

ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול החלטות מספר 24-0005
ב' ניסן תשפ"ד 10/04/2024 10:00 - 14:00

באולם האירועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:08
בנוכחות: ליאור שפירא עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ד"ר רועי אלקבץ, ד"ר דייבי
דישטניק, דודו לנדאו.

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	לריסה קופמן, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי שירה קאשי דקלו פרדי בן צור, עו"ד הילה אשכנזי, עו"ד ערן מאירסון, אדר' רבקה פרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל חדזה מזרחי	מ. מח' תכנון מרכז ומ"מ מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה סגנית מנהל אגף ושמאית הועדה המקומית מזכיר ועדת בניין עיר מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	מיטל להבי מאיה נורי שקד, עו"ד אמיר בדראן, עו"ד חיים מאיר גורן	סגנית ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג מצדה דרורי עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול החלטות מספר 24-0005
ב' ניסן תשפ"ד 10/04/2024 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:08
בנוכחות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, דר' דייבי דיסטניק, דודו לנדאו, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0003 מיום 14/02/2024
1.	1		הצפירה 1-13 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	23	507-0626317	התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר
3.	74	507-0556530	מתחם ברקאי - התחדשות עירונית דיון בדיווח החלטת ועדת ערר
4.	128	507-0768606	מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח על החלטת בית משפט
5.	157	507-0595439	שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף
6.	184		שדרות ששת הימים, חוות יפת דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3) - שינוי לתכנית עיצוב
7.	198	___0-	שכונת כפיר דיון בסעיף 77+78
8.	203	507-1056480	ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג דיון בהפקדה

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/5059 - בורמה
תא/מק/5077 - העברת זכויות ממרחב אלוף בצלות לתע"ש השלום

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	תא/תעא/3973(1) - הצפירה 1-13
0005-24' - 1	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 179525

קואורדינטה Y 663250

כתובת:

תל אביב יפו

רחוב הצפירה 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13.

רחוב אלישברג 2.

רחוב יד חרוצים 2, 4, 6.

מפת התמצאות



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק מהגוש	241,242	22, 7

שטח קרקע : 6.421 דונם.

מתכנן:

אדריכל: משה צור - אדריכלים, בוני ערים

אדריכל נוף : חלי אלול צלניקר
מתכנן תנועה : דגש הנדסה
יועץ סביבתי : אלפא פרויקטים

- יזם:** 1. תדהר השקעות ג.ב. בע"מ
2. אקרו ש.מ. 40, שותפות מוגבלת
3. מגדל חברה לביטוח בע"מ

בעלות:

בעלות משותפת של:
תדהר השקעות ג.ב. בע"מ
אקרו ש.מ. 40, שותפות מוגבלת
מגדל חברה לביטוח בע"מ

מצב השטח בפועל:

חניון ציבורי עילי
האגגר מבנייה קלה המשמש למוסכים ולשטיפת מכוניות.

מצב תכנוני קיים

תכנית תא/3973 "מתחם הצפירה" (מתן תוקף ב-25.01.2015)

המגרש ממוקם בין הרחובות הצפירה/הרכבת, אלישברג ויד חרוצים. התכנית קבעה את המגרש "אזור עירוני מעורב" (רח"ק 12.7) עבור מגדל בן 38 קומות ומבנה סמוך בן 8 קומות לשימושי תעסוקה ומסחר. זכויות הבניה עומדות על 850% שטח עיקרי (31,764 מ"ר) ו-40% שטחי שירות (12,706 מ"ר) על קרקעיים, מתוכם עד 20% שטחים למסחר.

תותר המרת שטחים מתעסוקה למגורים עד 25% מהשטחים העיקריים, ו/או למלונות עד 100% משטחים העיקריים.

תמהיל הדירות למגורים ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלית בהתאם למדיניות הוועדה באזורי מע"ר. 20% מסך הדירות תהיינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + שרות) לא יעלה על 75 מ"ר.

בנוסף, התכנית מקצה 3,120 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.

תכסית הבינוי תהיה 60% משטח המגרש.

שטחי הבניה בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע"1 ועד 8 קומות בתכסית 85%.

התכנית קבעה הפקעות לאורך רחוב יד חרוצים ורחוב אלישברג.

התכנית קבעה הוראות ותכנון מנחה לפיתוח הציר הירוק לאורך רחוב הרכבת

זיקות הנאה:

תירשם זיקת הנאה לרכב ברמפת ירידה לחניון וכן במרתף 1- למגרש השכן בהתאם לסעיף 6.7 א

תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית באישור הוועדה המקומית.

מימוש התוכנית לפי סעיף 7.2: תוקף התכנית נקבע ל 8 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית (25.01.2015)

הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך תוקף התוכנית בשנתיים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תעשה לפני תום 8 השנים.

בישיבתה מספר 22 0027 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה

לאשר את הבקשה להארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2, בשנתיים נוספות ולקבוע כי אם תוך שנתיים מיום מתן הארכת התוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תתבטלנה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית.

מדיניות קיימת תא/9108 "מדיניות מרחב שבח" (משנת 2020 אושרה לאחר אישור התב"ע) מטרתה יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית, תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי. מטרת המדיניות:

- יצירת תשתית תומכת לציפוף המשמעותי של שטחי הבניה לתעסוקה ולמגורים כפי שנקבעו בתכנית המתאר עבור אזור תעסוקה מטרופוליני
 - מצאי תעסוקה בר-השגה
 - זיהוי ערכים מקומיים ומוקדים עירוניים לפיתוח
 - חיזוק הקשרים המרחביים בתוך המרחב עצמו ובין המרחב לחלקי העיר השונים
 - חיזוק מערכת צירי הולכי הרגל ומערכת השטחים הפתוחים (רחובות, כיכרות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, גינות כיס ועוד)
 - יצירת מגוון שטחי ציבור
- המדיניות הדגישה את הצורך לפתח מערך קשרים בתוך המרחב ובינו לבין סביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות למרקם העירוני.
- ברחוב הרכבת** – המדיניות הציעה יצירת דופן ירוקה לאורך הרחוב בדמות שדרה אשר תתווסף למארג השדרות העירוני ותקשר לתשתית שבילי אופניים עתידית המובילה מערבה לשדרות רוטשילד ומזרחה מעבר לאיילון.

תמהיל יח"ד (שטחי פלדלת) –

לפחות 40% דירות קטנות בשטח עד 60 מ"ר
עד 40% דירות בינוניות בשטח עד 80 מ"ר ועד 20% דירות בשטח מעל 100 מ"ר.
בכל תכנית יבחנו מגורים "מסוג אחר" – מדירות מיקרו ועד דירות משולבות במבני תעסוקה

תכנון מוצע:

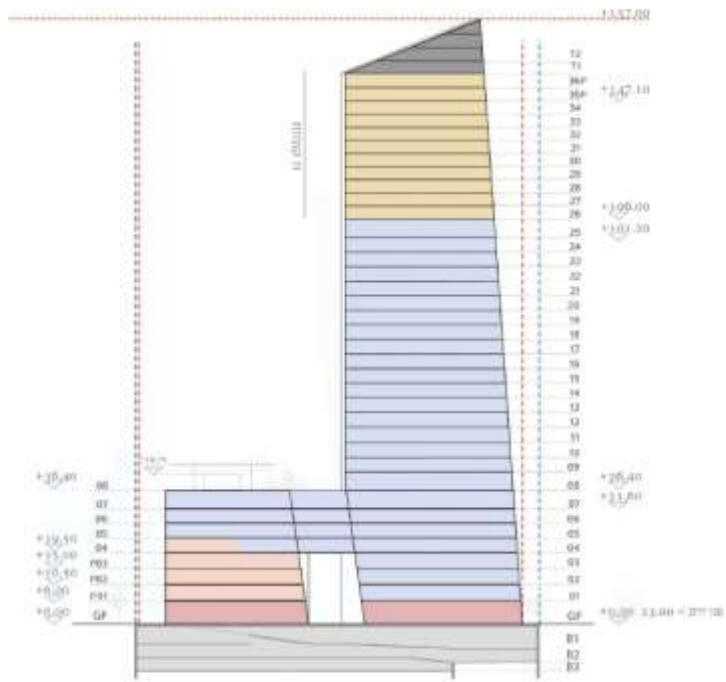
התכנון המוצע יוצר דופן דרומית למרחב שבח על ידי בינוי בערוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור. התכנון קובע חזית מסחרית פעילה בהיקף המגרש כולל הפניית חזית פעילה למסחר לחזית הדרום מזרחית הגובלת עם המגרש השכן. בתכנית הושם דגש על יצירת פיתוח נופי לעידוד הלכתיות ושהייה על ידי הרחבת מדרכות, יצירת דופן פעילה, נטיעת עצים וגינון בבתי גידול איכותיים.

הבינוי המוצע:

מגדל מעורב שימושים בן 38 קומות בגובה של 180 מ' מעל פנים הים ומבנה מרקמי סמוך בן 8 קומות המשלב גג ירוק פעיל. שני המבנים מחוברים בגשר בקומות העליונות של המבנה המרקמי. בשני המבנים קומות הקרקע מסחרית בהתאם להוראות התכנית הראשית ושטח נלווה מסחרי תת קרקעי (עפ"י ע"1).
במגדל: 25 קומות תעסוקה, 11 קומות מגורים. בהתאם למותר בתכנית הראשית תבוצע המרה של שטחי תעסוקה עיקריים לשטחים עיקריים למגורים בהיקף של 25% מהשטח העיקרי הסחיר וקומת גג טכני גבוהה.

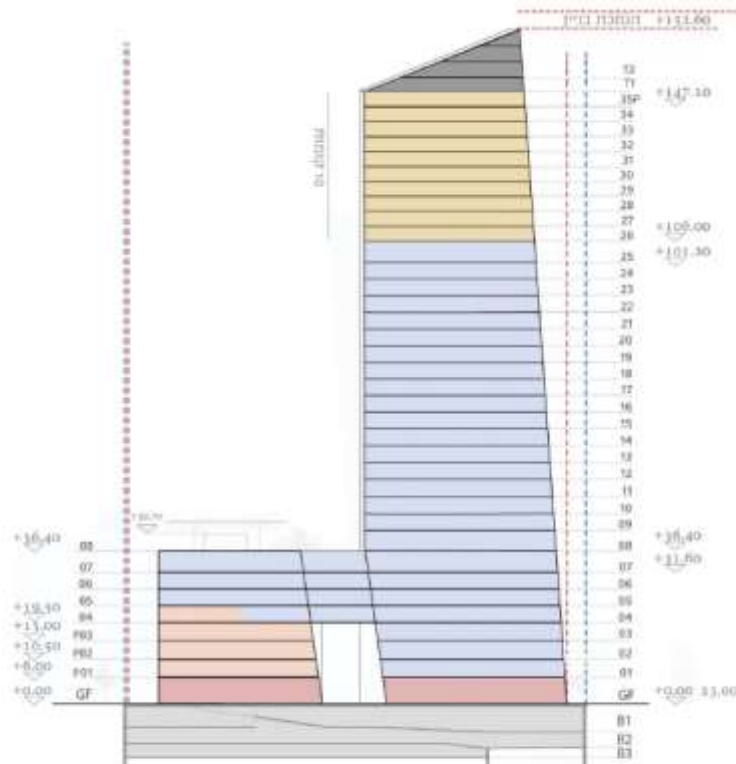
המבנה המרקמי הינו בן 8 קומות וישמש למשרדים ושטחים ציבוריים מבונים בכ-3 או 4 קומות מלאות ראשונות וכ 250 מ"ר בקומת הקרקע (הערכה, חלוקה סופית תקבע לעת בקשה להיתר בניה).
גג המבנה ישמש כגג משותף לכלל השימושים, ירוק ומגוון עם פרגולות להצללה.
תכנית הבניה תעמוד על 60% משטח המגרש
כל השטח הלא מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
תירשם זיקת הנאה לרכב ברמפת ירידה לחניון וכן במרתף 1- לטובת מעבר למגרש השכן.

חיתך פרוגרמה



חלופת מקור: כולל שטחים נוספים עבור מרפסות.

בניין בן 34 קומות (10 קומות מגורים, החתך מציג בניין כולל השטחים למרפסות אשר מתוכננים להתווסף בחבית ומרת-נייד משימוש).



חלופות א : תואם זכויות בנייה בתב.ע.

בניין בן 10 קומות (10 קומות מגורים, מרפסות כחלק משטח עיקרי של מגורים).

טבלת הנתונים:

מוצע	תכנית תא/3973	
33,992.5 מ"ר -תעסוקה 23,153.5 מגורים 7941 מ"ר – שהם 25% משטחי התעסוקה (31,764 מ"ר) מסחר 670 מ"ר ציבורי 2228 מ"ר	850% משטח המגרש הסחיר שהם 31,764.5 מ"ר + 2,228 מ"ר שטח ציבורי בנוי מתוכם 250 מ"ר בקומת הקרקע מסחר - לאורך החזית המסחרית, ועד 6,352 מ"ר (20% מהשטח העיקרי)	שטחים עיקריים על קרקעיים
12,705.8 מ"ר שטח ציבורי 892 מ"ר	12,705.8 מ"ר (40% מסך שטחי הבנייה העיקריים העל קרקעיים)	שטחי שרות על קרקעי
מגדל- 38 קומות מרקמי- 8 קומות	מגדל- 38 קומות כולל קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה מרקמי- 8 קומות	מספר קומות
מגדל- עד 180 מ' מעפ"י / 156 מ' מעפ"י כולל מתקנים טכניים (1) מרקמי- עד 85 מ' מעפ"י / 40 מ' מעפ"י	מגדל- עד 180 מ' מעפ"י / 156 מ' מעפ"י כולל מתקנים טכניים (1) מרקמי- עד 85 מ' מעפ"י / 40 מ' מעפ"י	
108 יח"ד (2) בכפוף לאישור תמהיל יח"ד והתאמתו למדיניות שבח	המרה של עד 25 % מהשטח העיקרי הסחיר	יח"ד
60%	בהתאם לקווי הבניין עד 60%	תכנית עילית
85% משטח המגרש	85% משטח המגרש	תכנית מרתפים
1. גובה בין 169 מ' מעפ"י עד 180 מ' מעפ"י יותר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט. 2. שטח כולל (עיקרי + שרות). 3. 20% יח"ד קטנות אשר שטחן לא יעלה על 75 מ"ר.		
אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאוסר בתכנית הראשית.		

הדמיות המבנים:



מבט מכיוון מערב



מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון צפון

תכנית פיתוח השטח:

התכנון המוצע מאפשר צירי צפון-דרום בשלושה צירים המהווים צירים למעבר ולשהייה.



באזור הפנימי שבין המבנים מתוכנן אזור מגוון למעבר ושהיית הציבור. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית מסומנים בזיקת הנאה לציבור לשהייה ומעבר בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.

חזיתות

דרום-מזרח
רח' יד חרוציםדרום-מערב
רח' הרכבת

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

תיאור כללי

המגדל המוצע בן 38 קומות: קומת קרקע מסחרית בגובה של 6 מ' מלווה את הרחובות ופונה לזיקת ההנאה הדרום מזרחית, 25 קומות למשרדים, 11 קומות למגורים עבור כ 108 יח"ד, קומת גג טכני. במסגרת הקומה הטכנית, המערכות הטכניות על גג המגדל יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר. המבנה המרקמי הנוסף בן 8 קומות: קומת קרקע מסחרית בגובה של 6 מ' מופנית לרחוב יד חרוצים, רחוב הרכבת ולמעבר בבין המבנים, 3 קומות לפחות לשטחים ציבוריים בגובה שלא יפחת מ- 4.5 מ' לכל קומה, 4 קומות משרדים. ניתן יהיה לרדת מגובה זה באישור אגף מבני ציבור לעת היתר בניה. שני המבנים מחוברים בגשר בקומות העליונות של המבנה הנוסף

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מגדל:

גובה יחסי מקסימלי עד 156.00 + מ' (179 מ' אבסולוטי), 38 כולל קומת קרקע וקומה טכנית גבוהה. גובה בין 169 מ' מעפ"י עד 180 מ' מעפ"י יותר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט.

