).	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	
בניין בגובה קרקע+ 14קומות + קי' גג חלקית בפינת הרחבות לה גוארדיה וינאל אלן. לבניין זה קומה נוספת בחקלה. +	סי' 4.2.6(ב)	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.
התכנית תציע 1,600 מ"ר שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור	מאות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמסו רט בסעיפים 4.1.1(ב)-(ח)	לפי 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 ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות נגדה חריגת

<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 החברה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי החברה – 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 החברה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי החברה 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 בסעיפי חוק ביטוייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	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 הספורטים בסעיף קטן (2X1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (6), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	62א (א) למעט: (א9) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייטורים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שינוי בניית בריכות ציוריות
קביעת קו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א9)
קומה בהקלה	כל ענין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א9א)
הריסת מבנים, וכות מעבר ורישום זיקת הנאה	קביעת חוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א9א)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מצדו את המיון) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	0520082013		28/7/18
דיוע המעפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2957916-9		19.7.2018

ח. ברום | 2017

העמקים
גבי אילנה סולמן - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות הבנק

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 החרגה 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 הונית 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 ההליך ואנחנו ממליצים בחום על הפקדת התוכנית.

עירא רוני : 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.

הוועדה 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 86ד' 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 תכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ורכבה תיא-יפו עזרה ובכרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג חרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input 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, וחוא 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	מחוז הסעיף בחוק
התכנית הותאמה עירונית משטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת תחילת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערוב שימושים של מסחר ומבני ציבור וכך ויסות האתר מתוך התכנית ישנה באיחוד ותלוקה	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית ונא/5000 (מזן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית 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 ו-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 קרע: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	ס' 5.3.2 (ל)בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי 5.0
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת + קיים מסמך מדיניות		

<p>הרחיק המוצע הוא בין 4.095 ל-4.166 +</p>	<p>ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בגססח 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 חזית יחידה אסטרטגית +</p>	<p>מקבץ שימושים 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 חזית יחידה אסטרטגית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת 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 סי 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-ת) פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6</p>
<p>הרחיק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 חוועדה ראשית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל-5.0 +</p>	<p>סי 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 ל-4.166 +</p>	<p>סי 5.3.2 (ג) סי 3.1.4 (ו) בייעודים 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 התרחישים לפיהם הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

<p>התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקע, המחווה 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 תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבחה מכיניהם"</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה ותת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>התכנית המוצעת מתווה בתאי שטח 101 ו-201: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + קי גג חלקית לאורך רח' לה גוארדיה בנינים בגובה קרקע+6 קומות + קי גג חלקית לאורך רח' וינגייט בתא שטח 201 בלבד: בניין בגובה קרקע+14 קומות + קי גג חלקית במינת הרחובות לה גוארדיה ויטאל 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>סי' 4.2.5 תועדה 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).</p> <p>סי' 4.2.6 (ב)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קי + מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות חוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עליית 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>הבלטת 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. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>התכנית תציע 1,600 מ"ר סה"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 להמקיד תכנית הכוללת נוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיישוד שאינם למגורים ליישוד למגורים, אך אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>קיימת חו"ד מוח' תכנון מורח</p>	<p>סעיף 3.5 – כולל הנחיות 'מבני ציבור' 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 היעד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בניין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בנין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ מוגמלף שפייפ בכסוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפייפ עם זיקת הטאה 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' ושטח 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 מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.</p>	<p>3.8.2 (ז) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטרופוליטנית קיימת- עפיי תמיים 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 לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) זמרות 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) תזיבי 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 חשפעה 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 נדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) נמאים להפקדה (4.4.5) חשפעות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.6 – 4.6.3</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) יקוד (4.6.4) חיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האסור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א6), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומת, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שאינם, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחו בנייה בראשית עירונית</p>	
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)	מהות הסעיף איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
קביעת קו בניין	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקטע בתכנית
קומה בחקלה.	סעיף קטן (א9)	כל ענין שניתן לבקשו כחקלה לני סעיף 147 (חקלה)
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	סעיף קטן (א9א)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין חשקעת קרקע הודרשת לצורכי ציבור... בהתאם לממרט בסעיף.

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/משוייט, (מחקו את המילות) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.			
מתגדם הוועדה:			
שם וטם משפתח	מספר ת.ו.	התימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי			13.5.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם וטם משפתח	מספר ת.ו.	התימה	תאריך
הראל אברהם אודן, עו"ד	241876-5		13.5.19

תב"מ | 2017

העפוקים
גבי איילנה סולמור - ראש ענף (מחשב מוזכרות 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 קינסבורנו : 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**

1	עיקרי ההתנגדות	מענה:
1.	ס' 1.6 להוראות התכנית לא כולל התייחסות לתכנית תא/4123.	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. המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות ולכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2.	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.	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. 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. המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות
3.	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. עזרה וביצרון היא בעלת "עניין אישי" שכן היא בעלים של חלק מהדירות בתחום התכנית – דבר שלא הובהר דיו ועומד בסתירה להוראות החוק.	מנהלות להתחדשות עירונית במקומות אחרים במדינה. 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). כפי שהובהר ע"י הנהלת העירייה פעמים רבות בעת הצגת האפשרות לקדם תכנית להתחדשות עירונית במסלול זה, עזרה

<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 המשבחות 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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>ההוראה בדבר אוורור החניונים בגגות המבנים ובכל מקרה לא יפנו למקום שבו שוהים אנשים – אינה אפשרית מכח התכנון המוצע. שכן על גג 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</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>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</p>	<p>החזית המסחרית לרח' יגאל אלון לא מופיעה בתכנית תא/4123 ולכן לא ניתן לקבוע אותה.</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>10.</p>
<p>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</p> <p>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 ומטר. הפרויקט ממוקם במרחק של כ- 600 מ' מציר הקו הסגול של הרכבת הקלה.</p> <p>כמו כן, מתוכנן קו מטרור 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 שיתמשו 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). 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: 1. לנושא ביטול שטחי הציבור והמרתם לשצ"פ, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות. 2. לנושא אופן חישוב שטחים בייעוד שצ"פ בתחשיב הפרוגרמטי השכונתי, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות. 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>18. 1. דורשים שתהיה הפרדת תשתיות בין שימושי המסחר והציבור לבין שימושי המגורים. 2. דורשים לצמצם את תכסית הבינוי בתת הקרקע כדי להותיר שטחי חלחול בהתאם</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>

	<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.</p>
--	---

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

מענה	עיקרי ההתנגדות	
<p>ראו מענה לסעיף 16 בהתנגדות מס' 1.</p>	<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>	<p>.21</p>
<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>	<p>.22</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>	<p>.23</p>
<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>	<p>.24</p>

<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 גוארדיה 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: center;">.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 לדוגמא- 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 מבניה 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 לצורכי 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>
--	--

תשלומי איזון	מצב יונא								
	שווי יחסי מוצב יונא כולל מחוברים	שווי מוצב יונא (בנקודות)	החלקים המוקצים במגרש (בשבר בשוט)	תרומת הבנוי (בנקודות)	שווי יחסי יונא ללא בנוי	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	ייעוד המגרש המוקצה	מס' מגרש התמורה	י
	16.04338%	7,175.80	28444/90201	38.71	16.07932%	6,697.00	מגורים	101	14
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101	0

הדגמה לסעיף 28 לעיל למענה להתנגדויות



הדגמה לסעיף 20 לעיל. סימון ע"ג תצלום אוויר. באזורים המסומנים 1, 2 ו-3 מצויים מרבית העצים שמומלץ לבחון פרטנית.

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 נתיב 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 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 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 : התכונית 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 ההופעה 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 כדין. 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 בתוכנית. 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 חשבונני 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 ליזם. 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 וויטרינה 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 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 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 בחו"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

חו"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 לחו"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 הדיור 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 מחדש 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 הוועדה 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 אליה 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 ב-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 בפינות בהתאם את המינימום ההכרחי בשביל שזה התקיים. למה אי אפשר להעלות את גליפולי ל-15-16 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 בפינוי 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 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 ידינו 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

חו"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.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/2664(6) - בית הספר גיל - עמישב	25/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '21-0019

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

הקמת בית ספר יסודי לחינוך מיוחד בן 15 כיתות במבנה בן 3 קומות, ומגרש ספורט חיצוני. לצורך הקמת המבנה ייהרס מבנה קיים בן קומה אחת. אולם הספורט הקיים ישמש את המבנה החדש.

מיקום: שכונת רמת הטייסים – עממי ג'



כתובת: רחוב עמישב 50, דרך השלום 119, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק	57	87
6164	מוסדר	חלק	48	317

שטח התכנית: 4.984 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: יפתח חיינר, נוימן חיינר אדריכלים

אדריכל נוף: יעל בר מאור

בניה ירוקה: מיכל ויטל-ברון

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/2664(6) - בית הספר גיל - עמישב	25/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '21-0019

- בית ספר בן קומה אחת, אולם ספורט, מבנה זמני, חדר טראפו ומגרש ספורט

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תוכנית ת"א 2664 – בניינים ציבוריים בתחום תוכנית K
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" - תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ומענה על צרכי הציבור המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- מספר קומות: 3, גובה: כ-14.5 מטר (גובה ריצפה עליונה 8.3 מטר), תכסית: כ-1,083 מ"ר
- קו בניין (קדמי-צפוני-לכיוון רחוב עמישב): 0.0 מטר
- קו בניין (קדמי-דרומי-לכיוון דרך השלום): 0.0 מטר
- קו בניין (צידי-מזרחי-לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.50 מטר
- קו בניין (צידי-מערבי-לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.50 מטר

מבנה בית הספר החדש ישמור על מרחק מינימאלי של 6 מ' מחזיתות קדמיות צפון/דרום אל רחובות עמישב ודרך השלום, יתאפשר שילוב מבני תשתית כחדר אשפה, ביתן שומר וכיו"ב גם מעבר לקו זה, ועד לקו בניין 0, בהתאם לתכנית הראשית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	2.71%	22.6%	25.31%	270%
גובה	מ"ר 365	מ"ר 3,042	מ"ר 3,407	כ-13,456 מ"ר
תכסית במ"ר	1	3	3	10 קומות
	14	17	17	40 מטר
	365	1083	1,448 (29%)	60% (2,990 מ"ר)

הדמיות המבנים שלב א'



תכנית פיתוח השטח שלב א'



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – בית הספר הינו מבנה חדש בן 15 כיתות עבור תלמידי חינוך מיוחד. המתחם כולל אולם ספורט קיים. בשטח החצר יוקם מגרש ספורט וכן גינה לימודית התואמת את צרכי התלמידים. בתחום חצר בית הספר תבנה מיסעה אשר תאפשר כניסת הסעי התלמידים. המיסעה תעבור ממערב לבית הספר ותתחבר לרחובות ומערך התנועה הקיים. הבינוי בצורתו תוחם חצר פנימית המותאמת לצרכים המיוחדים אשר נדרשים לילדי בית הספר ומוקף גדר מוסדית.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – בית הספר הינו בן 3 קומות. גובהו כ-14.0 מ'. אולם הספורט הקיים בגובה קומה אחת.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים – טיח חוץ, זכוכית, HPL ואלמנטי מסגרות להצללה ומעקות במידת הצורך, חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- תנאי להיתר בנייה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. במידת הצורך – יוגבה מעקה הגג.
- שטח אפשרי עבור התקנת תאים פוטו-וולטאים הינו כ-300 מ"ר. התאים ימוקמו על גג המבנה העליון.
- הסדרת גישה, ותחזוקה אל גגות המבנה – והסדרי בטיחות בגגות.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/2664(6) - בית הספר גיל - עמישב	25/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '0019-21

- 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**
- כניסה עיקרית לביה"ס מרחוב עמישב 50
 - כניסה למיסעה להורדת תלמידים מרחוב דרך השלום 119, ומוצא ההסעים לרחוב עמישב 50
- 1.4 אצירת אשפה:**
- חדר אצירת אשפה ישולב בגדר על חזית רחוב עמישב ויעוצב כחלק מרצף גדר בית הספר, יתאפשר שילוב חדר אצירת אשפה בנפח המבנה. החדר יתוכנן על פי הנחיות אגף תברואה.
- 1.5 תנועה וחניה:**
- עפ"י דרישת הפרוגרמה תקן חניה "אפס".
 - מספר ומיקום חניות אופניים לפי תכנית פיתוח ובתנאי עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא .
 - גישת רכב חירום והצלה תתאפשר מהרחובות הגובלים ומאיזור המיסעה עפ"י דרישת כיבוי אש, תסומן גם רחבת כיבוי אש.
 - תתוכנן מיסעה אשר תאפשר כניסת הסעים, לצרכי התלמידים. המיסעה תעבור ממערב לבית הספר מדרום לצפון ותתחבר לרחובות ומערך התנועה הקיים.
- 1.6 בניה בשלבים:**
- תתאפשר שלביות בניה – שלב ראשון הרמת מבנה בן 3 קומות, בשלב השני תוספת שתי קומות.
 - קו בניין ומיקום גדר בית הספר: בשלב א' תישמר גדר בית הספר ללא שינוי ממקופה הנוכחי, יתאפשרו נסיגות נקודתיות, פתיחת שערים חדשים וביטול קיימים וכן תתאפשר השלמת גדר ושיפוץ הקיים לפי הצורך, עם קידום ביצוע חתך רחוב עמישב וחתך רחוב דרך השלום, קו הגדר יותאם לחתך המבצע: בדרך השלום נסיגת קו הכדר תקבע בוק המאפשר רצף מדרכה נאותה למעבר ציבורי. ברחוב עמישב תפותח מדרכה רציפה ונגישה המאפרת מעבר הולכי רגל ושילוב שביל אופניים באם יבוצע ברחוב בהתאמה לתכניות הסמוכות.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- א. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ב. **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככל הניתן. כל בית גידול לא יקטן מ-24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח. לביצוע בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- ג. **הצללות הפיתוח:** קומת המבנה המפולש מייצרת שטח מוצל של כ-280 מ"ר.
- ד. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** מי הנגר ינוהלו על פי המצב הקיים, המים ינוקזו הרחק מהכניסה ביתר המגרש יתאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ-15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.
- ה. **עצים לשימור:** במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
- ו. **שערים הפונים אל הרחובות:** פתיחת כל השערים תיעשה כך שלא יהוו הפרעה לרצף מעבר הציבור במדרכות הרחובות בדרך השלום וברחוב עמישב, זאת ע"י פתיחה בכנפיים אל המגרש, הקמת שער בנסיגה מהרחוב, הקמת שער נגרר ו/או אחר.

3. מיתקני חשמל בתחום המגרש

קיים חדר טרפו בתחום המגרש לשימוש בית הספר ללא שינוי, החדר הקיים ישאר במיקומו הנוכחי, ותבחן העתקתו העתידית לפרויקט ההתחדשות העירונית המקודם ממצפון-מערב.

4. שילוט בתחום המגרש

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/2664(6) - בית הספר גיל - עמישב	25/08/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '21-0019

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
תאים פוטו-וולטאים: מתוכננים תאים פוטו-וולטאים על הגג העליון בית הספר החדש. ביצוע ע"פ הוראות תוכנית עיצוב זו.

6. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

7. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד משולבת: (מוגש על ידי מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר בוועדה המקומית את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי

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

התוכן	מס' החלטה
110 - בית כנסת הגדול אלנבי 110	25/08/2021
דיווח לועדה	10 - 0019-21

בית הכנסת הגדול, אלנבי 110

- בית הכנסת הגדול ברחוב אלנבי 110 הינו מבנה לשימור ע"פ תוכנית השימור 2650, בעל חשיבות לאומית מהווה אבן דרך חשובה בהתפתחות העיר תל אביב. לאורך השנים בית הכנסת מילא מקום מרכזי בחיי הקהילה והעיר בשל גודלו, מיקומו וצורתו ומהווה אייקון עירוני מוקף במרחב ציבורי. המבנה עבר שינויים ותוספות במהלך השנים, כדוגמת הארקדה שמקיפה אותו, ולאורך השנתיים האחרונות עובר תהליך תיאום ארוך לשימור ושיפוץ המבנה, פתיחתו לרחוב אלנבי והנגשתו לציבור.
- לצורך כך קודמה תב"ע תא/מק/4470 המסדירה את המצב התכנוני במרחב בית הכנסת, קובעת את מגרש בית הכנסת לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושני המגרשים המקיפים אותו לכיכר עירונית ומסדירה את המצב התחבורתי ודרכי פריקה וטעינה באתר. על תכנית תא/מק/4470 הוגשו עררים לועדת הערר והיא טרם אושרה.
- **מדובר במבנה ייחודי שאינו בהגבלות מחמירות הכרוך בעלויות שימור ניכרות לכן תוכנית השימור קבעה לגביו הוראה מיוחדת בנספח א שבה המתירה לועדה המקומית לאשר למבנה תמריצים של מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, כדלקמן: "הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תמריץ השטחים להעברה בהתאם להוראות סעיף 10.5.2 א ו- 10.7.2 בתכנית השימור."**
- בימים אלו נחתם הסכם בין ההקדש הדתי של בית הכנסת לעיריית תל אביב לשיפוץ ושימור בית הכנסת הגדול והמרחב סביבו, כולל המלצה לתוספות בניה מינוריות בצידי המבנה. שימור ושיקום בית הכנסת מוערך בכ 52 מל"ש.
- חלק ממקורות המימון לשימור המבנה (כ 8 מל"ש) הם באמצעות סיוע קרן הסכמי שימור בהתאם להסכם שנחתם בתאריך 15.03.21.
- **כאמור, בהתאם לתוכנית השימור נדרש אישור הועדה המקומית למתן תמריצים למבנה לביצוע עבודות השימור כשל מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, כאשר ניווד התמריצים למגרש מקבל יהיה בתוכנית עתידית שתקודם ע"י הועדה המקומית.**
- תמריץ הניוד המבוקש אושר בוועדת שימור בתאריך 21.7.21.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

מומלץ לאשר למבנה בית הכנסת הגדול לשם עידוד ביצוע שימור המבנה תמריצים כשל מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בהתאם להוראות סעיף 10.5.2 א ו- 10.7.2 בתכנית השימור.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: אישור מדיניות צפון פלורנטין (שכונת "המרכז המסחרי") בגבולות תכנית 44 (משנת 1941) כבסיס לקידום תכניות מפורטת לשכונה – כפי שנדרש בתכנית המתאר תא/5000. המדיניות מאגמת את כלל המסמכים הסטטוטוריים הקיימים, ומוסיפה התייחסות הנדרשת לקידום תכנון מותאם צרכי השעה.

מיקום: צפון פלורנטין (בגבולות תכנית 44) - שכונת "המרכז המסחרי" בין הרחובות:

- במזרח – רחוב העלייה
- בצפון – דרך יפו- אילת
- במערב – רחוב מרכולת
- בדרום – גבול תכנית 44 עם התאמות נדרשות לתצורת החלקות



מפת התמצאות:

- קו רציף – תחום המדיניות
- קו מקוקו – התייחסות למרחב הציבורי במרחב פלורנטין

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7083			84-90	
7421				23
7424			1-36,38-40	37
7425			66- ,7-29,32-60 ,1-3 86-89,83 ,79-80 ,74	75-78
8982			1-25,27-28,30-37	29
8983			37-43 ,1-35	36
8984			47-50 ,1-45	46,51
8985			1-23	
8986			1-42	
8987			1-32	
8988			1-33	34
8989			33 ,17-19 ,1-2	36,34,37
8990			31 ,9-15 ,21-24 ,1-4	32-35

שטח המדיניות : כ-140 ד'

מתכנן :

מח' תכנון יפו והדרום ומח' שימור, אגף תכנון עיר
היח' לתכנון אסטרטגי
יח' אדריכל העיר

תכנון : בר לוי דיין אדריכלים

נוף : ברמן ברוט אדריכלי נוף

תנועה : דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה

שמאות : גלית אציל לדור

נגר : טל אספריל, חבי' יוזמות

תכנון אקלימי : אביעד שר-שלום

סקר עסקים : לורית לייבוביץ'

יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות : ריבוי בעלויות : פרטיים, עירייה, רמ"י

רקע- מצב המרחב בפועל :

שכונת צפון פלורנטין, אשר נקראה במקור "המרכז המסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבולה של העיר תל אביב עם העיר יפו. הצורך המסחרי הגדיר את התפיסה התכנונית של השכונה : השכונה מתוכננת בגריד של מבננים (בלוקים) קטנים (85X30 מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבננים חולקו למגרשים בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבנן. המבנים בני ה-2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומות הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטיין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-ב'

מאחר ולא הייתה זאת שכונת מגורים אופיינית, התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כיום, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב ברוחב 11 מ'. מגמות ההתחדשות המאסיביות מביאות לצמיחת הריקמה העירונית לגובה, מבינוי מקורי של 2-3 קומות, לבינוי בגובה של 6-7 קומות המתאפשרות במיצוי זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. ההתחדשות מייצרת מלאי מגורים ביח"ד בגודל ממוצע של 50 מ"ר, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר ברחובות מתמחים שמרביתם נמצא בשכונה למעלה משלושה עשורים: ובזאת תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. יחד עם אלה השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי של העיר בשל ריבוי מסעדות וברים.

מדיניות תכנונית קיימת:

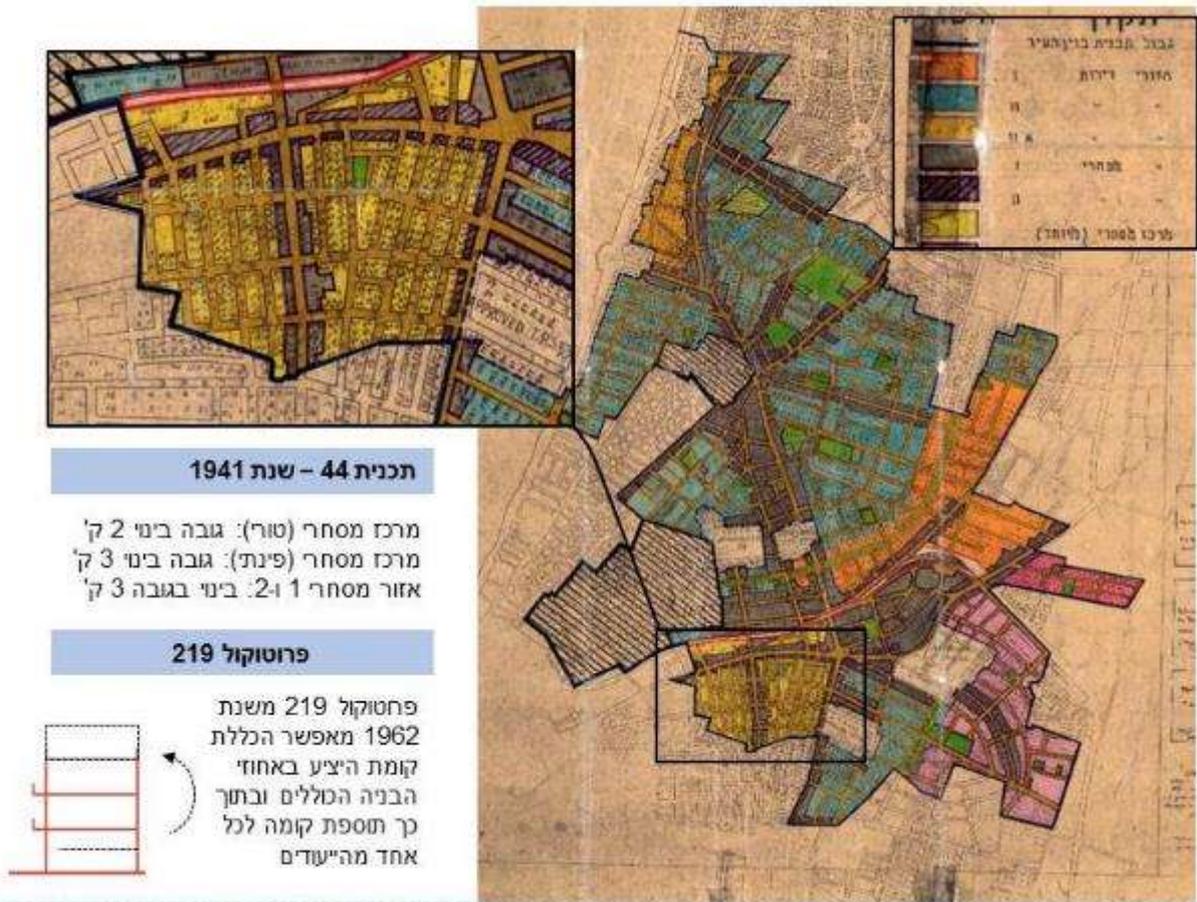
תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

- המדיניות מוצעת לחלקו הצפוני של אזור תכנון "801א-פלורנטיין" בתכנית המתאר, מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות.
- בתשריט אזורי ייעוד מרחב התכנון מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח"ק מינימלי: זכויות מאושרות, רח"ק מקסימלי: 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומות הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות.
- נספח תנועה – מרחב התכנון מוגדר כאזור העדפת הולכי רגל עם שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה.

תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית זו משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים במתחם. התכנית מייעדת בינוי בעצמות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם ליעודי קרקע:

- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
- אזור מרכז מסחרי – עבור שאר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 80% תכסית, בשאר המגרשים 2 ק' לא כולל ק' ביניים, 70% תכסית. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית יפו B.

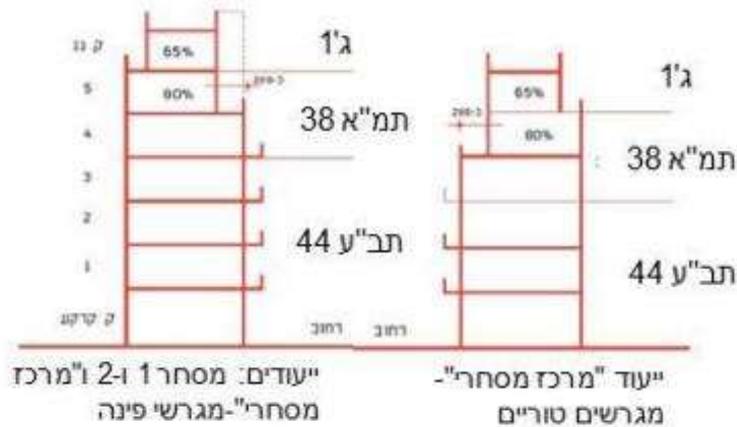


מדיניות תמ"א 38

המדיניות מאפשרת תוספת קומות בשתי חלופות:

- א. הריסה ובנייה- מיצוי מלוא זכויות מתוקף התכניות התקפות ותמ"א 38 עד גובה כולל של 6 קומות במגרשים טוריים בייעוד "מרכז מסחרי", ועד גובה כולל של 7 קומות בייעודים "מסחר 1-1 ו-2" ובמגרשים פינתיים בייעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. האפשרות לקידום פרויקט בחלופת הריסה ובנייה חלה גם על בניינים המוגדרים ל"שימור מרקמי".
- ב. תוספת בנייה – מתאפשרת תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית לבניין קיים. ברב המקרים חלופת תוספת הבנייה לא מאפשרת מיצוי מלוא הזכויות המתאפשרות בחלופת הריסה ובנייה, ולכן במקרים של בניינים לשימור מרקמי המדיניות למעשה מתמרצת הריסת מבנים ושימור החזית בלבד.

מדיניות תמ"א 38 - חתך צפון פלורנטיין



החלטות ועדת שימור:

החלטת ועדת שימור מס' 13-03 מה-23.06.2013 על קידום שימור מרקמי בתחום שכונת פלורנטיין רבתי, ומתוקף כך:

- א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
 - ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
- ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.
- החלטת ועדת שימור מס' 21-02** מה-13.06.2021 - אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטיין הכולל: הנחיות לשימור הפרצלציה, הנחיות לשימור אופיו המסחרי של מרחב התכנון, ורשימת שימור מעודכנת בחלוקה ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

צפיפות - מדיניות 9004 (שנת 2007)

המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות), שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ-35 מ"ר (עיקרי ושירות).

תכניות נוספות החלות בשכונה:

תכנית אב פלורנטיין - תכנית משנת 2001 מגדירה חזון כולל למרחב שכונת פלורנטיין ולפיתוח השכונה בשני שלבים:

- א. "שכונת מעבר טובה" - שכונה בעלת אופי מיוחד ותוסס, אומנות רחוב, אוכלוסייה צעירה, משקי בית קטנים, רמת מינוע נמוכה, מקומות רבים לביילוי.
- ב. "שכונה הטרוגנית מושבחת" - שכונה נקיה ושקטה, כוללת את כל החתך הדמוגרפי, רמת מינוע ממוצעת, תמהיל דירות מגוון, אחוז בעלות גבוה.

תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטיין" - תכנית משנת 2019 שמטרתה הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין ע"י שינויי השטחים ליעוד המגרשים לטובת ייעוד ציבורי.

תוכנית 1380 - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטיין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל 15 מ'. נראה כי לא הוקפד על מימוש תכנית זו למעט במספר מועט של מבנים.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטיין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - - '21-0019

מדיניות תכנונית, אשר בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, מהווה תנאי לקידום תכנית מפורטת. בהמשך תקודם תכנית בקו כחול דומה למדיניות הנדונה. המדיניות מגדירה את החזון להתחדשות והשתמרות השכונה, מאגמת את כלל מסמכי המדיניות שהוכנו בתחום צפון פלורנטיין, ובכך מגבשת ראייה תכנונית כוללת המהווה בסיס להכנת תכניות בהתאם להוראות תכנית המתאר. הנושאים המובאים במדיניות זו מהווים המשך לנושאים שעלו במדיניות תמ"א 38, מדיניות צפיפות, תכנית אב פלורנטיין ונושאים נוספים העולים מתכנית המתאר. המדיניות מתייחסת לסוגיות אשר לא קיבלו מענה בתכניות הקיימות.

חזון לשכונה:

השכונה תמשיך להיות מרחב עירוני ייחודי המשמר את מורשתו האדריכלית, המרקמית והתפקודית, ומאפשר המשך פעילות מסחרית תוססת ומגוונת, לצד היצע מגורים מוטה דירות קטנות ומרחב ציבורי התומך בפעילויות אלו.

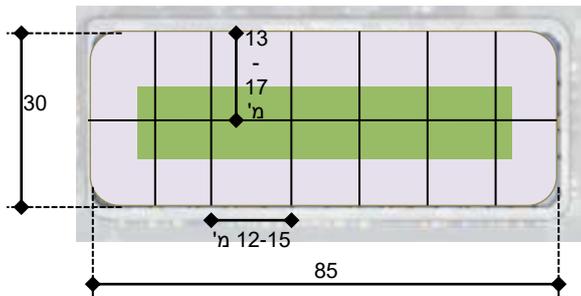
חזון זה יקודם באמצעות 4 נדבכים מרכזיים: שימור, התחדשות, המרחב הציבורי, וקיימות.

1. שימור:

ההתייחסות לנושא השימור למרחב התכנון נחלקת לשלושה תחומים המאפיינים את שכונת פלורנטיין: הפרצלציה הייחודית, הבינוי והאדריכלות, והאופי התפקודי-מסחרי של השכונה.

שימור הפרצלציה:

הרקמה מתאפיינת בחלוקה למגרשי בנייה בשטח של כ-180-220 מ"ר (ממוצע של כ-200 מ"ר) עם רוחב חזית הנע בין 12-15 מ. חלוקה זו מגדירה את מקצב הבינוי ואת קנה המידה הפלורנטיני, ומאפשרת תכנון מגורים ייחודי.



שימור מרקם המגרשים ייעשה בכלים הבאים:

נוסף על התכנית לכלל השכונה יתאפשר קידום תכניות נקודתיות או איחוד חלקות בתחום המדיניות במקרים הבאים:

- א. איחוד חלקות קטנות במיוחד בהתאם לתשריט, בכפוף להגדרת תקן חניה 0. ככל שיעשה איחוד, יישמר גודל המגרש הטיפוסי 200 מ"ר ורוחב חזית שלא יעלה על 15 מ'.
- ב. הסדרת חלקות שצורתם אי-רגולרית או חלוקתם בין תוכנית 44 ותוכנית B יפו מקשה על המימוש, בהתאם לתשריט.
- ג. קידום תכנית מפורטת נקודתית ב בשלושה מוקדים בעלי חשיבות למרקם השכונתי, שזוהו לאור גודלם היחסי בשכונה, כפוף לעמידה בהוראות תכנית המתאר, עקרונות מדיניות זו

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטיין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - - '21-0019

ובכפוף למתן מענה נדרש לצרכי ציבור, הנגשת שטחים פתוחים, ושימור ערכי המבנים. המדיניות מנחה על קידום התכנון במגרשים הבאים:

- "פסאז' התור" (גוש 8990, חלקה 1) - בניין לשימור מרקמי סביב חצר מרכזית. בכתובות רח' הרצל 61/ רח' וולפסון 22-18/ רח' השוק 38 -
- בניין המשביר (גוש 8982, חלקה 1) – בניין לשימור מרקמי סביב חצר מרכזית. בכתובות: רח' הרצל 27/ דרך יפו 34/ רח' המשביר 2-2א'
- מבני סמטת השוק (גוש 8982, חלקות 28, 35) - מבני תעסוקה עם חניה תת קרקעית. בכתובות: דרך יפו 44, סמטת השוק 1 ו-4, רח' השוק 5-5א', רח' לוינסקי 39.



3. בניין המשביר

2. סמטת השוק

1. פסאז' התור



שימור הבינוי:

השכונה הוקמה בפרק זמן קצר, ומייצגת מגוון אדריכלי בנוי של הסגנונות האופייניים של המאה ה-20, החל הבנייה האקלקטית של שנות ה-20, אל הסגנון הבינלאומי של שנות ה-30. הבנייה הרציפה בהיקף הבלוק ובקו אפס לרחוב ולצדדים, נועדה למקסם את החזית המסחרית מאפיינת את הבינוי כולו וייחודית לשכונה זו בנוף הישראלי.



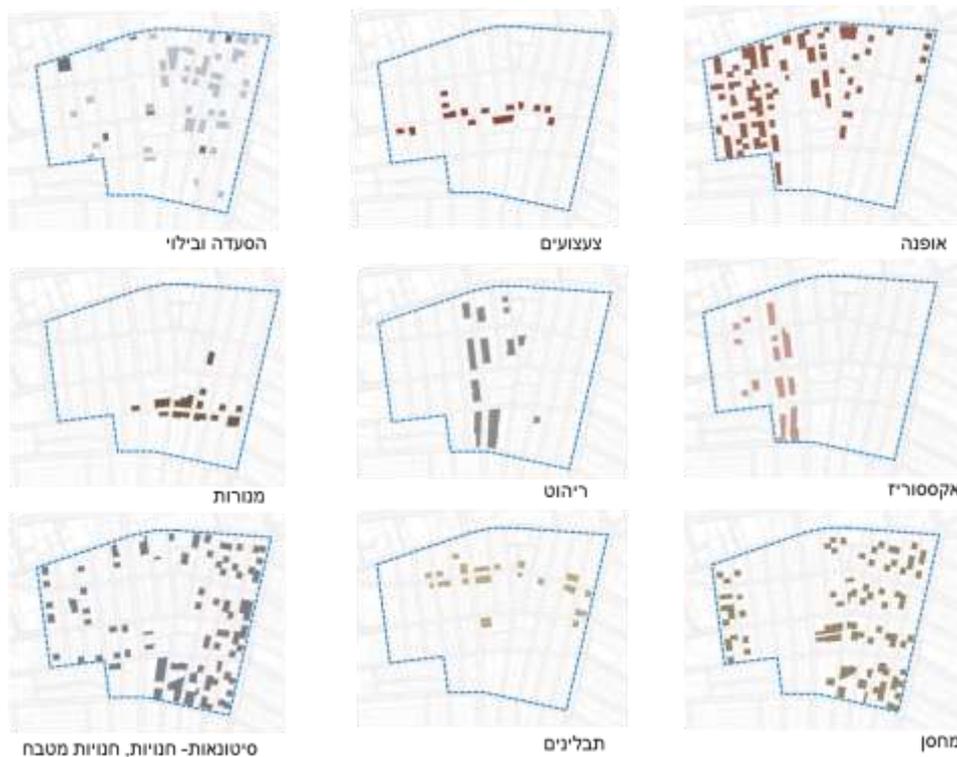
רשימת מבנים לשימור - בהתאם להגדרת השכונה בתכנית המתאר כמרקם בנוי לשימור, אושרה בוועדת השימור (13.06.2021) רשימת השימור למרחב התכנון נועדה לשמר את המרקם כמכלול ולא רק את המבנה הבודד, מתוך ההבנה שהשלם גדול מסך חלקיו. רשימת המבנים והמוקדים בשכונה הוגדרו לפי המדרג הבא (לרשימה המלאה – ראו נספח א'):

- בניין לשימור – שימור מלא של המבנה עם אפשרות למצות זכויות לפי תוכניות בתוקף. בתכנית מפורטת תבחן האפשרות להוספת תמריצי שימור.
- בניין לשימור מרקמי – שימור החזיתות הראשיות ואפשרות למצות זכויות לפי תוכניות בתוקף לרבות תמ"א 38.
- מרקם לשמירה – שילוב חזיתות ראשיות קיימות במבנה חדש תוך שמירה על פרופורציות המסה והפתחים המקוריים.

ארקרים ומרפסות - בליטות של מרפסות וארקרים מעבר לגבול המגרש בחזית לרחוב יהיו בהתאם לאופי הבינוי המקורי.

שימור האופי המסחרי של "המרכז המסחרי":

שכונת המרכז המסחרי הוקמה כרקמה המסחרית של העיר תל אביב – למעשה היה זה הקניון הפתוח הראשון בארץ. הייעוד המהותי שלה הוא מסחר מעורב במגורים ולא שכונת מגורים. בשנים האחרונות כתוצאה מהתחדשות מואצת של השכונה מצטמצמים עסקי המסחר הותיקים. על מנת לשמר את רוח המקום ואת מהות השכונה יש לשמור על הפעילות המסחרית המאפיינת אותה.



אופי יחידות המסחר - יישמר גודל ותמהיל שטחי יחידות המסחר. כמות יחידות המסחר בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה זהה למצב הקיים. לא יתאפשר איחוד של יחידות מסחר קיימות. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע. ישמר גובה קומת מסחר גבוה בהתאם לבינוי המקורי (המאפשר קיום קומת ביניים/גלריה).

טיוב החזית המסחרית – על מנת לשמור על רציפות ואיכות החזית המסחרית, חדרי אשפה ושירות, ומתקנים טכניים לא ימוקמו בחזית הבניין הפונה לרחוב.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-21

הנחיות עיצוביות לבנייה ברקמה לשימור – במסמך נפרד יינתנו הנחיות לעיצוב חזית מסחרית ותכנון קומת קרקע באופן הממקסם חזית פעילה לרחוב.

בנוסף, מומלץ לקדם פעולות תומכות מסחר נוספות כגון מדיניות רישוי עסקים לשימושי הסעדה, מרכולים, ברים, צמצום חסמים בירוקרטיים, הסדרי תנועה וחניה מתאימים.

2. התחדשות הרקמה העירונית:

גובה בניין – כהמשך להנחיות מדיניות תמ"א 38 למרחב התכנון - תתאפשר תוספת של עד 2 קומות לקומות המותרות בתכניות המפורטות התקפות. גובה מרבי יהיה 5 קומות וחדרי יציאה לגג ועד 6 קומות וחדרי יציאה לגג במגרשי הפינה ובאזור מסחרי 1 ו-2.

תמהיל יח"ד - עדכון למדיניות 9004 – הצפיפות תחושב לפי תמהיל שטחי דירות מגוון יותר הכולל 15% דירות קטנות מאד בשטח 35-40 מ"ר (עיקרי+שירות), 15% דירות בינוניות בשטח של 75-85 (עיקרי+שירות) ויתרת הדירות בשטח של 50 מ"ר (עיקרי+שירות). שטח דירה מינימאלי לא יפחת מ 35 מ"ר (עיקרי+שירות).

שימושים – על מנת לתמוך בפעילות המסחרית בשכונה מוצע כי בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע ובקומת המרתף העליון יותרו שטחים עיקריים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. קומות הביניים והמרתף יכולות להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע, או קומה נפרדת עם כניסה נפרדת.

קווי בניין – קו הבניין האחורי לא יפחת מ-4.5 מ'. יתר קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת. לא יותרו הקלות בנושא קו הבניין האחורי מעבר למרחק זה.

שטחי ציבור : מפורגמה אשר נערכה לכלל שכונת פלורנטין, כי בתחום השכונה תתווספנה כ 3,670 יח"ד בנוסף ל 6,300 יח"ד הקיימות בשכונה. אוכלוסיית השכונה תגדל בהתאם בכ-6,000 נפשות נוסף על 9,800 המתגוררות בשכונה לאור התחדשות מרבית הרקמה בצורה מרקמית ובכלים של תמ"א 38 צפוי להיווצר מחסור של כ 45 ד' בשטחי ציבור : 30 ד' שצ"פ, 15 ד' שב"צ. בתכנון עתידי מומלץ לתת דגשים למענים אפשריים :

- שילוב שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים בתכניות חדשות ככל הניתן.
- פיתוח מרחב ציבורי קיים תוך הגברת הקישוריות לשטחים פתוחים בקרבת השכונה : שצ"פ המסילה מצפון, פארק החורשות מדרום.
- בשטחים למבני ציבור מומלץ לתת דגש לתכנון מעונות לגיל הרך (13 כיתות) וגני ילדים (16 כיתות) - מענה יינתן בעיקר במגרשים בתכנון החדש במערב השכונה, וככל הניתן במגרשים הגדולים בתחום התכנון.

3. מרחב ציבורי : תנועה, נוף ופעילות מסחרית

השכונה מאופיינת במיעוט שטחים ציבוריים פתוחים ובגודש תחבורתי תוך מתן עדיפות לתנועה הממונעת על פני הולכי הרגל. מטרות המדיניות המוצעת למרחב הציבורי הן : יצירת שטחים ציבוריים איכותיים המחברים בין מוקדי הפעילות השכונתית, חיזוק הליכתיות והשענות על תחבורה מקיימת בצד עידוד של הפעילות המסחרית הייחודית שנדרשת בפתרונות של פריקה וטעינה וחנייה מותאמים. כדי לממש את מטרות המדיניות נערכה ההתייחסות הוליסטית המשלבת טיפול במרחב הרחובות תוך התאמת תנועתיות נדרשות, תפישה לתכנון חניה (במגרשים הפרטיים ובמרחב הציבורי), ופתרונות המאפשרים המשכיות של רקמת המסחר הפלורנטינית. במדיניות מודגש, כי נדרש לתת פתרון הוליסטי לכל אלה כדי לא לפגוע במרקם השכונה העדין.

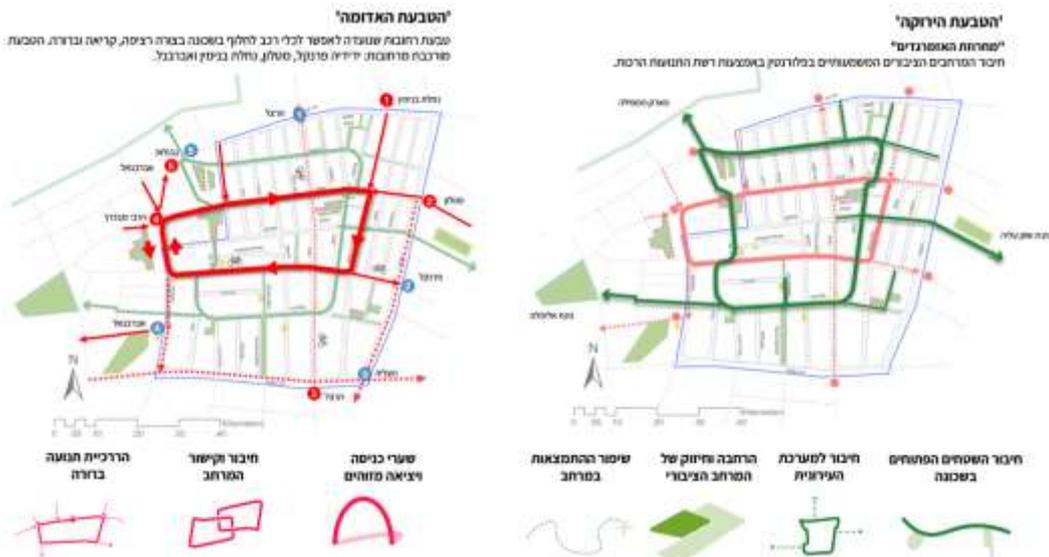
תחבורה ציבורית - מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית קיימת ומתוכננת.

מתוכננים 3 קווי מתע"ן העוברים בקרבת המתחם: הקו האדום, הקו הירוק והקו הסגול. מרבית מרחב התכנון (צפון פלורנטיין) נמצא בתחום ה-300 מ"ר מצירי המתע"ן בעוד ששכונת פלורנטיין כולה נמצאת בתחום של עד כ-600 מ'. בנוסף, מקודמים נתיבים לתחבורה ציבורית ברחובות אליפלט, העלייה ודרך שלמה. בשלב זה, אין תחבורה ציבורית החוצה את השכונה.

מרחב ציבורי והליכתיות – המדיניות ממליצה להסב חלק מרחובות השכונה לטבעת רחובות מוטי הליכה או רחובות מנוהלים אשר תקשור את חלקי השכונה השונים זה לזה ומחברת את המרחבים הציבוריים בלב השונה וסביבותיה. תפקיד הרחוב מוטה הליכה/מנוהלי תנועה הינו שירות ההליכתיות והמרחב הציבורי. בחלל הרחוב יעשה שימוש לטובת כלל הציבור בראש ובראשונה. הרחוב ירוהט ויתפקד כחלל המאפשר שהיה ופרוגרמות שונות לכלל קהילת התושבים.

יש לציין כי בצד פעולות לפיתוח המרחב הציבורי קיים חשש לעלייה באטרקטיביות של הנכסים הסמוכים, כניסת עסקים חזקים של הסעדה ורשתות מסחר, עליית מחירים ודחיקה של עסקים וותיקים, ולכן מומלץ על קידום הדרגתי של פעולות מסוג זה תוך בחינת ההשלכות וההשפעות ונקיטת אמצעים למיתונן.

תנועת כלי רכב - לצד המערכת ההליכתית מתוכננת מערכת תנועה ממונעת שמהווה גם היא טבעת רציפה, חד סטרית, המאפשרת תנועה ממונעת בין חלקי השכונה השונים בצורה קריאה. לא תתאפשר תנועה עוברת דרך השכונה.



חניה במרחב הציבורי - עם החמרת מצוקת החניה בעיר והתפתחות השימוש בכלים זעירים ובתחבורה ציבורית, ניכרת מגמה של מכוניות החונות ברחוב לתקופות ממושכות. עקב כך, מקומות החניה בשכונה תפוסים בכל שעות היום על ידי דיירי הרחוב, על חשבון חניות הנדרשות לצרכי הסוחרים ולקוחותיהם במגעים מרחבי הארץ. המדיניות מציעה לפעול בשני מישורים לצמצום מקומות חנייה והגברת זמינותה במרחב הציבורי:

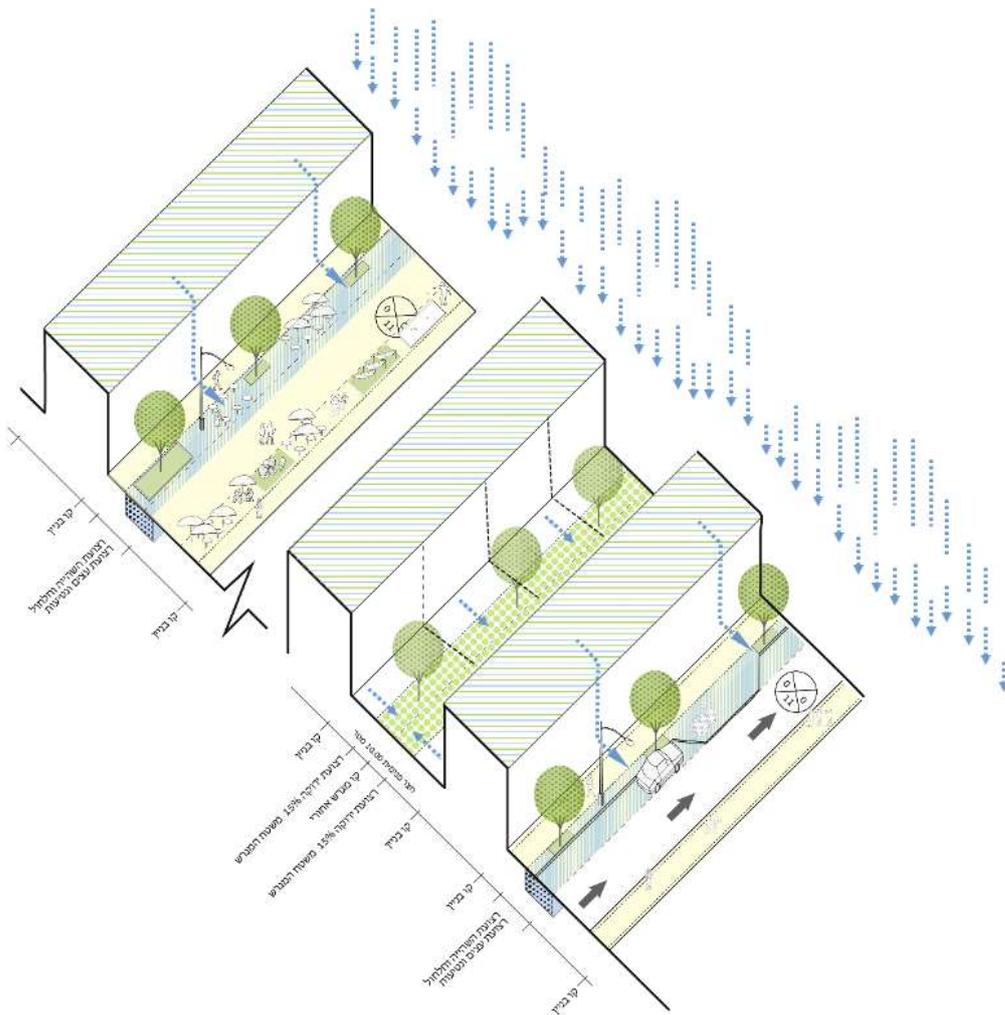
- מציאת פתרונות חניה ארוכת טווח בסמיכות לשכונה (בחניון קרוב או במרכז תחבורה רובעי), המונגש על ידי תחב"צ ושבילי אופניים נגישים.
- יצירת מלאי חניה קצרת מועד ברחוב בשעות היום, המשרתת את המסחר הקיים. (פיילוט של 6 מקומות חנייה קצרות מועד מקודם בימים אלה בפלורנטיין)

חניה במגרשים הפרטיים: תקן החניה התקף מוגדר במסגרת תכנית "ח". מרבית היתרי הבנייה מהשנים האחרונות אושרו ללא מרתפי חניה תוך תשלום כופר חנייה. לאור נגישות לצירי תחב"צ ראשיים, הגדרת האזור כאזור להעדפת הולכי רגל, מצאי הדירות הקטנות המוצע במדיניות זו, וגודלן המצומצם של חזיתות הבניינים – מומלץ לבחון בתכנית מפורטת תקן חנייה מופחת עד לתקן חנייה 0. זאת בהתאמה לתקן החניה הארצי.

פריקה וטעינה - המדיניות מציעה יצירת מפרצים לפריקה וטעינה מוגבלים לזמן, בהתאם לשעות המסחר ואופי הרחוב, עם אכיפה מוגברת. במפגש של רחוב תנועתי עם הטבעת הירוקה יוצבו מפרצי פריקה וטעינה (המרחק ביניהם ינוע בין 60-150 מ'. במקטעים מסוימים עם אילוצים יינתן עד 200 מ').
 ברחובות מנוהלי תנועה, תתאפשר פריקה וטעינה לאורך הרחוב ללא מפרצים מיוחדים בשעות מוגדרות מראש (בהתאם לאופי הרחוב).

4. קיימות:

התחדשות מרחב התכנון מקודמת באופן מקיים, מעודד הליכתיות, קהילתיות ושיפור התנאים הפיזיים והאקלימיים. תכסית הקרקע הגבוהה ביחד עם מורפולוגיה הבינוי האופיינית יוצרים בשכונת פלורנטין בעיות ניקוז ותנאים אקלימיים קשים ביחס לשכונות אחרות בסביבה הקרובה. כחלק מתהליכי התחדשות מרחב התכנון ניתנת הדעת גם לנושאים הבאים:



ניהול מי נגר – בתחום המגרש הפרטי תונח רצועת חלחול רציפה לאורך קו המגרש האחורי. הרצועה תשמש לקליטת מי הנגר מתחום החצר ובתחומה תינתן עדיפות לקליטת מי נגר בצורה אקטיבית. גודל הרצועה לא יפחת מ 15% משטח המגרש (שטח רציף). הרצועה תהיה פנויה מכל תכסית קשיחה (לרבות ריצוף מחלחל), ומבניה על קרקעית ותת קרקעית ותאפשר נטיעת עצים. בתחום החצר בו תותר תכסית קשיחה יעשה שימוש בריצוף מחלחל.
 במרחב הרחוב, מומלץ לייצר רצועה המשכית לאורך הרחוב שתהווה רצועה לניהול מי נגר. רצועה זו תשמש לנטיעת עצים, ותאפשר אגירת מים לטובתם.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-21

חצרות - תפקיד החצר לשמש כריאה ירוקה ומרחב פעילות משותף לכלל דיירי המבנן. מרחב החצר יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

גגות כחולים / ירוקים - לפחות 80% משטח הגגות (כולל מרפסות הגג ושטחים טכניים למתקני מיזוג אוויר, חימום מים וכיו"ב) יותקן גג כחול או ירוק. (כולל השטח מתחת למתקנים הנדסיים). במידה ותותקן רצועת חלחול במרחב הרחוב יועברו מי הנגר משטחי הגגות לרצועה זו. המפרט הטכני של גגות כחולים או ירוקים יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ביחידת אדריכל העיר, ויעמוד בתקנים הנדרשים.

מי מזגנים - מי מזגנים יאספו בצנרת סמויה ויועברו לרצועת ניהול מי נגר בחצרות, ראה לעיל.

עצים - עבור עצים אשר ימוקמו בחלל הרחוב יותקנו בתי גידול נדיבים בעלי אוגר מים נרחב, אשר יאפשרו גידול עצים בעלי נוף מפותח כדי שיצלו וישפרו, בצורה משמעותית, את הנוחות האקלימית ברחבי השכונה. ייעשה שימוש בפרטי בית גידול המאושרים ע"י אדריכל העיר ברחובות הנפרסים מזרח מערב, אשר המפנה הדרומי שלהם מוצל באופן מופחת בחודשי הקיץ, תינתן עדיפות לנטיעה בדופן הצפוני של הרחוב.

אנרגיה – בתכניות מפורטות ייבחן הדירוג האנרגטי של המבנה, עמידה בתקינה של בנייה ירוקה, והוספת מערכות פוטוולטאיות.