מבנה מרקמי:

גובה יחסי מקסימלי עד 34.80 + מ' (57.80 מ' אבסולוטי), 8 קומות ירוק הכולל שטחי גינון ופרגולות להצללה. גובה המבנה עד 85 מ' מעפ"י ועד 40 מ' מעפ"ש.

גובה קומות:

מגורים – 3.40 ולא יותר מ 4 מ' ברוטו.

משרדים – 3.80 מ' ברוטו.

קרקע מסחרית – 6.00 מ' ברוטו.

עמ' 9

קומה טכנית גבוהה 6 מ' צרכי ציבור – לא ירד מ-4.5 מ' ברוטו ניתן יהיה לרדת מגובה זה באישור אגף מבני ציבור לעת היתר בניה. קומות מיוחדות- עד 5.00 מ' ברוטו- קומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית ראשית ו-1ע.

ב. קווי בניין

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
 קו בנין ברח' יד חרוצים – 0 מ'
 קו בנין ברח' אלישברג – 0 מ'
 קו בנין ברח' הצפירה – 3 מ'
 קו בנין למגרש השכן – 10 מ'

ג. מגורים-

מתוכננות 108 יח"ד ב- 9 קומות מגורים טיפוסיות המורכבות מ-12-11 יח"ד כאשר בכל קומה ישנן לפחות 6 יח"ד קטנות עד 75 מ"ר.
 מעל קומות אלו מתוכננות 2 קומות פנטהאוז (35 ו 36).
 בקומה 35 מתוכננות 4 דירות בקומה 36 מתוכננות 3 דירות.

תמהיל דירות מוצע בכפוף לאישור יחידה אסטרטגית והתאמה למדיניות שבח

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס חדרים	מס יח"ד	אחוז מכלל הדירות	ממוצע
דירות קטנות	עד 60	1-2	43	40%	50
דירות בינוניות	61-80	3	27	25%	70
דירות בינוניות גדולות	81-100	3-4	27	25%	84
דירות גדולות	מעל 100	+5	11	10%	170

דרישת התביע: 20% מכלל היח"ד תהיה דירות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח כולל עיקרי + שירות).

ד. שטחי ציבור

בתכנית מוקצים כ-2,228 מ"ר עיקרי ו-892 מ"ר שירות לטובת שימושים ציבוריים.
 השטחים ימוקמו בקומות הראשונות של המבנה מרקמי ויקבעו סופית בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
 בקומת הקרקע בדופן הצפונית של המבנה מרקמי יתוכנן לובי כניסה ייעודי ונפרד בהתאם לדרישות העירוניות בשטח של 250 מ"ר. כמו כן מתוכננות חניות במפלס חניון 2- בסמוך למעליות המיועדות. לשטחים תהיה עצמאות ממתקנים טכניים ואפשרות לפתיחת חלונות לכל החללים צמודי מעטפת.

ה. מרתפים

קומת המרתף העליון מתוכננת בגובה של כ-5 מ' נטו. מעליה תישמר שכבת מילוי בעומק של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים, יתר קומות המרתף עפ"י המותר בתכנית ע"1.
 הבינוי העל והתת קרקעי יותירו בחפיפה 15% שטח פנוי מבניה מחלחל ומגונן.

ו. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

התכנית כוללת עירוב שימושים- מגדל בן 38 קומות לצד מבנה מרקמי בן 8 קומות. המבנים נשענים אחד לכיוון השני כדי ליצור קשר בין הנפחים מבחינה עיצובית ומבחינת הקשר הפיזי בין שני החלקים. צורת המגדל אינה רגולרית ומשתנה מקומות טרפזיות גדולות בחלק הנמוך של המגדל לקומות מלבניות קטנות יותר למגורים בחלקו העליון של המגדל. הטיית המבנים מאפשרת רצף וחיבור בין הטיילת העתידית על רח' הרכבת למרחב האורבני המתוכנן של תכנית שבח.

ז. חומרים

מעטפת המבנה מבוססת על מערכת קירות מסך אלומיניום וזכוכית DSF המשלבת אלמנטי הצללה אנכיים. שימוש באלמנטים אלו כעיטורים אנכיים המלווים את מעטפת המבנה מהגג ועד קומת הקרקע. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW E בדרגת שקיפות של כ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית). מתוכננת הצללה פנימית על מנת לאפשר הצללה ופרטיות.

אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

ח. מרפסות –

תא/3973 לא קבעה סל שטחים למרפסות ולא התייחסה לשטח למרפסות מתוך היקף השטחים המותרים לבניה בטבלה 5. לכן ליחידות הדיור יתוכננו מרפסות מסל השטחים המותרים. לבקשת היום נושא ניוד השטחים מתת הקרקע נבחן ביחד עם השירות המשפטי ולא ניתן יהיה להמיר שטחי חניה בתת הקרקע לשטח למרפסות. כן ניתן להשתמש ביתרת שטח חניה שלא נוצל (בהתאם לסעיף 6.1) לשטח עיקרי בתת הקרקע.

שטחים למרפסות עבור המגורים יתווספו במסגרת הכנת תכנית ניוד משימור ובכפוף לאישור קידום תכנית זו. המרפסות תהיינה בקומות המגורים, לאורך החזית המערבית והמזרחית ותהיינה פתוחות בחזיתות אלו. תכנית העיצוב מציגה בנוסף חלופה לתוספת מרפסות לעת אישור תכניות לניוד הזכויות משימור ולא תידרש תכנית עיצוב חדשה לטובת הוצאת היתר בניה לתוספת זו

ט. מתקן לתליית כביסה: יתוכנן מתקן לתליית כביסה. בדירות שלא ניתן לאפשר מסתורים כחוק יקבע מתקן כביסה בחלק ממרפסת הדירה פרט לדירות ללא מרפסת.

י. הצללות וסגירות חורף –

יותר סגירות חורף בהתאם להנחיות העירוניות וכמסומן בתכנית הפיתוח.

אלמנטי ההצללה כגון פרגולות וסוככים, יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

יא. שילוט – יהיה בכפוף להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.

יב. חזית חמישית – גג המבנה המרקמי יתוכנן כגג ירוק, המשלב פרגולות להצללה, שטחי גינון ושהייה. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות. ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים.

יתוכנן גג מגוון ("ירוקי") ו/או מעכב נגר ("כחול/סופחי") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

יג. תאורה אדריכלית – תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

2. קומת הקרקע/קומת הכניסה**א. כניסות המבנים**

כניסה ללובי המשרדים מזיקת ההנאה המרכזית בין המבנים, הכניסה ללובי המגורים מהציר הירוק מרחוב הצפירה/הרכבת.

הכניסה לשטחים הציבוריים מופרדת וממוקמת בחזית הצפונית של הבניין המרקמי הפונה לציר הירוק ברחוב הצפירה/הרכבת/ רחוב יד חרוצים בכפוף לתאום ואישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.

המסחר יפנה לרחובות יד חרוצים, הצפירה/הרכבת ולאורך החזית הדרום מזרחית.

הכניסות לכל השימושים תהיינה במפלס הרחובות והפיתח ללא הפרדה מפלסית.

ב. חניה ותנועה

מרחב שבח משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס קווי רכבת קלה ורכבת כבדה. התכנית תואמת את מגמות התכנון העירוניות ומשתלבת באופן מיטבי בסביבה הסמוכה.

א. בסעיף 6.1 לתכנית הראשית "חניה, מרתפים, פריקה וטעינה" נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובכל מקרה לא מעבר לחישוב שהיה נערך לפי 450% שטח עיקרי+חניות עבור שטחי הציבור הנוספים. התכנית הותירה להמיר שטח חניה לשטח עיקרי במידה ומערכת הסעה המונית תיושם באזור. ואכן, מספר החניות הנדרשות בתכנית העיצוב פחת, לעומת נספח התנועה המנחה של התכנית הראשית, בשל שינוי תקן החניה והפחתת השימוש ברכב פרטי ומעבר לשימוש באמצעי תחבורה חלופיים (כגון הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה).

ב. 9108 מדיניות שבח (אושרה בשנת 2020) קבעה תקני חניה מקסימליים:

- 1: 350 מ"ר לתעסוקה/מלונאות
- 1: 0.5 ליח"ד (דירות קטנות מ-50 מ"ר תקן 0)
- הועדה המקומית רשאית לצמצם תקני/שטחי חניה במסגרת תע"א והיתר בניה.
- לפחות שני מרתפים עליונים יבנו בגובה המאפשר המרתם והסבתם לשטח עיקרי.
- המדיניות לא הותירה הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ומסחר,

התכנית עומדת בתקן החניה הארצי ובהתאמה למדיניות שבח: למגורים 0.5 ליח"ד לדירות קטנות (פחות מ-50 מ"ר) תקן 0

לתעסוקה 1: 350

למסחר – 1: 50 מדורג בהתאם לתקן הארצי ומדיניות שבח, ללא הצמדת חניות לתעסוקה ולמסחר

לשטחי הציבור 1: 100 והכל בהתאם לסעיף 6.1 לתכנית הראשית.

כניסה/יציאה של רכבים פרטים בלבד ל/מהחניון מתוכננת בחזית הצפונית מרחוב יד חרוצים. הכניסה מוכלת בבינוי במלואה.

פינוי אשפה וחרצר פריקה וטעינה מתוכננת במפלס הרחוב בפניה צפון מזרחית של המגרש. הכניסה אליה מרחוב יד חרוצים. מוצעות- 3 קומות חניה, התכנון יאפשר חיבור תת קרקעי למגרש הגובל מדרום מזרח ותסומן זיקת הנאה במרתף 1- לטובת מעבר כלי רכב.

חתכי רחוב:

רחוב יד חרוצים- נקבעה זיקת הנאה ברחוב של 3 מ' להרחבת המדרכה כולל רצועת נטיעות וזאת תוך ביטול רצועת חניות מקבילות באישור ובתיאום אגף תנועה.

במקטע רחוב אלישברג (גבול מגרש קו בניין 0), בסמיכות למבנה המרקמי- לאורך דופן הבינוי מתוכננת ככר עירונית, בה רחוב מצטבר של כ- 8 מ' הליכה ורצועת עצים כפולה, המאפשרת הוספת שביל אופניים בעתיד בהתאם לתכנון עירוני.

רחוב הצפירה היום הינו רחוב ללא מדרכות וגובל בחניון עירוני, במסגרת התכנון, הוסדרו מדרכות לאורך הגדה הצפונית עם רצועת הליכה של 3.4-2.6 מ' ורצועת עצים המלווה את הרחוב הזמני בחזית הדרומית לכיוון רחוב הצפירה והרכבת מתוכנן ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ברחוב הצפירה המסומן כזכות דרך יתוכנן שטח ציבורי פתוח עם אפשרות לאלמנט מים משמעותי ברמה העירונית.

סביב הפרויקט הוסדרה גישה טובה למעבר הולכי רגל במטרה לעודד הלכתיות במרחב. מבואות הכניסה למבנים מתוכננת מרחוב יד חרוצים, המעבר המרכזי ומרחוב הצפירה.

התכנון מתחבר לשבילי אופניים המקיפים את הפרויקט וכולל מסלול כניסה ייעודית לחניון אופניים המתוכנן בתת הקרקע. בפרויקט תוכננו כ 549 מקומות חניה לאופניים – לפי מפתח 1: 75 לתעסוקה, 1: 2 לדירות, מתוכם כ- 50 בפיתוח והיתרה במרתף בקומת גלריה וחדרים צמודי גרעין.

שינויים בסידור החנייה בכפוף לאמור לעיל, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

תחבורה ציבורית

קו רק"ל אדום (פעיל) עובר לאורך רחוב מנחם בגין ממערב לתכנית. קו רק"ל ירוק (בביצוע) עובר לאורך רחוב מנחם בגין ממערב לתכנית. התכנית נמצאת במרחק הליכה כ-300 מ' מתחנת קרליבך, ובמרחק הליכה כ-900 מ' מתחנת רכבת ההגנה.

ג. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. אישור נגישות יהיה תנאי להיתר בניה.

ד. מערכות

1. **צנרת:** לא תותר הרכבת צנרת טכנית על קיר חיצוני של הבניין. תיעשה הפרדה בין מערכות הביוב לניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
2. **חשמל:** חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים. חדרי גנרטור ימוקמו בתת הקרקע וקרוב לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איורור מקסימאלי ללא פגיעה באיכות האוויר. חדר שנאים של חח"י ימוקם במרתף עליון ויאורור באמצעות פירים ורטיקליים בעל קרקע.
3. **מתקנים טכניים והנדסיים-** מערכות טכניות ימוקמו על גג המבנים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות גלויות. התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז, בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה. לא תותר הקמת מבנים הנדסיים ומתקנים טכניים בכל השטחים הפתוחים.
4. **קרינה:** ככל שיאושר דו"ח קרינה ע"י ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה, יש להציג את מיקום חדרי השנאים והמרחקים מאזורי שהייה ממושכת וסימון האזורים שבהם קיימת חריגה מהערכים המותרים. ככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה.
5. **תאים פוטוולטאים:** במתחם יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בהיקף של כ-295,155 קוט"ש בשנה לפחות, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למבנה.
6. **מערכות מיזוג אוויר:** מערכת מיזוג האוויר בדירות מבוססת על יחידות מטיפול VRF עצמאיות לכל דירה עם מעבים הממוקמים במרוכז בחווה טכנית בקומת הגג. מערכת מיזוג האוויר למגדל משרדים תהיה בשיטת ציילרים בעיבוי מים הממוקמים בגג המגדל ובקומה טכנית. כל מערכות הסינון למנדפי הבישול יותקנו בגג המגדל עם ארובה, כנדרש בתקנות.
7. **איורור חניונים ושטחים מסחריים:** החניונים יאוררו מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים. המערכת כוללת מפוחי הכנסה והוצאה של אוויר דו תכליתיים לעבודה בשגרה ובחירום פתרונות הוצאת אוויר מהחניונים יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה. מתוכנן להיבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה. תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו. פיר לארובה יאפשר בעתיד להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה. פליטת אגוז גנרטור תעשה לגג המבנה. נידוף שטחי מסחר יעשה באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג. לא תתאפשר שילוב של סבכות אוורור בפיתוח במפלס הקרקע.