סיכום הוראות המדיניות ביחס למסמכים קודמים

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9126 - מדיניות צפון פלורנטין	25/08/2021
דיון באישור מדיניות	11 - 0019-21

רלוונטיות לתהליכי רישוי	שינוי במסמך המדיניות לצפון פלורנטין	הוראות במסמכי מדיניות קודמים	
V	-	תמ"א 38	גובה בינוי
V	שימושי מסחר, תעסוקה, ושימושים בעלי אופי צוברי בקומות המרתף ושתי הקומות הראשונות.	תב"ע 44 + הקלות תמ"א 38	שימושים
V	חישוב צפיפות בהתאם לתמהיל מעודכן	תא/9004	תמהיל מגורים
V	הגדרות ההקלות המתאפשרות	תב"ע 44 + הקלות תמ"א 38	קווי בניין
	הגדרות לאיחוד חלקות ולקידום תכניות עתידיות	-	שימור פרצלציה
V	החלטת ועדת שימור משנת 2021	החלטת ועדת שימור משנת 2013	שימור מבנים
	לפי הקיים	-	ארקרים ומרפסות
V	לפי הקיים	-	אופי יחידות המסחר
	בתכנית עתידית - תקן מופחת בהתאם לתקן הארצי. ניתן להגיש הקלות בהתאם לתקן החנייה הארצי.	תב"ע ח'	חניה במרחב הפרטי
V	הגדרת מיקום 15% שטחי חלחול ברצועה עורפית רציפה הוללת נטיעות	עירוני / ארצי	מי נגר
V	החצר שתשמש כריאה ירוקה לכלל דיירי הבניין. לא תתאפשר הצמדת חצרות.	-	חצרות
V	התקנת גגות כחולים/ירוקים	-	גגות כחולים/ ירוקים
	יבחן במסגרת התכנית	-	תאים פוטו- וולטאיים

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): נערכו מפגשים בהתאם למתווה שיתוף ציבור מתכלל לשכונת פלורנטין כפי שאושר בודעת שיתוף ציבור מה-13.05.2021, בהשתתפות דורון ספיר (יו"ר הוועדה), ליאור שפירא, ואלחנן זבולון. מפגש שיתוף הציבור נערך ב-03.08.2021, באמצעות הזום, כפי שמפורט בדו"ח המצורף בנספח א'.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והדרום)

לאשר את המדיניות בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטות למרחב זה ולמתן היתרי בנייה ע"פ העקרונות לעיל.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - תא/מק/4760 - 507-0997924	25/08/2021
דיון בסעיפים 77 + 78	12 - - '21-0019

וכנית: תא/מק/4760 – דיון בסעיף 77-78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מטרת הדיון:

פרסום על הכנת תוכנית מפורטת לעדכון תכנית 44 לפי סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטין.

מיקום: צפון פלורנטין (בגבולות תכנית 44) - שכונת "המרכז המסחרי" בין הרחובות:

במזרח – רחוב העלייה
בצפון – דרך יפו- אילת
במערב – רחוב מרכולת

בדרום – גבול תכנית 44 עם התאמות נדרשות לתצורת החלקות



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7083			84-90	
7421				23

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-0997924	25/08/2021
דיון בסעיפים 77 + 78	12 - - '0019-21

37	1-36,38-40	7424
75-78	66-,7-29,32-60,1-3 88-89,79-80,74	7425
29	1-25,27-28,30-37	8982
36	37-43,1-35	8983
46,51	47-50,1-45	8984
	1-23	8985
	1-42	8986
	1-32	8987
34	1-33	8988
36,34,37	33,17-19,1-2	8989
32-35	31,9-15,21-24,1-4	8990

שטח המדיניות : כ-140 ד'

מתכנן :

**מח' תכנון יפו והדרום ומח' שימור, אגף תכנון עיר
היח' לתכנון אסטרטגי
יח' אדריכל העיר**

תכנון : בר לוי דיין אדריכלים

נוף : ברמן ברוט אדריכלי נוף

תנועה : דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה

שמאות : גלית אציל לדור

נגר : טל אספריל, חבי יוזמות

תכנון אקלימי : אביעד שר-שלום

סקר עסקים : לורית לייבוביץ'

יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות : ריבוי בעלויות: פרטיים, עירייה, רמ"י

רקע- מצב המרחב בפועל :

שכונת צפון פלורנטין, אשר נקראה במקור "המרכז המסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבולה של העיר תל אביב עם העיר יפו.

הצורך המסחרי הגדיר את התפיסה התכנונית של השכונה: השכונה מתוכננת בגריד של מבניים (בלוקים) קטנים (30X85מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבניים חולקו למגרשים בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבנן. המבניים בני ה-2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומות הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות.

מאחר ולא הייתה זאת שכונת מגורים אופיינית, התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כיום, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב ברוחב 11 מ'.

מגמות ההתחדשות המאסיביות מביאות לצמיחת הריקמה העירונית לגובה, מבינוי מקורי של 2-3 קומות, לבינוי בגובה של 6-7 קומות המתאפשרות במיצוי זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. ההתחדשות מייצרת מלאי מגורים ביח"ד בגודל ממוצע של 50 מ"ר, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר ברחובות מתמחים שמרביתם נמצא בשכונה למעלה משלושה עשורים: ובזאת תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. יחד עם אלה השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי של העיר בשל ריבוי מסעדות וברים.

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

- המדיניות מוצעת לחלקו הצפוני של אזור תכנון "801א-פלורנטיין" בתכנית המתאר, מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות.
- בתשריט אזורי ייעוד מרחב התכנון מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח"ק מינימלי: זכויות מאושרות, רח"ק מקסימלי: 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות.
- נספח תנועה – מרחב התכנון מוגדר כאזור העדפת הולכי רגל עם שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה.

תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית זו משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים במתחם. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לייעודי קרקע:

- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
- אזור מרכז מסחרי – עבור שאר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 80% תכסית, בשאר המגרשים 2 ק' לא כולל ק' ביניים, 70% תכסית. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית יפו B.



מדיניות תמ"א 38

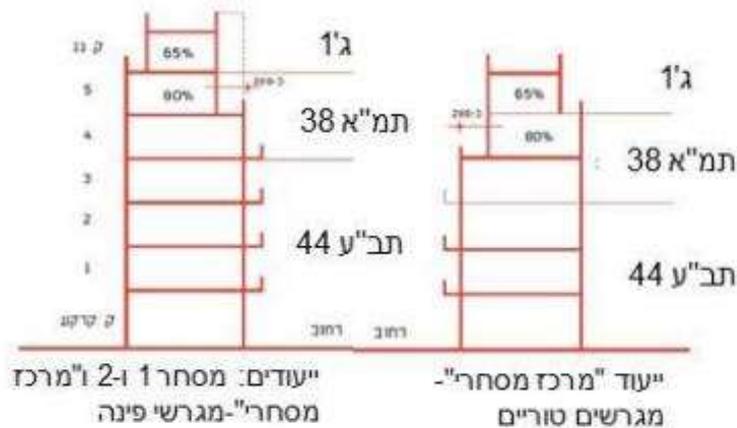
המדיניות מאפשרת תוספת קומות בשתי חלופות:

א. הריסה ובנייה- מיצוי מלוא זכויות מתוקף התכניות התקפות ותמ"א 38 עד גובה כולל של 6 קומות במגרשים טוריים ביעוד "מרכז מסחרי", ועד גובה כולל של 7 קומות ביעודים "מסחר 1-1 ו-2" ובמגרשים פינתיים ביעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. האפשרות לקידום פרויקט בחלופת הריסה ובנייה חלה גם על בניינים המוגדרים ל"שימור מרקמי".

ב. תוספת בנייה – מתאפשרת תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית לבניין קיים.

ברב המקרים חלופת תוספת הבנייה לא מאפשרת מיצוי מלוא הזכויות המתאפשרות בחלופת הריסה ובנייה, ולכן במקרים של בניינים לשימור מרקמי המדיניות למעשה מתמרצת הריסת מבנים ושימור החזית בלבד.

מדיניות תמ"א 38 - חתך צפון פלורנטיין



החלטות ועדת שימור:

החלטת ועדת שימור מס' 13-03 מה-23.06.2013 - על קידום שימור מרקמי בתחום שכונת פלורנטיין רבתי, ומתוקף כך:

א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.

ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.

ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.

החלטת ועדת שימור מס' 21-02 מה-13.06.2021 - אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטיין הכולל: הנחיות לשימור הפרצלציה, הנחיות לשימור אופיו המסחרי של מרחב התכנון, ורשימת שימור מעודכנת בחלוקה ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

צפיפות - מדיניות 9004 (שנת 2007)

המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות), שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ- 35 מ"ר (עיקרי ושירות).

תכניות נוספות החלות בשכונה:

תכנית אב פלורנטיין - תכנית מאפריל 2001 מגדירה חזון כולל למרחב שכונת פלורנטיין ולפיתוח השכונה בשני שלבים:

א. "שכונת מעבר טובה" – שכונה בעלת אופי מיוחד ותוסס, אומנות רחוב, אוכלוסייה צעירה, משקי בית קטנים, רמת מינוע נמוכה, מקומות רבים לבילוי.

ב. "שכונה הטרוגנית מושבחת" – שכונה נקיה ושקטה, כוללת את כל החתך הדמוגרפי, רמת מינוע ממוצעת, תמהיל דירות מגוון, אחוז בעלות גבוה.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 507-0997924 תא/מק/4760 - דיון בסעיפים 77 + 78	25/08/2021 12 - - '21-0019

תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטיין"-תכנית משנת 2019 שמטרתה הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין ע"י שינויי השטחים ליעוד המגרשים לטובת ייעוד ציבורי.

תוכנית 1380 - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטיין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל 15 מ'. נראה כי לא הוקפד על מימוש תכנית זו למעט במספר מועט של מבנים.

מצב תכנוני מוצע:

מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטיין. לפיכך מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:
 - א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
 - ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
 - ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (85-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).
 - ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
 - ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
 - ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
2. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב-13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
3. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
4. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
5. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
6. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
7. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

התוכן	מס' החלטה
507-0556530 תא/מק/4717 - מתחם ברקאי - התחדשות עירונית דיון בהתנגדויות	25/08/2021 13 - - '0019-21

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

רובע 1, רובע צפון מערב, שכונת רמת אביב ג', בין הרחובות ברקאי שמואל, נקר מאיר ונתיבי איילון.



כתובת: רחוב הנוטר 29, 29א', 30, 31, 32, 34, רחוב שמואל ברקאי 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, רחוב נקר מאיר 2, 4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6626	מוסדר	חלק	146	
6628	מוסדר	חלק	587-588, 575-584 778	

שטח התכנית: 14.471 דונם.

מגישי התכנית: ועדה מקומית תל-אביב יפו, קי (ח.ו.) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.

יזם: קי (ח.ו.) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.

עורך התכנית: MY-Architects, מרק טופילסקי ויואש ינקוביץ.

בעלות: פרטית, רמ"י ועיריית ת"א-יפו.

רקע:

תכנית זו נועדה לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסלול של הריסה ובניה מחדש, מכוח סעיף 23 א' לתמ"א 38 ובהתאם לתא/5000. בתאריך 8.11.2017 (בישיבתה מספר 0023-17ב') אישרה הועדה המקומית לפרסם את התכנית לפי סעיף 77 על הכנת התכנית וסעיף 78 לתנאים מגבילים כמפורט מטה:

- א. לא יוצא היתר בניה, כולל היתרים מכח תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממד"ים לדירות הקיימות ו/או חיזוקן ללא תוספת יחידות דיור או קומות.

תוקף פרסום התנאים נקבע לשנתיים. בתאריך 5.01.2020 (בישיבתה מספר 0001-20ב') אישרה הועדה המקומית להאריך את תוקף הפרסום לפי סעיפים 78,77 לחוק התכנון והבניה בשנה אחת נוספת.

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון (המכונה "מתחם הבולגרים") גובל בבניה רוויה ברמת אביב ג' ובבניה צמודת קרקע באפקה. הוא כולל 9 חלקות מגורים, 9 מבני רכבת (טוריים) בעלי כניסה אחת עד שלוש, ובני שלוש קומות (כולל קרקע). במבנה אחד קומת הקרקע מסחרית. סה"כ קיימות במתחם 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחר. כמחצית מהדירות הורחבו לפי תכנית 2424 (משנת 1990) ותכניות ג'1 וע'1. בנוסף, המרחב כולל שפ"פ מרכזי בבעלות העיריה, קטע דרך (רחוב הנוטר) המהווה דרך ללא מוצא, מפרץ חניה לרחוב ברקאי וחלקה לא בנויה ביעוד מגורים המשמשת בפועל כמגרש חניה (בבעלות רמ"י). מרחב התכנון גובל מדרום בשכונת אפקה המאופיינת בבניה צמודת קרקע, מצפון במרחב בית הלוחם, ממזרח בנתיבי איילון וממערב בשכונת רמת אביב ג' המאופיינת בבניה רוויה.

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000:
תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.
נספח עיצוב עירוני: 8 קומות.
טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון: "במתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בהתאם להוראות אזור היעוד".
פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 12-0028 מתאריך 07/11/2012:
במתחם הבולגרים: תותר תמ"א 38 ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות).
מדיניות הועדה לתמ"א 38 תא/מק/9086, כפי שאושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 22/11/2017 (פרוטוקול מספר מספר 0024-17): "במתחם ברקאי תותר תמ"א ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות)".

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/5000, תא/2424, תא/ל/1, תא/ג/1, תא/ע/1, תמ"א/38/3.
ייעודי קרקע קיים: מגורים א'1, שפ"פ, דרך.
שטח התכנון: 14.471 דונם.

זכויות בניה: הבסיס לחישוב זכויות הבנייה (שטחים עיקריים מעל הקרקע) ע"פ תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 א':

בחלקות 581-575, 587,778:

מכח תכניות תקפות (תא/2424 ותכנית ל/1, לא כולל תכנית תא/ג/1):
115 יחידות דיור בשטח עיקרי של 110 מ"ר = סה"כ שטח עיקרי של 12,650 מ"ר
מכח תכנית מתאר ארצית 38/3:

115 יחידות דיור X13 מ"ר = 1,495 מ"ר

קומה טיפוסית מורחבת = 3345.4 מ"ר

3354 מ"ר X3 קומות = 10,036 מ"ר

הקלות כמותיות לשטחי מגורים:

6% שיפור דיור, 2.5% X2 בגין תוספת קומות, סך הכל 11%

11% X9,329 מ"ר שטח המגרשים = 1,026 מ"ר

מכח תכנית תא/ג/1 (הערכה על בסיס נספח הבינוי המוצע): 2,770 מ"ר עיקרי

בחלקה 146:

מכח תכנית תקפה (תא/285):

3 קומות X2,678 X18% מ"ר שטח המגרש = 1,446 מ"ר עיקרי

הקלות כמותיות לשטחי מגורים:

6% שיפור דיור, 2.5% X2 בגין תוספת קומות, סך הכל 11%

11% X2,678 מ"ר שטח המגרש = 295 מ"ר

מכח תכנית תא/ג/1 (על בסיס הערכת שטח קומה טיפוסית): 130 מ"ר עיקרי

בהתאם לכך, סך השטחים העיקריים המותרים למגורים מעל הקרקע הינו 29,848 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, מכח סעיף 23 א' לתמ"א 38 ובהתאם לתא/5000.

תיאור מטרת התכנון:

במסגרת ההתחדשות העירונית ייהרסו 9 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יח"ד ו- 2 יח' מסחר. במקומם יוקמו 17 מבני מגורים בני עד 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג, הכוללים עד 370 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים. התכנית מקצה תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 921 מ"ר שירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות תא/5000 ומסדירה תא שטח לחניה ציבורית. התכנון כולל הגדרת שטח פרטי פתוח לרווחת הדיירים והסדרת זיקות הנאה למעבר רגלי אל השטח הפרטי הפתוח ולשהייה בכל ימות השנה. התכנית משפרת את מערך הדרכים בתחומה ומרחיבה את רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.

בנוסף, התכנית קובעת גודל ותמהיל יחידות הדיור: ממוצע שטח הדירות בתחום התכנית יהיה עד 80 מ"ר עיקרי, 30% מהדירות בתחום התכנית תהיינה בשטח עיקרי עד 60 מ"ר.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה וקביעת פרישת ייעודי קרקע.
2. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח שלא יפחת מ-920 מ"ר ומגרש לחניה ציבורית.
3. הריסת 113 יחידות דיור ו-2 חנויות ב-9 מבנים טוריים על גבי 9 חלקות ובנייה חדשה של עד 370 יחידות דיור ב-17 בניינים בני 8 קומות.
4. קביעת גודל ממוצע ותמהיל יחידות הדיור בתחום התכנית.
5. קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית.
6. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור בין הרחובות נקר וברקאי, לבין השטח הפרטי הפתוח ובתחום השפ"פ.
7. העתקת קטע דרך קיימת על מנת לאפשר גישה למגרש מצפון לתכנית והרחבת דרך/רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.
8. קביעת זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב מרחוב ברקאי, עבור גישת רכבים לחניונים התת-קרקעיים של מגרשי התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח, קביעת קווי בנין, מספר קומות מרבי, תכסית מרתפים.
10. קביעת השימושים ביעוד מגורים: מגורים מסחר ומשרדים.
11. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות ועדה מקומית.
12. קביעת הוראות בענייני איכות הסביבה, בניה ירוקה, תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.

פירוט ייעודים/שימושים: מגורים, מסחר, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, דרך, זיקות הנאה וחניון.

זכויות בניה:

שטחי שירות		סה"כ עיקרי + מעל שירות ומתחת לקרקע		שטח עיקרי				שימוש	יעוד	
				מעל הקרקע		מתחת לקרקע				
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1									
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר			
340%	40,117	42%	12,200	41,308	0	0	247%	29,108	מגורים	מגורים ד'
		25%	235	1,175	0	0	8%	940	מסחר ומשרדים	מגורים ד'

-1 % מהשטח העיקרי

-2 % משטח הקרקע

נתונים נפחים:

מספר קומות: 8 קומות (כולל ק"ק, גג חלקית ומתקנים טכניים)

גובה: גובה בניה יחסי 31.5 מ'

תכסית: בתאי השטח בייעוד מגורים כ- 56% מעל הקרקע.

בתאי השטח בייעוד מגורים כולל תא השטח בייעוד שפ"פ כ- 47% מעל הקרקע.

תכסית מרתפים- לא תעלה על 85%. תהיה חפיפה בין השטחים הלא מבונים בעל ובתת"ק.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. כניסה ויציאה משותפת אחת למרתפי החניה לכלל מגרשי הבנייה הכלולים בתכנית (תאי שטח, 101A, 101B, 102A, 401) תהיה מרחוב ברקאי בהתאם למסומן בנספח התנועה.
2. כל החניות למגרשי המגורים ולמבני הציבור תהיינה תת-קרקעיות, כולל בשטח שמתחת לשטח פרטי פתוח (למעט תחום רדיוסי המגן עבור שורשי עצים לשימור).
3. תקן החניה לרכב פרטי, למגורים, למסחר, למשרדים ולמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבעו בהתאם לתקן בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולא יותר מ- 1: 0.8 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן החניה לרכב פרטי יהיה תקן מקסימום.
4. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי התקן התקף ויהיה מינימלי.
5. מיקום כניסת רכב לחניונים ותכנון דרכי גישה אפשריים לחנייה במגרש 401 ייקבעו בתכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה.
6. מיקום רחבות כיבוי האש, רכב אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח ובאישור אגף התנועה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודי שטח בתכנית	מגורים א'1, שפ"פ, דרך, חניון	מגורים ד', שפ"פ, דרך, מבנים ומוסדות ציבור
מס' יח"ד	113 יח"ד + 2 מסחר	370
סה"כ זכויות בניה	כ-143% עיקרי על קרקעי במגרשי המגורים הקיימים	כ-255% שטח עיקרי כ-359% שטח בנוי כולל במגרשי המגורים והשפ"פ
	%	* לא כולל שטחי בנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור הנגזרים מתכנית תא/מק/צ
מ"ר	כ-9,830 מ"ר בנוי על קרקעי קיים	כ-30,048 מ"ר עיקרי כולל דירות גג ומסחר ומשרדים
	כ-17,126 מ"ר זכויות עיקרי כולל דירות גג *לא כולל זכויות מכח תמ"א 38	כ-42,483 מ"ר שטח בנוי כולל על קרקעי * לא כולל שטחי בנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור הנגזרים מתכנית תא/מק/צ
גודל יח"ד ממוצע	כ-90 מ"ר פלדלת לפי מצב קיים על קרקעי 110 מ"ר עיקרי לפי תכנית הרחבות 2424 ותכנית ל'1	כ-92 מ"ר כולל ממ"ד על קרקעי לסך כל הדירות
מקומות חניה	חניון עילי וחניות ברחוב	תקן החניה לרכב פרטי יהיה בהתאם לתקן בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולא יותר מ-1 : 0.8 למגורים
תכסית	כ-37% משטחי ייעוד מגורים	כ-56% משטחי ייעוד מגורים
קווי בניין	קווי בניין לרח' נקר מאיר ולרח' ברקאי שמואל – 5 מ'. קווי בניין לרח' הנוטר – 5 מ' בצדו המזרחי. קו בנין לשפ"פ – 0 מ'. קו בניין בחלקה שבין רח' הנוטר לרח' נקר מאיר (חלקה 101) לכיוון צפון (בית הלוחם) – 3 מ'. קו בניין בחלקה מזרחית לרח' הנוטר (חלקה 103) לכיוון צפון (בית הלוחם) – 11 מ'. קו בניין בחלקה מזרחית לרח' הנוטר (חלקה 103) לכיוון מזרח (נתבי איילון) – 3 מ'.	קווי בניין לרח' ברקאי שמואל לאחר הרחבת הרחוב – 3.5 מ', 2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לרח' נקר מאיר – 5 מ', 2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לצפון לכיוון חניון בית הלוחם- 3 מ', 1.2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לרח' מוצע, המשך רח, ברקאי – 0 מ'. קו בנין לשפ"פ – 0 מ'.
קומות	קרקע + 2 ק"ג	קרקע + 6 ק"ג
שטח קרקע למגורים (ייעוד) מ"ר	12,004	9,831
ייעוד שפ"פ מ"ר	1,499	1,968
ייעוד דרך מ"ר	968	1,751
ייעוד שטחי ציבור מ"ר	0	921

דיווח אודות שיתוף הציבור:

בתאריך 14.6.2018 הוצג ואושר מתווה להליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה, בהתאם לנוהל העירוני. בחודש 07.18 התקיים כנס שיתוף ציבור בליווי עת"א-יפו ומכון גאוקרטוגרפיה אליו הוזמנו והשתתפו דיירי המתחם, דיירים וועד תושבי שכונת אפקה, דיירים משכונת רמת אביב ג' ונציגי בית הלוחם. במהלך הכנס הוצג סטטוס הפרויקט, גישת העיריה לתכנון, מחקר השטח, עקרונות התכנון והתכנון המוצע. לבסוף ניתן מענה לשאלות מהקהל. בהמשך לכנס הוחלט על "התייעצות ממוקדת עם הציבור", הכוללת קבוצות מיקוד – ישיבות ממוקדות עם קהל מוזמן לפי קבוצות בעלי עניין ו/או צרכים (כגון: בעלי זכויות במתחם, בעלי זכויות סובבים את המתחם, שוכרי דירות במתחם, ועדי בתים, נציגויות וועדי שכונות). מתוך הסוגיות שעלו, הומלץ לקיים קבוצות מיקוד בנושאים הבאים:

- תנועה ותחבורה
- צרכי ציבור – שטחים פתוחים ומבני ציבור
- תומכים בתכנית בקרב בעלי הזכויות במתחם
- מתנגדים לתכנית בקרב בעלי הזכויות במתחם

בהתאם לביקוש הרב, הוחלט לקיים 4 קבוצות הכוללות עד 8 משתתפים, עפ"י המכנה משותף:

1. דיירי המתחם – בעד ונגד, 2 קבוצות
 2. תושבים הגרים סביב למתחם – קבוצה אחת
 3. ארגון נכי צה"ל – המנהל ומתפעל את בית הלוחם, השוכן בסמיכות למתחם – קבוצה אחת.
- הפגישות התקיימו במנהל ההנדסה, בהשתתפות הצוות המקצועי, מתכנני התכנית, נציגי היזמים, והקהל המוזמן. לאחר כל מפגש נשלח סיכום במייל למשתתפים, וכן נשלח מסמך המרכז את כל הסיכומים למשתתפים. בנוסף, נערך סיור מקיף בבית הלוחם.

סוגיות עיקריות שעלו בדיוני קבוצות המיקוד על פי נושאים:

א. היכרות מעמיקה עם רכיבי התכנון המוצע והשפעתם על הסביבה
היקף הזכויות, מספר המבנים, גבהי הבניינים, מרווחים בין הבניינים, כיווני אויר, גישה למתחם וממנו, ברגל ולרכב, שטחים ירוקים, חניונים ומקומות חנייה, מיקום ומאפיינים של מבני הציבור ויחידות המסחר.

ב. היבטים כלכליים של התכנית

ג. סטטוס התכנית ותהליך אישורה, לוח זמנים

הליך האישור, מעמד בקשות להיתר בזמן הכנת התכנית ואישורה, פרסום לפי סעיפים 77-78.

ד. היבטים של תנועה ותחבורה

עומסים צפויים בגישה לשכונה ובהמתנה לרמזורים עקב תוספת יחידות הדיור. מחסור במקומות חנייה עקב תוספת יחידות הדיור ותוספת שימוש ציבורי, השינויים ברחוב ברקאי ובהתייחס לתקני חנייה.

ה. צביון השכונה

חשש מצפיפות ועומסי תנועה, בנייה לגובה- השפעתה על חזות ועל זכויות שמש.

ו. בית הלוחם

התחשבות בצרכי מוסד זה המשרת קהל גדול ובעל צרכים מיוחדים, לאור השינויים הצפויים עם מימוש התכנית.

תרומת קבוצות המיקוד להליך ההתייעצות עם הציבור:

1. קבוצות המיקוד אפשרו העמקה בהבנה של מרכיבי התכנית ותפקוד השכונה לאחר מימושה.
2. שינוי מיקום רמפת הכניסה לחניון מהרחוב המזרחי להמשך המשמר האזרחי.
3. מהדיונים עלו שאלות נוספות הנוגעות לכניסות ויציאות מהשכונה, תפקוד התחבורה הציבורית, שימוש בשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים, העשויות להשפיע בעתיד על החלטות בנדון.
4. מענה לצורכי ציבור לאוכלוסיית המתחם - במסגרת התייעצות עם הציבור הוצג כי מאזן שטחי הציבור בשכונה הינו חיובי ומאפשר את ההתחדשות ותוספת יחידות דיור ללא צורך בהפקעת שטח לצרכי ציבור בתחום התכנית. לאחר חשיבה מחודשת ומתוך כוונה לתת מענה גם לצרכים ציבוריים כלל עירוניים הוחלט במסגרת תהליך התכנון להקצות בתכנית שטח למבני ציבור.
5. שינוי מיקום המגרש למבנה ציבור מהאזור המזרחי (קרוב לאיילון ולבית הלוחם), לאזור המערבי של התכנית – מיקום מרכזי יותר בשכונה ובסמיכות לשב"צ ושצ"פ קיימים.

על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון (אושר ע"י אירית לבהר-גבאי בתאריך 31.8.2020):

תחבורה ציבורית –

רחוב שמואל ברקאי ממוקם כ-300 מ' מצפון לשדרות קק"ל ובמקביל להן. ברחוב קרן קיימת עוברים כמה קווי אוטובוס וביניהם הקווים: 6, 20, 24, 33, 49, 137 וכד'. לקו 6 יש גם שלוחה הנכנסת לשכונה, עם "תחנת בית הלוחם" ברחוב ברקאי.

תכניות עתידיות- תת"ל 101 (צפון) מציגה את תכנון קו מטרו M1, לאורך קו זה, מתוכננת תחנה בפינת הרחובות אחימאיר ורקנאטי. תחנה זו מרוחקת כ- 400 מ' מרחק הליכה מהדופן המערבית של מתחם ברקאי - רחוב נקר.

הולכי רגל - השפ"פ המרכזי מסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיה של הציבור, מהווה ציר מרכזי רחב להולכי רגל. בצד המזרחי, בגישה מכיוון רחוב ברקאי אל בית הלוחם, מסדירה התכנית דרך הכוללת שתי מדרכות, ברוחב של 4 מ' ו- 3 מ', כמו גם הרחבת המדרכות ברחוב נקר, שבמערב.

ברחוב ברקאי תורחב המדרכה הצפונית ל-5.5 מ', כולל מטר אחד לתשתיות, לעומת רוחב של 3.0 מ', כיום. **אזור מיתון תנועה** - מתחם ברקאי נמצא בקצה הצפוני של שכונת אפקה. שכונת אפקה נשענת על ציר כניסה אחד, מצומת אפיקים - קק"ל. מידות השכונה כ- 600 x 350 מ' והיא מתאימה ביותר לתפקד כאזור מיתון תנועה. לוט נספח המציג את השכונה ואת הכניסה אליה.

בעת עריכת התכנון התנועתי המפורט, יוכנסו לתכנית אמצעי מיתון מקובלים, כדוגמת זה, שהוצג בנספח, ששינה חניה ניצבת לחניה מקבילה, ברחוב נקר.