8. תשתית אנרגיה:

- א. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויט (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- ב. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:
- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (כבילה, מובלים, מפסק) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. ע"פי תקנות התכנון והבניה התקפות ליום הגשת הבקשה.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**
- מתוכנן בקומת המרתף העליון חדר אצירת אשפה המכיל 2 דחסניות שישרת את המגורים, המסחר והמשרדים. במגדל מתוכננים שני שוטים ושני מקטיני נפח אשר ישרתו את כלל משתמשי הבניין כולל מגורים ומשרדים. בפרויקט מתוכננים חדרי אצירה ומיחזור על פי הנחיות ותקנות עירוניות.
- חצר מקורה לפריקה וטעינה מתוכננת בקומת הקרקע בחזית צפון מזרחית הפונה ליד חרוצים, בעת פינוי אשפה בלבד הדחסניות מתרוממות עם במות הרמה מהמרתף העליון לקרקע. החדרים מתוכננים בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. שינויים לא מהותיים במיקום חדרי האשפה והשירות לפעילות העיסוקית, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ו. **הנחיות אקוסטיות** - בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה.
- ז. **מים** תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית בחפיפה, בהיקף של 15% משטח המגרש.
- ח. **כיבוי אש** רחבות כיבוי אש מתוכננות ברחוב יד חרוצים, אחת למגדל בחזית חלל פריקה וטעינה ורחבה נוספת לבניין המרקמי בחזית הכניסה לחניון. ע"פי הנחיות בטיחות, תנועה ובטיאום מול פיתוח ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת ובאישור כיבוי אש ומהנדס העיר או מי מטעמו. ברזי הסנקה ישולבו בחזיתות ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה. ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בהתאם לתכנון מתואם מול כיבוי אש ובמרחק שלא עולה על 12 מטר מרחבת הכיבוי הקרובה. וזאת בתנאי שימוקמו כחלק ממעטפת הבניינים.
- ט. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבנינו ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

נדרשת התייחסות לשימושים קיימים מטרדיים לאור הכנסת המגורים – סעיף 6.12 ג-

ז. בניה בשלבים:

הפרויקט ייבנה בהינף אחד.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

כל השטחים במגרש יסומנו בזיקת הנאה לשהייה ולמעבר הציבור בכל יימות השנה והשבוע ולאורך כל שעות היממה ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.

בדופן הפונה לרחובות והפיתוח יושם דגש על חיזוק ציר הולכי הרגל ויינטעו שורות עצים להצללה. במגרש ישולבו אזורי גינון עבור מקומות ישיבה לציבור ונטיעת עצים.

השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואמו עם מפלסי הרחובות הגובלים.

יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.

בקומת הגג המרקמי תפותח גינה משותפת לשימוש דיירי הבניין, יהיו בה אזור שהייה וגינון. המגרש בכלולותו, יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות הגובלים.

נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.

במפלס 1- תקבע זיקת הנאה לחיבור למרתפי החניה למגרש ממזרח כנדרש בתכנית הראשית על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום התוכנית. השטחים הפתוחים יתוחזקו ע"י העיריה וחתימה על הסכם בנושא יהיה תנאי להיתר בניה

אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר ואגף שפע כתנאי להיתר בניה.

3.2 פיתוח השטח**3.2.1 מדרכות בהיקף המתחם**

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

3.2.2 ריצוף בכיכר, בגן, ברחובות, ובמעברים

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה רציף עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

3.2.3 שבילי אופניים

חתכי הרחוב יתואמו עם הגורמים הרלוונטיים בעת"א. מתקנים לקשירת אופניים ישולבו בתוך השטחים הפתוחים של הפרויקט וברחוב ע"פ פרטי עת"א

3.2.4 גדרות

מעקות וגדרות במקרה של הפרשי גובה בלבד יהיו בנויים בחיפוי אבן/טייח או יהיו מעקות קלים.

3.2.5 תאורה וריהוט רחוב

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים את הפרויקט למעטפת וע"פ פרטי עת"א.
- בתחום המעבר המרכזי תתאפשר ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. בתחום הרחוב תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתיאום עם האדריכל. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

3.2.6 שטח פנוי מבנייה:

15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מתכסית תת ועל קרקעית בחפיפה ומאפשר חלחול מי נגר. יותר שימוש ב"ריצוף" מסוג סבכות דריכה, דק ולבני דשא בשטח המחלחל. שטח זה ישמש

לחלחול מי נגר לגינן ולנטיעת עצים. הריצוף בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצע ב"תלייה" כך שישמור על רצף קרקע מחלחלת עם שטחי הגינן.
גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק מינימלי של 1.5 מ'. השטחים המרוצפים יבוצעו בפרט שמאפשר שמירה על בתי גידול רציפים מתחת לשטח המרוצף.

3.2.7 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים :

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה תת קרקעית.

- א. הנטיעות החדשות בתחום התוכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן :
- ב. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
- ג. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
- ד. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ה. ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ו. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- ז. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ח. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
- ט. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות : קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- י. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
- יא. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- יב. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :

- א. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- ב. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- ג. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- ד. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
- ה. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח :

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון : אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

תאורה ופרטי הפיתוח-

יתואם עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 Platinum בדירוג Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

4.1 ניהול וייצור אנרגיה

- א. **ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים** – הפרויקט יציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-295 מגהוואט – שעה, בהתאם לחלוקה הבאה: 218 מגהוואט – שעה בשנה לפחות ממערכות פוטו-וולטאיות (על שטחי גגות מעל מערכות וע"ג פרגולות בגג המרקמי) ו-77 מגהוואט – שעה ממערכת תרמו-סולארית מרכזית בבניין.
- בנוסף, עם התקדמות התכנון המפורט, תבחן האפשרות לשלב מערכת BIPV ע"ג פנים אנכיים בחזיתות המגדל.
- ב. **ניהול אנרגיה** – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה מתחמי שישרת את כלל המבנים בתחום התוכנית ויאפשר ניהול ביקושים, חום שירי, ניהול טעינת רכב חשמלי, וואו אגירת אנרגיה וכד'.
- ג. **יעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

4.2 חסכון במים:

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי גינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויעברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דיושון בראש מערכת ההשקיה כנדרש

4.3 דו"ח רוחות והצללות וסנוור

א. הצללה

- א.1. בוצע מודל הצללה הכולל את סימון שטח היטלי הצל של התכנון המוצע ואת המבנים הנמצאים בתחום היטל הצל של המבנה.
- א.2. בתחום מניפת הצל לא נמצאו מבנים המוגדרים בשימוש רגיש.

ב. קרינת שמש

- ב.1. נערכה בדיקת קרינת שמש בתחום הפרויקט ע"פ אזור אקלים א' ורמת צפיפות גבוהה . הבדיקה כללה בחינה של גגות מבנים סמוכים ושטחים פתוחים בתחום מניפת הצל של הפרויקט.
- ב.2. מבדיקת הגגות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של מרבית גגות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל, למעט מבנים בודדים אשר אינם זוכים לקרינה מספקת טרם הקמת הפרויקט.
- ב.3. השטחים הפתוחים הכלולים בתחום מניפת הצל של הפרויקט המתוכנן אינם זוכים לקרינה מספקת ביום הקצר בשנה טרם הקמתו, ולאחר הקמתו חשיפת השטחים תרד בכ-11% בלבד.
- ב.4. נערכה בחינה של צל חיובי בתחום הפרויקט וברחובות הסמוכים לו. תוצאות הבחינה העלו כי תוכנית הפיתוח המוצעת צפויה לתת מענה הולם לצורכי ההצללה במרחב הציבורי ומתקבלת עמידה בדרישה העירונית.

- ב.5. ניתוח סנוור שבוצע לפרויקט מעלה כי אין חריגה מכלל קריטריוני הבדיקה, למעט חריגה מזערית בכמות שעות חשיפה של מבנה מגורים יחיד הנמצא מצפון מערב לפרויקט המתוכנן.
- ב.6. על פי מסקנות הדו"ח, אין מניעה לאשר את התוכנית, בהתחשב בשיפור בחשיפת השמש עבור המבנים והשטחים הפתוחים.

ג. רוחות

- ג.1. על מנת לסקור את נושא הרוחות, נערכה סימולציית רוח עבורה נבנה מודל תלת ממדי של הבינוי ברדיוס של כ-300 מ' ממרכז הפרויקט.
- ג.2. נתוני האקלים שהוזנו למודל נלקחו מתחנת קרמיניצקי תל אביב הנמצאת במרחק של כ-1.3 ק"מ מצפון-מזרח לתוכנית.
- ג.3. מתוצאות בדיקות הרוח עולה כי לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות והבטיחות בכל שטח הפרויקט - התכנון מאפשר משטר רוחות נוח ובטיחותי.
- ג.4. על פי מסקנות הדו"ח, התכנון המוצע מאפשר זרימת רוח בעוצמה סבירה ומאפשר תכנון הנסמך על רוח כאמצעי לאוורור שטחים פתוחים ודירות המגורים.

7.1. דו"ח תרמי עקרוני

- נערך דו"ח תרמי עבור כלל השימושים בפרויקט המתוכנן (מגורים ומשרדים).
- חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

7.1. ריצופים

- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור ושילוב צמחייה בשטחי הפיתוח המגוונים.

- 7.2. חניות אופניים יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית

5. גמישות:

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

6. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנית מוסכמת של שטחי הציבור
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים ושטחי הציבור
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B, או לחילופין עמידה ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול תקן 90.1 ASHRAE שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

7. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
4. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי (או לחילופין עמידה ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת PLATINUM לפחות.

חוו"ד תכנון אסטרטגי**שטחי ציבור:**

טרם נקבע שימוש ציבורי. נדרש להיצמד להנחיות הגנריות עבור שטחי ציבור מבונים על מנת לאפשר גמישות מקסימאלית בקביעת השימוש. מבוקש לבחון היתכנות עבור שירותים נורמטיביים לחינוך לגיל הרך. מבוקש לאפשר גישה מצפון בחיבור למרחב שבח.

תמהיל יחידות דיור:**התוכנית קבעה:**

20% מיחידות הדירור יהיו קטנות ששטחן הכולל עד 75 מ"ר.

תמהיל יחידות דיור לפי מדיניות שבח:

לפחות 40% קטנות עד 60 מ"ר

עד 40% בינוניות עד 80 מ"ר

עד 20% מעל 100

התוכנית אושרה לפני מדיניות שבח ועל כן לפי טענת היזם המדיניות אינה חלה עליה.

הצעת היזם:

97 יחידות דיור

דירות קטנות עד 65 מ"ר – 33%

דירות בינוניות 66-80 מ"ר – 21%

דירות בינוניות גדולות 81-100 מ"ר – 19%

דירות גדולות 101-120 מ"ר – 2%

דירות גדולות מאוד מעל 121 – 23%

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי

מרחבים שבח וחסן ערפה כוללים היצג גדול של יחידות דיור קטנות. מעל 45% מיחידות הדירור במרחב מתוכננות כדירות של עד 65 מ"ר וכ- 20% נוספים מתוכננות כדירות של מעל 100 מ"ר.

כלומר כ- 35% מיחידות הדירור מהווים את יחידות הדירור הבינוניות בגודל 60-100 מ"ר. הדירות הבינוניות מאפיינות את היצע הדירור במרכז העיר ואלה מאפשרות המשכיות והתפתחות של משקי הבית לאורך זמן.

לאור זאת מוצע תמהיל רוחבי בכל התוכניות במרחב שבח:

40% דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר, (שטח דירה ממוצעת כ- 50 מ"ר) עד 10% דירות גדולות וגדולות מאוד בשטח של 100 מ"ר ומעלה – הנחיות אלה מתיישבות עם מסמך המדיניות.

ה- 50% הנותרים יתפלגו 25% בקטגוריית הבינוניות 60-80 מ"ר (שטח דירה ממוצעת כ- 70 מ"ר) ו- 25% מ"ר בדירות הבינוניות גדולות 80-100 מ"ר (שטח דירה ממוצעת כ- 90 מ"ר).

חוו"ד צוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. בתאום עם יוזמי התכנית, השירות המשפטי ואגף הנכסים- יש לקבוע תנאי למתן היתר אכלוס : אישור תכנית איחוד וחלוקה לתחום התכנית
2. התכנית כוללת חלופה הכוללת מרפסות עבור המגורים, תוספת השטחים למרפסות תעשה על ידי הכנה ואישור תכנית לניוד משימור עבור מרפסות לדירות, ככל והועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מתאימה בעתיד. ללא אישור תכנית זו לא ניתן יהיה לממש את המרפסות, אלא על חשבון השטחים המאושרים.
3. תאום ואישור אדריכל העיר לנושאים הבאים : תכנית הפיתוח כולל רצועות גינון במפגש עם רחובות ובמפגש בין הרחוב לבין הבניין, חתכי רחוב, הצגת תכנון לציר הירוק לאורך רחוב הצפירה והרכבת, הסדרת שלביות תוך שאיפה לביצוע על ידי היזם כחלק מהקמת הפרויקט, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת, הצגת מסתורי כביסה, הצגת שטח לסגירות חורף.
4. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן כוללת הוראות גרורות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להיתר בניה העירייה תקבע את השימוש יערכו שינויים בהתאם, ללא צורך בחזרה לדיון בתיקון תע"א זו). השימוש בשטחי הציבור מבונים ייקבע על ידי עיריית ת"א יפו עבור מגוון שימושים אפשריים לרבות גני ילדים ושירותי חינוך ועל פי הנחיות הבינוי הדרושות (חצרות/מרפסות וכדומה).
5. הגבהת הקומות לשימושים ציבוריים ל-4.5 מ' ברוטו לכל קומה. גובה הקומות ייקבע סופית בשלב היתר הבניה בהתאם לצרכים העירוניים
6. תאום עם אגף התנועה לנושאים הבאים- אישור נספח התנועה תוך : קביעת מאזן חניה ואישורו, שיעור ומיקום חניות אופניים, קביעת חתכי רחוב והתאמתם למדיניות שבח, קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת מעבר לרכב עבור המגרש השכן- ברמפה ובמרתף מינוס 1. סימון זיקת הנאה זמנית בצד המזרחי של המגרש ובהתאם לתשריט התכנית הראשית. סימון חניות לפי שימושים והפרדת בין החניות למגורים לבין יתר החניות.
7. תאום ואישור התכנית עם הגורמים הבאים :
 - המחלקה לבניה ברת קיימא
 - היחידה לתכנון אסטרטגי (לעניין תמהיל יח"ד המוצע ושטחי הציבור)
 - תאום עם אגף מבני ציבור- עמידה בהוראות התכנית הראשית לעניין סך השטחים ולגובה הקומות, אופן פריסת שטחי הציבור בתכנית (ללא קומת גלריה וללא חישוב שטחי הגרעינים), הסדרת כניסה בקומת הקרקע מכיוון השכונה (מצפון), הפרדת חניות לשימוש הציבורי, מיקום ותצורת שטחי הציבור בקומת הקרקע, תיאום התכנון ומיקום הגרעינים במבנה המרקמי בהתאם לשימוש שיקבע.
 - אישור שדרת קריה לתכנון המוצע כולל הצגת המשך הציר הירוק לאורך רחוב הרכבת וקביעת שלביות ואחריות לביצוע.
 - אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחתכי הרחוב
 - היחידה העירונית לאיכוה"ס כולל התייחסות לסעיף שלביות כניסת שימושים חדשים – סעיף 6.12 בתכנית הראשית
 - אגף תברואה
 - היחידה להכנסות מבניה להסדרת תחזוקה עירונית בכל השטחים הפתוחים
 - מחלקת הרישוי
 - תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון :

אורי, משרד אדרי' משה צור : מציג את עיקרי תכנית העיצוב ממצגת.
משה צור : התכנית ברמת אנרגיה מאוד גבוהה. אנו שומרים בקפדנות על הוראות התב"ע והליכה רציפה להולכי רגל.

תמי ג'וסטו : בחלק מרחוב הצפירה קיים חניון עירוני. מדיניות שבח דיברה על כך שבאזור זה יפותח מרחב פתוח ומגוון שיוסיף למאזן השטחים הפתוחים במרחב שבח .