צומת שדרות קק"ל - רחוב אופקים - לפי בדיקה מיוני 2018, שעודכנה בדצמבר 2019, תוספת הנפחים, לאחר אכלוס הפרויקט בשנת 2030, תהיה בסדר גודל של 3-5 שניות בממוצע לשעות השיא של הבוקר ואחה"צ בהתאמה. בכל מקרה, הצומת יתפקד בשנת 2030 ברמת שרות "D", בשעות הבוקר וברמת שעות "C" בשעות אחר הצהריים, שהן רמות שרות סבירות לגמרי לשעות השיא במטרופולין.

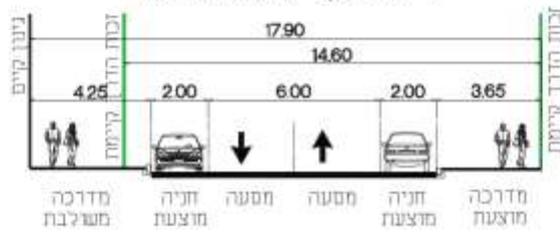
הבדיקה נערכה לפי תקן 1:1.33 כאשר כיום התקן בתכנית הינו 1:0.8 או לפי תקן תקף לעת מתן היתר בניה, לפי הנמוך מבניהם.

חתכים תנועתיים סיפויים

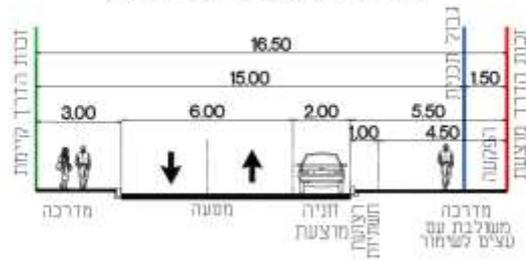
חתך A-A - רוחב 17.90 מ' (מצב קיים)



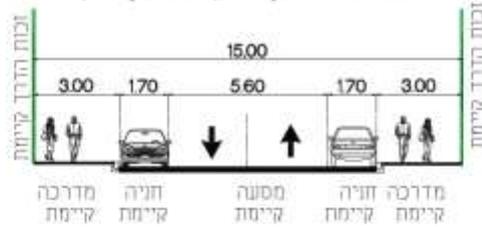
חתך A-A - רוחב 17.90 מ' (מצב מוצע)



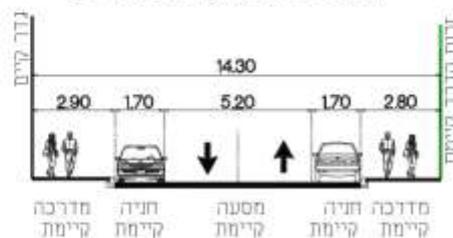
חתך B-B - רוחב 16.50 מ' (מצב מוצע)



חתך B-B - רוחב 15.00 מ' (מצב קיים)



חתך D-D - רוחב 14.30 מ' (מצב קיים)



עיצוב והתייחסות לסביבה:

המשכיות הרצועה הירוקה: המתחילה מרחוב אחימאיר, דרך שצ"פ ושבי"צ והמשכה כשפ"פ בלב המתחם. התכנון המוצע מחזק וממשיך את הרצועה הירוקה ע"י יצירת 5 זיקות הנאה המאפשרות גישה מהרחובות הסובבים אל השפ"פ שבמרכז התכנית.

התייחסות הבינוי והפרצלציה המוצעת לסביבה: הבניה הפרטית הגובלת במתחם מכיוון דרום מאופיינת בחלקות של כ-500 מ"ר. במקום מבני הרכבת הקיימים התכנית מציעה פירוק המסה ל-17 מבנים בודדים, בעלי 2-6 דירות בקומה, המסודרים בשתי שורות משני צידי שפ"פ ברוחב 10 מ'. המבנים יוצרים מקצב לאורך הרחוב, בהתייחס לבינוי צמוד הקרקע הקיים מדרום. פירוק המסה מאפשר מרווח של 6 מ' בין המבנים למעבר אוויר ואור וכן יצירת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהייה בכל ימות השנה, כניסה אל השפ"פ, וכניסות אל שורת הבניינים הצפונית.

כל בניין פורק לשתי "אונות" שיוצרות ביניהן דירוג, כל צמד בניינים מייצר ביניהם רחבת כניסה. לכיוון הרחוב, רחבה זאת יוצרת חצר "מקבלת" ושני לובאיים הפונים אליה ליצירת מרחב מוגדל בקומת הקרקע. לכיוון השפ"פ מאחור, הפירוק יוצר הרחבות של השפ"פ שמייצרות חצר משמעותית במידות של כ-20X17 מ' כל אחת.

גובה הבינוי עד 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומת גג בנסיגה, בהתאמה לנספח העיצוב העירוני. חזית מסחרית/פעילה/משרדים מתוכננים ברחוב ברקאי, בצידו המזרחי. שטח המסחר יספק את צרכי השכונה במתכונתה החדשה.

לכיוון הרחובות ישנה הימנעות מגדרות לקבלת מרחב מוגדל.

איכות הסביבה:

חוות דעת לאיכות אוויר אשר נערכה במרץ 2020 ע"י לשם שפר איכות סביבה בע"מ ובה נבדקו ריכוזי המזהמים הצפויים בשימושים הרגישים המתוכננים בשטח התכנית, בהתאם למסמך "הנחיות לביצוע סקר סביבתי - זיהום אוויר מתחבורה" מרץ 2017. שילוב התוצאות של המקורות התחבורתיים עם המקור הנקודתי בוצע בהתאם למסמך "הנחיות הממונה לטיפול בבקשה להיתר פליטה לפי סעיף 9(א) לתקנות אוויר נקי (היתרי פליטה), התש"ע – 2010" ספטמבר 2012, מהדורה 2. חיזוי איכות האוויר בשטח התכנית בוצע ע"פ תחזיות תנועה לשנת 2030 בנתיבי איילון, ברמפות העלייה והירידה ממנו במחלף קק"ל ובשדרות קק"ל. כמו כן, נלקחו בחשבון פליטות מתנועה הרכבות הצפויה וכן פליטות מתחנת הכוח "רידינג". מקדמי הפליטה לרכב הם אלו שפרסם המשרד להגנת הסביבה ב-2016 והם משקפים את צי הרכב נכון לשנת 2015. בשנת 2030 צפוי שמקדמי הפליטה יפחתו באופן משמעותי בשל כניסת כלי רכב חדשים יותר לצי הרכבים.

בשני המבנים הקרובים ביותר לנתיבי איילון (אחד צפוני ואחד דרומי), שתי הקומות התחתונות ייועדו לשימושים שאינם רגישים. בקומת הקרקע מבנה השני ממזרח, בשורת הבניינים הצפונית, החלק המזרחי ייועד לשימוש שאינו רגיש והחלק המערבי ייועד לשימוש רגיש. בכל שאר מבני המגורים יהיו מגורים החל מקומת הקרקע.

בהתאם לתוצאות המודלים, ריכוזי ה-NO₂ בשטח התכנית חורגים מערך הסביבה השעתי של מזהם זה בכמה קולטים. הריכוז ה-9 מקסימלי עומד על 100% מערך הסביבה השעתי. ריכוזי ה-PM_{2.5} בשטח

התכנית חורגים מערך הסביבה היממתי של מזהם זה בשלושת המבנים הקרובים ביותר לנתיבי איילון. הריכוז ה-19 מקסימלי עומד על 98.9% מערך הסביבה היממתי. **אין מניעה לקיים את הפרויקט בהיבט של איכות אוויר בכפוף למסקנות חוות הדעת.**

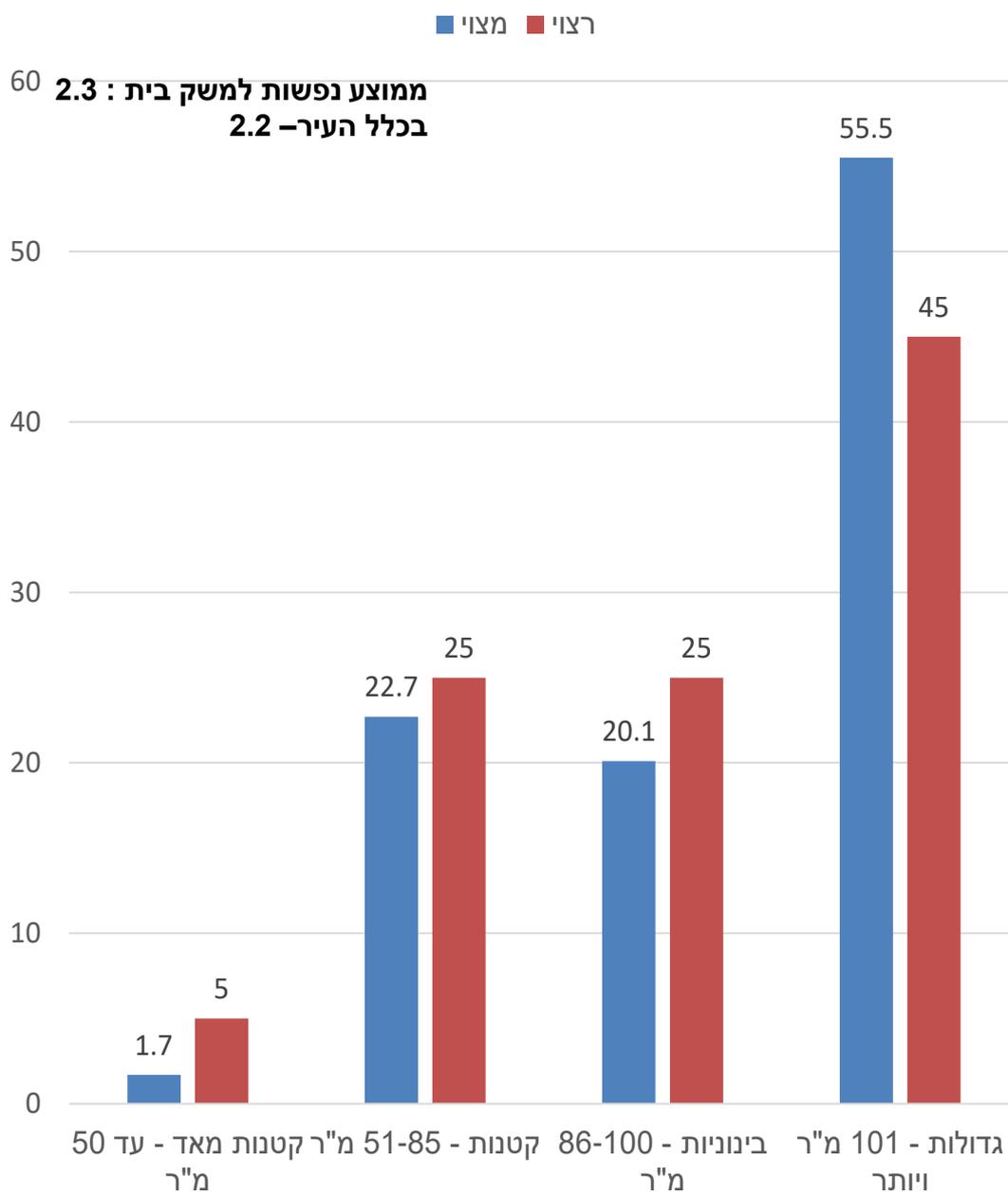
שימור עצים:

סקר העצים שהוכן על ידי אגרונום התכנית, כלל שימורם של **46 עצים** מתוך 146. ב-4.3.2020 התקיים סיור באתר ובו סומנו כ-**15 עצים** נוספים שלדעת האגרונום העירוני ונציג אדריכל העיר ראויים לשימור. בעקבות כך בוצעו שיפורים בסקר העצים. ב-17.03.2020 התקיימה פגישת זום בהשתתפות האגרונום העירוני, צוות צפון, משרד אדריכל העיר, אגרונום התכנית, עורכי התכנית ונציגי היזם, ובעקבותיה בוצעו שינויים בבינוי ובמיקום הכניסה לחניון התת-קרקעי, נקבעו מספר "איים" של קרקע מחלחלת פנויה מבניה ומוקפת קירות דיפון מסביב לעצים לשימור וכן שונה מיקום רחבות ההיערכות. שיפורים אלו הובילו לסימונם של **22 עצים** נוספים כעצים לשימור. ב-23.4.20 התקיים סיור במתחם עם אדריכל העיר, צוות צפון ונציגי היזמים. בעקבות סיור זה נערכו שינויים נוספים בתוואי רחבות ההיערכות, נוספו "איי דיפון" נוספים וכן בוצע שינוי בבינוי ובתוואי חלקו המזרחי של רחוב ברקאי, על מנת לאפשר שימורו של עץ 145. תוצאתו הסופית של התהליך היא סקר עצים הקובע **83 עצים** לשימור וביניהם **כל העצים** ששימורם התבקש על ידי אדריכל העיר, למעט עץ אחד שכריתתו מתחייבת לצורך גישת כבאית לבניינים האחוריים.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה



תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –
 קיימים 9 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר

שטח דירות קיימות	כמות	%
עד 60 מ"ר	48	42%
60-95 מ"ר	16	14%
מעל 95 מ"ר	49	43%
סה"כ	113	100%

סה"כ שטח בנוי קיים כ-9,830 מ"ר מעל הקרקע, וכ-380 מ"ר שטחי "ע"1" (יחד כ-10,210 מ"ר). ממוצע שטחי דירות קיימות כ-90 מ"ר (פלדלת).

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:
 30% מיח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**

התכנית איננה כוללת תועלת עירונית לדב"י בצפון מזרח העיר (רובע 2) אין תכנון לדב"י. בצפון מערב (רובע 1): בתכניות 3700 מתוכננות 2,160 יח"ד לדב"י, בתכנית שדה דב מתוכננות 6,900 יח"ד, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י.

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
 התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 60 מ"ר עיקרי ובתחומה שטח דירה ממוצע יהיה עד 80 מ"ר עיקרי.



מבט לעבר רחוב ברקאי

זמן ביצוע:
 הזמן המשוער לביצוע התכנית היא 15 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 307-0556530	שם התכנית תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל-אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית ת"א-יפו, אקרו נדלן תעודות עירונית שותפות מוגבלת, סניף (ח.ו.) נדליון בנייט, נדחר התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית MY-Architects יואש יקוביץ
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 מותאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בחלק 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 לחלן: 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 לחלן:			

שימוש למשרד כחלק מזירות מגורים. צפיפות יחיד לרובם 37			
+ מסחר 1 בקומת חקיקה בלבד(סעיף 3.2.4א(4)). הגיון מבנים ומסודות ציבור למי תכנית צ.	היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שיוקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים אחרים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאפשר בתכנית חטיבית שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1(ה)	שימושים נוספים בהתאם לאורך היעדר מגורים בבניה עירונית שימושים כללים, תשתיות ועוד	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ עד רחיק 4	רח"ק לכל נדל מגיש: 2.5-4.0; לפי הגדרת אזור מגורים בבניה עירונית בסעיף 3.2.4 בהוראות המתאר	לפי תשריט אזורי יעדר: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+ -	3.1.4(ה) תוספת למרבשות למגורים 3.1.4(ו) תוספת רח"ק 1 למגיש הציבורי למפללות	סעיף כללי ללא זהו טאורפי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הועדדה רשות לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור היעדר.
+ - התכנית תא/ע/1 התכנית מביח הוראות למרתמים ולחילוים תת קרקעיים	3.1.5(א) לפי תכניות תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+ -	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לשעופים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2(א)(1) גובה קומות לפי נספח עיצוב 4.2.2(ג) גובה קומת סימסית	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות. עליוח מעל מספר הקומות בנספח העיצוב; בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה' קרקעית חייגת לטובתה' ועליוח מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ - התכנית תכלול נספח בינוי נספח תבאי למתן חיתור בניה יחיד אישור ותכנית עיצוב אדריכלי	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (6.2.3) 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 בניה בין קווי בניין לקווי הגרש, נטיעות ועצים.
ק	מאות ההקצאה לצפי ציבור היקפה יוקבע על ידי הועדה בסופו לבריחה תכנית מאקומת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחפיק תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...לא מרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים צובריים ותשתיות.
+ -	סעיף 3.5 - מבני ציבורי כולל תנחות בדבר שימושים (א).	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגיש המסומן בתשריט באזור למסודות

<p>התכנית כמות ומסנה לחוראות תכנית הא/מק/צ בשטחים למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>שטחי בנייה (ב) וחוראות נושפות, מכלל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>		<p>ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<p>+ בתחום התכנית רח' במקומ' טכסני. 3.6.14 בסעיף ב.</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נושפות, מכלל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אווריר היסוד, בהספת העיצוב העירוני ו/או בהספת התחבורה. חוראות למרחב הציבורי חלות גם על חו"עדים הרלבנטיים בתוכנית מאושרת</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 3.6.1 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגנים תחת תת-פניה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסרופוליני, ים, טארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כוכר עירונית, ציר ריקס מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שפתות או מקומי, גשר מעל דרך מרבית סחירה קיווי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אוור לסמרט)</p>
<p>+ קיימת חוות דעת תחבורתית לתכנית מצדף נספת תנועה המפרט את כל מרכיבי התחבורה במרחם והתייחסות בהוראות התכנית למרכיבי התנועה. חתנית כוללת ביטול דרך ללא מוגא, וביטול מפרץ ובמקומם חתיות דרך חדשה ומרחבת דרך קיימת ב-1.5 מ'. לא יתחד מפני תציה עוליים</p>	<p>3.8.1 דרך מקומית סי 3.8.2 (ח) סי 3.8.4 (א)5 סי 3.8.7</p>	<p>נספת תחבורה</p>	<p>3.8 חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות למושאים תבאים; דרכים (3.8.2) חסדרות מסלוליות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה מטולבים (3.8.5) חנונים ציבוריים (3.8.6) וכן תציה (3.8.7) מתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>ליר</p>		<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספת העיצוב העירוני מננה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנבוחם חוראות לשימור בתכנית הסוגעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספת חשתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 ודראות כלליות (4.3.1) ודראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ חוות דעת סביבתית לתכנית מאושרת חרות דעת סביבתית לתכנית מאושרת חרות דעת לתכנית להנכון בר קיימא</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 חרות תכנית בעלות השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ריקוח (6.4.3) חתיות מרחביות (4.4.4) תבאים לתפקוד (4.4.5) חסמיות לטעות מתוראות סעיף 4.4.6</p>
<p>ליר</p>		<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע</p>	<p>חוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (6.5.1)</p>

		עירוני: על פי נספח השיבוך העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בהכנית או בהשימת השיטור העירונית.	
+	4.6.1	בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות – סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמושה לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות לחנות תכנית (4.6.2) בריכות אגירה וירידים מנן (4.6.3) מיקו (4.6.4) ביד (4.6.5) חסו (4.6.6)
התחייקות בחזרהות תכנית המסקנות תכלול נספח תשתיות	4.6.4		

שימוש בשיעור פירוח בסטייה מתוכנית התמורה לפי סעיף 62א(ה) ו-י	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים תספורטיים בשיעור קטן (2)א(2), וכן בשיעור קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א(א) למעט: (א4) – קביעתו או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סה"כ	מהות הסעיף
שיעור קטן (2)א(2)	הרחבת דרך
שיעור קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שיעור קטן (א) (8)	שינוי חוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים
שיעור קטן (א) (19)	קביעת חוראות לבניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולענין הפקעת קרקע חדרושת לצרכי ציבור... בחונאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את הסיווג) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
החתימה עליה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	02533273		8.9.2020
הודיע/ה מסמלית לחתימה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אביזום אוזן, עו"ד	2438926-9		8.9.2020

ת.ז. 2017

הערות
נב אילנה סולמו – ראש עוף (מחושב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד היחידה האסטרטגית

תמהיל יח"ד מומלץ לתכנית:

קטנה מאוד - 35-50 10%

קטנה - 51-85 30%

בינוני - 86-100 25%

גדולה מעל 100 35%

התכנית מקצה מגרש ביעוד שב"צ בשטח שלא יפחת מ- 920 מ"ר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, חזית פעילה ומסחר בקומת הקרקע, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

1. עדכון שטחי הבניה המבוקשים לפי רח"ק 3.55, בהתאם לאלו שהוצגו בדיון להארכת סעיף 77-78 בועדה בחודש ינואר 2020 ועדכון השטחים עיקריים ל- 28,517 מ"ר (החישוב שהוצג לצוות כלל הקלות כמותיות שאינן מאושרות במדיניות הועדה לתמ"א 38).
2. איסור דירות גן וגדרות
3. בהתאם לחו"ד איכות האוויר והאיסור על שימוש רגיש באזורים מסוימים (במבנים 1+17 ק"ק וקומה א', במבנה 16 בקומת הקרקע של האגף המזרחי) באזורים אלו תהיה חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים.
4. תנאי למתן היתר בניה- בעקבות שינוי תוואי רחוב ברקאי יש להסדיר שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם- על חשבון היזם. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה.
5. בהתאם למדיניות הועדה יוגדר כי השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע יהיה לפחות 15% מסך שטח המגרשים הכלולים בבקשה להיתר. שטח זה יהיה בחפיפה לשטחים הפנויים מבניה בעל קרקע, ויכלול נטיעות, ריצוף מחלחל וגינן.
6. גובה קומה עליונה יהיה עד 5.5 מ' ברוטו, כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים.
7. תמהיל יח"ד יקבע בשלב תע"א.
8. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוביות שלה. לא תותרנה זכויות/תוספת יח"ד נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
9. יש לאשר את נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
10. סיום תאום עם אגף נכסים
11. סיום תאום עם אדריכל העיר
12. סיום תאום עם אגף הרישוי
13. תיקונים טכניים

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20/ב' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

תמי ג'וסטו: מוצגת תוכנית להתחדשות עירונית ע"י פינוי בינוי במתחם ברקאי ברמת אביב ג' הגובל בשכונת אפקה ובבית הלוחם. מדובר בתב"ע תמ"א תואמת תא/5000. הועדה המקומית נכנסה כמגישה כי התכנית כוללת איחוד וחלוקה של מגרשים בבעלות ציבורית. הועדה אישרה בשנת 2017 פרסום לפי סעיפים 77-78 למשך שנתיים ובשנת 2020 האריכה את משך סעיף 78 לשנה נוספת. קיימים 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחריות. התכנית מציעה 370 יח"ד. רמ"י נכנסים עם מגרש חניה ביעוד מגורים שאי אפשר לממש עליו זכויות היום, ומקבלים מגרש ביעוד מגורים הכולל 30 יח"ד עם חזית פעילה. התכנית כוללת תועלת

ציבורית: הרחבת רחוב ברקאי, העיריה שנכנסת עם שפ"פ בבעלות עירונית מקבלת מגרש למבני ציבור ומגרש נוסף לחניה ציבורית.

נעשתה עבודה רבה לשמירה על העצים במתחם, בשיתוף אדריכל העיר. בסקר העצים המקורי סומנו 46 עצים לשימור ולאחר מספר פגישות, סיורים ושיפור התכנון הוסקרו כיום כולל 83 עצים לשימור. האגרונום העירוני ואדריכל העיר סימנו את העצים בערכיות גבוהה, כל העצים הללו מסומנים לשימור, למעט עץ יחיד. התכנית כוללת תחום ללא בניית מרתפים עבור עצים לשימור- בנספח תנועה וכהוראה בתקנון.

מארק טופילסקי: מציג את התכנית.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לציין לחיוב את ההתקשות של הגורמים המקצועיים: אדריכל העיר, צוות התכנון והאגרונום העירוני על מנת להשאיר כמה שיותר עצים. אני מזכיר שיש לנו התחייבות לנטוע 100 אלף עצים עד שנת 2030 ועל מנת לעמוד ביעד זה יש לעשות שימוש במגרשים הפרטיים ובשיתוף פעולה עם התושבים וזה ראוי לציון לשבח.

האם מה שהדיירים מקבלים מבחינת דירות נוספות זה בהתאם לזכויות שמוקנות להם בתמ"א 38 ובנוסף גם 1/ג' 1/ג' ול'1? בהיבט מכלול הזכויות. כהערת אגב מדובר בהיקפי הבניה גדולים.

אורלי הראל: מדובר בתב"ע תמ"א

אסף הראל: תכנית יפה מאד

ליאור שפירא: חלק מהדירות עברו הרחבות, איך התייחסתם לבינוי הנוסף על הגגות? לפני שהתחיל הפרויקט?

דורון ספיר: קיימת תכנית הרחבות, הועדה לא נכנסת לסיכומים שבין היזם לבין הדיירים.

אורלי אראל: אנו לא נכנסים לעניין הקנייני. עושים מכלול של כל הזכויות שניתן לקבל בפרויקט ולא לחלוקה של השטחים בין היזם לבין התושבים.

ליאור שפירא: אני מבקש לדעת את ההתחשבות.

אסף הראל: בדרפט מופיע שהדירות הקיימות קיבלו 90 מ"ר ודירות שהורחבו לפי תוכנית ל 110 קיבלו 110 מ"ר.

גידי מוזס היזם: ההתחשבות אל מול בעלי הקרקע סבוכה, ישנן דירות מורחבות ושאינן מורחבות, דירות בקומת הקרקע ודירות בגג. זו עסקה סבוכה, סה"כ התמורה לכל דירה תהיה דומה מבחינת עליית הערך ו/או השווי. זה דיפרנציאלי בין הבעלים.

ליאור שפירא: האם כתוצאה מכך שהדירות הורחבו היה קושי גדול יותר להוציא פרויקט כזה לפועל? גידי מוזס: כשישנה זהות בין הדירות קל יותר.

חן אריאלי: השפ"פ שחסום זו בעצם גינת יוקרה.

מארק קפינסקי: לא. יש מעברים בין בנין 1-17, בין בנין 2-3, בין בנין 5-6, בין בנין 7 למגרש החום, בין בנין 9 ל 8 כל אלו זיקות הנאה לציבור, המאפשרות גישה חופשית אל השפ"פ. התכנית מציעה 5 גישות בזיקת הנאה לשפ"פ.

אורלי אראל: זה שפ"פ הכולל זיקת מעבר ושהיית לציבור.

תמי ג'וסטו: מעדכנת את חו"ד צוות בתיקונים שהוטמעו בהחלטה.

בישיבתה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

14. עדכון שטחי הבניה המבוקשים לפי רח"ק 3.55, בהתאם לאלו שהוצגו בדיון להארכת סעיף 77-78 בועדה בחודש ינואר 2020 ועדכון השטחים עיקריים למגורים- 28,527 מ"ר (החישוב שהוצג לצוות כלל הקלות כמותיות שאינן מאושרות במדיניות הועדה לתמ"א 38).
15. איסור דירות גן וגדרות ובריכות שחיה.
16. בהתאם לחו"ד איכות האוויר והאיסור על שימוש רגיש באזורים מסוימים (במבנים 1+17 ק"ק וקומה א', במבנה 16 בקומת הקרקע של האגף המזרחי) באזורים אלו תהיה חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים.
17. תנאי למתן היתר בניה- בעקבות שינוי תוואי רחוב ברקאי יש להסדיר שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם- על חשבון היזם. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה.
18. בהתאם למדיניות הועדה יוגדר כי השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע יהיה לפחות 15%. שטח זה יהיה בחפיפה לשטחים הפנויים מבניה בעל קרקע, ויכלול נטיעות, ריצוף מחלחל וגינות.
19. גובה קומה עליונה יהיה עד 5.5 מ' ברוטו, כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים.
20. תמהיל יח"ד יקבע בשלב תע"א.

21. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוביות שלה. לא תותרנה זכויות/תוספת יח"ד נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
22. יש לאשר את נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
23. סיום תאום עם אדריכל העיר
24. סיום תאום עם אגף הרישוי
25. תיקונים טכניים

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9483 בעמוד 4358 בתאריך 16/03/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

17/03/2021	מעריב
17/03/2021	מעריב הבוקר
19/03/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב המתנדב 42 תל אביב יפו 6969042	ד"ר רפי קישון
רחוב מנחם בגין 11 רמת גן 5268104	עו"ד יוסי לוי
רחוב הרכש 2 תל אביב - יפו 6969947	אלדד בר נון
רחוב בן גוריון 68 תל אביב יפו 6451402	אדריכל אהוד כרמלי, מה"ע
יגאל אלון 98 תל אביב 6789141	עו"ד איל מאמו
רחוב אופקים 23 תל אביב - יפו 6969761	ד"ר נועה רוזנברג
רחוב נקר 9 תל אביב יפו 6969369	ד"ר נתן ברנד
רחוב רוזן פנחס 72 תל אביב - יפו 6951294	פרופ' רון שפירא, עו"ד
רחוב ברקאי שמואל 19 תל אביב - יפו 6969919	בן יצחק דניאל
תל אביב מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6702101	עו"ד אבי אברמוביץ
רחוב הנוטר 32 תל אביב - יפו 6969834	דבי וילקובסקי
רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102	עו"ד אור דבוש
רחוב מנחם בגין 7 רמת גן 52521	עו"ד ענת בירן

מענה:	התנגדות מס' 1: ד"ר רפי קישון רחוב המתנדב 42 תל
--------------	--

<p>1.1 לסעיף 1: תכנית ברקאי מאפשרת התחדשות עירונית עבור 113 יח"ד קיימות ב- 6 מבנים טוריים ישנים בני 3 קומות. זאת במסגרת תב"ע-תמ"א, כלומר זכויות מתכניות תקפות+תמ"א 38. תקן החניה בתכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה בתכניות חדשות, בהתאם לכך מצופה כי בעתיד השימוש ברכב הפרטי יפחת ויעשה שימוש רב יותר בתח"צ ובהליכה. התכנית איננה כוללת מגדלים ואף לא רבי קומות, אלא 17 מבנים בני עד 8 קומות.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>אביב יפו 6969042</p> <p>1.1 עיריית תל אביב החליטה להקים פרויקט מוזר ומגלומני שישים את הטירוף החלמאי של תעלת בלומליך בצל. מדובר בפרויקט של 17 מגדלים בשכונת צפון-אפקה הקטנה והסגורה. כבר כעת השכונה שלה יציאה אחת הופכת לפקק תחבורתי בעת אירוע של בית הלוחם/איסוף מהגן.</p>
--	---

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 2: עו"ד יוסי לוי מייצג את מנכ"ל ארגון נכי צה"ל אברהם לרמן רחוב מנחם בגין 11 רמת גן 5268104</p>
<p>2. לסעיף 2.1 בעיות חניה-רקע:</p> <p>א. הגישה לבית הלוחם נעשית כיום דרך חלקה 146 ביעוד מגורים. התכנית מציעה דרך חדשה.</p> <p>ב. בנוסף, קיימת דרך מאושרת מרח' הנוטר, אך היא איננה בשימוש עקב הפרש גובה.</p> <p>ג. לרשות בית הלוחם מגרשי חנייה בשטחו לשירות הבאים בשעריו.</p> <p>ד. מגרש החניה הקיים מחוץ לבית הלוחם כולל 2 חלקות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חלקה 146 ייעוד מגורים (עם התרעת חניה), והוא בחכירה שמתחדשת מידי שנה מרמ"י, חכירה זו יכולה להסתיים בהתראה של 3 חודשים. למגרש זה זכויות מתוקף תכניות תקפות. • חלקה 161 ייעוד שצ"פ+דרך עם התראת חניה, בבעלות עירונית. חלקה זו הינה מחוץ לקו הכחול של תכנית ברקאי ותיוותר ללא שינוי- כולל מצאי החניות שבה. • מצאי החניות העיליות במגרש החניה- במצב קיים 88, במצב מוצע 45 (הפחתה של כ-43 חניות).  <p>לעניין צמצום מגרש החנייה של בית הלוחם : תכנית 2418 קבעה את מגרש בית הלוחם ביעוד "מגרש מיוחד". תכנית ברקאי הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הכוללת טבלת איזון וחלוקה בין בעלי הקרקע. מגרש המגורים שמשמש בפועל כחניה יעבור לבעלות עיריית תל אביב יפו ביעוד דרך עם התראת חניה, והיא תוכל להכשיר בו מגרש חניה לשימוש הציבור. רמ"י יקבלו בתמורה מגרש מגורים.</p> <p>1. בית הלוחם איננו חלק מהקו הכחול של התכנית הועדה לא יכולה להורות על כך.</p> <p>2. לגבי הטענות על תקן החנייה/מיעוט חניות : תקן החנייה למגורים נקבע לפי מדיניות עירונית הקובעת תקנים מירביים בתכניות בינוי עיר חדשות לעודד הפחתת שימוש ברכב הפרטי ושימוש בחלופות. למסחר נדרשות חניות לפי תקן. דרישות לתוספת חניות והעלאת תקנים : לא מוצדקות ולא אפשריות.</p>	<p>2.1 התכנית צפויה לגרום לבעיות חניה קיצוניות שיפגעו מהותית בחברי בית הלוחם : בית הלוחם מהווה בית לפצועי צה"ל, חלק לא מבוטל מהם פוקדים אותו באופן יום יומי ורובם מתניידים ברכב פרטי, בשל מצבם הפיזי שאיננו מאפשר שימוש בתח"צ. החברים חונים בשטחי חניה בתחום בית הלוחם וכן במגרש החניה החיצוני שהשימוש בו הוסדר לטובתם בתא/2418 "בית הלוחם" 1992. בין מטרות התכנית : א. לקבוע מגרש חניה על שטח ציבורי פתוח ממזרח לבית הלוחם כמפורט בתשריט. ב. לקבוע חניה על מגרש א' המורכב מחלקה 146 וחלק מחלקה 161 בגוש 6626. מכאן שמגרש החניה הוקם לצרכי בית הלוחם. התכנית תצמצם את היצע החניה :</p> <p>א. צפויות פי 3 יח"ד, כלומר פי 3 כלי רכב פרטיים</p> <p>ב. תקן החניה שנקבע 1 : 0.8. בצפון העיר כל בית אב יחזיק לפחות 2 כלי רכב</p> <p>ג. צמצום מגרש החניה שמשרת את בית הלוחם וגורע עשרות חניות.</p> <p>ד. שטחי המסחר ישרתו משתמשים מחוץ למתחם שיגיעו ברכב פרטי</p> <p>לפיכך, נדרש פתרון חניה חדש לבית הלוחם, לתושבים, אורחי השכונה ומזדמנים. מבוקש :</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהא מימוש של 100 חניות נוספות עיליות/תת קרקעיות בבית הלוחם על חשבון יזם התכנית.</p> <p>2. להפעיל שיקול דעת הועדה ולחרוג ממדיניותה לחניה ולאפשר תקן 1.3: 1 לרכב פרטי</p>

<p>3+4 העירייה תוכל להקים את החניון, בכפוף לשיקולים וסדרי עדיפויות. לעניין הסדרת הגישה החדשה לבית הלוחם ראה מענה 3 לסעיף 2.2 ב'.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>3. לסעיף 2.2 (גישה ותחבורה) א. הוספת דרך גישה משכונת רמת אביב ג' איננה כלולה בקו הכחול של תכנית זו. יחד עם זאת נושא זה נבחן ע"י אגף התנועה והרשות העירונית לתחבורה. בכל מקרה, ההחלטה על פתיחת/אי פתיחת המעבר לרכב ובכללו תח"צ אינו חלק מהתכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ב. לנושא תיקון סעיף 6.2.15: הנוסח המופקד הינו: "תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים, יהיה הבטחת הסדרת שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, על חשבון מבקש הבקשה. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה" יש לשנות לתקן את הסעיף לנוסח הבא- "תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה." מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה ג. יש לקבוע כי דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת- יש לתכנן דרך גישה זמנית בתאום עם ארגון נכי צה"ל מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>4. לסעיף 2.3 (צמצום הפגיעה בפרטיות חברי בית הלוחם) א. יש לבטל את ההוראה בס. 4.1.1(ד) המאפשרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הצפוני, לכיוון בית הלוחם. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>3. תיקון טכני: ס. 4.5.1.1. בהוראות התכנית: במגרש 702 במקום תותר חניה עילית תוקם חניה עילית.</p> <p>4. הסדרת הגישה החדשה לבית הלוחם והכשרת מגרש 702 לחניון כתנאי לאכלוס מבני התכנית.</p> <p>2.2 גישה ותחבורה: דרך הגישה היחידה למרחב התכנון וכן לבית הלוחם (המשרת כ-10,000 חברים ובני משפחותיהם) הינה דרך רחוב אפיקים וממנו לרחוב ברקאי. תוספת יח"ד תביא לעומס תנועתי ברחוב ברקאי ותקשה על הגישה לבית הלוחם ולשכונת אפקה. נדרש פתרון תחבורתי שיאפשר את מימוש התכנית.</p> <p>א. מבוקש כי תנאי לאכלוס יהא הוספת דרך גישה משכונת רמת אביב ג'. כביש הגישה של בית הלוחם עתיד להיות מועתק מזרחה כתנאי להיתר בניה ועל חשבון מגיש הבקשה. הנוסח שהופקד הינו: "תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים, יהיה הבטחת הסדרת שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, על חשבון מבקש הבקשה. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה"</p> <p>ב. מבוקש תיקון טכני של הוראות התכנית: ס. 6.2.15(15)- תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה.</p> <p>ג. יש לקבוע כי דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת- יש לתאם דרך גישה זמנית עם ארגון נכי צה"ל.</p> <p>2.3 צמצום הפגיעה בפרטיות חברי בית הלוחם: המקום משמש בית לשיקום פיזי ונפשי של נכי צה"ל שהוקם במכוון בנייתו מהרצף העירוני. הבית הינו "שמורת טבע" שמנתקת את באיה מהסביבה החיצונית על מנת לאפשר שיקום ללא חשש. בני הבית חוששים לחשוף בעיותיהם בפומבי והיותו בית מבודד מאפשרת להם להתנהל בחופשיות במתחם ללא חשש לפגיעה בפרטיות.</p> <p>א. מבוקש לבטל את ההוראה בס. 4.1.1(ד) המאפשרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הצפוני, לכיוון בית הלוחם. זאת על מנת לשמור על פרטיות חברי הבית.</p> <p>ב. מבוקש להוסיף תנאי לאכלוס מבני</p>
---	---

<p>ב. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לערוך נספח פיתוח ונוף הכולל נטיעות וגינון במרחב התכנון, בדגש על השטחים הפתוחים המשותפים בגבול הצפוני של התכנית, בסמוך לבית הלוחם. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p> <p>ג. תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, ובתאום עם בית הלוחם. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>המגורים: נטיעת עצים מסוג ומין שיקבעו ע"י הועדה המקומית, אשר יהוו מתנס נופי לשמירת הפרטיות של חברי בית הלוחם, בגובה מתאים, ע"י ועל חשבון מבקש הבקשה.</p> <p>ג. יש להסדיר בהוראות שמירה על פרטיות חברי בית הלוחם בזמן הביצוע. תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, ובתאום עם בית הלוחם.</p>
<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 3: אלדד בר נון, הרכש 2</p>
<p>5. סעיף 3.1 צמצום היקף הפרויקט באופן כמותי ובהקשר התחבורתי במרחב התכנון הרלוונטי של שכונת אפקה, בתחום שמצפון לקק"ל ומזרחית למשמר הגבול - קיימות 330 יח"ד. התכנית כוללת הפקעה עבור הרחבת רחוב ברקאי ב-2.15-2.2 מ' לטובת הרחבת מדרכות, כמוצג בנספח התנועה. כמו כן התכנית מציעה שינוי החנייה ברחוב נקר מניצבת למקבילה. היקף התנועה המתוסף בשל התכנית נבחן ונמצא כי התפקוד התנועתי לא יפגע ברמה שאינה סבירה, לעומת זאת מרחב הולכי הרגל ייגדל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p> <p>6. סעיף 3.2 תוספת 58% מכלל יח"ד תשנה את צביון השכונה. בתמהיל הקיים בשכונה כיום מעל ממחצית מיח"ד הינן בגודל של מעל ל-100 מ"ר (פלדלת). על מנת לעמוד ביעדי האוכלוסייה ולספק שירותים טובים ונגישים יותר לתושבים, יש הצדקה הן בהוספת שימושים, הן בציפוף והן בשינוי התמהיל החד גוני הקיים לתמהיל מגוון יותר שעשוי להתאים למשקי בית בגדלים שונים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p> <p>7. סעיף 3.3 הקלות כמותיות למגורים בעת הדיון להפקדת התכנית החליטה הועדה להפחית את ההקלות הכמותיות מסל הזכויות. המרת הזכויות ממסחר ומשרדים למגורים נועדה לאפשר גמישות תכנונית בעתיד, זאת במידה ותתקבל חו"ד לאיכות האוויר שתאפשר שימוש של מגורים באזורים שכעת אסורים לשימוש רגיש. בכל אופן יש כוונה להשאיר את החזית המסחרית על המשך רחוב ברקאי, בדומה למצב הקיים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p>	<p>3.1 צמצום היקף הפרויקט באופן כמותי ובהקשר התחבורתי: בשכונת אפקה קיימות 440 משפחות. הפרויקט מבקש להוסיף 257 יח"ד, מדובר בגידול של 58%! לא ברור כיצד התכנית משפרת את מערך הדרכים בתחומה ומרחיבה את רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל? יועצים התנועה זיהו את הבעיה ומבקשים לקבוע את השכונה כאזור מיתון תנועה. למשל ע"י הפיכת החנייה ברחוב נקר מניצבת למקבילה. נוסף על כלי הרכב של תושבי השכונה ובית הלוחם צפויים לעבור בלב השכונה עוד כ-500 כלי רכב לכל כיוון, מידי יום. הפרויקט ממוקם בקצה השכונה ולא במבואותיה לכן כל מי שמבקש להגיע אליו יעבור דרך השכונה כולה. לכן יש להפחית את היקף הפרויקט ולהביאו למידות המתאימות לתחבורתית למרחב.</p> <p>3.2 תוספת 58% מכלל יח"ד תשנה את צביון השכונה: כיצד יתכן שפרויקט תמ"א 38 שבדר"כ ביחס של 1:2 כאן ביחס של 1:3.3? קיימות 330 יח"ד (מתוכן 113 בפרויקט עצמו) והפרויקט מוסיף 257 יח"ד. זו שכונת מגורים של צמודי קרקע, תוספת יח"ד תשנה את תמהיל, צביון ואופי השכונה. לכן יש להפחית את היקף הפרויקט כך שתהיה לו השפעה מזערית ככל הניתן על השכונה.</p> <p>3.3 הקלות כמותיות למגורים: אין הצדקה לתוספות כמותיות מבוקשות, היקף הפרויקט איננו הגיוני גם כך. אין הצדקה להמרת שטחים (352 מ"ר עיקרי) ממסחר ומשרדים למגורים. מדובר על כ-4.5 יח"ד נוספות ואין לאשר זאת.</p>

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 4: התנגדות מהנדס העיר</p>
<p>8. סעיף 4.1: הערה טכנית זו עלתה במסגרת תיקון התכנית לפני ההפקדה בפועל, אך עורך התכנית לא הספיק להטמיע את השינוי המבוקש מבלי לחרוג ממועד תום ההפקדה שנקבע. יש לתקן את ההתניה בהתאם. מומלץ: לקבל את ההתנגדות</p>	<p>4.1 נוסח לתיקון הוראות התכנית, סעיף 7.1 שלבי ביצוע- תיקון ההתניה:</p>

מספר טלפון	התאריך	מספר טלפון	התאריך
02	01/01/2007	02	01/01/2007

מענה:	התנגדות מס' 5:
<p>היקף התנועה המתווסף בשל התכנית נבחן ונמצא כי התפקוד התנועתי לא יפגע ברמה שאינה סבירה, לעומת זאת המרחב של הולכי הרגל ישופר.</p> <p>נבחנה ע"י אגף התנועה גם ההשפעה על צומת היציאה מהשכונה (אפיקים-קק"ל) ולא נמצאה הרעה משמעותית במצב התנועה החזוי לעומת הקיים.</p> <p>התכנית גורעת חניות מסוימות כ-36 בתחום החניון בתחום הקו הכחול וכ-70 בתחום הדרכים- מחוץ לקו הכחול בנספח תנועה מנחה), אולם בסה"כ מוסיפה יותר חניות (בתת הקרקע) משגורעת, בהתאם לתקן העירוני, זאת לעומת המצב הקיים בו אין כלל חניות לדירות הקיימות.</p> <p>מומלץ: לדחות התנגדות זו בנושא זה</p>	<p>5.1 פגיעה באופי שכונת אפקה וחוסר התאמה לתא/5000: שכונת אפקה הינה פרברית ושקטה. שוכנת בין רמת אביב, נתיבי איילון והשטחים הפתוחים מצפון ובית הלוחם שמספר המבקרים בו הינו בין כמה מאות ל1500 איש מידי יום. מרבית מבני השכונה הינם צמודי קרקע (220 מבנים), מיעוטם מבני שיכון בני מס' קומות, מתחם ברקאי הכולל 113 יח"ד ומתחם נוסף הכולל 90 יח"ד. סה"כ כוללת השכונה 420 יח"ד. התכנית כוללת הכפלת מצאי יח"ד, באופן חסר איזון ופגיעה בסביבה הפרברית. זאת לצד צמצום השטחים הפתוחים, שטחי הציבור בסביבה והגדלת שטחי המסחר. התכנית לא מציעה פתרון תחבורתי ראוי לכניסה ויציאה מהשכונה או פתרון חניה ראוי. התכנית אף גורעת חניות קיימות רבות במרחב התכנון. התכנית איננה מתאימה לשכונת אפקה ועליה להיבנות כחלק משכונת רמת אביב ג' המונה אלפי יח"ד ותוספת זו איננה אמורה להשפיע עליה או על המרקם הבנוי. ראוי שהצד הדרומי של התכנית יכלול בניה מתונה, מס' קומות נמוך, הקטנת מס' המבנים, הגדלת המרווח ביניהם, הגדלת השטח הציבורי הפתוח והנגשתו לציבור. תכנון ראוי יביא לכך שהמתחם ישתלב בסביבה ובמרקם הקיים.</p> <p>5.2 התכנית איננה תואמת את תא/5000: מרחב התכנון מסומן בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית". סעיף 3.2.1 קובע כי הועדה המקומית תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניו נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית מבחינת מאפייני בינוי, תכנית, ערכים אדר' וכו'. עוד נקבע כי תכנית הכוללת בתחומה יותר ממבנה יחיד תופקד רק אם יובטח בהוראותיה שהבינוי לא יצור מתחם מגורים מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו (אלא אם שוכנעה הועדה כי מעבר זה אינו אפשרי מסיבות מסוימות שינומקו בהחלטתה).</p> <p>כאמור התכנית איננה משתלבת במרקם הקיים בסביבה (המאופיין בצמודי קרקע) ולא במרקם הקיים המאושר במתחם ברקאי-המגדיר בניה בת 3 קומות וצפיפות של עד 9 יח"ד לדונם. התכנית משנה את המרקם הקיים ושל הסביבה ללא איזון והתחשבות בשכונה. כמו כן התכנית מגדירה שפ"פ במרכזו וסביבו חומת מבנים בצפיפות ובמרווחים קטנים, כך שהוא ישמש רק את תושבי המתחם. אופי הבינוי יוצר מתחם מבוצר מנותק מסביבה פרברית נמוכה. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר רגלי שיאפשר גישה לשפ"פ, אך תשמש לרכב חירום ולא למעבר חופשי לציבור.</p>

5.3 צפיפות הבניה המוצעת הינה חריגה ביחס

לעיר : הצפיפות הנהוגה ברחבי העיר הינה 20-25 יח"ד לדונם. תא/5000 קבעה כי הצפיפות במרחב תכנון זה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו. התכנית מציעה צפיפות של 36.5 יח"ד לדונם (כפול מהצפיפות המינימלית) ואף 57.5 יח"ד לדונם בחלק מהמתחם. צפיפות זו חריגה ביחס לסביבת הפרברית של התכנית. חו"ד שמאית המצורפת להתנגדות טוענת ליחס חריג במכפיל יח"ד ובמכפיל השטחים בתכנית זו, ביחס לסביבתה ולמדיניות תמ"א 38, להלן טבלה לסיכום-

מס' תמ"א	תא/מכפיל	תא/מכפיל	תא/מכפיל	שטחי	תא/מכפיל
38	תמ"א 3850/מכפיל 5-15	תמ"א 3853/מכפיל 2-10	תמ"א 4459/מכפיל 5-10	2.86-3.4	3
223	2.04	2.4	2.36	1.8-2.6	2.88
27	2.1 ביחס לשטח עיקרי	2.4	1.8		
252					340

5.4 היקף זכויות הבניה חורג תא/5000 : תא/5000 הגדירה רח"ק 4 כרח"ק מירבי עבור אזור מגורים בבניה עירונית. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על הרח"ק הבסיסי, ובלבד שיתקיימו התנאים בסעיף 3.1.3 (א)-(ד) : התכנית מקצה שטח ציבורי עבור תוספת שטחי הבניה (התכנית המופקדת איננה כוללת הקצאה לשטחי ציבור שכן הייעוד הציבורי אינו ידוע וספק אם נועד לשרת את סביבת התכנית על התוספת המשמעותית שהתכנית כוללת), נשקל גודל המגרש וצורתו, התאמת הבינוי המבוקש לרבות גובהו, נפחו ועיצובו, לאופי המרקם העירוני המתוכנן בסביבה (התכנית מציעה נטע זר, חומת בטון בצורה בלב שכונה פרברית צמודת קרקע), התאמת התשתיות לתכנית (התכנית לא מציעה פתרון תחבורתי לתוספת יח"ד), שקילת שיקולים חברתיים וסביבתיים (התכנית איננה מציעה פיתוח לרווחת הציבור למעט שפ"פ כלוא) ושיקולים בהתאם לפרק 5 לאזור התכנון. כמו כן על התכנית לתרום למרקם העירוני- לעיצוב העירוני (התכנית פוגעת במרקם הקיים בשכונה), תרומה למרחב הציבורי (השימוש במרחב הציבורי אינו צפוי לשמש את כלל הציבור באזור), תועלות חברתיות (תמהיל יח"ד בתכנית חסר יתרון חברתי, התכנית איננה כוללת דיוור בהישג היד, טיפוס בינוי, קביעת שימושים מעורבים בהיקף של לפחות 40%). התכנית לא כוללת הוראות לשימור או הכשרת חניון לשימוש כמקלט ציבורי.

היקף שטחי הבניה שהתכנית כוללת משקפים רח"ק 4.26 החורג מהרח"ק המירבי המותר. בחישוב תאי השטח הסחירים, ללא השפ"פ מתקבל רח"ק 4.92-4.22. זאת ביחס לתא שטח A 102 שבו מתקבל רח"ק 3 בלבד. מעבר לכך התכנית מאפשרת תוספת של 8 מ"ר עיקרי ו-4 מ"ר שירות לכל יח"ד במידה ויתוכננו ממ"קים. נראה כי מדובר על תוספת שטחים נוספים מעבר לרח"ק האמור, כלומר חריגה משמעותית. אישור תכנית החורגת מהרח"ק המותר בתא/5000 צריכה להיות מאושרת בסמכות הועדה המחוזית. איחודם של המגרשים הסחירים יחד עם השפ"פ נועדה לאפשר תוספת זכויות חריגה ולא חוקית, בעוד ייעוד השפ"פ היה צריך להיות שצ"פ. השפ"פ הינו שטח ציבורי בבעלות עירונית וכולל שימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק

10. לסעיף 5.3 צפיפות חריגה :

בתחום הקו הכחול של התכנית הצפיפות הקיימת הינה : נטו (חלקות המגורים)- 9.5 יח"ד לדונם, ברוטו 8 יח"ד לדונם. כמו כן, הצפיפות המוצעת הינה : נטו (חלקות המגורים)- 37 יח"ד לדונם, ברוטו- 26 יח"ד לדונם. צפיפות זו איננה חריגה ביחס לתכנית המקודמות ברחבי העיר. סל הזכויות נקבע בהתאם לתכניות תקפות ותמ"א 38. כיוון שזכויות תמ"א 38 אינן מוקנות אלא נתונות לשיקול דעת הועדה בעת הדיון בהפקדת התכנית הוצגו כלל היבטי התכנית (כולל כמות יח"ד שהיא מציעה) והיא אושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית (למעט זכויות שנבעו מהקלות כמותיות זכויות ואלו הוסרו מהנוסח המופקד בפועל).

מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה

11. לסעיף 5.4 היקף זכויות החורג מתא/5000

מדובר בתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ומשכך איננה כפופה לרח"ק המוגדר בתא/5000.

לפי תא/5000 סעיף 2.4.3 : "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו". משמעות סעיף זה הינה כי לוועדה המקומית קיימת אפשרות לאשר תכנית אשר אינן כוללת תוספת שטחי בניה מכח תכנית המתאר עצמה (קרי : רח"ק) ותחת זאת לאשר תכנית הכוללת שטחי בניה המוקנים מתכניות תקפות, בתוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. האמור אף תואם את עקרונות תכנית המתאר לפיהם היא אינה פוגעת בתכניות תקפות (סעיף 2.4.1). קל וחומר כשמדובר על תכנית במדרג גבוה יותר מתכנית המתאר כמו תמ"א 38. לעניין זה גם המלצתו המפורשת של החוקר בהתנגדויות לתכנית המתאר, לפיה אין טעם להחריג תכניות אשר מימוש תמ"א 38 תעניק להם שטחים מעבר לרח"ק הואיל וניתן לעשות כן הן בתכניות והן בהיתרים והדבר לא יהווה שינוי לתכנית המתאר.

יש לציין כי הוראות תא/5000 (טבלה 5) קבעו כי באזור תכנון רמת אביב ג' לא תותר תוספת שטחי בניה. אך הן החריגו את מתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי וקבעו כי תותר תוספת שטחי בניה, בהתאם להוראות אזור הייעוד, אך כאמור במקרה זה תמ"א 38 גוברת על תא/5000. לשם הדיון/השוואה סל הזכויות של התכנית שקול לרח"ק 3.55, כולל השפ"פ. (רח"ק מירבי באזור ייעוד מגורים בבניה עירונית הינו 4).

התמריץ לתכנון ממ"קים במקום ממ"דים הינו תכנוני ונועד לשפר את איכות הדירות, לייעל את שטחי השירות ולשפר את נפחי הבינוי בהתאם.

<p>לשכת התכנון המחוזית קבעה כי התכנית איננה טעונה אישור השר ומשכך היא תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית. השפ"פ נכנס ויוצא ביעוד שפ"פ (לא שצ"פ). כיום בבעלות עירונית, יעבור במסגרת תכנית או"ח לבעלות פרטית. יש לציין כי סה"כ התכנית מקטינה את שטח הקרקע הסחירה בתחומה.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p> <p>12. לסעיף 5.5 חריגה מהוראות תמ"א 38:</p> <p>א+ח: הזכויות המוצעות נבחנו ואושרו כתואמות תב"ע תמ"א. זכויות תמ"א 38 נתונות לשיקול דעת הועדה ואינן מוקנות, הן אושרו במסגרת הדיון להפקדת התכנית. יש להוסיף לסעיף 1.4 בהוראות התכנית את סעיף 62א(11) המאפשר הוספת שימוש של מסחר ללא תוספת זכויות.</p> <p>בתאי שטח B 101 + A101 נבדק ונמצא כי יש לעדכן את השטחים העיקריים: 27,020 מ"ר למגורים (הפחתה של 376 מ"ר לעומת התכנית המופקדת) ולמסחר ומשרדים 300 מ"ר (הפחתה של 200 מ"ר לעומת התכנית המופקדת).</p> <p>בתא שטח 102 (בבעלות רמ"י) נעשה שימוש בסל זכויות של תכניות תקפות וממנו נגזרו שטחי מסחר.</p> <p>מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ב+ג. במצב הקיים - חישוב שטח הקומה הטיפוסית המורחבת בוצע עפ"י היתרים, לרבות מרפסות שנסגרו ולא עפ"י זכויות מכוח תכנית ההרחבות שלא בוצעו. שטח חדרי המדרגות הקיימים הינו זניח. במצב המוצע - נוספו שטחי ממ"דים, שטחי שירות משותפים (תכנית ההרחבות התקפה 2424 הינה מלפני שאושרו תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, כלומר היא איננה כוללת שטחי שירות וכל השטחים בה הינם עיקריים). שטחי השירות תואמים את תכנית ל1. המתנגד התייחס לשטחי חדרי המדרגות כשטח עיקרי, מתוך הזכויות התקפות ולא כשטח שירות נוסף עליהן. הקלות כמותיות לא נלקחו בחשבון. המתנגד חישב את שטח הקומה הטיפוסית לפי שטח הקומה הקטן ביותר (העליונה) ולא לפי שטח קומה ממוצעת/בהתאם להיתרים. בשל טעות סופר יש לתקן את היחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות (סעיף 1.6) מהחלפה לשינוי. זאת כיוון שבהתאם לתא 5000/ סעיף 2.4.3 - זכויות הבניה מבוססות על תכניות תקפות+תמ"א 38.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p> <p>ד+ה+ו+ז: לא מדובר בתמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, אלא בתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. בכוחה של תכנית מפורטת לקבוע הוראות לעניין מספר המבנים המותרים, מספר יח"ד ומרווחים. התכנית נקבעה ע"י לשכת מחוז תל אביב כתכנית בסמכות מקומית. לא מדובר על ניווד זכויות, אלא על תכנית או"ח ללא הסכמת בעלים. חלוקת הזכויות במגרשים נעשתה ע"י שמאי התכנית, במסגרת טבלאות איזון וחלוקה ובהתאם לחלק היחסי של הבעלים בחלקת המקור.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>התכנון והבניה, לכן חישוב הרח"ק צריך להיות בניכוי שטח זה.</p> <p>5.5 התכנית חורגת מהוראות תמ"א 38: ישנם פערים בין התכנית המוצאת לבין הוראות תמ"א 38 ולמדיניות הועדה המקומית הנוגעת לה (תא/מק/9086) בעניינים שלהלן:</p> <p>א. שטח עיקרי מותר בהתאם לתמ"א ולמדיניות הנ"ל הוא 25,578 מ"ר בעוד שבתכנית המופקדת מבוקש 28,532 מ"ר עיקרי, כלומר חריגה של 2000 מ"ר עיקרי ובתוספת עוד 1,040 מ"ר עבור מסחר ומשרדים.</p> <p>ב. חישוב שטח הקומה הטיפוסית המורחבת נעשה לפי תכנית תקפות ולא משטח קיים בהיתר. שטח הקומה המורחבת הינו ברוטו ולא עיקרי. כמו כן החישוב כולל הקלות כמותיות</p> <p>ג. חישוב שטחי הבניה מכוח תמ"א 38 הוא חישוב ברוטו בעוד שבתכנית חושב כעיקרי בלבד. זאת ללא הכללת תוספת של עוד כ- 10,000 מ"ר ש"ש, ועוד 37,770 מ"ר ש"ש בתת הקרקע המהווים 340% החורגים ממדיניות הועדה לתמ"א 38. בנוסף, יהיו שטחי בניה לחניון בחלקה 146.</p> <p>ד. התכנית מציעה 17 מבני מגורים במקום 9 קיימים. תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מאפשרת הקמת הבניין מחדש במגרש ולא כוללת תוספת מבנים נוספים ואיננה מאפשרת ניווד זכויות בין מגרשים. פיצול למס' רב של מבנים מביא למרווחים קטנים ביניהם והגדלת הצפיפות המרחבית.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיוור המותר בהתאם לתמ"א ולמדיניות הנ"ל הינו 252 לעומת 370 בתכנית המופקדת.</p> <p>ו. אוזכרה בהקשר זה חוות דעתו של ארז קמיניץ בעניין היעדר סמכות ועדה מקומית לאפשר ניווד זכויות מכוח התמ"א מחוץ למגרש שניתן היה להתירן בהיתר דמוי הקלה מכח התמ"א. כלומר ניתן לממש את הזכויות רק באותו המגרש, ולא ע"י ניווד בין אם בהיתר ובין אם באמצעות תכנית בסמכות מקומית.</p> <p>ז. בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ניתן לקבוע הוראות השונות מהוראות התמ"א בעניינים מסוימים שפורטו, לא נקבע שניתן לערוך שינוי במספר הבניינים.</p> <p>ח. זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות וכפופות לשיקול דעת הועדה. נראה שלא הופעל באופן ראוי ומתאים.</p> <p>ט. מתחם ברקאי לא סומן בתא/5000 כמתחם להתחדשות עירונית, כלומר נראה שהועדה סברה שראוי לעבות מתחם זה באופן מידתי</p>
--	--

<p style="text-align: center;">לסעיף ח+ט ראה מענה 11 לסעיף 5.4 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p style="text-align: center;">13. לסעיף 5.7 חוסר בפתרון תחבורתי ראוי: א – ראה מענה 9 לסעיף 5.1 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ב - ראה מענה 9 לסעיף 5.1. לפי בדיקת אגף התנועה של העירייה רמת השירות בצומת קק"ל-אופקים לא צפויה להגיע לקריסה כפי שצופה יועץ התנועה מטעם המתנגדים, אלא להיות סבירה</p> <p>טענות בדבר תכנון לא בטיחותי של צומת הרכש- ברקאי – הנושא נבחן ע"י יועץ התנועה של התכנית, אינג' דני פוקס ונמצא שהצומת והגיאומטריה שלו עונים על הסדרי התנועה הנדרשים, תוך התאמתו לטובת שימור עץ בוגר (פיקוס השדרות) בפינה הצפון מזרחית (יש לציין שרוב התנועה הינה בכיוון צפון מזרח). טענה על רמת שירות נמוכה של התחבורה הציבורית – בימים אלה מבוצע נתיב תחבורה ציבורית בשדרות קק"ל במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" ותדירות התח"צ שם תגדל ותהיה לה עדיפות.</p> <p>חיבור לרמת אביב ג' – ראו מענה להתנגדות 2 (סעיף 2.2) מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>ללא תוספת זכויות מכח תמ"א 38 או ע"י תכנית שאיננה מכוח תמ"א.</p> <p>5.7 התכנית אינה מציעה פתרונות תחבורתיים ראויים:</p> <p>א. חוסר בפתרון חניה מספק: תקן 0.8 חניות ליח"ד משמעו הפחתה של 185 מקומות חניה, ביחס למדיניות עת"א-יפו משנת 2018 (1: 1.33) מדובר בשכונה פרברית, ללא פתרון תחב"צ הולם. התקן יהיה רחוק ממה שנדרש. התכנית גורעת 70 חניות מהרחובות הסובבים (במקום להרחיב את הרחוב ולהוסיף מפרצי חניה וכן 40 חניות מהחניון שצמוד לבית הלוחם. ובסה"כ הפחתה של 110 חניות ביחס למצב הקיים שגם הוא בתפוסה מלאה.</p> <p>ב. העמסה על הכניסה/יציאה מהשכונה- התכנית לא מספקת כניסה/יציאה נוספת מהשכונה שעשויה הייתה לסייע בהפחתת עומסי התנועה הצפויים, אינה מרחיבה את הדרכים מסביב למרחב התכנון, אינה מציעה פתרון של תחב"צ בסביבת מרחב התכנון, אינה מתייחסת לתכנון החדש ברח' קק"ל שכולל הפחתת נתיבים ולעומס על צומת קק"ל-אופקים, צומת היציאה היחיד מאפקה, שצפוי לקרוס (מכאן שיש לערוך בה"ת לצומת זו). דו"ח "אופק הנדסה" מ2017 מראה צומת ברמת שירות F (כשל). יועץ התנועה אילן מרכוס מציין כי צומת הרכש- ברקאי טעונת שיפור והתאמה ולא תוכננה כראוי. מוצע תוואי עם רוחב משתנה לכל אורכו, ההמשכיות ברח' ברקאי היתה צריכה להיות מורכבת מרדיוס גדול וקטן, אך מוצע תוואי המשכי כך שרכב שיוצא מבית הלוחם עלול לעבור לנתיב הנגדי בברקאי.</p> <p>התכנית מרוחקת 330-440 מ' מתחב"צ בתדירות נמוכה (2 תנועות לקו בשעת שיא), קידום התכנית יחד עם הורדת תקן החניה לרכב פרטי מחייב לספק תחליף ראוי-חיזוק ושיפור השירות בתחב"צ לשכונה.</p> <p>שדרוג תחב"צ למתע"ן מחייב הקטנת היקף החניה ברדיוס של 600 מ'. ברקאי אמנם נמצא באזור ב' (600-300מ') אך קווי המתע"ן לא ערוכים לשרת אותו ולכן יורד לאזור ג'. הנת"צים בקק"ל אינם מהווים מתע"ן שמאפשר הורדת היקף החניה במתחם (אורכם רק 800 מ' והיקף מקומות הנסיעה בהם קטן מ-3000 לשעה בכיוון). נספח התנועה מציג מטרות שספק אם יתממש בעוד 15 שנים. לפיכך, ברור כי דיירי השכונה יתבססו על שימוש ברכב פרטי וראוי לחבר תחבורתית את המתחם עם רמת אביב ג' כיוון שהבינוי תואם את אופי שכונה זו ותוספת 370 יח"ד לשכונה המונה אלפי יח"ד הינו זניח. מציעים חיבור לרמ"א ג': 1. ברחוב נקר- חיבור שקיים סטטוטורית. 2. בחלק המזרחי של המתחם, בצמוד לבית הלוחם. דרכים אלו יאפשרו גישות נוספות לבית הלוחם.</p> <p>5.8 הקו הכחול לא כולל את רחוב ברקאי: התכנית כוללת עבודות מהותיות ברחוב ברקאי, מדרום למגרשי המגורים: מפרצי חניה, רמפה לחניון תת קרקעי ועבודות תשתית. נדרש לכלול את צומת ברקאי-הרכש בקו הכחול כדי לשפר את תכנון צומת בעייתי זה. ראוי להכיל את רחוב ברקאי כדי שהגובלים יוכלו להגיש תביעות לפי</p>
---	---

<p>14. לסעיף 5.8 – תכנון צומת ברקאי-הרכש : הצומת לא כלול בתחום התכנית, יתבצע תכנון ביחד עם תכנון כלל הרחוב. נספח התנועה כולל שינוי חניות מניצבות למקבילות ברחובות ברקאי ונקר, אך למעט ההפקעה לרחוב ברקאי לטובת הרחבת מדרכות, נספח התנועה הינו מנחה ותכנון הרחוב יעשה בעתיד בהתאם לשיקול הדעת.</p> <p>מיומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>15. לסעיף 5.9 קביעת שימוש לשב"צ : להלן חווי"ד היח' לתכנון אסטרטגי משנת 2020 למאזן שטחי הציבור בשכונת רמת אביב ג': בשנת 2017 התגוררו בה 12,472 תושבים. מתוכננת תוספת של 770 יח"ד, בתכניות מאושרות או בתכניות בהליכי תכנון, שלאחר מימושו אוכלוסיית השכונה צפויה לגדול ל כ 14,470 תושבים (לפי משק בית של 2.7). עבור האוכלוסייה הצפויה בשכונה נדרשים נורמטיבית 44.7 דונם שטח לבנייני ציבור מקומי, 14.6 דונם שטח לבנייני ציבור כלל עירוני, סה"כ שטח לבנייני ציבור נדרש : 59.3 דונם ו- 72.4 דונם שטח ציבורי פתוח סף הבית ועירוני. השטח הנדרש נורמטיבית חושב על בסיס תדריך הקצאות עדכני. שטחי ציבור מאושרים בשכונה : שב"צ : 96.7 דונם, שצ"פ : 117.6 דונם. שטחים אלו נותנים מענה לשטחי הציבור הנדרשים ברמה המקומית והכלל עירונית. שירותי הציבור הפועלים כיום בשכונה נותנים מענה כמעט לכל צורכי האוכלוסייה. שירותים חסרים יוכלו לקבל מענה במסגרת המגרשים לבנייני ציבור המאושרים, בבניה חדשה על מגרשים פנויים או כתוספת בניה למוסדות קיימים.</p> <p>בכל תכנית המוסיפה יח"ד מעבר לאלו המאושרות נדרש להקצות קרקע/שטח לטובת צרכי ציבור, כפי שנעשה בתכנית זו. מיקום השב"צ הינו מרכזי בשכונה וככזה הוא מאפשר גישה נוחה אליו מסביבתו. מיקומו מבטא את אופיו השכונתי, כך שצפוי כי רוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים. בהתאם לחווי"ד היח' לתכנון אסטרטגי הומלץ להקצות כ-1 דונם לשב"צ.</p> <p>השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים.</p>	<p>ס. 197 לחוק ולא לחמוק מכך במכוון. יש להפקיד את התכנית מחדש עם תיקון הקו הכחול.</p> <p>5.9 יש לקבוע את השימוש לשב"צ : מרשימת השימושים המותרים לפי תכנית צ' – דיור מוגן ומעונות סטודנטים יכבידו מאד על השכונה. יש להציג סקר צרכים לשכונה ולבסס עליו את הפרוגרמה- מס' מבנים, זכויות, תכנית ועוד. על הועדה להציג מראש את השימוש הציבורי או לפחות רשימה מצומצמת של שימושים.</p> <p>5.10 נושאים נוספים העולים מחו"ד מטעם אדר' אריה שילה :</p> <p>א. תכנית וצפיפות ויזואלית : נוכח מרווח של 6 מ' בין מבנים סביר שתבוקש הקלה למרווח של 5.4 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת. מתקבלת תכנית ע"ק של 56-66% היוצרת צפיפות ויזואלית, חומה לרחוב. העמדת המבנים מזרח-מערב מנוגדת לבניה בת קיימא שעל פיה יש להעדיף העמדה צפון דרום- שבה החשיפה לאור טבעי היא מירבית (ללא קרינה ישירה ומטרדית) דילול הבינוי ישפר את האיכות האקלימית של התכנון. מבוקש מרווח מינימלי של 10 מ' בין מבנים, תכנית ע"ק של עד 40%. הפחתת הקומות ל-5-6 קומות.</p> <p>ב. שטח יח"ד : התכנית קובעת שטח ממוצע עיקרי ליח"ד – 80 מ"ר, בפועל הוא 77 מ"ר בלבד. בתא שטח 102 גודל יח"ד ממוצע הינו 38 מ"ר עיקרי- יח"ד לא סבירה לזוג/יחיד. יש להטמיע יח"ד בשטח מינימלי של 50 מ"ר. ובשטח ממוצע של 85-90 מ"ר.</p> <p>ג. הרח"ק בתכנית-4.26, חורג מהרח"ק שהומלץ ע"י היח' האסטרטגית- 3.55</p>
---	--

<p>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>16.לסעיף 5.10 חו"ד מטעם אדר' אריה שילה : א. המרווח בין המבנים – 6 מ' יקבע כסטייה ניכרת. התכנית כוללת את התכסיות העל קרקעיות הבאות : מגורים 56% , 47% כולל שפ"פ, מרתפים עד 85%. עומק מגרשי המגורים הינו צר (כ-25מ'), באם הבינוי היה מבוסס על העמדה צפון-דרום כפי שדורש המתנגד היתה מתקבלת חזית רציפה ארוכה יותר כלפי רחוב ברקאי, בעל פחות מקצב ומרווחים פנויים למעבר לשפ"פ.</p> <p>מומלץ : לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p> <p>ב. יש להוסיף הוראה כי שטח דירה לא יפחת מ-35 מ"ר פלדלת. מומלץ : לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p> <p>ג. מדובר בתב"ע תמ"א שאיננה כפופה רח"ק, ראה מענה 11 לסעיף 5.4 מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ד. דו"ח הנדסי איננו חלק ממסמכי התכנית הנדרשים. בכל אופן אין עוררין כי מבנים טוריים אלו, בני 3 קומות משנות ה-50, ראויים להתחדש ואינם עומדים בתקן רעידות אדמה. כך גם לגבי דו"ח כלכלי- איננו חלק ממסמכי התכנית, התכנית נמצאה ראויה בהיקפיה. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ה. השפ"פ מסומן בזיקת מעבר ושהייה לציבור, כך גם המעברים שנוספו אליו. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ו. תכנית עיצוב אדריכלית איננה מפורסמת להתנגדויות מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ז. ח+ט התכנית כוללת : מסחר, תעסוקה, שטח למבני ציבור, שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהייה וכן מגורים. על כן מתאימה לחזון העיר. היא משפרת את מערך הדרכים, כוללת הפקעה לרחוב ברקאי, הקצאת שטח קרקע לצרכי ציבור וכן שימור עצים בוגרים. התכנית מציעה מגוון טיפוסי בינוי כפי שניתן להבחין בנספח הבינוי, הבניין מפורק ל-2 אגפים על מנת להכניס מקצב ואויר בין הנפחים. התכנית כוללת הקצאה לשטחי ציבור בדמות שבי"צ, על אף המאזן החיובי בשכונה. גם השפ"פ הינו בזיקת הנאה לציבור שמוזמן להגיע ולשהות בו נעשה שיקום למרקם הקיים, מבניה טורית הכוללת פלישות לתחום השפ"פ למבנים בבניה רוויה, בני עד 8 קומות, בעלי 2-5 יח"ד בקומה. התכנית כוללת שיפור במערך הדרכים, הרחבת המדרכות לטובת שיפור ההליכתיות (כולל הפקעה), טיפול בתשתיות. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>ד. פער מתמ"א 38- לא נמצא דו"ח הנדסי המעיד כי המבנים רעועים. מבנים בני 3 קומות בתמ"א הינם בסיכון נמוך יחסית לרעידת אדמה. לא נמצא דו"ח כלכלי המעיד שאין היתכנות כלכלית להתחדשות עירונית בדמות עיבוי או תוספת מתונה אלא רק בפינוי בינוי שהתכנית מציעה.</p> <p>ה. מטרת התכנית איננה התחדשות עירונית, אלא תוצר לוואי שיש דרך אחרת להגיע אליו. השפ"פ נועד לשרת את דיירי המתחם, בדיוק כפי שקיים כיום.</p> <p>ו. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע את אופי הבינוי ומידת פגיעותו בסביבת הפרויקט. מבוקש שתפורסם להתנגדויות.</p> <p>ז. חוסר תאימות לחזון העיר : עירוב שימושים, גיוון עירוני, שילוב שטח ציבורי, שטח פתוח, מגוון טיפוסי בינוי ובינוי פתוח ומאוורר. התכנית מגדילה צפיפות בניה ומציעה מעט שטחים ציבוריים.</p> <p>ח. התחדשות עירונית מחייבת טיפול לא בבניין בודד אלא בשיקום המרקם העירוני כולו, לרבות תשתית הדרכים, מבני ציבור, שצ"פ וכו' ט. השלמת שטח לשב"צ ושצ"פ, בהתאם לצורכי השכונה.</p> <p>5.11 נושאים נוספים העולים מחו"ד מטעם שרביט-שפירא-שוורץ- שמאי מקרקעין : א. זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות, הן כפופות לשיקול דעת הועדה ובהתאם למדיניות שלה שקבעה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אישור כל הזכויות המותרות בתכניות חלות במגרש • תוספת 13 מ"ר +ממ"ד ליח"ד קיימת • ק.טיפוסית מורחבת=שטח קיים בהיתר+13 מ"ר ליח"ד+ש"ש+מרפסת מקורות. נטען כי בתכנית זו הק.טיפוסית חושבה משטחי תב"ע ולא משטחי היתר כפי שקבעה המדיניות. • ק.מרתף וק.גג ששטחן קטן ממחצית ק.טיפוסית לא יבואו במניין קומות קיימות. • תוספת ג1. • ש"ש בתת קרקע, עד 300% משטח המגרש לחניה/טכני/מחסנים ובלי לפגוע בע1 • הוראות בנושא צפיפות • במתחם ברקאי נקבע כי תותר תמ"א בתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם מוקף רחובות. • מספר הקומות יתאם לנספח העיצוב העירוני בתא/5000 <p>ב. צורפה טבלת חישוב זכויות לפי תמ"א 38 25,578 מ"ר עיקרי בסה"כ. התכנית המופקדת כוללת 27,396 מ"ר עיקרי, פער של 2000 מ"ר לעומת מדיניות הועדה. בנוסף התכנית כוללת</p>
---	--

<p>17. לסעיף 5.11 חו"ד שרביט-שפירא-שוורץ-שמאי מקרקעין: א+ב ראה מענה 12 לסעיף 5.5 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>500 מ"ר מסחר (קיים 58 מ"ר) בחריגה מהתמ"א. בנוסף הזכויות כוללות הקלה כמותית והחישוב כולו במקום להיות ברוטו חושב כשטח עיקרי ולו נוספו שטחי שירות. ג. התכנית איננה כוללת שצ"פ/זיקות הנאה למעבר הציבור/שטח ציבורי</p> <p>ד. השטח התת קרקעי בתכנית הינו %405 או %340 (יחד עם השפ"פ), זאת בחריגה ממדיניות הועדה לתמ"א 38 שקבעה עד %300 משטח המגרש.</p> <p>ה. לא הוכן דו"ח לפי תקן 21 לתכנית, כנהוג בפרויקט פינני בינוי. בדיקה כלכלית שהכינו השמאים, לוקחת בחשבון תמורה ליח"ד: 15 מ"ר+12 מ"ר מ"ר מרפסת וחניה (לפי תקן 1: 0.8). השמאים הניחו גודל יח"ד קיימת- ממוצע 85 מ"ר וגודל יח"ד מוצעת- ממוצע 100 מ"ר כולל ממ"ד. הרווח היזמי לטענתם הינו %59.7, הגבוה בהרבה מרווח ראוי של %20-25 שקובע תקן 21. כלומר מדובר על תמורה גבוהה מהמקובל</p>
--	---

<p>ג. השפ"פ בבעלות עירונית ויעבור לבעלות פרטית. יחד עם זאת הוא נועד לשמש את כלל הציבור לכן סומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור והתכנית כוללת 4 זיקות הנאה שיובילו מהדרכים הסובבות אליו. זאת לעומת המצב הקיים שבו רק 2 מעברים ציבוריים (שצ"פ) מובילים אליו. שטח השפ"פ גדל במסגרת התכנית (2 דונם לעומת 1.5 דונם).</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ד. ביחס למגרשי המגורים והשפ"פ, הזכויות בתת הקרקע הינם כ-340%. הזכויות חושבו לפי תכנית של 85% משטח המגרשים*4 קומות. לציין כי מדובר בתב"ע תמ"א הכוללת את הזכויות הקיימות בתכנית ע1.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ה. תקן 21 הוא כלי אחד מתוך סט של כלים אשר הוועדה המקומית עושה בהם שימוש, לפי הצורך. במילים אחרות, צוות התכנון שקל את טיב התכנון, נפחי הבניה, אופי הבינוי ביחס לשכונה, כמות יח"ד המתווספת אליה וההקצאות לצרכי ציבור ומצא כי מדובר בתכנית ראויה שתטיב עם מרחב התכנון. יחד עם זאת, חו"ד הכלכלית שהוגשה מטעם שמאים של המתנגדים נבדקה ועקב כך המלצת הצוות המקצועי לוועדה הינה כי התכנית תכלול תועלת עירונית נוספת של דב"י.</p> <p>יש להוסיף הוראה כי 40 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה.</p> <p>תמהיל יח"ד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו דירות בשטח 35-50 מ"ר (כ-30%), וכן 51-85 מ"ר (כ-45%), 86-100 מ"ר (כ-25%)</p> <p>מס' יח"ד בכל מנעד גודל ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובעלות אחודה.</p> <p>יחידות אלו יהיו בתאי שטח B+A101. תא שטח A 102 לא יכלול דב"י כיוון שהתועלת העירונית שלו הינה יח"ד קטנות (38 מ"ר עיקרי בממוצע)</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p>	
---	--

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 6: נועה רוזנברג, רחוב אופקים 23 תל אביב - יפו 6969761</p>
<p>16. סעיף 6.1: תושבי שיכונני ברקאי המתגוררים במבנים ותיקים משנות ה-50, בני 3 קומות, ללא מעלית, ללא מיגון, חלק מהדירות קטנות, זקוקים להתחדשות. תושבי אפקה אינם יכולים לצפות כי הועדה לא תקדם שדרוג משמעותי על מנת לשפר את תנאי הדיור והמחיה של תושבי מתחם ברקאי. כל זאת נעשה מתוך שקלול מאוזן של מגוון היבטים ציבוריים. ראוי לדייק כי לא מדובר במגדלים אלא במבנים בני עד 8 קומות, כלומר- מבנה גבוה, אפילו לא רב קומות. לעניין הטענה על "מפגע תעבורתי" – ראו מענה 9 לסעיף 5.1</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>6.1 לפני כ-30 שנה בהיותי סטודנטית לרפואה הנחיל ביי"ח עירוני "הדסה" את הכלל: "לפני הכל, לפני כל ניסיון לטפל ולעזור למטופלים, שימרו לא להזיק להם". האם מורשת זו קיימת במחלקת בינוי של עיריית תל אביב בשנת 2021? האם תושבי אפקה הוותיקים הינם כלי שרת במשחק יזמי נדל"ן? תושביכם שעמלו קשה כדי לבנות את הקיים חוששים שמה שנבנה לא יישמר ולטווח הרחוק השינוי (והנזק) עלול להיות באופן בלתי הפיך. דעת התושבים איננה חשובה, לא נשמעת/נלקחת בחשבון. השכונה הפרברית בעלת צביון שקט וירוק תהפוך עם מגדלי ברקאי ל CITY ולמפגע תעבורתי.</p> <p>6.2 למי שייך מתחם ברקאי? שכונת אפקה/רמת אביב ג'? מתי עבר לרמת אביב ג'? בהחלטת מי?</p>

<p>17. סעיף 6.2: מתחם ברקאי שייך לשכונת רמת אביב ג'. בנוגע לחיבור לשכונת רמת אביב ג – ראו מענה 3 לסעיף 2.2. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>לצורך מה? האם היה "מחטף" משכונת אפקה לצורך קבלת רישיונות לבניית מגדלים לגובה? באם שייך לרמת אביב ג' – אזי מהם נתיבי כניסה ויציאה ברכב למתחם דרך שכונת רמת אביב ג'? מהם נתיבי כניסה ויציאה ברכב למתחם דרך שכונת אפקה?</p>
---	---

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 7: נתן ברנד, רחוב נקר 9 תל אביב - יפו 6969369</p>
<p>18. לסעיף 7.1: ראה מענה 3 לסעיף 2.2. התכנית איננה כוללת את פתיחת רחוב נקר. מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>7.1 אנו בעלי בית ברחוב נקר מספר 9 וגרים בו מאז נבנה לפני 41 שנים. רחוב זה הינו ללא מוצא, יש חשש שיפתח ויתחבר לרחוב ברקאי. רחוב צר ברוחב 6.4 מ' בעל פניה חדה. פתיחתו תביא לתנועת רכב בהיקף רחב של תושבי המתחם ותושבי רמת אביב ג'. התכנית לא מציינת את פתיחת הרחוב לתנועה, אך פתיחה זו הופיעה במצגות חברות הבניה לדיירים פוטנציאליים. עקב פתיחת הרחוב נאלץ למכור את ביתנו עם נזק ממוני עקב חוסר יכולת למכור את הנכס וכאנשים בני 80 שנה לצאת למסע נדודים.</p>

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 8: פרופ' רון שפירא-עו"ד וד"ר קרן שפירא-אטינגר רחוב פנחס רוזן 72 תל אביב - יפו 6951294 (בעלי נכס ברחוב הנוטר 26 ת"א)</p>
---------------------	---