אורלי אראל : מצביעה על המצגת זהו חניון שעתיד להפוך לפארק.

שושנה בר לב : אבקש להוסיף לתנאים של חו"ד צוות שטעון באישור של אגף הנכסים.

חן אריאלי : לגבי חיפוי הזכוכית האם נבדק נושא הסנוור?

מלי פולישוק : מהי התכנית?

אורי : בהתאם לתב"ע- 60%

מלי פולישוק : מה רוחב המעבר היכן שמופיעים עצים? כמה עצים יש במרכז? כתוב 108 דירות בדרפט ושהיזם רוצה 97 דירות אז כמה דירות יהיו?

משה צור : בנושא החזיתות אנחנו נמצאים בדירוג אנרגטי הגבוה ביותר- ליד פלטינום לבניה גבוהה. אנו דואגים שלא יהיה סנוור ונקטים כל האמצעים לחיסכון באנרגיה.

אורי : לגבי רוחב המעבר בחלק האמצעי- מדובר על רוחב של 12 מטר והולך שנהיה צר ומתרחב לגבי העצים. לגבי כמות הדירות אנו מבקשים 98 דירות אבל הנושא עוד יתואם מול היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם למדיניות שבח.

רועי אלקבץ : בכל האזור שיש בו עצים מי אחראי על האחזקה?

שושנה בר לב : מדובר בזיקות הנאה שנקבעו בתב"ע ויהיו בתחזוקה עירונית.

רועי אלקבץ : אני מבקש שיהיה כתוב אחזקה עירונית.

אורלי אראל : באזורי התחדשות עירונית מתעוררת בעיה, אבל לא באזורי תעסוקה.

שושנה בר לב : בדרפט מצוין במפורש שהשטחים הפתוחים יתוחזקו על ידי העיריה.

מילי פולישוק : האם בתוכנית עיצוב לא נקבע גודל הדירות ומספרן?

אורלי אראל : במקרה זה התמהיל ייקבע בהמשך במדויק . יהיו 98 יחידות דיור, התמהיל ייקבע בהמשך.

דייבי ויינשטוק : בדרפט עמ' 19 מצוין 97 דירות.

אורלי אראל : זה הצעת היזם אבל ההחלטה שלנו וההמלצה שלנו 98 יחידות.

ליאור שפירא : תוכנית העיצוב מאושרת בהתאם לחו"ד צוות.

תמי ג'וסטו : אנו מבקשים לשנות את הסעיף הראשון לחו"ד צוות ולקבוע כי "בהסכמת היזם תוכנית העיצוב תקבע תנאי למתן היתר אכלוס : אישור איחוד וחלוקה בהסכמה לתחום התוכנית".

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. בהסכמת היזם תכנית העיצוב תקבע תנאי למתן היתר אכלוס : אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לתחום התכנית
2. התכנית כוללת חלופה הכוללת מרפסות עבור המגורים, תוספת השטחים למרפסות תעשה על ידי הכנה ואישור תכנית לניוד משימור עבור מרפסות לדירות, ככל והועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מתאימה בעתיד. ללא אישור תכנית זו לא ניתן יהיה לממש את המרפסות, אלא על חשבון השטחים המאושרים.
3. תאום ואישור אדריכל העיר לנושאים הבאים : תכנית הפיתוח כולל רצועות גינון במפגש עם רחובות ובמפגש בין הרחוב לבין הבניין, חתכי רחוב, הצגת תכנון לציר הירוק לאורך רחוב הצפירה והרכבת, הסדרת שלביות תוך שאיפה לביצוע על ידי היזם כחלק מהקמת הפרויקט, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת, הצגת מסתורי כביסה, הצגת שטח לסגירות חורף.
4. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן כוללת הוראות גנריות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להיתר בניה העירייה תקבע את השימוש יערכו שינויים בהתאם, ללא צורך בחזרה לדיון בתיקון תע"א זו). השימוש בשטחי הציבור מבונים ייקבע על ידי עיריית ת"א יפו עבור מגוון שימושים אפשריים לרבות גני ילדים ושירותי חינוך ועל פי הנחיות הבינוי הדרושות (חצרות/מרפסות וכדומה).
5. הגבהת הקומות לשימושים ציבוריים ל-4.5 מ' ברוטו לכל קומה. גובה הקומות ייקבע סופית בשלב היתר הבניה בהתאם לצרכים העירוניים
6. תאום עם אגף התנועה לנושאים הבאים- אישור נספח התנועה תוך : קביעת מאזן חניה ואישורו, שיעור ומיקום חניות אופניים, קביעת חתכי רחוב והתאמתם למדיניות שבח, קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת מעבר לרכב עבור המגרש השכן- ברמפה ובמרתף מינוס 1.

סימון זיקת הנאה זמנית בצד המזרחי של המגרש ובהתאם לתשריט התכנית הראשית. סימון חניות לפי שימושים והפרדת בין החניות למגורים לבין יתר החניות.

7. תאום ואישור התכנית עם הגורמים הבאים :

- המחלקה לבניה ברת קיימא
- היחידה לתכנון אסטרטגי (לעניין תמהיל יח"ד המוצע ושטחי הציבור)
- תאום עם אגף מבני ציבור- עמידה בהוראות התכנית הראשית לעניין סך השטחים ולגובה הקומות, אופן פריסת שטחי הציבור בתכנית (ללא קומת גלריה וללא חישוב שטחי הגרעינים), הסדרת כניסה בקומת הקרקע מכיוון השכונה (מצפון), הפרדת חניות לשימוש הציבורי, מיקום ותצורת שטחי הציבור בקומת הקרקע, תיאום התכנון ומיקום הגרעינים במבנה המרקמי בהתאם לשימוש שיקבע.
- אישור שדרת קריה לתכנון המוצע כולל הצגת המשך הציר הירוק לאורך רחוב הרכבת וקביעת שלביות ואחריות לביצוע.
- אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחתכי הרחוב
- היחידה העירונית לאיכוה"ס כולל התייחסות לסעיף שלביות כניסת שימושים חדשים – סעיף 6.12 בתכנית הראשית
- אגף תברואה
- היחידה להכנסות מבניה להסדרת תחזוקה עירונית בכל השטחים הפתוחים
- מחלקת הרישוי
- אגף נכסי העיריה
- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים : ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק, דודו לנדאו

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
0005-24' - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכונת נאות אפקה א', בין הרחובות מבצע קדש מדרום, קהילת פוזנן מצפון, קהילת קייב ממערב וקהילת ריגה ממזרח.



כתובת:

תל אביב – יפו

שכונת נאות אפקה א'

רחוב מבצע קדש 41/39/43 א/45/47/49

רחוב קהילת פוזנן 4/6/8

רחוב קהילת קייב 4/6 א/6

רחוב קהילת ריגה 3 א/3/5 א/5 ב/5 ג

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	863/864	
6636	מוסדר	חלק		877

שטח התכנית: 14.901 דונם

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

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2 - 2005-0005	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

יזם: העיר החדשה טי אל וי בע"מ

בעלות: פרטיים שונים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

קיימים 8 מבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות, שנבנו בשנים 1966-7. סה"כ 126 יחידות דיור. הבניינים אינם כוללים מיגון, מעליות, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם ההנדסי ירוד.

שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד
65	109
85	17

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0
- 'נספח אזורי תכנון' - מתחם להתחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר תוספת 1 רח"ק ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- הוראות למתחמי תכנון- בנייה נקודתית חריגה מסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות.

מסמך מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א' תא/9052 (אוסר ב-2016)
מסמך המדיניות הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה מרכזית ברובע, הציע ציפוף במרכז ומרכזים ציבוריים לחיזוק הקהילתיות. המסמך הגדיר תוספת 1600 יח"ד ל-1500 קיימות/מאושרות ובסה"כ כ- 3100 יח"ד בשכונה.

מרחב התכנון "מבצע קדש מערב"

- תהליך תכנוני נדרש - תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למרחב בשלמותו, באמצעות פינוי בינוי. זאת על מנת להשיג שטח ציבורי איכותי, לא צפוי מימוש מלא בתמ"א 38.
- אופי בינוי - מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה (עד 8 קומות), עם אפשרות לבניה גבוהה נקודתית. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש ולא בסמוך לבניה הקיימת מצפון לרחוב ק.פוזנן.
- תמהיל – 20% לפחות דירות קטנות. דיור בר השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העיריה לעת הוצאת היתר בניה.
- שימושים: מגורים, מסחר מצומצם, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטח מבונה למבני ציבור, שטח למבני ציבור, שטח פתוח ודרכים. שימושים בעלי אופי ציבורי יפנו לרחוב מבצע קדש
- פיתוח- רחוב מבצע קדש יפותח כשדרה, לא יותרו גדרות לרחובות, למעט לצרכי בטיחות ובטחון.
- זיקות הנאה- מרווח קדמי לרחובות מבצע קדש, ק.קייב וק.ריגא יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. התכנית המפורטת תאפשר פתיחת רחוב ק.פוזנן עד ק.ריגא
- שינויים במערך התנועה וחתכי הרחובות בהתאם לנספח תנועה המצורף למדיניות

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2024-0005 - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

מצב תכנוני קיים:

שטח התכנון: 14.901 דונם

תכנוניות עיקריות שחלות על מרחב התכנון-

תכנית 2308 – תכנית הרחבות לתכנית 583

תכנית 2794 – תוספת שטחי בניה לתכנית 2308, שטח יחידת דיור עד 100 מ"ר / 110 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית-

1. תכנית התחדשות עירונית הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
2. פינוי והריסת 8 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 126 יח"ד והקמת 6 מבנים חדשים - 4 בבנייה מרקמית עד 8 קומות ו-2 מגדלים עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה). בסה"כ 378 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.
3. התכנית מקצה מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי בנוי.
4. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000
5. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

עיקרי הוראות התכנית-

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח שלא יפחת מ-1500 מ"ר.
3. קביעת השימושים בייעוד המגורים - מגורים, מסחר ושטח בנוי של כ-500 מ"ר בקומת הקרקע לשימושים ציבוריים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחניה, חלחול, מיגון ונגישות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת גובה מבנים מרבי של 77 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה) ל-2 מגדלים כלפי רחוב מבצע קדש וגובה מרבי עד 8 קומות לשאר המבנים כלפי רחובות מבצע קדש/קהילת ריגה/קהילת קייב.
8. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור לאורך רחוב מבצע קדש לעידוד הפעילות העירונית וכן בתחום המגרש לטובת מעבר הולכי רגל בין רחוב קהילת ריגה לבין רחוב קהילת פוזנן.
9. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.
11. קביעת הנחיות לנושא ציפוף.
12. איסור דירות גן



מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2005-24 - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

טבלת השוואה :

מעל הקרקע

נתונים	מצב קיים בנוי (1)	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
	ליעוד מגורים בשטח 13,921 מ"ר	תכנית הרחבות תא/2794	ליעוד מגורים בשטח 12,537 מ"ר (לאחר הפקעות)
סה"כ זכויות בניה	כ-60%	כ-92%	350%
אחוזים	כ-8463 מ"ר	12,860 מ"ר	42,817 מ"ר מעל הקרקע למגורים + 1000 מ"ר למסחר
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
מ"ר			
גובה	קומות 3 קומות 4	3 קומות 4 קומות	4 מבנים בני עד 8 קומות 2 מבנים בני עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה) קומת קרקע גבוהה למסחר
מטר			77 מ' למגדלים / 29 מ' לבניה מרקמית צפון-מזרח/צפון-מערב
תכסית	כ-18%	28%	60%
מקומות חניה	חניה בתחום הדרך		במרתפי חניה בלבד. תקן החניה למגורים, למסחר, לשטחי ציבור בנויים ולמבנה הציבור יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה ולא יותר מ-1:1 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 12.12.2019 החליטה תת ועדת שת"צ כי יש לקיים מפגש ציבורי הכולל הצגת 2 חלופות תכנוניות למרחב התכנון, האחת חלופה סימטרית (2 מגדלים במרכז החזית לרחוב מבצע קדש) והשניה - א-סימטרית (2 מגדלים בצד המזרחי של החזית לרחוב מבצע קדש). בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות ועד השכונה ונציגי התושבים. המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020.

לפירוט נוסף ראה: נספח התייעצות עם הציבור

השלכות ההתייעצות עם הציבור על התכנון :

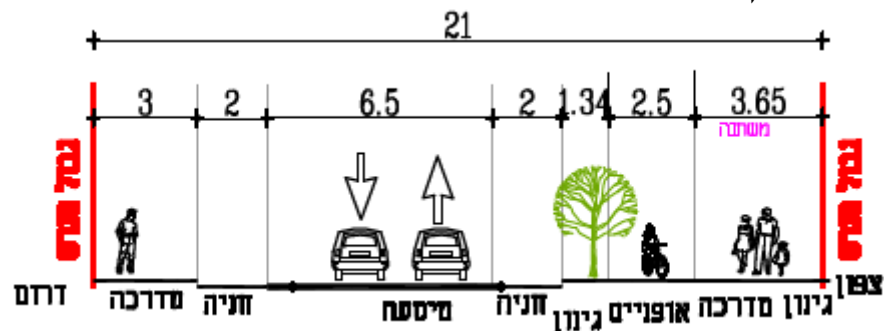
- נושאים שהתקבלו :
 - העדפת הציבור לתוכנית הא-סימטרית סייעה בהחלטה לקדם חלופה זו על פני החלופה הסימטרית.
 - הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת
 - הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם וקרון תחזוקה למגדלים – תנאי למתן היתרי אכלוס.
- דרישות שלא התקבלו (עקב אי התאמה למדיניות ולתכנית המתאר) :
 - חניה : הגדלת מספר מקומות חניה לדירה והוספת מקומות לאורחים.
 - ביטול חזית מסחרית לאורך רחוב מבצע קדש, הקטנת מס' הקומות במגדלים.
 - קביעת מקומות לפריקה וטעינה תעשה בתע"א.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2 - 0005-24	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר

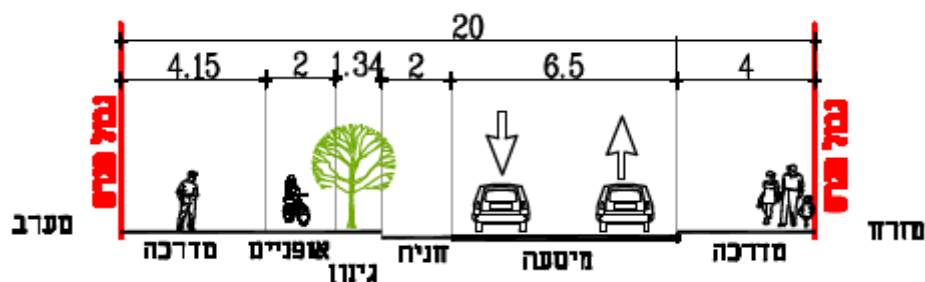
חוו"ד תחבורתית

1. תקן החנייה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי תקן תקף בעת בקשת היתר בניה ולכל היותר 1:1.
2. מס' החניות הדרוש לרכב פרטי הינו כ-400 ועבורם מספיק חיבור אחד למרתפי החנייה, מטעמי פיתוח ויעילות החיבור שמוצע הוא מרח' קהילת קייב. מתוכננים 2 מרתפי חנייה, עם אפשרות לבניית 2 מרתפים נוספים ואפשרות לחיבור למרתף עתידי שייבנה בתחום השב"צ.
3. מיקום רחבות כיבוי אש, פתרונות אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית העיצוב.
4. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

רחוב מבצע קדש :

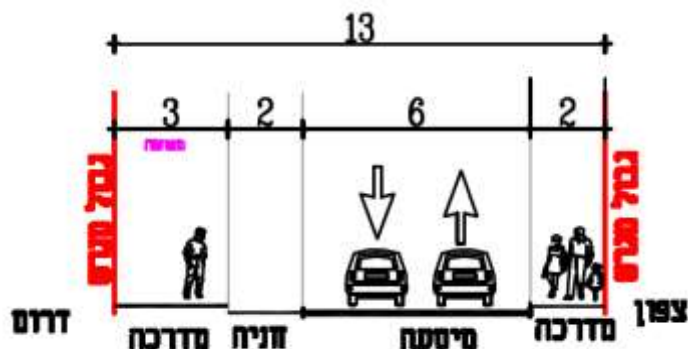


רחוב קהילת קייב:



רחוב קהילת פוזנן:

מוצעת חנייה ציבורית בצד הדרומי. ראה נספח תנועה



הצד הצפוני מרובה בכניסות למגרשים ולכן פחות יעיל.