<p>19. לסעיף 8.1+8.2: מתחם מבני השיכון בברקאי סמוך לבית הלוחם ושייך לשכונת רמת אביב ג'. התכנית להתחדשות עירונית משנה את המרקם הקיים ממבנים טוריים ישנים בני 3 קומות למבנים בני עד 8 קומות, המחולקים ל-2 אגפים לשם יצירת מקצב לרחוב ברקאי. כל זאת תוך תוספת יח"ד וציפוף וכן תוספת שימושים כגון מסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור. כך מרחב תכנון זה וכן סביבתו יוכלו ליהנות משירותים נגישים וטובים יותר לתושב ולא להישאר מרקם פרברי (כפי שנטען) המנותק ממרקם עירוני, על כל המשתמע מכך. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>20. לסעיף 8.3+8.4: ראה מענה 3 לסעיף 2.2 ומענה 9 לסעיף 5.1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>21. לסעיף 8.5: ראה מענה 11 לסעיף 5.4 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>22. לסעיף 8.6: ראה מענה 15 לסעיף 5.9. התכנית כוללת הקצאה לשב"צ בשטח כ-920 מ"ר. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>8.1 שכונת אפקה נבנתה בשנות ה-50 ע"י ותיקי ארגון ההגנה, הם וצאצאיהם מהווים חלק ניכר מתושביה עד היום. שכונה פרברית בעלת בניה צמודת קרקע. תכנית ברקאי מתבססת על שטחים ציבוריים בשכונה, תוך העמסת יח"ד. הבניה הרוויה הקיימת בברקאי תואמת את אופי השכונה. מותרת בה כיום בניה של 3 קומות בצפיפות של 9 יח"ד לדונם. התכנית מציעה צפיפות של יותר מפי 4 מזו, הוספת מסחר והקטנת שטח לחניה.</p> <p>8.2 הבניה המוצעת יכלה להשתלב במקום אחר כעירוניות מתחדשת המקדמת הליכתיות ועירוב שימושים. לא בשכונת קוטגים שאין לה קישור רציף למרחב אורבני. הבינוי המוצע הינו היפוך של המרקם- חזית צפופה דמוית חומה בגובה 8 קומות</p> <p>8.3 כבר כיום השכונה סובלת מעומסי תנועה בבוקר ואחה"צ, בד בבד לאחר שהתכנית תכפיל את יח"ד בשכונה ותוסיף מסחר.</p> <p>8.4 התכנית גורעת חניות מסביבת בית הלוחם, דבר הפוגע באיכות תושבי השכונה ומשתמשי בית הלוחם.</p> <p>8.5 צפיפות התכנית חסרת תקדים, מתאימה לרמת אביב ג', כוללת רח"ק מעל 4 שהינו רח"ק מקסימלי, לכן לא בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>8.6 בהתאם לס. 3.2.1 בתא/5000 קודם להחלטתה על הועדה לקבל נתונים על השתלבות הבניה במרקם הקיים מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית וכו'. בהתאם לס. 3.1.3(ב) מחויבת הועדה לשקול את התאמת הבינוי, גובהו, נפחו ועיצובו לאופי המרקם העירוני בסביבה, התאמת התשתיות לתכנית, שיקול תחבורתי/סביבתי. בהתאם לסעיף 3.1.3(א) על התכנית לקבוע הקצאה לצורכי ציבור.</p>
--	--

מענה:	התנגדות מס' 9: דניאל בן יצחק רחוב ברקאי שמואל 19 תל אביב - יפו 6969919
<p>23.סעיף 9.1: בתכנית מסוג הריסה ובניה מחדש כמו בתכנית זו אין צורך בביקור שמאי התכנית בכל אחת מהדירות, אלא בבחינה חיצונית של הדירות והוצאת תיק הבניין לבחינת גודל יחידות הדיור בלבד. הועדה המקומית לא עורכת מכרז יזמים בטרם תופקד תכנית להתחדשות עירונית. לדיירים יש זכות להתאגד, לבחור נציגות וכן לייפות את כוחו של יזם מסוים לקדם בעבורם תכנית מפורטת, בעסקת קומבינציה. בתכנית זו הועדה הצטרפה כמגישה לתכנית, כיוון שחלק מהשטחים הינם בבעלות עירונית. נערכו מספר ביקורים במתחם, כפי שנדרש וכפי שמצוין במפורש בסעיף 3 לעקרונות השומה. לא נדרשים ביקורים בתוך כל דירה בנפרד.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>24.לסעיף 9.2 שינויים מוצעים:</p> <p>א. היקף יחיד נמצא מתאים וראוי בהתחשב במגמות הציפוף העירוניות. מספר המבנים בתכנית איננו מחייב, נספח הבינוי הינו מנחה.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ב. המרחק הקיים בין המבנים הינו בין 7.5-0 מ'. התכנית מגדירה מרווח של 6 מ' בין מבנים. מרווח זה יקבע כסטייה ניכרת.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p> <p>ג. מספר הקומות- 8 תואם את נספח העיצוב העירוני בתא/5000.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ד. ראה מענה 12 לסעיף 5.5</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ה. ראה מענה 15 לסעיף 5.9. בנוגע לחניון הציבורי- הוא משתמש את באי בית הלוחם וכן את תושבי השכונה כמו כן נכון להיום לא ניתן לתכנן בו שימוש רגיש עקב חו"ד לאיכות האוויר.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>ו. מדיניות הועדה בתכנית חדשות הינה לאסור על דירות גן על מנת לשמור על השטחים הפתוחים לנחלת הכלל</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>9.1 מדובר בתכנית או"ח שלא בהסכמת בעלים, מכוחה נוצר המגרש ונוצרו הזכויות שהשיתוף בהן פורק. סימן ז' לפרק ג' (ס' 120-128) לחוק התכנון והבניה קובע את המסגרת הנורמטיבית בסוגיה זו. תכנית או"ח קובעת בין היתר מי יהיו בעלי הזכויות בקרקע בהתאם לחלקות החדשות המוצעות. חלוקה הזכויות מוסדרת בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה ומבוססת על "עקרון השוויון היחסי" בין הבעלים. תקנות התכנון והבניה (תכנית או"ח) התשס"ט 2009 מסדירות את דרך ביצועה של תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לעקרון השוויון היחסי, קביעת חלקו היחסי של הבעלים תבוצע ע"י שמאי שיקבע את שוויה היחסי של הקרקע לפני אישור תכנית או"ח ושוויה היחסי של הקרקע שתוקצה לו לאחר התכנון החדש. ביהמ"ש העליון נסמך על ספרו של משה רז כהן או"ח (2008) כדי להסביר כיצד יש להעריך את שווי חלקת המקור: "על שמאי המקרקעין לבקר בכל הנכסים בתחום התכנית ולקבוע שווים בהתאם לתכניות החלות... על השמאי העורך את טבלאות איזון וחלוקה להביא בחשבון את כל תכונות הקרקע: צורה, מידות, שטח וכו'..." הועדה המקומית לא טורחת לפרט האם מולאו תנאים מקדמיים אלו, לא התקיים ביקור של שמאי, אלא של מר עמית לוין (מטעם היזם) בנכס שלי. הועדה מקדמת תכניות שמכוונות ליזמים מסוימים, עליה לערוך מכרז יזמים פתוח לכל יזם שיעמוד בתנאי סף ויציע הצעה מתאימה.</p> <p>9.2 לחילופין להורות על השינויים: א. צמצום יחיד והמבנים</p> <p>ב. הגדלת המרחק בין המבנים בהתאם לקיים</p> <p>ג. מס' הקומות יהיה 5-6</p> <p>ד. ביטול כל השטחים למסחר</p> <p>ה. ביטול השב"צ ומגרש החניה הציבורי</p> <p>ו. הצמדת שטחים פתוחים לבעלי הדירות</p> <p>ז. הועדה לא הסבירה מדוע בחרה בהליך דורסני של תכנית ללא הסכמת בעלים, תוך קידום אינטרסים של יזמים שאין להם זכות במקרקעין.</p>

<p>25. לסעיף 9.3+9.5: על אף שלא נדרש לכך (כיוון שהועדה המקומית מגישה), בדק הצוות המקצועי ערב הפקדת התכנית את אחוז ההסכמות והוא עמד על כ-74%. כיום אחוז ההסכמות עומד על כ-80% מסך הבעלים.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>26. לסעיף 9.4: שמאי התכנית ערך טבלאות איזון וחלוקה שהינם חלק ממסמכי התכנית. יועץ תחבורה ערך נספח תנועה וכן הוכנה חו"ד תנועתית לתכנית, כנדרש לפי תא/5000 לתכנית הכוללת מעל 100 יח"ד. כמו כן נערכה בה"ת בשנת 2019 אשר בחן תוספת נפח עתידית (לפי תקן 1: 1.33 ולא לפי התקן בתכנית 1: 0.8), בצומת קק"ל אופקים נמצא כי רמות השירות תהיינה טובות D+C</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>27. לסעיף 9.6+9.7: ראה מענה 16 לסעיף 5.10 הועדה יכולה להתייחס רק לתכנית שהוצגה בפניה והופקדה ולא לגרסאות קודמות ו/או הסכמים שבין היזמים לבין הדיירים.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>28. לסעיף 9.8: ראה מענה 15 לסעיף 5.9</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>29. לסעיף 9.9: ראה מענה 9 לסעיף 5.1</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>30. לסעיף 9.10: התכנית הינה או"ח וכוללת טבלאות איזון וחלוקה. מיקום דירות התמורה יהיה כחלק מתשריט הבית המשותף.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>9.4 לא הוצגה חו"ד שמאי/יועץ תחבורה</p> <p>9.5 על אף שהיזמים לא השיגו את שיעור הסכמות כנדרש (80%), הועדה נרתמה לקדם תכנית שפוגעת הן בדיירים והן בתושבי השכונה, וכך היזמים תוך שימוש בועדה ככלי שרת- קובעים "עובדות בשטח" ומעשירים קופתם במאות מיליוני ₪.</p> <p>9.6 התכנית שהופקדה כוללת שינויים לטובת היזמים ולרעת בעלי הדירות, לא מקובלים עליהם ולכן החתימות שהושגו ע"י היזמים טרם ביצוע השינויים בטלות. לכן יש לבטל את התכנית. בין השינויים- 8 קומות, קומת קרקע מסחרית, איסור דירות גן, איסור שטחים משותפים פתוחים ובמקום שצ"פ, הוצגה לדיירים שורת מבנים בני 5-6 קומות בצד דרום ובני 7-8 קומות לבית הלוחם.</p> <p>9.7 היזם מקבל יחס של פי 2.2 יח"ד, זאת על חשבון רווחת הדיירים. תוספת יח"ד תביא לרעש וזיהום מרכזי, מרווח של 6 מ' בלבד בין מבנים בני 8 קומות, תשתיות השכונה אינן יכולות להכיל תוספת זו. התכנית משווקת כ"אפקה בוטיק" אך בפועל מדובר בפרויקט עמוס, צפוף, בניה לגובה, מסחר, חניה ציבורית ע"ח שטחי הדיירים, שב"צ וביטול המרחב הפרטי הירוק.</p> <p>9.8 הועדה לא מפרטת מה ייעוד השב"צ שהתכנית מקצה ע"ח שצ"פ. מדובר בחוסר שקיפות שמעלה חשש מצד הדיירים.</p> <p>9.9 התכנית מקצה חניה אחת בלבד לכל יח"ד. בעלי הדירות יאלצו לחפש חניה ברחבי השכונה ויוצרו עומסי תנועה.</p> <p>9.10 התכנית לא מפרטת באיזה בניין/ים ימוקמו דירות התמורה ובסמוך לאלו מפגעים (איילון, רמפת החניון, שב"צ)</p>
--	--

<p>מענה:</p> <p>31. לסעיף 10.1: ראה מענה 16 לסעיף 5.10 התכנית כוללת 340 מקומות חניות לרכב פרטי בתת הקרקע עבור כלל השימושים. מגרש החניה ממוקם באזור האסור לשימוש רגיש. המרחק שלו מבית המתנגד (ברקאי 17) הינו כ-150 מטרים בלבד. תכנית להתחדשות עירונית כפופה לתקן 1: 0.8 בהתאם למדיניות הועדה בתכניות חדשות. לא נוכל להבטיח חניה זמינה קרובה לבית לכל תושב.</p> <p>32. סעיף 10.2: ראה מענה 15 לסעיף 5.9</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p> <p>33. לסעיף 10.3: ראה מענה 27 לסעיף 9.6</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p>	<p>התנגדות מס' 10: עו"ד אבי אברמוביץ' תל אביב מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6702101 מייצג את יוסף וגליה שיפמן.</p> <p>10.1 שטח התכנית קטן, כוללת תוספת יח"ד גדולה שתיצור צפיפות רבה, מצוקת חניה, לא ברור כמה חניות מתוכננות בתכנית. מרבית הדיירים מבוגרים שחשובה להם חניה זמינה קרובה לבית, במובן זה מגרש החניה הציבורי מרוחק מהבתים ולא ניתן מענה. רוב הדיירים מבוגרים, הגדלת יח"ד תקשה על התושבים לגור שם</p> <p>10.2 שב"צ- לא ברור את מי ישרת השב"צ, שאף יוריד את ערך הדירות. השב"צ יעמיס על מצוקת החניה.</p> <p>10.3 התכנית שונה מזו שהוצגה לתושבים ולא ניתנה הזדמנות לערער עליה. בעבר לא היה</p>
--	---

<p>34.לסעיף 10.4- התכנית כוללת קרן הונית שתפקידה להבטיח כי כתוצאה מההתחדשות העירונית לא יגדלו יתר על המידה הוצאות התחזוקה (ועד בית וכו') על תושבים ותיקים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>שב"צ, הייתה שורת מבנים נמוכה ושורה גבוהה, לא היה מגרש חניה 10.4 המתנגדים הינם אנשים מבוגרים, גרים בנכס מעל 50 שנה, השקיעו בו מרוצת השנים כסף רב (יש להביא זאת בחשבון בעת קביעת גובה הפיצויים), רצונם לחיות בשקט ושלוה ולא לנדוד ממקום למקום, שמאי מקרקעין גרס כי עובדת היותם מבוגרים מעמידה אותם בעמדת נחיתות הן משפטית והן תכנונית: אם ירצו לקבל מימון על מנת לכסות את עלויות התכנית או לשדרג חלק ממנה עובדה זו עלולה למנוע מהם יכולת מימון.</p>
<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 11: דבי וילקובסקי, רחוב הנוטר 32 תל אביב - יפו 6969834</p>
<p>35.סעיף 11.1: שמאי התכנית התייחס עפ"י החוק ותקנותיו בהערכת השווי לצורך טבלת האיזון לשווי החלקה כאשר בבית משותף כמו בתכנית שבנדון ההתייחסות הינה לכל דייר לפי חלקו ברכוש המשותף וכך יש לנהוג עפ"י חוק. מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>11.1 מצטרפת להתנגדות שהוגשה ע"י משרד עו"ד רייסמן גור. טבלאות האיזון מתעלמות מזכויות קנייניות שיש לי כבעלת דירת גג וכל הצמוד לה. מוסד התכנון אינו יכול להתעלם מזכויות אלו, חרף אם טרם הוסדו, אך רשומות הן בתקנון המוסכם. יש להורות לשמאי להתייחס לאיזון במצב הנכנס שצמוד לדירתו, לשון התקנון: "...גגות חדשים, שיווצרו כתוצאה מתוספת בניה על גבי הגג הקיים בעת רישום הבית המשותף יוצדו לאותן דירות להן הוצמדה תוספת הבניה האמורה ויוצאו מכלל הרכוש המשותף הצמוד לדירות באותו אגף".</p>
<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 12: עו"ד אור דבוש רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102. מייצג את: עמית ונטלי גדליה מרח' שמואל ברקאי 21. רוני ושירה אימרגליק מרח' שמואל ברקאי 31. דנה וגלעד קלטר מרח' שמואל ברקאי 31. עמיר ועדי מיתר גרף מרח' שמואל ברקאי 33. נילי ועודד נחמה בוכולד מרח' הנוטר 32. אלון ונועה טוינה מרח' הנוטר 32 ת"א.</p>
<p>36.לסעיף 12.1: ראה מענה 9 לסעיף 5.1 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>37.לסעיף 12.2: ראה מענה 13 לסעיף 5.7 רמפת כניסה ויציאה יחידה מחניון תת קרקעי מתאימה עבור חניון של עד כ-400 מקומות חניה מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>38.לסעיף 12.3: ראה מענה 16 בסעיף 5.10 מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p> <p>39.לסעיף 12.4: בעניין איסור דירות הגן מדיניות הועדה בתכנית חדשות הינה לאסור על דירות גן על מנת לשמור על השטחים הפתוחים לנחלת הכלל</p> <p>טבלאות ההקצאה והאיזון מתייחסות למגרש מתוכנן בשלמותו וכך נהג והקצה שמאי התכנית כאשר החלוקה הפנימית בין הבעלים במגרש מתבצעת בעת רישום הבית המשותף. טבלאות ההקצאה והאיזון כוללות שווים יחסים עפ"י החוק ותקן 15 השמאי הנדרש מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>40.לסעיף 12.5</p>	<p>12.1 הקטנת תקן החניה באופן שלא עולה עם התקן הארצי- 2 חניות לכל דירה מעל שטח של 120 מ"ר. 12.2 מלינים על כניסה אחת בלבד למתחם החנייה התת קרקעי וכניסה אחת לשכונת אפקה. 12.3 המרחק הצר בין הבניינים (6 מ') והעיצוב היוקרתי הכולל שטחי מסחר מהווה פגיעה בצביון השכונה. בהקשר זה ניתנה כדוגמא שכונת המשתלה. 12.4 איסור דירות הגן, מרע את המצב הקיים של בעלי דירות הגן שכיום נהנים מהרחבות שנעשו לדירתם כדין (בהיתר). חו"ד של שמאי המקרקעין מר טובי גרש גורסת כי יש לתקן את הערכת השווי של דירות הגן והמרתף. ראוי לתקן את ההקצאה לבעלי הזכויות כך שתהיה וודאות לעניין מיקום ההקצאה בבניין ספציפי במצב היוצא, ולא בשיתוף ל-3 מגרשי המגורים. ראוי לחלק את הבנייה לשלבים. טבלאות ההקצאה והאיזון אינן כוללות שווים, בניגוד לנדרש. הועדה אישרה היתרים לדירות גן, ביטלה אותן בהוראות תכנית זו ובנוסף הינה ממגישי התכנית. מדובר באוקסימורון לכן יש למנות חוקר אובייקטיבי לעניין. 12.5 לא ניתן ביטוי למסמכי בית משותף-</p>

<p>התכנית הינה תב"ע-תמ"א, לפי סעיף 23 א' תמ"א 38, משכך היא כוללת זכויות מתכנית תקפות (כולל תכנית ע1 למרתפים ו-11 לגגות) וכן תמ"א 38(למעט מגרש החנייה הריק, שקיבל זכויות רק מכוח התכנית התקפות). זכויות אלו חולקו בין כלל הבעלים ע"פ חלקם היחסי הרשום, מאחר וזכויות אלו אינן רשומות ואינן מוקנות לבעלים ספציפיים בקומות הקרקע ו/או בקומות העליונות.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>4.1.12.6 לסעיף 12.11: בדיוק כד נעשה - הזכויות הינן ע"פ הזכויות הרשומות, ללא שינוי בזכויות קניין. השמאי חישב בטבלאות האיזון והחלוקה את החלק היחסי של כל בעל ע"פ זכויות רשומות בנסחי הטאבו כפי שמתבקש לפי חוק וללא שינוי בזכויות קנייניות.</p> <p>באם דירה הורחבה אך לא בוצע שינוי בתשריט הבית המשותף- משמע אין שינוי בחלק היחסי של בעל הקרקע בחלק המשותף. לעניין משפחת טווינה: כאמור- בעת עריכת הטבלאות לא נמצא היתר בתיק הבניין. החלק הבנוי נלקח בחשבון בטבלאות האיזון. לטענת השמאי טובי גרש כי תרומת המחוברים (2,500 ₪ למ"ר) אינה משקפת את תרומת המחוברים האמיתית. עלות ה-2,500 ₪ למ"ר משקפת את תרומת המבנים ושטחם הבנוי כחוק לשווי ולא את העלות שלהם בפועל, כפי שצוין בסעיף 8.1 לתקן 15.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>4.2.12.7 לסעיף 12.7: מדובר על תכנית או"ח, ולכן אנו מחויבים לערוך טבלאות איזון וחלוקה ע"פ תקן 15. שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום חושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה - ראה סעיף 8.3 לתקן 15. הקצאת הזכויות במצב יוצא נעשתה ע"פ התייחסות לשני מרכיבים: 1. לפי שווי זכויות הבעלים במצב קודם כפי שהן רשומות בלשכת רישום במקרקעין. 2. תרומת הבנוי (כולל ההרחבות) של כל יחידה במצב הקיים, בהתאם להיתרי הבניה. לגבי סימון החצרות בהיתרים, אם וככל שאמנם ישנו כזה, אינם מהווים זכות קניין או רישום סטטוטורי, מה גם שחלק מהחצרות הינו על שטח השפ"פ. הועדה המקומית לא שינתה זכויות קניין.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>4.3.12.8 לסעיף 12.9+12.8: ראה מענה 39 לסעיף 12.4. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>4.4.12.10 לסעיף 12.10: הקצאת הזכויות ע"פ טבלאות ההקצאה והאיזון, נעשתה ע"פ החוק, התקנות והתקן. הסכמים וחלוקת התמורות לבעלים, אינם מהווים חלק מטבלאות איזון ואינם רלוונטיים כלל לטבלאות האיזון. לטענה כי טבלאות האיזון אינן כוללות שווים- הן מבוססות על ערכי השווי המפורטים בעקרונות השומה - סעיף 9.10 וסעיף 10. השווי היחסי הינו בהתאם לסעיף</p>	<p>לדוגמא, חוסר האיזון בין דירות הגג ודירות הגן- בעלי דירות הגג, להם זכויות מכוח תכנית הגגות של ת"א אך טרם נערכה הסדרה קניינית (רישום בטאבו), קיבלו תמורה משמעותית יותר מבעלי דירות הגן שעה בה גם הוראות תכנית הגגות וגם הוראות תכנית המרתפים מבקשות תימוכין קנייניים כתנאי להגשת בקשה להיתר.</p> <p>12.6 לועדה המקומית אין סמכות לשנות זכות קניינית- פגיעה בחוק יסוד (ביטול זכות קניינית). *** מצורפת חוות דעתו של השמאי חיים מסילתי.</p> <p>12.7 יש להעריך את הדירות לפי שווי שוק + החצר הצמודה בהיתר וההשקעה בה + המרתף שנבנה בהיתר.</p> <p>12.8 בשכונת אפקה ובשכונת רמת אביב ג' יש שפע של שטחים ציבוריים ושטחי מסחר. לכן אין מחסור בשטחים משותפים שיצדיק את הגבלת דירות הגן.</p> <p>12.9 המבנים המוצעים יצלו על השפ"פ וישנו צביון השכונה. כיוון שרוחב השפ"פ נשמר בתכנית וניתן לממש דירות גן מבלי לפגוע בו אין לאסור אותן. מבוקש להותיר את כל דירות הגן להן קיים היתר מתאים, מבלי לשנות את הסטטוס קוו בנושא זה.</p> <p>12.10 יש לייצר ודאות לעניין הקצאה במצב היוצא, הטבלאות אינן משקפות את התמורות בפועל לדיירים, כפי שסוכמו/ יסוכמו בהסכמים עם היזם. טבלאות ההקצאה והאיזון לא כוללות שווים בניגוד לנדרש.</p> <p>12.11 התכנית איננה מתחשבת בשטח הדירות הקיימות- דירות שהורחבו ע"פ היתר וכחוק. לא הובאו בחשבון הרחבות שניתנו בהיתרים בדירות</p>
--	--

<p>9 בתקן 15. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>45.לסעיף 12.12 מטרת דיון זה הינו שמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>46.לסעיף 12.13: דירה שהורחבה ל112 מ"ר, רשומה בטאבו כ- 41.19 מ"ר, יש לה 1/12 מהרכוש המשותף. התמורות חושבו כך- שטח דירה בהיתר+ 25 מ"ר+ 12 מ"ר גזוזטרה השלמת שטח הדירה ל-112 מ"ר ו/או 40% מיתרת שטח שלא נוצל עפ"י תב"ע. כלומר התמורות חושבו עפ"י היתרים ולא עפ"י הרשום בפנקס הבתים המשותפים וכך יש להכריע בנוגע להתנגדות זו. טבלת האיזון מבוססת על הזכויות הרשומות בנסחים מ-6/2020, התואמים את הזכויות הרשומות בנסחים מ-3.2021. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>48.לסעיף 12.14 חלקה 582 במצב הנכנס הינה בבעלות העירייה ואין למתנגדים שום זכות לזיקת הנאה, לא מבחינת החוק ולא מעצם תפיסת חזקה. שטחי השב"צ והשפ"פ נרשמו בטבלאות האיזון מתחת לקו בהתאם לסעיף 8.6 לתקן 15 - ראה גם סעיף 9.9 לעקרונות השומה. לעניין הצורך בקרקע לצרכי ציבור ראה מענה 15 בסעיף 5.9 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>הגן: הנוטר 32 (טוינה-ההיתר טרם נסרק לתיק הבניין), צורפו היתרים של ברקאי 21 (גדליה), ברקאי 31 (אימרגליק), ברקאי 31 (פורת), ברקאי 33 (גרף), הנוטר 32 (בוכולד). *** מצורפת חוות דעת של שמאי המקרקעין גרש טובי. 12.12 המתנגדים לא זומנו לדיון שנערך טרם הפקדת התכנית.</p> <p>12.13 מהסכם שנחתם ביום 26.7.19 עולה כי בעלי דירות טיפוסיות שהורחבו קיבלו תמורה גבוהה יותר מאשר דירות טיפוסיות שלא הורחבו, זאת על אף שההרחבה לא עוגנה בפנקס הבתים המשותפים. בהתאמה יש לשמור על זכויות בעלי דירות הגן.</p> <p>12.14 יש למנות בורר מוסכם לעניין ההקצאה לפי סי' 122 (4) לחוק שיקבע האם מיקום, גודלו ושווי של השב"צ שהתכנית מקצה חוקי. יש להסיטו מערבה/מזרחה כך שלא יהיה נושק למגורים. אין צורך בשטחי ציבור, ואם כן, יש להגביל את השימושים בו. על הועדה להוכיח שיש צורך בו וכי לא מדובר בעתודת קרקע. למתנגדים זכות לזיקת הנאה מכוח שנים בחלקה 582. זאת מאחר ולאורך השנים, בעת פניות מצד המתנגדים לעירייה לעניין טיפול וטיפוח, עיריית תל אביב טענה כי השטח הוא שפ"פ ולא שצ"פ וכי על בעלי הזכויות לתחזק אותו וכך בעצם, ניתנה למתנגדים הזכות הנ"ל. למרות זאת, העירייה מקבלת שטח לבנייני ציבור במקום השפ"פ. יש לקבוע הוראה כי אם השימוש לשב"צ לא ימומש תוך 5 שנים, המגרש יהפוך לשצ"פ. 12.15 יש לשמור על הפרדה בין דירות ייחודיות ורגילות לעניין ממוצע שטח דירות בתכנית (סי' 4.1.2(א)(7)) ולכן, מבוקש ליצור מנגנון לפיו סך ממוצע הדירות הייחודיות (גן/ג) יעמדו על 220 מ"ר אקוויוולנטי.</p>
<p>מענה:</p> <p>49.סעיף 13.1: איננו רואים מקום לחרוג ממדיניות הוועדה בנושא תקן החנייה בתכנית זו, משום שלא זיהינו באזור חוסר משמעותי בחניית כפי שנטען, ובנוסף התכנית משפרת את היצע החנייה לעומת ההיצע הקיים כיום. בהתייחס לטענה בדבר צורך בהחרגה מהמדיניות על בסיס 35% דירות גדולות – הטענה אינה רלוונטית, מדיניות הוועדה הינה גורפת וגודל הדירות אינו אחד מהפרמטרים במדיניות. לבאי בית הלוחם יש פתרונות חנייה בתחום בית הלוחם. לגבי מעמדו של מגרש החנייה הסמוך אליו ראו התייחסות במענה להתנגדות מס' 2 (סעיף 2.1). במענה לטענות בנושא שירות התח"צ – ראו מענה בהתנגדות מס' 5 (סעיף 5.7). מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>התנגדות מס' 13: עו"ד ענת בירן רחוב מנחם בגין 7 רמת גן 52521. מייצגת את חברת אקר נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, חברת קי (ח.ו) נדל"ן בע"מ וחברת תדהר התחדשות עירונית בע"מ.</p> <p>13.1 תקן חניה שנקבע הינו 1:0.8 (תקן מקסימלי) הוא אינו מתאים לנסיבות ולמיקום התכנית וישפיע על תושבי השכונה ובעיקר על באי בית הלוחם. נכון להפעיל את שיקול דעת הוועדה ולאשר בתכנית זו שהינה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 - תקן חניה שלא יפחת לתקן שקיים ברובע 1 במסגרת היתרי בניה לפי תמ"א 38(1.3): 1 ליח"ד עד 120 מ"ר, 1:2 ליח"ד מעל 120 מ"ר). בדיון הוועדה ביולי 2020 בעדכון מדיניות החנייה וכן בהחלטה מתאריך 8.7.2020 פורטו 6 פרמטרים שאינם מהווים רשימה סגורה, בהם הוועדה תפעיל שיקול דעת בקביעת תקן חניה שונה מהמדיניות, לרבות גבוה ממנו. הפרמטר השישי הינו: בחינת מצב החניה באזור, יחס רכבים ותווי חניה ליח"ד ועוד. כבר כיום האזור סובל ממצוקת חניה, הדיירים חונים ברחובות</p>