5. שבילי אופניים:
מערך שבילי האופניים מתאים למסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' נבדקה אפשרות לשלב שביל אופניים שיתחבר מזרחה לרצועת שב"פ

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
0005-24 - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

לא נמצא צידוק לשילוב שביל כזה ובנוסף לא נמצאה היתכנות לכך מטעמי הפרשי טופוגרפיה.

6. נגישות לתחבורה ציבורית:
קיימות תחנות אוטובוס ברחובות - שלונסקי, בני אפרים ופנחס רוזן השכונה מוקפת במערך תחבורה ציבורית מכל ולכל הכיוונים המרחק לתחנות על רחוב בני אפרים- כ 250 מ' המרחק לתחנות על רחוב משה סנה- כ 400 מ'
7. בה"ת:
הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכלל את כל השטח התחום בין הרחובות שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש.
הבדיקה כללה את תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה א' לשנת 2030 מערכת הדרכים הסובבת את השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה.
הבדיקה התחבורתית (לרכב פרטי) מעלה שאין פגיעה ברמת השירות בעקבות הפיתוח המוצע בכל המרחב ובמרחב התכנון קהילת פוזנן בפרט.
בבחינה של אמצעים נוספים (תח"צ, אופניים, הליכה) נמצא שיש מרחב אפשרויות גדול. יש להניח שאמצעים אלו יכולים לשנות את פיצול הנסיעות ולהוביל להורדה נוספת בשימוש ברכב פרטי.
תוצאות בדיקת מעגלי התנועה מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב הן רמת שירות A

ניקוז וניהול מי נגר:

נספח הניקוז הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.4 – ניקוז.
תותר העברת תשתית ניקוז עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני.
הומלץ על תכנון של 6 קידוחי החדרה לעומק של 25 מ' כ"א זאת בנוסף לשטחי החלחול המתוכננים.

תשתיות מים ביוב

נספח תשתיות המים והביוב הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.5 – ביוב.
תותר העברת תשתית מים עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני.
קו המים ברחוב קייב הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6
קו המים ברחוב ריגה הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6
עקב תכנון של שדרת עצים ושביל אופניים ברחוב מבצע קדש הומלץ לחדש את קו המים ולהסיטו למרכז הכביש.
קו המים ברחוב קהילת פוזנן הינו בקוטר "4 והונח בשנת 1984 ולכן הומלץ להחליפו.
קווי הביוב ברחוב קהילת פוזנן וקהילת קייב הונחו בשנת 1960 ולכן הומלץ להחליפם לקווים בקוטר 20 ו- 25 ס"מ בהתאמה.
החלפת הקווים הינה באחריות תאגיד "מי אביבים".
נספח תשתיות המים והביוב אושר ע"י תאגיד "מי אביבים", נספח הניקוז אושר ע"י תאגיד "מי אביבים" ויחידת התיעול העירונית.

איכות הסביבה:

הנספח מתייחס להיבטי איכות הסביבה בתוכנית זו וכולל המלצות והנחיות ליישום בתקנון התוכנית וכולל הנחיות לבינוי ולהיתרי בניה שיוצאו מתוקף תוכנית זו.
הנספח כולל דוחות ומיפוי של מרחב התכנון, פירוט הבעיות והמטרדים הסביבתיים על פי חלוקה לנושאים, המלצות לפתרונות והאמצעים לעמידה בדרישות וכן מסמך הנחיות לתקופת הבנייה.
ניתנו הנחיות סביבתיות בכל הנוגע לפינוי פסולת, שימור מים ואקוסטיקה סביבתית.
ניתנה חוות דעת לאיכות אוויר ואמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי אבק בזמן בניה.
בוצע דוח מיקרו אקלים הבוחן את השפעת הבינוי המוצע על משטר הרוחות ובחינת ההצללות באזור.

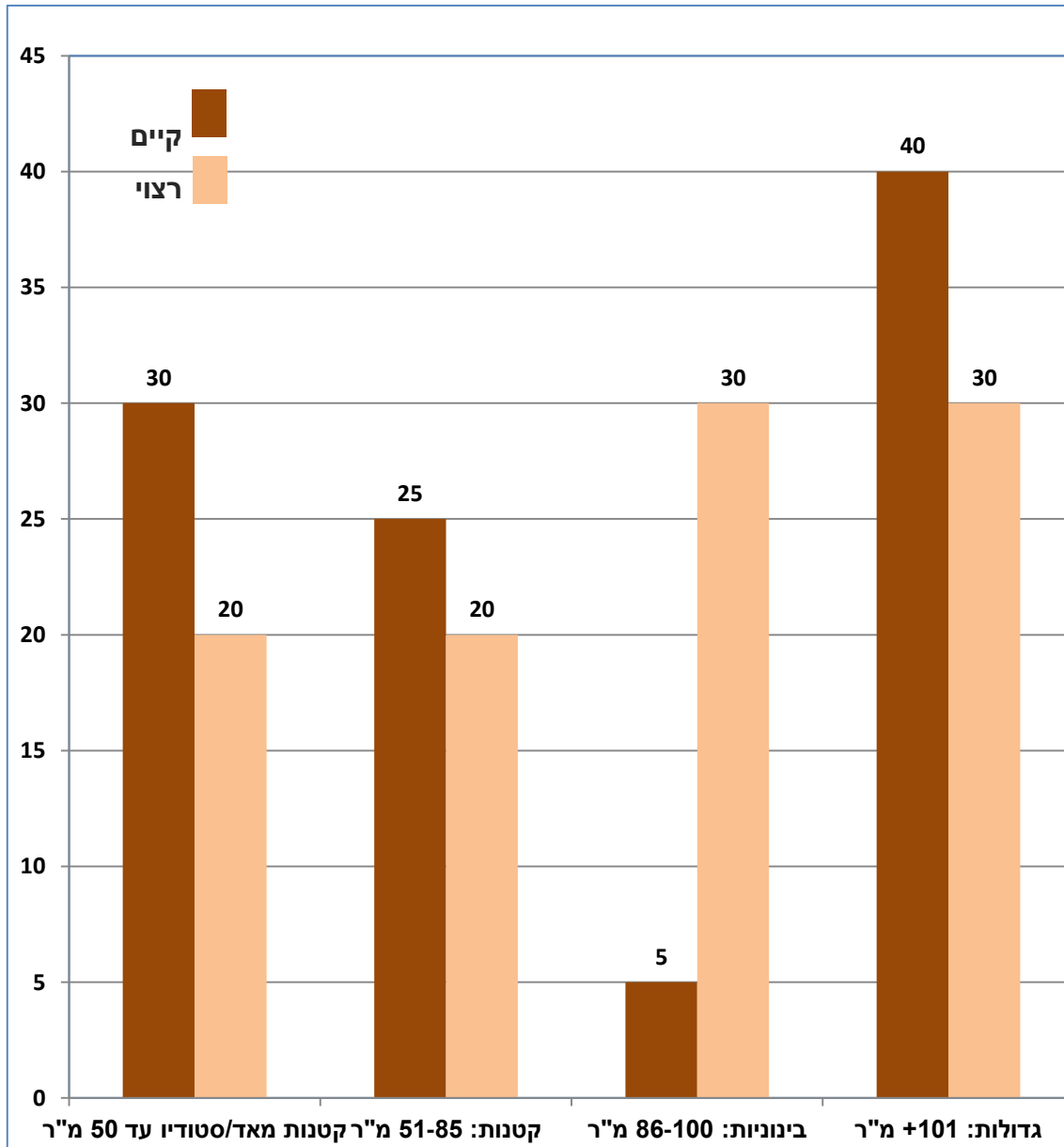
זמן ביצוע:

הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

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, מצב קיים מול מצב רצוי



תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון – קיימים 8 מבנים טוריים בני 3-4 קומות

שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד
65	109
85	17

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:

בקרב התכנית קיים בית אבות "משען" הכולל 230 יח"ד. התכנית מציעה ביעוד מגורים שימוש של מגורים לאוכלוסייה מבוגרת (דור מוגן, בית אבות וכד'). 30% מסך יח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2 - 2005-0005	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

2. מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:
בצפון מזרח העיר אין דב"י.
בצפון מערב (רובע 1) מתוכננות 4000 יח"ד לדב"י (כולל תכניות שדה דב 3700).
התועלת הציבורית בתכנית זו הינה 30% יח"ד קטנות וכן הוספת שימוש למסחר/משרדים בחזית רחוב מבצע קדש, בהתאם למסמך המדיניות של השכונה.
3. יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה מגדיר הקצאה של 20% דירות קטנות.
התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת ושטח דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי.

נספח התייעצות עם הציבור:

מפגש מקדים עם הוועד ונציגי תושבים

בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות צוות התכנון, מרחב קהילה צפון מזרח, נציגי ועד השכונה ותושבים נוספים. במפגש הוצגה התאמת התוכנית לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות של השכונה. בנוסף, הוצגו 2 חלופות לתכנון. מי שהביע במפגש את עמדתו העדיף את החלופה הא-סימטרית. בנוסף, נדונו מספר סוגיות נוספות אחרות: אפשרות להקמת פורום משותף למזעור הפגיעה/הפרעה בזמן הבניה, קרן תחזוקה למגדלים וחברת ניהול, הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת, הוספת מקומות לפריקה וטעינה במפרכי חניה ברחוב, נושאי תחבורה, שימושים אפשריים למסחר.

מפגש ציבורי

המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020 בבית פרנקפורט (שכ' הדר יוסף, הגובלת בנאות אפקה א). למפגש הוזמנו כלל תושבי שכונת נאות אפקה א', דיירי שכונת הדר יוסף ברחוב מבצע קדש מול מרחב התכנון. המפגש נערך בהנחיית ד"ר אהובה ווינדזור, יועצת שיתוף ציבור.

במפגש השתתפו:

- כ-70 תושבים ובעלי נכסים.
- עיריית תל אביב יפו:
- 1. מינהל הנדסה/אגף תכנון העיר/מחלקת תכנון צפון העיר: אדר' תמי ג'וסטו
- 2. אגף התנועה/היח' לתכנון ארוך טווח: אירית לבהר גבאי, אירינה זילברמן
- 3. מינהל קהילה/מרחב צפון מזרח: נגה שביט, דפנה בוטנר
- אדריכלי התוכנית, משרד כנען-שנהב: אדר' גיל שנהב, אדר' מיכל אליצור
- נציגי היזם, קבוצת גבאי: עו"ד רות גוהרי, עו"ד יעל פרנקל

מהלך המפגש

- נציגת מחלקת תכנון צפון העיר הציגה את התאמת התכנית לתא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א'.
- אדריכל גיל שנהב הציג את תכנית מרחב התכנון.
- אירית לבהר גבאי הציגה את מדיניות התנועה והחניה העירונית במרחב התכנון ובסביבתו. מדיניות של תעודת תחב"צ, הולכי רגל ורוכבי אופניים על פני רכב פרטי.

עיקרי הנושאים שנידונו במפגש:

- שטחים ציבוריים: ההקצאה לצרכי ציבור בתכנית הינה מגרש ביעוד מבני ציבור בשטח 1.5 דונם, שטח ציבורי בנוי בשטח 500 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 700 מ"ר. מבנה הציבור ושימושו יקבע בעתיד ע"י עיריית ת"א-יפו בהתאם לבחינת הצרכים.
- חזית מסחרית ברחוב מבצע קדש: לטענת התושבים אין צורך במסחר. תשובת הצוות- מסמך המדיניות קבע אופי מסוים לשכונה הכולל מסחר לאורך רחוב מבצע קדש.
- גובה הבניינים: נטען כי המגדלים אינם תואמים לאופי השכונה; לפי תכנית המתאר וכן לפי מסמך המדיניות מותרת בניה נקודתית גבוהה של עד 20 קומות.
- חלופות תכנון: המשתתפים הוזמנו להביע את דעתם ביחס לחלופות. כ-3 תושבים הביעו תמיכה בחלופה הסימטרית, כל יתר המשתתפים לא התייחסו לנושא.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2005-0005 - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

- המרחק בין המגדלים לבין המבנים הקיימים ברח' קהילת פוזנן: כ-40 מ'. יועץ סביבה מטעם היזם וכן יועץ נוסף מטעם העיריה בדקו את נושא הצללת המגדלים על המבנים הקיימים ומצאו כי היא תואמת לנדרש.
- גדלי הדירות: הוצג כי יתוכנן תמהיל יח"ד מגוון, הכולל לפחות 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד יהיה 80 מ"ר עיקרי.
- תחבורה וחניה:
 1. הועלו שאלות בנוגע ליכולת של הרחובות הקיימים לעמוד בעומס הצפוי. אירית השיבה כי נערכו בדיקות לבחינת המשמעות התחבורתית של פיתוח השכונה במצב מימוש מלא/חלקי זאת אל מול היצע מערכת הדרכים, המסקנה היא כי בשעת שיא בבוקר יתכן עומס אך המערכת כן נותנת מענה טוב לביקוש התחבורתי ברכב פרטי. בנוסף, נבדקו מעגלי התנועה הסמוכים העלולים להוות צוואר בקבוק והוכח כי הם מתאימים לתוספת הצפויה בתנועה.
 2. התושבים הביעו חשש לגבי מיקום רמפת הכניסה לחניון המתוכנן מרחוב ק. קייב שבו עומס בשל הכניסה והגישה למכללה ולמרכז הדר אפקה.
 3. חיבור עתידי בין מבצע קדש לפנחס רוזן: נמצא בדיון. כרגע החיבור חסום ואולי זה ישתנה בעתיד.
 4. תוספת תחנות אוטובוס בתכנית הזו: יש בעיה להעביר תחב"צ ברח' מבצע קדש (בשל החסימה הקיימת), אך יש כוונה לשפר את התחבורה הציבורית במעטפת השכונה.
- שיתוף הציבור:

הועלו טענות לגבי שיתוף הציבור שהתקיים במסגרת גיבוש מסמך המדיניות. נטען בעבר לגבי חוסר הגיון בשטחי מסחר ברחוב מבצע קדש ובכ"ז אושר מסחר לאורך רחוב מבצע קדש במסמך המדיניות. תשובה: במסגרת אישור מסמך המדיניות לשכונה נעשה הליך שיתוף ציבור נרחב שכלל 2 סיורי שטח, פגישות עומק, דו"ח קהילה מקוון, 2 כנסי שיתוף ציבור, פגישת גיבוש חזון, 5 פגישות לגיבוש חלופות תכנון, דיון בוועדה והעברת דרפט לתושבים שהשתתפו בכנסים. מסמך המדיניות אושר ע"י הועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2024-0005 - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0626317		שם התכנית התחדשות עירונית מתחם מבצע קדש - קהילת פוזנן תא/מק/4668		מגיש התכנית העיר והחדש קי.א.ל.וי בע"מ		עורך התכנית כמען שחב אדריכלים בע"מ	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ 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		☒ עירונית		☐ כפרית		☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מרות הסעיף בחוק
התכנית מפורטת בשכונת גאית אפקה, א' בתל אביב-יפו. התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית מיט-בנוי בסמך מכלול קדש-קחול פוזנן. התכנית קובעת את היחסים של הבניינים הקיימים והמיועדים ל-174 יחידות ב-6 מבני מגורים מדרגים וקומות של 3-5 יחיד בארבעה מבנים חדשים. התכנית מגדירה דופן עירונית בעלת גובה של 10.5 מטר לאורך רחוב מכלול קדש, הרחבת רחוב קהילת פוזנן, חקלאות מגורש לאורך צדקה בתחום המיועד של המרחב ויצירת שילוב מעבר לחולכי רגל המפריד בין רחוב קהילת פוזנן וקהילת ריגא.	מס' 62 (א) (1), (4), (5), (19) + חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם חובות מלאה פולליות (בהתאם לסמכות תא/מק/5000) (תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/מק/5000, כמפורט לחך		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשט בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית שבטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התמכון.	מתחם 202 א' גאות אפקה א' נספח אזורי תמכון ונספח עיצוב עירוני – יחולת הוראות מתחם התחדשות עירונית.	יחולת הוראות מתחם התחדשות עירונית כפוף לריבוי מסמך מדיניות.
קביעת הוראות למתחמי תמכון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	נספח אזורי ופתחמי תמכון: מתחם התחדשות עירונית.	עניין הוראות עניין מתחם התחדשות עירונית נקבעות חריגה מסביבתה ויתר עניין מסמך מדיניות.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת יעודי קרקע: מבניים, מבניים ומסודרת, דרך מאוחדת, דרך מוצעת
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדית השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית	שימוש ראשי - סעיף 3.2.6 (א) (1) - סעיף 3.2.6 (ב) (2) - צמיחה לא תפחת מ-15 יחיד לדונם נס
תכנית מעל 100 יחיד - 3.2.1 (א) (2)	לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף תכנית לתכנית קובע כי תכנית תעבורה תיקבע את המהיל יחיד ותכלול מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, ביטחון ונזילות
קביעת שימושים נוספים מסחר - 3.1.1 (ה) מקבצי שימושים נוספים - מסחר 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי (כדוגמת גני ילדים פרטיים) סעיף 3.1.1 (ו) סעיף 3.2.4 (א) (6) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1		שימושים נוספים מסחר, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי בשטח כולל של 500 מ"ר מעל הקרקע
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבנית חסרי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (ב) מגורש מעל 1.5 דונם: בסיס 2.5 רח"ק מירב 4.0

קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המורבי -	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.3 (א) הגעה לרחיק מורבי - הקצאה לצרכי ציבור	לציבור הנדרשים בתוצאה מתעספת שטחי הבניה
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 תא/מק 5000 סעיף 3.1.5 / תכנית ע"י	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)	קביעת זכויות השימשים לפי ע"י
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך תעצוב. סעיף 4.2.6 (ב) האגדה רשאית לקבוע בתוכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע במסמך תעצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית הכוללת במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית המצאית במתחם התחדשות עירונית, רשאית העירייה לאשרר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע במסמך תעצוב העירוני.	מספר קומות מירבלי: לפי מסמך תעצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה: אוור עליו חלית הוראות למתחם התחדשות עירונית.	בהתאם למסמך תעצוב העירוני בסעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית גבוה ממספר קומות הקבוע במסמך תעצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2	4 בניינים בגובה 8 קומות 2 מגדלים גוי 1.3 קומות כל אחד ר-4 קומות טיפוסות בתחלה בכל מגדל.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישות ועצים (4.2.4)	יירשם זיקות חנאה בין קו בניין לבנין מגרש לאורך רחוב מבצע קדש ובתחום חצפון-מזרחי של התכנית. תכנית עיצוב בתנאי להוצאת חיתר בניה. מספר בנייני והנחיות לתכנית תכנית עיצוב.
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	4.1.1 (ד) (א)	תואם היות דשת יחידה אסטרוטנית הוראות התכנית: סעיף 2.1.3 שינוי יעד לשבייב במגרש מסגון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת מוזנ בשטח 1.5 דונם. סעיף 2.1.4 שינוי יעד לדרך לצורך הורחבת רחוב קהילת מוזנ. סעיף 4.4 (ז) קביעת זיקות חנאה למעבר הולכי רגל. סעיף 4.4.2 (ז) שינוי בניי למבנה ציבור ימוקם בקומות הקרקע בשטח בולל של 500 מטר

תוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הקובעות תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמוסמך בתשרים המצב המוצע- מבנים ומוסדות ציבור	סעיף 3.5 – ימבני ציבורי כולל החזיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) ותוראות מוסדות, כולל תגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד), סעיף 2.5.3 (ב)		שינוי תעוד לשבייץ במגרש מצפון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת פוזנן בשטח כולל של 1.5 דונם.
קביעת תוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 בהתאם למסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א', שדרת מבצע קדש. חיבור תכנית הפיתוח בתכנית המוצעת לאורך הרחוב והתאמת לוחת מוצע הכולל שטח אופניים וטייטות עצים בשדרה.	בכל שטח התוכנית, לפי חנונוטן במסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א'.	ל"ך	ל"ך
תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)	נספת תנועה וחנייה סעיף 3.8.1 התכנון התנועתי תואם לעקרונות במסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א'. כרוך רחוב מבצע קדש התכנית מובלת בשביל אופניים מנוכע, התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יחיד. חנות דעת תחבורות מנופת.		נספת תנועה מאשר. ברחוב קהילת קייב תותר כניסה לחנוון המבנים בחחום התכנית. תקן חנייה 1:1 מתואם עם אגף התנועה. חניות אומנותיים נאומיים עפ"י התקן. זיקת מעבר- בצפון-מזרח התכנית מאפשרת ציר לחולמי רגל הסהר בין רחוב קהילת ריגא לרחוב קהילת פוזנן. זיקת מעבר ברחוב 8 מי לאורך החזית המסחרית ברחוב מבצע קדש לטובת חולמי הרגל.
שימור – סעיף 4.3 לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתפקדה (4.4.5) תסמונות לסטות מתוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 השפעה סביבתית 4.4.2 חזות דעת סביבתית 4.4.3 בנייה ירוקה	דיווח חזות דעת סביבתית מאושרת. דיווח העללה מאושר דיווח רחוב מאושר הנחיות אודריכל העיר
תוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 לא רלוונטי	לא רלוונטי		לא רלוונטי
תשתיות – סעיף 4.6 פיק חנונוטות כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לטובת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי פנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ב) (ג)	התכנית תואמה עם תאגיד המים.

1979, 29 N. 1, 10-11.

2017 1 09 09:11

העיתקים
גבי איילת טרלמי – ראש ינק (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
אולת תכנון

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2024-0005 - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

חו"ד היחידה האסטרטגית

התכנית מקצה:

1. מגרש ביעוד שב"צ בשטח של 1.5 דונם
 2. שטח ציבורי בנוי בשטח של 500 מ"ר + חצרות צמודות בשטח של 700 מ"ר (לכיתות גן פוטנציאליות).
- מיקום השטח הציבורי הבנוי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' אשר הגדיר את השכונה כמרכזית ברובע. 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, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

1. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
2. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
3. סיום תאום עם אגף נכסים
4. סיום תאום עם שפ"ע
5. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
6. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר
7. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
8. סיום תאום עם אגף הרישוי
9. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר +4 קומות בהקלה)
10. 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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/05/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/05/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20 מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: יש לנו חילוקי דעות עם הועדה המחוזית לעניין הסמכויות של הועדה המקומית. חילוקי הדעות הללו נמשכים לא מעט זמן וכתוצאה מכך מצטברות אצלנו תוכניות שמחכות לדיון. התוכנית המובאת היום לדיון ממתנה כבר די הרבה זמן. הראלה תרחיב בעניין הסמכויות. כאמירה עקרונית המחוקק, תיקון 101 וגם לפני כן, סומן קו ברור של הורדת הסמכויות אל הועדות המקומיות. אנחנו נתקלים בגישה דווקנית לעניין אילו תוכניות צריכות להגיע למחוז. אנחנו בעמדה שבסמכות וועדה זו לקבל החלטות שניתן לפרש אותן בצורה ברורה, זאת בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי והמשנה שלו לענייני תכנון ובניה ולעניין הסמכויות. המשמעות שבכל חריגה תועבר התכנית לסמכות ועדה מחוזית הינה הרת אסון לתכנון העירוני. לא מדובר על חריגות בזכויות, אלא על פרשנות לעניין איך אנחנו מציגים את התוכניות לציבור. מה אומר המחוקק בבסיס הסמכויות של הועדה המקומית או טרם התיקון? הועדה המקומית רשאית להכיל בתכנית שבסמכותה הקלות שניתן לקבל במסגרת בקשה להיתר בניה. אנחנו רוצים להגיע לציבור עם התוכנית הסופית. זאת לעומת מצב שבו התוכנית מאושרת, ובשלב הבקשה להיתר יפורסמו בקשות להקלות שתהיינה חשופות להתנגדויות. יש הבדל בין הליך התנגדויות תב"ע לבין הליך התנגדויות רישוי. אנחנו באים ואומרים כל עוד אפשר להביא תוכנית ברורה וחלוטה זה לא ענין של

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר 2 - 2024-0005	
--	--

סמכות, אלא חובתנו כלפי התושבים שלנו להראות את המצב לאשורו. יש ויכוח עם הועדה המחוזית שאומרת שאם הגובה האבסולוטי בתב"ע שונה מנספח העיצוב בתוכנית המתאר, אזי התכנית לא בסמכותנו. אנו נסמכים על סעיף הקלות במסגרת התב"ע. יש כאן 2 עמדות לעניין מעמדה של הועדה, כי ברגע שהועדה עצמאית עם תוכנית מתאר, אנחנו חייבים לדבוק בתוכנית המתאר.

דורון ספיר: אנחנו רוצים להציג הקלות שאפשר לבקשן לאחר אישור התוכנית במסגרת בקשה להיתר ולאשר אותן כבר בשלב התב"ע, ליצור ודאות תכנונית לציבור ולהראות מה יהיה בעתיד.

הראלה אברהם אוזן: כרגע יש מחלוקת משפטית פרשנית על הוראה בחוק האם היא מקנה את הזכות לתת הקלות מתוכנית המתאר - האם זה בסמכותנו כן או לא. הפרשנות של הועדה המחוזית אומרת שאת ההקלה בגובה לא נוכל לתת גם בהיתר בניה. כי לשיטתם מה שלא ניתן לאשר בתוכנית גם לא ניתן לאשר בהיתר. סעיף 62 א' ד לחוק קובע את סעיפי החוק שנותנו בסמכות הועדה המקומית מכיוון שהסעיף העוסק במס' קומות לא נמצא בסמכותנו, הועדה המחוזית טוענת שאנו לא יכולים לאשר הקלה למס' קומות. תשובתנו היא שיש לעשות אבחנה בין הקלה במס' הקומות שמוגבלת עד 5 קומות (בהתאם לתקנות סטייה ניכרת), לבין הוראה של מס' הקומות כללי בסעיף קטן 62 א (א) 4 שהיא ללא הגבלה. במילים אחרות, כל ועדה פשוטה יכולה להוסיף בתכנית על מבנה של 2 קומות 10 קומות סמכות זו נשללה מועדה עם תכנית כוללת. אולם לטענתנו האפשרות לסטות מנספח הבינוי של תכנית המתאר הקובע את הגובה המרבי, לדוגמא 40 קומות ולאפשר עוד 5 קומות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת, לא נשללה מאתנו. לפי הפרשנות של הועדה המחוזית אנחנו לא יכולים לחרוג אפילו בקומה אחת, וזה לא סביר בעליל, במיוחד נוכח העובדה שהמחוקק קבע בסעיף 62 א(ד) את סעיף קטן 9 העוסק בהקלות בצורה מפורשת בחוק. היועמ"ש של העיריה שוחח עם המשנה ליועמ"ש לממשלה מר ארז קמיניץ וסוכם שסוגיה זו תבורר לעומק. לכן חתמתי על טופס הסמכות המאפשר לפרויקט הנדון הקלות בגובה עד 4 קומות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, זאת בנוסף על מס' הקומות שבתוכנית המתאר, כלומר 4 קומות נוספות 15 קומות.

אסף הראל: העיקרון נכון, אבל למה לא אומרים שבתוכנית המתאר יהיה הגובה החלוט. אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו עומדים לעשות ומוסיפים תיקונים לתוכנית המתאר. אנחנו עובדים על כך בימים אלו ונעשה ישיבה מקדימה. אך כשהכנו את תוכנית המתאר מראש נתנו זכויות שיודעו להכיל גם את ההקלות. כלומר אם ניקח את הפרויקט הזה ונכיל את כל הזכויות תחת מגבלת הגובה המתארית נקבל בינוי הרבה פחות טוב, הזכויות יכנסו אבל הבניינים יהיו הרבה יותר דחוסים, רחבים והתכסית תהיה גבוהה.

אסף הראל: בתיקון לתוכנית המתאר סביר שתכילו את ההקלות.

אודי כרמלי: כמעט באופן גורף נבקש להגביה את הגובה המקסימלי האפשרי ברחבי העיר בהתאם למה שניתן במסגרת הקלות.

אורלי אראל: בתוכניות להתחדשות עירונית אנו מנסים לקבל קרקע ולא שטח ציבורי בנוי. ככל שנרצה קרקע כך השטח הפנוי לבניה יקטן ובכדי לקבל את היקפי זכויות הבניה צריך לעלות בגובה, אחרת מקבלים בינוי שאנו לא מעוניינים בו.

מיטל להבי: בדיונים של תוכנית המתאר לא הייתי מודעת לכך שיהיו הקלות מעל נספח העיצוב העירוני. שאלתי איך קבענו תוכנית ועליה יש הקלות ואז הסבירו שעל כל תוכנית יש הקלות. בתכנית המתאר מה שהוגדר כרח"ק מקסימלי הפך לזכות מוקנית וכשדיברנו על תכניות גדולות כמו התחדשות עירונית ישנן הערות בתוכנית מתאר שנועדו ליצור שטחים ירוקים וציבורים איכותיים. אבל לבוא עכשיו ולהגיד שבכדי לייצר שטחים איכותיים צריך גם להגביה וזה דבר שדובר, אז אני חוששת לציפוף גורף בעיר.

גיל שנהב: מציג את התוכנית.

אופירה יוחנן וולק: ניהול מי נגר דרך הגגות האם יש את זה בפרויקט? האם יש בפרויקט הזה דב"י?

אורלי אראל: פרויקט זה איננו מציע דב"י.

גיל שנהב: מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' הגדיר 20% דירות קטנות, בפועל אנו מציעים 30% דירות קטנות של 55 מ"ר כולל ממ"ד. מי נגר - אנו אוספים את המים מהגגות ומחלחלים לקרקע.