<p>50. סעיף 13.2 : ראה מענה 39 לסעיף 12.4 גם אם נטען כי שטח פתוח עורפי הינו כלוא/לא נצפה אין בכך להפחית מהמשמעות של שמירה על שטחים פתוחים משותפים ככל הניתן. במסגרת עריכת תכנית העיצוב האדריכלית יש לערוך נספח נופי שימליץ על נטיעות ראויות במקום זה, על מנת לשמור על פרטיות בית הלוחם ככל הניתן. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p>	<p>השכונה ובמגרש הציבורי המשרת בעיקר את באי בית הלוחם. לנכי צה"ל חניה קרובה הינו צורך חיוני, זו אוכלוסייה שתלויה ברכב הפרטי ותחב"צ איננה רלוונטית עבורה. במסגרת התכנית הופחתו מקומות חניה לאורך רחוב ברקאי לצורך הרחבת מסלול הנסיעה. התכנית מקטינה את מגרש החניה הציבורי ולכן יש לתת מענה לצרכי החניה, כלומר להעלות את תקן החניה לרכב פרטי למגורים על מנת לתת להם פתרון במסגרת מרתפי החנייה הפרטיים ולא על חשבון מגרש החניה הציבורי הקטן שיוותר שישמש את באי בית הלוחם. 35% מהדירות תהיינה בשטח מעל 100 מ"ר, לכן יש לשקול לפי הפרמטר השישי יחס רכבים ליח"ד, כלומר הגדלת תקן החניה.</p> <p>התחב"צ הקיימת לא יכולה לשמש תחליף ראוי לא בטווח קרוב/בינוני. באפקה עובר רק קו יחיד- מס' 6 שיעדו תחנת האוני', בין השעות 5-30:22 (לא בשני הכיוונים) בתדירות של כל 30-60 דקות. קווים נוספים עוברים בקק"ל/אפקה, במרחק 350 מ' מהתכנית. מערכת הסעת המונית המתוכננת (תחנת מטרו במרכז שוסטר) הינה חזון רחוק מאד, מס שפתיים לתפיסות אוטופיות, שאין לה תאריך יעד. בכל אופן התחנה המתוכננת מרוחקת כ- 400 מ' מהתכנית. אנו מכירים בשינוי סדרי העדיפויות והתכנון לטווח ארוך ויצירת שינוי התנהגותי בציבור הרחב, אך יש להפעיל במקרה זה שיקול דעת. גם אם יתממשו כל תכניות התחבורה הידועות- עדיין לא ינתן מענה תחבורתי ראוי לאזור. על רקע הקרבה לבית הלוחם אין זה ראוי להותיר את המרחב ללא פתרון תחבורתי ראוי בתקופת המעבר שתתפרש ע"ג שנים.</p> <p>13.2 מבוקש לאשר דירות גן עורפיות, בצד הצפוני, הסמוך לקיר תמך של בית הלוחם. אין מניעה לאשר דירות גן בתכנית, למעט בחזית קדמית. מדובר בסוגיה קניינית, אין לאיסור גורף זה מקור שבדין ואין לועדה סמכות לקבוע מסמרות לגביה. דירות גן בצד הצפוני יקנו לדיירים איכות דור, בטחון ופרטיות. זאת בניגוד לשפ"פ המרכזי המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. מדובר על רצועה ברוחב של כ-3 מ', כלואה ומוסתרת מעיני כל. הצמדת שטח זה לדירות תבטיח תחזוקתו התמידית ואולם באם יוותר שטח משותף מצבו יורע, יוזנח ויהפוך ל"חצר אחורית" תרתי משמע. התכנית מציעה די שטחים פתוחים/ירוקים/מגוננים, מלבד השפ"פ: מסביב למבנים, בחזיתות ראשיות.</p> <p>דירות הגן לא תפגענה בפרטיות באי בית הלוחם, כיוון שביניהם מפריד קיר תמך בנוי בגובה של כ-2 מ', מעליו גדר קלה ממתכת וכן עצים וצמחיה. כל אלו חוסמים אפשרות למבט מדירות הגן לכיוון צפון (בית הלוחם). איסור דירות גן עורפיות לא כלול במדיניות הועדה ו/או בהנחיות מרחביות.</p> <p>13.3 טעויות טכניות במסמכי התכנית : טבלה 5 בהוראות התכנית, שורה שניה, תחת יעוד מגורים ד', שימוש מסחר ומשרדים, להוסיף את תא שטח B 101 (בנוסף ל101A). זאת מאחר ובבניין מספר 16, השני מצד מזרח קבעה חו"ד איכות האוויר כי בקומת הקרקע</p>
---	--

<p>51. לסעיף 13.3 טעויות טכניות : יש לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית, שורה שניה, תחת יעוד מגורים ד', שימוש מסחר ומשרדים, להוסיף את תא שטח B 101 (בנוסף ל101A). יתר הסעיפים ללא שינוי- אין בהם טעות. מומלץ : לקבל התנגדות זו בחלקה לנושא זה</p>	<p>יהיו שימושים שאינם רגישים בצד המזרחי, ושימושים רגישים בצד המערבי. לפיכך נדרש תיקון טכני בסעיף 4.1.1 הקובע זאת במפורש ובסעיף 6.5 המבהיר מהם המקומות בהם לא ניתן למקם שימוש רגיש.</p>
---	--

מענה :	הערות לשכת התכנון לתכנית
<p>יש לבצע את כלל התיקונים הטכניים</p>	<p>תכנית מס' 507-0556530 תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל-אביב, נבדקה לפי סעי' 109(א) לחוק. התכנית לא נקבעה כטעונה את אישור השר. להלן מספר הערות טכניות :</p> <ol style="list-style-type: none"> השלמת נתונים כמותיים של התכנית במבא"ת. אין פירוט של שטחי המגורים במ"ר, יש לפרט ביחס לשטחי מרפסות. מגורים (יח"ד) : מצוין 347 יח"ד, לפי טבלה 5, אפשר 370. שטחי מסחר- מצוין 200 מ"ר, כאשר בטבלה 5 : מצוין שיש 940 מ"ר + 150 מ"ר (אפשרות המרה ממגורים) סומנה זיקת הנאה ביעוד למבנים ומוסדות ציבור לצורך מעבר כלי רכב חירום / כבאית, ועל מנת למנוע גידור ויידוע על מעבר חופשי לציבור. התבקשו להשתמש ברסטר "הנחיות מיוחדות". אך התוצאה תהיה זהה. טבלה 5- בכל מקום בו זכויות הבנייה הינם לשני תאי שטח ויותר, הרשומים יחד בשורה אחת- יש להוסיף הערה לטבלה שהשטח המצוין בטבלה מתייחס לסך השטחים המוצעים לשני תאי השטח יחד במשותף והחלוקה תקבע רק בעת הוצאת היתר. הערה (8) לטבלה 5- "שטחי שירות עבור מצללות יחושבו מסך שטחי השירות של תאי שטח A101 ו-B101" יש לתקן כך- "שטחי המצללות יובאו במניין שטחי השירות בתאי שטח B101A 101." הערה (14) לטבלה 5- בהתאם לתקנות המעודכנות משנת 2020 אין צורך להקצות שטחי מצללות בשטחים ציבוריים. יש למחוק הערה זו. יש לתקן בנספח הבינוי את הסימון במקרא בכל הנוגע לעצים לשימור /לכריתה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. לקבל את ההתנגדויות הבאות :
 - א. התנגדות 2.2 ב' : תיקון הוראות התכנית, סעיף 6.2.15 : " תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה."
 - ב. התנגדות 2.2 ג' : להוסיף לסעיף 6.2.15 : "דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת- יש לתכנן דרך גישה זמנית בתאום עם ארגון נכי צה"ל"
 - ג. התנגדות 2.3 א' : יש לבטל את ההוראה בס. 4.1(ד) המאפשרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הצפוני, לכיוון בית הלוחם. וכן לתקן את התשריט בהתאם.

- ד. התנגדות 2.3 ג': להוסיף סעיף 6.2.17: תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, ובתאום עם בית הלוחם.
- ה. התנגדות 4: תיקון הוראות התכנית, סעיף 7.1 שלבי ביצוע- תיקון ההתניה- "העירייה תהא רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגרש המגורים (101)".
- ו. התנגדות 13.3: לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית, שורה שניה, תחת יעוד מגורים ד', שימוש מסחר ומשרדים, להוסיף את תא שטח B 101 (בנוסף ל101A).
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות:
- א. התנגדות 2.3 ב': להוסיף לסעיף 6.1.10: במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לערוך נספח פיתוח ונוף הכולל נטיעות וגינון במרחב התכנון, בדגש על השטחים הפתוחים המשותפים בגבול הצפוני של התכנית, בסמוך לבית הלוחם.
- ב. התנגדות 5.5 א+ח: להוסיף לסעיף 1.4 בהוראות התכנית את סעיף 62א(11), בטבלה 5 לעדכן את שטחי הבניה העיקריים עבור תאי שטח A101 + B 101: 27,020 מ"ר למגורים, ולמסחר ומשרדים 300 מ"ר.
- ג. התנגדות 5.5 ב'+ג': לתקן את היחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות (סעיף 1.6) מהחלפה לשינוי.
- ד. התנגדות 5.10 א', התנגדות 9.2 ב' והתנגדות 12.3: המרווח בין כל שני מבנים סמוכים לא יפחת מ-5 מטרים, במידה ויתוכננו מרפסות ישמר ביניהן מרחק של 6 מ'. מרחק זה יקבע כסטייה ניכרת.
- ה. התנגדות 5.10 ב': יש להוסיף לסעיף 1.2.4.א.7 כי שטח דירה לא יפחת מ-35 מ"ר פלדלת.
- ו. התנגדות 5.11 ה': יש להוסיף הוראה כי 40 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו דירות בשטח 35-50 מ"ר (כ-30%), וכן 51-85 מ"ר (כ-45%), 86-100 מ"ר (כ-25%). מס' יח"ד בכל מנעד גודל ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובבעלות אחודה.
3. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון
4. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: שכונת הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה, מתחם סומייל

כתובת: רח' אבן גבירול 124



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק	1241-1245	1473, 1469, 1494

שטח התכנית: 3.639 דונם

מתכנן: "אוקא אדריכלים" – אורית ווילנברג גלעדי וקרן ידווב אדריכלים בע"מ

זים: אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ, הירקון אחזקות (1992) בע"מ

בעלות: אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ, הירקון אחזקות (1992) בע"מ

מגישי התכנית: אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ, הירקון אחזקות (1992) בע"מ

מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל:

רח' אבן גבירול 124: (חלקות 1241-1245, מגרש מגדל המאה)
על המגרש מבנה מסחר ומשרדים בן 20 קומות על קרקעיות. קומת הקרקע ושתי קומות המרתף משמשות למסחר והקומות מעליהן למשרדים.

- שטחים קיימים בהיתר: (היתר מס' 3-960500 מתאריך 18.6.1996) - תת-קרקעי- 4,655 מ"ר, על קרקעי 15,490.2 מ"ר. סה"כ: 20,145.2 מ"ר.
- שנת בניה (מרתפים לבניין): 1966.
- שנת בניה (מבנה משרדים): 1986.
- קווי בנין: צידי צפוני: 3.00 מ', צידי מזרחי: 4.88-4.81 מ', צידי מערבי (רח' אבן גבירול): 5.00 מ', צידי דרומי: 7.00 מ'.

סביבת המגרש:

מתחם סומייל עוטף את המגרש מצפון, מזרח ודרום, ונמצא בשלבי מימוש שונים בהתאם לתכניות 2988 א, 2988ב ותא/4067. חלקו של מתחם סומייל, הכלול ברצועה המזרחית של תכנית מגדל המאה המוצעת, אינו כלול בתכניות אלו ומהווה מובלעת לא מוסדרת הכוללת חצרות משק, רמפות גדרות ומדרגות חרום.

תשריט ייעודי קרקע מצב מאושר:



מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים:

רח' אבן גבירול 124: (חלקות 1241-1245, מגרש מגדל המאה)

התכנוניות העיקריות החלות על המגרש הן: תא/5000, תא/מק 4658 (תכנית משלימה לקווי מתע"ן), תתל/71ב, תא/1090.

תכנית מפורטת 1090/א קובעת את יעוד הקרקע, השימושים, זכויות והוראות הבניה במגרש כמפורט להלן. בנוסף התכנית מתירה בנית חניונים תת קרקעיים, מדרגות חירום ומעליות במגרש A¹, הצמוד ממזרח, לשימוש שטחי המסחר והמשרדים במגרש מגדל המאה. החניונים בחכירה מעיריית תל-אביב.
יעוד קרקע:

- מסחרי מיוחד - חלקות 1241-1245 (רח' אבן גבירול 124, מגרש מגדל המאה).
- תחבורה ציבורית / רצועת מתע"ן תת קרקעית - הפקעה של 8.7 מ' - רצועה מערבית של מגרש מגדל המאה, על רח' אבן גבירול (תת הקרקע). במפלס הקרקע תופקע זיקת הנאה למעבר ולביצוע העבודות להקמת המתע"ן ולאחזקתו (כמפורט בתת"ל 71/ב').
- שימושים: מסחר, משרדים (כמפורט בתכנית 1090/א).
- זכויות בניה על קרקעיות: 15,240.5 מ"ר. רח"ק-4.78.
- זכויות בניה תת קרקעיות: 4,655 מ"ר
- מספר קומות וגובה בנין: 20 קומות על קרקעיות ושתי קומות מרתף תת קרקעיות. גובה מעל מפלס הקרקע 73.35 מ'.
- קווי בנין: צידי צפוני: 3.00 מ', צידי מזרחי: 4.81-4.88 מ', לרח' אבן גבירול): 5.00 מ', צידי דרומי: 7.00 מ'.
- חניה: 528 מקומות חניה בחניונים תת קרקעיים במגרש הצמוד ממזרח (בחכירה מהעירייה), הכניסה לחניונים ממינהרת בן סרוק. כניסה נוספת מתוכננת במסגרת תכנית בהכנה להעתקת כניסה מרחוב אבן גבירול לרחוב ז'בוטינסקי.
- תת"ל 71ב': כוללת הפקעה חלקית במגרש בתחום מבנה מגדל המאה.
- סביבת המגרש: (חלקות 24, 1210, 1219, 1469, 1473, ממזרח למגרש מגדל המאה)
- יעוד קרקע: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית תא/4067 (בניין משרדי העירייה בסומייל). בתת הקרקע של המגרש קיימים חניונים בחכירה בשימוש מגדל המאה כמפורט לעיל.
- תא/2988, תא/2988א' סומייל דרום, תא/2988ב סומייל צפון: הכוללות 4 מגדלי מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים וכבינוי מרקמי היקפי, בשלבי מימוש שונים והוראות לחזית מסחרית, קולונדה וגובה הבניה המרקמית.
- תא/4067 מגדל משרדי העירייה ומבנה גני הילדים- מבנה משרדים בן 24 קומות, מבנה אשכול גנים, ופיתוח פארק מעל חניון קיים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

תכנית תא/4562 (לקראת דיון להפקדה הבועדה המחוזית כוללת הנחיות להתחדשות מבנים, ערוב שימושים, שמירת החזית המסחרית והקולנדה. הת): התכנית כנית אינה כוללת את מרחב סומייל.

תכנית תא/5000

יעוד קרקע: ציר מעורב

שימושים: בבניין הממוקם בשורת הבנינים הראשונה הפונה לציר מעורב מותרים שימושי מסחר, מגורים, משרדים ותעסוקה.

גובה בניה: עד 40 קומות.

המגרש נמצא בקרבה להסעת המונים. מתח"ם עירוני, בו עוברים הקו הירוק והקו הסגול, נמצא בצמוד למגרש.

הוראות עיצוב לבינוי קולונדה המשכית.

מדיניות קיימת:

תוספת שטחי משרדים לאורך קווי רק"ל, תוספת שטחי ציבור, שיפור המרחב הציבורי.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

התחדשות ותוספת במגרש מגדל המאה, הממוקם כמובלעת בלב מרחב סומייל המתחדש, ויצירת רצף במרחב הציבורי מרחוב אבן גבירול לכיכר העירונית ממזרח, על ידי הרחבת המעבר ביניהם, ויצירת דופן פעילה כלפי הכיכר העירונית. התכנית כוללת הריסה חלקית של מבנה המסד מצפון למגדל המאה, הקמת מגדל תעסוקה חדש מצפון למגדל המאה ובצמוד לו, כולל קומת קרקע מסחרית וקומה ציבוריות הפונות לכיכר העירונית ממזרח, שמירת מגדל המאה הקיים ואפשרות הסבתו לשימוש מלונאות, ויצירת מרחב בנוי ופתוח במחבר הבינוי ביניהם.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד מגרש מגדל המאה לייעוד משולב לתעסוקה ומסחר.
- הגדרת מגרש תלת-ממדי בייעוד תחבורה עבור הרק"ל ובהתאם לתת"ל 71/ב' בתת הקרקע בתחום המסומן להנחיות לתלת מימד. מעל הקרקע ייעוד תעסוקה ומסחר כחלק ממגרש מגדל המאה.
- תוספת שטחי בניה בשימוש תעסוקה מסחר ושטחי ציבור.
- הריסה החלק התפוני של קומות המסד, שיפוץ מגדל המאה הקיים והקמת מגדל חדש מצפון למגדל המאה הקיים, לשימושי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
- טיפול בממשק למרחב הציבורי בהיקף המגרש
- הקמת מרחב בנוי/פתוח במחבר בין הבינוי הקיים למגדל המוצע המשלב שטחים פתוחים וסגורים.

פירוט ייעודי קרקע ושימושים:

תת קרקע

- בתת הקרקע יותרו שימושים של מסחר, בידור, בילוי ופנאי, ובנוסף שימושי אחסנה וטכני.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

- בתחום המוגדר לרישום התלת-ממדי בייעוד תחבורה יותרו השימושים המפורטים בהוראות תתל/71 ב, כגון מסילות ברזל לרכבת הקלה, תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם, מתקני וקווי תשתיות וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ותפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.
- קומת קרקע (מפלס רחוב אבן גבירול)**
- בחזית המערבית, לכיוון רחוב אבן גבירול, תחויב חזית מסחרית וקולונדה. כמו כן יותרו מבואות כניסה.
 - ביתר הקומה יותרו שימושים של מסחר, בידור, בילוי ופנאי.
- קומה 1 (מפלס כיכר ציבורית)**
- באגף הצפוני החדש יותרו שטחי ציבור בנויים.
 - באגף הדרומי (מגדל המאה הקיים) יותרו שימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות.
 - בחזית המזרחית, לכיוון הכיכר העירונית, תתוכנן חזית פעילה בה יותרו שימושי מסחר, שטחי ציבור בנויים, ומבואות כניסה.
- קומות המסד (A)**
- במבנה המסד יותרו שימושי תעסוקה, ושטחי ציבור בנויים.
- מגדל המאה הקיים (B)**
- במגדל המאה הקיים יותרו שימושי תעסוקה ו/או מלונאות (בכפוף לתקני משרד התיירות).
- מוקד פעילות עילי (C)**
- במוקד הפעילות העילי יותרו שימושי מסחר, בידור, בילוי ופנאי.
 - שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה ומלונאות כגון חדר כושר, חדר אוכל והסעדה, פנאי וכדומה.
 - שימושי טיילת, שטחים מגוננים, מרפסות שהייה.
 - כלל השימושים במותרים במגדל החדש (D)
- מגדל חדש (D)**
- במגדל החדש יותרו שימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות.
 - שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה ומלונאות כגון חדר כושר, חדר אוכל והסעדה, פנאי וכדומה.

זכויות בניה:

רח"ק מוצע: 22

תוספת רח"ק למצב מאושר: 18

שטחי בניה תת קרקעיים מוצעים:

שטחי מסחר כוללים 5,200 מ"ר

שטחי שירות לתעסוקה 800 מ"ר

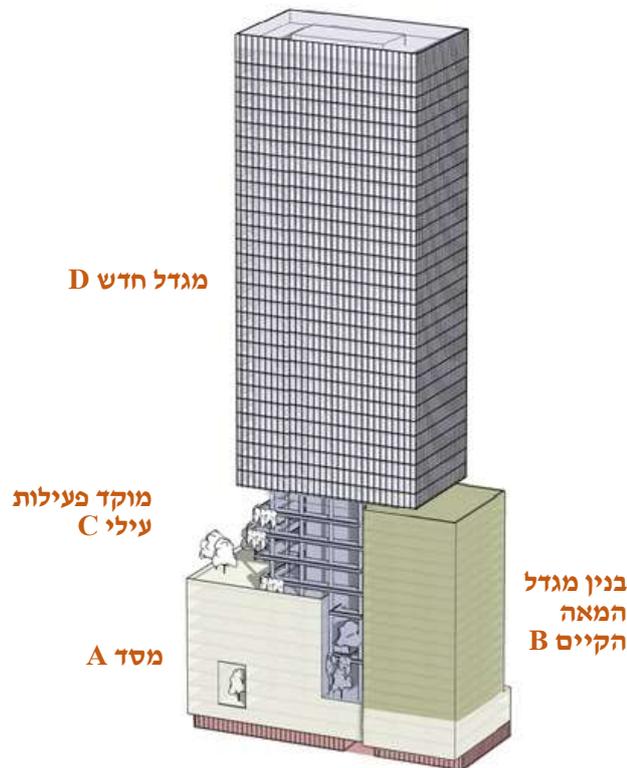
שטחי שירות למבנים ומוסדות ציבור 150 מ"ר (עבור העתקת מדרגות מילוט מחניון ציבורי קיים)

סה"כ 6,150 מ"ר (מתוכם 4,655 מ"ר שטח מסחר קיים בהיתר).

מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

סה"כ שטחי בניה עיליים מוצעים:

שטחי מסחר כוללים 1,650 מ"ר
שטחי תעסוקה כוללים 69,145 מ"ר (מתוכם כ-10,800 מ"ר של מגדל המאה הקיים)
שטחים בנויים ציבורים כוללים 4,450 מ"ר
סה"כ 75,245 מ"ר (מתוכם 15,490.5 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים קיימים בהיתר).
(שטח קומה טיפוסית במגדל החדש 1500 מ"ר).



גובה ומספר קומות:

מספר קומות מירבי: שלוש קומות מרתף, 53 קומות מעל הקרקע. (בהתאם לגובה המאושר כולל הקלות במגרשים הסמוכים במרחב סומייל).
גובה הבניין: גובה מירבי +220 מעל פני הים.

קווי בניין:

קו בניין מזרחי-אפס, שינוי מקו בניין קיים 4.80 מ'.
קו בניין צפוני-3 מ' עפ"י ללא שינוי מהתכנית תקפה
קו בניין דרומי-7 מ' עפ"י ללא שינוי מהתכנית התקפה
קו בניין מערבי כלפי רחוב אבו גבירול: מבנה מרקמי-אפס, קומת הקרקע כוללת קולונדה.
השטח הקיים של מגדל המאה חורג 4 מ' לתחום הפקעת תת"ל 71ב' וכן המגדל המוצע בחריגה מקו הקדמי לרחוב אבן גבירול ב-4 מ'. חריגות אלה יחוייבו ברישום תלת מימדי.

הקצאות לצרכי ציבור:

התוכן	מס' החלטה
תא/5018 - מגדל המאה	-
דיון בהפקדה	-

שטח ציבורי מבונה בהיקף של 2,700 מ"ר (סה"כ שטח עיקרי ושטחי שירות).

תועלות ציבוריות:

שטחי ציבור נוספים בהיקף של 1,900 מ"ר (סה"כ שטח עיקרי ושטחי שירות).
הכנסת מדרגות החירום של החניון הציבורי ממזרח לתוך המבנה החדש
השלמת הכיכר העירונית ממזרח עד לחזית המבנה בהתאמה לתכנית עיצוב תא/
הרחבת המעבר בין רחוב אבן גבירול לכיכר העירונית בצידו הצפוני של המגרש.
ככל שידרש ע"י הצוות המקצועי ובתאום עם נת"ע - הכנסת יציאת החירום של תחנת הרק"ל
ברחוב אבן גבירול לתחומי הבניין החדש ו פינוי המדרכה הציבורית.
שטחי הציבור הבנויים ימוקמו בקומה 1 במפלס הכיכר העירונית ובקומות המסד שמעליה.
מיקום סופי של שטחי הציבור יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

דרכי השירות ופריקה וטעינה יהיו באמצעות הסדרי התנועה והכניסות והיציאות של מתחם
סומייל, בהתאם לתכנית תא/2988.

תקן חניה:

רכב פרטי: ללא תוספת מקומות חניה. למגדל המאה הקיים 528 מקומות חניה הממוקמים
במגרש בחניון הצמוד ממזרח, על פי היתר הבניה. (בחכירה מעיריית תלאביב יפו).
רכב דו גלגלי ואופניים: מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי המוצג בנספח התנועה.

הפקעות:

המגרש התלת-ממדי יופקע ויירשם על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להוראות
תתל/71 ב.

טבלת זכויות בניה:

מס' תא שטח	ייעוד	שימוש	שטח מגרש (ד')	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)			מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)			גובה מבנה (מ')	מס' קומות מעל הקרקע
				שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ		
1	מסחר, תעסוקה ותיירות	מסחר	2.748 דונם (1)	1155	495	1650	3650	1550	5200	209.5	53 (2)
				48400	20745	69145	800	800	800		
				3115	1335	4,450	150	150	150		
				52670	22575	75245	6150	2500	3650		

(1) שטח המגרש המצוין בטבלה הינו מעל מפלס רחוב אבן גבירול. מתחת

למפלס רחוב אבן גבירול שטח המגרש הינו – 2.450 דונם (שטח המגרש הכולל, בהפחתת

שטח המגרש התלת-ממדי).

(2) מספר קומות מירבי למבנה המסד 9 קומות (קומה עליונה חלקית).

טבלת השוואה:

מס' תא שטח	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)			גובה מבנה (מ', מעל מפלס הכניסה הקובעת)			מספר קומות מעל הקרקע		
	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים בפועל	מצב מוצע
1	19,895.5	20,145.2 *	81395	73.35	73.35	209.5	21 + גג טכני	21 + גג טכני	53 + גג טכני

* כולל הקלות שאושרו בהיתרי בניה.



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית הכפוף לתנאים הבאים :

- א. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית יהיה חתימה על כתב שיפוי וחתימה על הסכם תועלות ציבוריות.
- ב. התכנית תהווה בסיס לרישום תלת מימדי אשר יערך לאחר אישורה ובכפוף לאישור נת"ע.
- ג. מיקום שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי אשר אישורה מהווה תנאי להגשת היתר בניה. מיקום שטחי הציבור יהיה במבנה המסד או לחילופין בשטחי הבינה הפתוחים ויהיה כפוף להסכם עם העירייה בכל הנוגע לשימושים, הקמתם, תפעולם ותחזוקתם.
- ד. החריגה מעבר לקו בנין אפס כלפי רחוב אבן גבירול תיבחן והנושא יובא לדיווח לוועדה לפני העברת המסמכים למחוז. הרישום התלת מימדי יעודכן בהתאם לכך.
- ה. קווי הבנין של מבנה המסד- ללא שינוי ביחס לתכנית התקפה.
- ו. היתר הבניה יכלול את כלל המבנים המוצעים.

התוכן	מס' החלטה
תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה	-

- ז. הוראות בנושא קומת הקרקע המסחרית יהיו בהתאם להוראות תכנית אבן גבירול תא/4562 ככל שתקודם.
- ח. בתחום הקולונדה תוקצה רצועה למעבר תשתיות בעומק שלא יפחת מ-2.50מ'.