מיטל להבי: מה גודלן של היחידות הקטנות? האם לכל יחידה קטנה יש ממ"ד או שמתוכננים ממ"קים? מהן התועלות שמקנות את הרח"ק? מהן התמורות לדיירים? מה הפתרון לפריקה וטעינה? מה צריך לעשות כדי שתהיה פתיחה של רחוב פנחס רוזן?

חן אריאלי: האם מתוכננת רשת שבילי אופניים? מה מתוכנן ברווח בין רח' מבצע קדש לבין המגרש? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת להכניס להחלטה את נושא השהיית מי נגר בגגות, וצריך לרשום את זה באופן גורף בכל תוכנית בהפקדה.

רועי אלקבץ: לגבי תקן החניה רשום לכל היותר 1:1 ובכל האזור הזה אין מקום.

דורון ספיר: מה שיוחלט בישיבה בנושא מדיניות חניה בעיר יהיה תקף גם לכאן.

רועי אלקבץ: 19 קומות לבניין זה יותר מידי.

דורון ספיר: יש בנין של 18 קומות ליד.

רועי אלקבץ: אז משנים את פני השכונה עם 19, 20 קומות?

אסף הראל: אני משבח את הדיירים שבחרו בחלופה הא-סימטרית שהיא הרבה יותר טובה.

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	10/04/2024
דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר	2 - 0005-24

גיל שנהב: הייתה התלבטות אם לתכנן פריקה וטעינה בתת הקרקע או מעל, התוכנית מאפשרת פריקה וטעינה בתת הקרקע.

מיטל להבי: רצוי מעל הקרקע.

תמי ג'וסטו: שטחי מסחר לא גדולים, סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי ושירות, ניתן לאפשר פריקה וטעינה בטנדרים בחניה ברחוב. הדבר מסוכס עם אגף התנועה. בתוכנית מסומן מפרץ חניה מתאים ונושא זה יבחן בשלב תכנית העיצוב.

אורלי אראל: לא קובעים את זה בתב"ע, אלא בתוכנית העיצוב כי כל שינוי של מטר הוא שינוי תב"ע.

גיל שנהב: שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת. יש בתוכנית מנגנון שאם יתוכננו ממ"קים אז יתווסף שטח לכל יחיד, כל עוד נשמר שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יחיד 80 מ"ר עיקרי.

תמי ג'וסטו: שטח זה מופרד לעיקרי ושירות.

מיטל להבי: כמה שטח זה אמור להוסיף למבנה?

גיל שנהב: 8 מ"ר עיקרי + 4 מ"ר שירות יתווספו לכל יחיד זאת במידה ויתוכננו ממ"קים.

מיטל להבי: 12 מ"ר לכל יחידה, כמה יחידות קטנות של 55 מ"ר מתוכננות?

גיל שנהב: 113 יחיד.

אורלי: לתכנן בנין עם ממ"ק יוצר בנין שאפשרויות הבינוי שלו הרבה יותר טובות. לכן אנו מעדיפים תכנון של ממ"ק המתווסף לשטח הגרעין המרכזי של הבניין. לכן שטח הדירה הקטנה יהיה 55 מ"ר פלדלת ו 4 מ"ר יתווסף לשטחים המשותפים בבניין. 8 מ"ר יתווספו לדירה כשטח העיקרי.

מיטל להבי: כלומר נשארו 4 מ"ר שמתווספים לממ"קים, דהיינו 4X 113.

גיל שנהב: התועלת הציבורית הינה הקצאת דונם וחצי, עפ"י תוכנית צ'. בנוסף, ישנה הקצאה של שטח לשטח ציבורי בנוי בתוך המגרש הפרטי - 500 מ"ר + 700 מ"ר חצרות לצורכי התושבים. בנוסף מתוכננות 2 זיקות הנאה, אחת בצפון התוכנית ואחת בדרום, לעידוד הליכות, קישוריות, רכיבת אופניים וכד'. הנושא של תמורה לדיירים הוא אחת המכשלות שעצרו את התוכנית. סוכם עם הדיירים שיקבלו תוספת של 18 מ"ר לדירה.

אורלי אראל: בהתאם למסמך מדיניות להתחדשות עירונית, סוכם בועדה שתוכניות שעברו את פורום מה"ע עם יותר מ-12 מ"ר תמורות יכנסו לוועדה.

מיטל להבי: מה לגבי מרפסת, חניה ומחסן?

גיל שנהב: הדיירים הקיימים יקבלו בנוסף מרפסת, חניה ומחסן. גודל המחסן יהיה כ-6 מ"ר. בנושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה הם מתוכננים בתת הקרקע. אפשר לתכנן פתרון עילי, זה יקבע אצל אדריכל העיר.

מיטל להבי: בגלל בעיות שינוע בעיר אני מבקשת לפתוח את פנחס רוזן.

גיל שנהב: בנושא שבילי האופניים יש רשת מתוכננת וגם בתהליכי ביצוע, אנחנו משתלבים בה.

מציג את זה במצגת. שטח זיקת ההנאה מתווסף למדרכה. תקן החניה המרבי הוא 1:1.

תמי ג'וסטו: הטבעת הירוקה שתשמש גם לרשת אופניים אשר הוגדרה במסמך המדיניות לשכונה תעבור ברחובות מבצע קדש, ק. קייב, ק. פאדובה, וק. סלונקי.

אירית לב הר: פתיחת החסימה במבצע קדש תאפשר העברה של תחבורה ציבורית. נושא זה נמצא על שולחנם של מקבלי ההחלטות ועמדת אגף התנועה היא חיובית.

דורון ספיר: מה הגובה של הפרויקט החדש בהדר יוסף?

תמיר קהילה: נכון להיום, בצפון הדר יוסף יש תוכנית שמאפשרת בניינים בני 17 ו-14 קומות, כל השאר 8 קומות, בדרום מערב השכונה יש תוכנית שמקודמת עד 25 קומות.

דורון ספיר: מציע לאשר את התוכנית להפקדה עם הכנסת ההערה לעניין מי הנגר וכן לקבל את כל הערות הצוות. באופן כללי אני בעד תקן חניה 0.8:1. קיבלנו החלטה שמדיניות החניה שתידון בקרוב בוועדה המקומית, תחול בתכניות זו.

אלחנן זבולון: הגיע הזמן שיעשו סדר בכל העיר.

אודי כרמלי: לקבל את חו"ד הצוות. נושא החניה יהיה כפוף להחלטה של הועדה במסגרת דיון מדיניות תקן החניה, ולהוסיף את ההערה של אופירה.

אלחנן זבולון: מתנגד לתוכנית.

בישיבתה מספר 20-0008 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

11. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
12. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
13. סיום תאום עם אגף נכסים

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2 - 2005-0005	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

14. סיום תאום עם שפ"ע
15. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
16. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר
17. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
18. סיום תאום עם אגף הרישוי
19. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה)
20. תיקונים טכניים
21. תכנית עיצוב האדריכלית תכלול נספח ניהול מי נגר.
22. תקן חניה: על תכנית זו יחול התקן עליו הוועדה המקומית תחליט בדיון המתוכנן בקרוב בנושא זה.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי.

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:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9221 בעמוד 1267 בתאריך 17/11/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

20/11/2020	מעריב הבוקר
20/11/2020	מקומו ת"א
19/11/2020	מעריב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אור לי לי	רחוב קהילת פוזנא 5א תל אביב - יפו 6998905
איריס רפפורט	רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909
ועד נאות אפקה א- ברטה שירן	ת.ד. 53237 - קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102
יואב ליניק	רחוב קהילת פוזנא 5ב תל אביב - יפו 6998905
מאיר דן	רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
נורית מורג שרפשטיין	רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
פוגלמן זיוה ואריה	רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911
קרן יעבץ ורחל טל	רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040

התכנית הנידונה נקבעה ע"י הועדה המחוזית בתאריך ה-7.1.2021 כטעונת אישור השר (עפ"י סעיף 109 לחוק התכנון והבניה)	
התנגדות מס' 1:	מענה:
אור לי לי, רחוב קהילת פוזנא 5א תל אביב -	

יפו 6998905

מייצגת את משפחות לי ובלקינד

1.1 מיקום שב"צ בק. פוזנן:

בניית אשכול גנים תפגע במרקם הקהילתי, מדובר בשכונה עם רח' קטנים חד סטריים, ק. פוזנן רח' בעל מדרכה צרה וללא מוצא יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-110 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקעו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנוק עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צ הקיים.

המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע.

זכויות הבניה עומדות על 70 אלף מ"ר ולכן השטח המופקע חייב להיות לא מבונה-שצ"פ לטובת הדיירים הקיימים והחדשים.

1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה:

"יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד." כיום קיים בק. פוזנן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב.

לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים".

החזית המערבית של ק. קייב ורוב החזית הדרומית של מ. קדש (בין בני אפריים לק. ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול גנים.

1.3 הקמת אשכול גנים כמבנה משרדים:

העירייה נוטה לבנות בעיר אשכולות גנים דומים למבני משרדים/בית כלא, תוך החלפת אדמה עצים ופרחים במרפסות/בטון/דשא סינטטי. ילדים בני 3 לא צריכים להגיע למשרד מידי בוקר. העירייה מחליטה לצופף את העיר, לעודד משפחות להישאר בעיר, על חשבון צמצום שטח "המחיה" לגני ילדים, גן איננו "נדל"ן ומותר שגם בעיר יהיה בו מרחב פתוח נעים,

1. לסעיפים 1.1, 1.3, 1.6 (מיקום וייעוד השב"צ בק. פוזנן):

מיקום השב"צ הינו מרכזי וככזה הוא מאפשר גישה: מרח' ק. ריגה- באמצעות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרח' ק. קייב דרך ק. פוזנן ומעברים מרח' מבצע קדש (לאורכו מתוכנן שביל אופניים לביצוע בקרוב). מיקומו מבטא את אופיו השכונתי ורוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים. בשת"צ הוצג כי עפ"י התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור נדרשו תחילה 2 דונם לשב"צ ו-4.8 דונם לשצ"פ, אך כיוון שגודל חלקת המגורים במצב הנכנס הינו כ-14 דונם לא ניתן להקצות כמחצית משטח הקרקע הסחירה לטובת שטחי ציבור, לכן בהתאם לחו"ד היח' לתכנון אסטרטגי הומלץ להקצות 1.5 דונם לשב"צ.

לשטח ציבורי בנוי יש מגבלות רבות המקשות על הגמישות התכנונית, כגון: תלות בניית השטח הציבורי הבנוי מבחינת לויז', ירידת קירות ממ"ד מקומות המגורים לתוכו ועוד. על כן, העדיפות הינה קודם כל להקצות שטח קרקע ורק במידה והדבר איננו מתאפשר להקצות שטח ציבורי בנוי.

מאזן שטחי הציבור הנדרשים בשכונה-נורמטיבית הינו (נבחן בשנת 2018):

מצב/חלופה	סה"כ יח"ד	סה"כ אוכלוסייה	שב"צ נדרש (דונם) מקומי/רובעי	שב"צ נדרש (דונם) כללי-עירוני	שצ"פ נדרש (דונם) מקומי/רובעי	שצ"פ נדרש (דונם) כללי-עירוני
מצב קיים ומאושר*	1,632	3,634	11	3.5	18	-
מצב מוצע- חלופה א (50% מימוש)	2,762	6,685	20.5	5.5	33.5	-
מצב מוצע- חלופה ב (100% מימוש)	3,062	7,495	23	6	37.5	-

* שטחי ציבור במצב מאושר: שב"צ- 77 דונם¹, שצ"פ- 29.5 דונם

יש להדגיש כי מרבית השב"צ הקיים (77 דונם) משמש כיום לשימושים כלל עירוניים, כגון: בית אבות, מכללת אפקה וכו'.. וכן, שטחי הציבור הקיימים בשכונה תואמים לכמות יח"ד הקיימת בה, גם אם נדמה שחלקם בתת ניצול.

עפ"י פרוגרמת שטחי הציבור שנערכה לשכונת נאות אפקה א', יידרשו לאוכלוסייה החזויה 8 כיתות מעון (2 אשכולות) ו-10 כיתות גן (2 אשכולות).

בכל תכנית המוסיפה יח"ד מעבר לאלו המאושרות נדרש להקצות שטחים לטובת צרכי ציבור, כפי שנעשה בתכנית זו. התכנית הנדונה מציעה הן מגרש ציבורי והן שטח ציבורי בנוי, אשר יכול לשמש עבור כיתות מעון או גן.

כאשר הפרויקטים המתוכננים בנאות אפקה א' יאוכלסו, יוקמו הכיתות הנדרשות במגרשים ובשטחים שיימצאו זמינים ומתאימים מבחינה אדריכלית, וזאת תוך התחשבות בשאר צרכי הציבור בשכונה. בשכונה יש מספר מגרשים ביעוד שטח למבני ציבור וכן פרויקטים סחירים המוסיפים שטח ציבורי בנוי שיכול להתאים לכיתות מעון או גן.

השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים, במסגרת בדיקת היתכנות להכנת תכנית עיצוב אדריכלית. יחד עם זאת, ועל מנת לאפשר בעתיד גמישות, ההקצאה מאפשרת גם תכנון של אשכול גנים. במידה

¹ מתוך 77 דונם שב"צ, חלקים גדולים משמשים כיום למוסדות כלל-עירוניים

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר 2 - - 0005-24	
ויבחר שימוש זה סביר להניח שכיתות הגן תשמשנה את ילדי הסביבה. מינהל הנדסה ומינהל החינוך מחויבים מחד לניצול יעיל של שטחי הציבור, ומאידך לאיכות תכנונית ואדריכלית העונה על צרכי התושבים המשתמשים בה. מבוקשת גישה לשב"צ מק. ריגה ולא ק. פוזנן- חיבור בין ק. ריגה לבין ק. פוזנן לטובת מעבר רכב נבחן בעבר ונמצא כי נושא זה איננו אפשרי בשל הפרשי גובה גדולים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 2. לסעיף 1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה: "בהנחיות משרד התחבורה (הנחיות, לא תקנות) להסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, קיימת המלצה לא למקם מוסד חינוכי ברחוב ללא מוצא. חשוב לציין שמדובר בהמלצה מתוך הבנה שלא ניתן בכל מקום לקיים את הנ"ל, ובפרט בתוך מרקם עירוני בנוי." מומלץ: לדחות את ההתנגדות 3. לסעיף 1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק. קייב: מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק. ריגה- כיוון שברחוב זה ישנה תנועה דלילה ולאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. לעמדת אגף התנועה עד 400 מקומות חניה מספיקה רמפת כניסה ויציאה אחת למרתף החניה. המיקום המוצע ע"י המתנגדים הינו בעייתי, כיוון שרח' ק. ריגה נמצא בתחום הגבוה ביותר בתכנית (קיימים הפרשי גבהים של כ-11 מ' בין הנקודה הצפון-מזרחית לבין הנקודה הדרום-מערבית), לכן רמפה במיקום זה תהיה ארוכה יותר, תחרוג מתכנית הבינוי ותפצע את המרחב הפתוח באופן חמור יותר. שינוי במיקום הרמפה יגרום לשינוי מיקום השטח הציבורי הבנוי לצד מערב, בכניסה לרחוב ק. פוזנן וכן לצמצום החצרות בשטח הציבורי הבנוי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 4. לסעיף 1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ: מדיניות הועדה קבעה כי תקן החניה לרכב פרטי בתכנית חדשות הינו 1:0.8. מדיניות זו מחייבת עבור כלל התכניות, תוך מטרה לתת עדיפות להולכי הרגל ולרכבי האופניים בעיר. מובן שתכנית זו מוסיפה מקומות חניה, אך באופן מצומצם יותר מכפי שהיה נהוג בעבר. עוד נטען כי התכנית גורעת מקומות חניה ברח' ק. פוזנן ונדרש לשמור- חלק מהחניות שימשו עד כה גם את 126 יח"ד במתחם ק. פוזנן, כך שהתכנית אמנם מבטלת כמה עשרות מקומות ברחוב, אך מנגד מספקת מספר מקומות חניה גדול מהקיים כיום ובתחום המגרש בתת הקרקע. התכנית מציעה הסדרה תנועתית של הרחוב. השטח בו חונים בו כיום לאורך רחוב מבצע קדש והחניונים הינו מחוץ לתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	שמיים ושמשי. יש שטחים חומים סמוכים שניתן לבנות בהם גן ללא בזבוז שטח קרקע. 1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק. קייב: ק. קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק. קובנה, ק. זייטומיר, מחצית ק. פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק. פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק. ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1:0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק. פוזנן. נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'. 1.6 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר

מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר 2 - 24-0005	התוכן
שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים – הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי. נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק.ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק.פוזנן שהינו רחוב קטן וללא מוצא. הועדה לא התפתה לדון בשימוש של השב"צ ובהשלכות על כך. בע"מ 2528/02 ו.ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו.המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים. 1.7 דו"ח הצללה : לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק.פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק.פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש. 5. לסעיף 1.7 דו"ח הצללה : תא/5000 התירה בניה גבוהה בתחום התכנית. גם במסמך המדיניות לשכונה נקבע כי הבניה החדשה שסמוכה לרחוב קהילת ריגה ופוזנן תהיה בגובה עד 8 קומות ומועדף שהבניה הנקודתית הגבוהה תהיה לאורך רחוב מבצע קדש. השפעת הבניה המוצעת בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח הפרויקט ועל המבנים הסמוכים, נבחנו לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח מנחה - דו"ח סביבתי הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח ההצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסה 2016), הוא כולל ניתוח של המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פים הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים וחזית אחת של מבנה. בבדיקה השוואתית שנערכה בעונת המעבר, בחודשים מרץ	1.8 היקף מופרך ופוגעני לשכונה : לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ.קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית. חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר 2 - 0005-24'	
וספטמבר נמצא כי במהלך מרבית חודשי השנה אין לבנינו המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פים הקיימים והצללת הבניינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבנינו המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחיה גבוהה ומוצללים ברובם במצב הקיים כיום. דו"ח ההצללה אושר ע"י מנהל תכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינו המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בנין. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 6. לסעיפים 1.8-1.10 סתירה לתא/5000 ולמסמך המדיניות, היקף מופרך ופוגעני לשכונה: לעניין מספר הקומות- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתאים את התכנית כך שגובה הבינו יהא עד 15 קומות. לפי תא/5000 התכנית נמצאת באזור 202'א' נאות אפקה א' המיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות. מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק.פוזנן. לעניין יחס יח"ד- אין מדובר בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, אלא בתכנית פינוי בינוי הכוללת הריסה של 8 בניינים והקמת 6 בניינים חדשים, שטחי מסחר, שטחי ציבור מבונים והקצאת מגרש למבני ציבור. עבור תכנית פינוי בינוי זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניו והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. מומלץ כי יערך עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הוכן לפני כ-3 שנים, סביר כי מחיר מ"ר בנוי בשכונה עלה, הרח"ק של התכנית המופקדת הינו כ- 3.5 לעומת הרח"ק שנבחן (כ-3.1). לנושא התמורות מבוקש שההסכמות ישמרו (18 מ"ר ליח"ד). מבוקש כי הבדיקה הכלכלית תצביע על רווח יזמי שלא יעלה על 20% (לפני תשלום היטל השבחה) בכדי לקיים תכנית כלכלית בסמכות ו.מקומית עם ציפוף ריאלי. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש לעדכן את מסמכי התכנית תוך התאמת הבינוי לעד 15 קומות. אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפני הועדה המקומית. 7. לסעיף 1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: תכנית גוברת על הנחיות המרחביות. גובה קומת הקרקע המסחרית נקבע ע"י הוראת בינוי בתכנית והינו חלק מסמכות הועדה המקומית. ההסבר התכנוני לגובה קומת המסחר מצוי בהפרשי	הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן 3:1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 1.9 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו.מחוזית לתכנית המתאר. 1.10 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקומית 21 קומות. 1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר	2 - - '24-0005
--	---

הטופוגרפיה הקיימים לאורך רחוב מבצע קדש (הצד המזרחי גבוה בכ- 5.5 מ' לעומת הצד המערבי) גובה קומת המסחר הינו בין 4.5 - 8.5 מ' (גובה ממוצע של כ- 6.5 מ'), זאת על מנת לקבל גגון במפלס אחיד, מעל קומת המסחר. סך ההפרש עומד על 2.5 מ'. גובה המבנים רבי הקומות ברחוב מבצע קדש יהיה 77 מ' (2.5 + 6 + 18X3.8) על מנת לקבל גובה אחיד ורציף בחזית המסחרית. יש לציין כי נספח הבינוי הינו מנחה וייתכנו שינויים במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית, בכפוף להוראות התכנית. רצ"ב חזית רחוב מבצע קדש, המראה את הפרשי הטופוגרפיה ברחוב:



התכנית מאפשרת קומת קרקע למסחר הגבוהה יותר מהמותר בתכנית המתאר, סעיף 62א(א)(5) לחוק מאפשר קביעת הוראת בינוי בשונה מהוראות תכנית המתאר (סעיף 62 א(ד) קובע שניתן להשתמש בסעיף זה אף בחריגה מהוראות תא/5000). סעיף 4.2.2 (ג) קובע כי גובה קומה טיפוסית צריך להיות עד 3.8, אך קומות שאינן טיפוסיות (קומת גג, טכנית, קומה לשימוש ציבורי וכו') יכולות להיות בגובה שונה. בנוסף, בהוראות התכנית המופקדת: סעיף 1.6, קבע כי היחס בין התכנית המופקדת לבין תכנית תא/ג/1 הינו יחס של החלפה בהתאם למותר לפי תא/5000 ועל כן אין כל סתירה לתכנית ג/1. סעיף 10.ג.4.1 קבע כי יותרו קומות מיוחדות גבוהות. התכנית הוכנה בהתאם ומכוח תא/5000 שסימנה את המתחם להתחדשות עירונית וכן תואמת את מסמך המדיניות לשכונה, שהציב יעד של ציפוף ותוספת בניה לשכונה וסימן את תחום התכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. לפיכך, הטענות כנגד העומס שיווצר כתוצאה מתוספת הדירות והבנייה המוצעת בתכנית, הינן טענות היוצאות כנגד התכנית הכוללת המאושרת ומסמך המדיניות לשכונה ועל כן דינן להידחות מטעם זה. לגופו של עניין, יודגש, כי הנושא התחבורתי נבחן לעומק. טרם הפקדת התכנית הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכללה את השטח התחום בין הרחובות: שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש. הבה"ת בחן את התנועה בכל המצבים- מצב קיים, מימוש חלקי ומימוש מלא של תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה לשנת 2030, ובכל מצבים אלו נמצא כי העומסים תקינים, מערכת הדרכים סביב השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה, ואין פגיעה ברמת השירות לרכב פרטי בעקבות הפיתוח המוצע במרחב ובתחום התכנית בפרט. לרבות במעגלי התנועה: מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב (על פי תוצאות בדיקת מעגלי תנועה אלה הם ברמת שירות A). בפרויקט פינוי בינוי המבוצעים לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות יח"ד המגדילות את הצפיפות. עם זאת ולאור חשיבותו- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות

1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:
מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק. פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.

8. לסעיף 1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:
מרחב התכנון הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" ומשכך היקפי הבניה

התוכן 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר	מס' החלטה 10/04/2024 2 - - 0005-24ב'
בהתאם. המתנגדים גרים כיום במבנים דו קומתיים ולא סביר כי אופי הבינוי בשכונה לא ישתנה עקב מגמות הציפוף הברורות. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר 2 - 24-0005	
---	--

מענה:	התנגדות מס' 2: איריס רפפורט, רחוב קהילת פוזנא 7 תל אביב - יפו 6998909 מייצגת את משפחות לביא, רפפורט, שמרלינג (ק. פוזנן 7) ומשפחות ברק, פולצ'ק (ק. פוזנן 3)
9. לסעיף 2.1 מיקום השב"צ - ראה מענה 1,2 בהתנגדות מס' 1 10. לסעיף 2.2 (כניסה ברמפה לחניון השב"צ): סימון החץ לחיבור לחניון עתידי – הכוונה הינה שבמידה ובתחום השב"צ יתוכנן חניון הגישה אליו תהיה מתוך החניון של המגורים. לא מק. פוזנן. לעניין הכללת צומת ק. קייב-ק. פוזנן בקו הכחול – הסדרי התנועה בצומת אינם חלק מהתכנית, הסדרי תנועה לשטח החום ייפתרו במסגרת תכנית העיצוב שתוכן לו. לעניין הזזת רמפת הגישה למגורים לרחוב ק. ריגה - ראה סעיף 3 במענה להתנגדות מס' 1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	2.1 מיקום השב"צ: ק. פוזנן הינו רחוב ללא מוצא, רחוב משולב תנועת הולכי רגל, שאיננו מתאים לפעילות של מבנה ציבור בשטח 1.5 דונם. בנוסף, התכנית צמצמה את רוחב הרחוב. זאת לעומת ק. קייב- רחוב דו סטרי רחב, ללא בינוי בצד מערב המאפשר העלאת והורדת נוסעים. וכן לעומת ק. ריגה- רח' דו סטרי, עם חניה לאורכו, המאפשר העלאה והורדת נוסעים ללא הפרעה לתנועה. השב"צ מתוכנן בק. פוזנן בסמיכות לק. קייב- רחוב משופע מבני ציבור תוך פגיעה בתנועת הולכי הרגל והפיכת הצומת ללא מוסדר ולא בטיחותי לילדים. מבוקש כי השב"צ יהיה בק. ריגה/קייב כפי שמופיע במצב קיים במסמך המדיניות לשכונה. מיקום השב"צ מתעלם מהנחיות משרד התחבורה, על חשבון התושבים: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים. יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב..." (הנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, 10.2019, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים). קיימת חלופה לשב"צ בק. קייב, על שטח מאושר לא ממומש. התכנית מבטלת את הפטיש בק. פוזנן, מצרה אותו, כך שכניסה ויצאה מהרחוב תהיה מפגע בטיחותי. 2.2 כניסה ברמפה לחניון השב"צ: בנספח התנועה מסומן חץ "חיבור לחניון עתידי" ללא הסבר על חיבור לדרכים הקיימות. זאת בסתירה לס. 6.10 בהוראות: "פתרון החניה יהיה לשטחי הציבור יהיה בתחום מגרש המגורים". מבוקש למחוק את החץ בנספח התנועה, לא לאפשר חניה תת קרקעית בשב"צ ולקבוע כי לא תתאפשר גישת רכב לשימושים השונים בתחום התכנית מרחוב ק. פוזנן. צומת ק. קייב פוזנן הקיים איננו מוסדר ומסוכן. התכנית לא מתייחסת לכך ואף מחמירה את המצב ע"י מיקום רמפת הכניסה לחניון בק. קייב. אנו מבקשים שהצומת ייכלל בקו הכחול, תוסדר הגישה למוסדות הציבור על ק. קייב ממערב לתכנית וכי רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי של תכנית ק. פוזנן תהיה מק. ריגה. 2.3 חריגה מתכנית תא/5000: התכנית בסתירה לתכנית המתאר. גובה

מס' החלטה 10/04/2024 2 - 0005-24	התוכן מס' 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר
11. לסעיף 2.3 חריגה מתכנית תא/5000, סעיף 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה - ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 12. לסעיף 2.5 (הקצאת שב"צ) - ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 13. לסעיף 2.6 (אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא) - ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1	המבנים צ"ל 8 קומות, כאשר הועדה רשאת לאשר 1 רח"ק מעל כלומר 15 קומות כרח"ק מירבי לבניה נקודתית חריגה מסביבתה. חריגה זו נעשית בחוסר סמכות מאחר וטרם הובהר ע"י המשנה ליועץ המשפטי האם חריגה זו בסמכותו. מקומית/מחוזית. בנוסף 2 מבנים בני 20 קומות אינם חריגה נקודתית אלא מהותית. נדרש להגדיר את מספר הקומות כסטייה ניכרת. 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה : התכנית מציגה יחס מופרך של 3:1 בניגוד לתכנית בבני אפרים/מ.קדש שם היחס הינו 2.6:1. אין שקיפות בנתונים הכלכליים לעמידה בתקן 21 בניגוד לכללי המנהל הציבורי. מדובר על שטח תכנית קטן שיצור עומס וצפיפות רבים. להשוואה כיתן גולף-20 דונם, 190 יח"ד ב-2 מבנים בני 17 קומות ו-2 מבנים בני 8 קומות, לצד מסר ומשרדים ופארק בשטח 3 דונם. כלומר מחצית מיח"ד בתכנית זו! בשטח קרקע גדול יותר. 2.5 הקצאת שב"צ: הסביבה רוויה בשב"צים לא מנוצלים. הועדה לא התפנתה לדון בכך. ניתן להקצות את שטח השב"צ בתוך השב"צ הקיים בק. קייב על חשבון חניה עילית קיימת והפיכתה לתת קרקעית, תוך ניצול מיטבי של הקרקע. בדומה לבי"ס תל נורדאו. בעע"ס 2528/02. ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכותו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים. 2.6 אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא : דו"ח ההצללה מצדיק את אי העמידה בקריטריונים באופן מסולף וללא אחיזה במציאות. הדו"ח טוען שבמצב הקיים החזיתות הדרומיות והגגות מוצלים ברובם. מצורפות תמונות מק.פוזנן 5+7 הממחישות שלא כך הדבר. בצד הצפוני של ק.פוזנן יפגעו זכויות השמש והאפשרות להשתמש בדודי שמש. 2.7 ק.פוזנן "עמק" בין 2 רחובות : מצפון לק.פוזנן- קיים רחוב ק.קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-6 קומות. כך דיירי ק.פוזנן הגרים בבתים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר 2 - 24-0005	
14. לסעיף 2.7 (ק.פוזנן "עמק" בין 2 רחובות) - ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1	(תכנית ק.פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 6 קומות.
מענה: 15. סעיף 3.1: לעניין מספר הרמפות: היקף החניות בפרויקט אינה מצריכה יותר מרמפה אחת. רחוב מבצע קדש הינו רחוב מרכזי בשכונה, משכך העדפנו שלא לקטוע את הפעילות העירונית ברח' מ.קדש, והרמפה תוקם ברחוב משני. לעניין מיקום רמפת הגישה למגורים ברחוב ק. ריגה - ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 16. סעיף 3.2: חתך רחוב מבצע קדש אינו בתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 17. סעיף 3.3: לא מובנת הטענה שהכיכר איננה מוסדרת. מעגלי התנועה נבחנו תנועתית ונמצא שרמת השירות בהם גבוהה גם במצב העתידי. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 18. סעיפים 3.4, 3.5: אין סתירה בין רמת שירות גבוהה במעטפת השכונה לבין רצון לשפר את השירות ע"י הוספת שירות בציר חדש. בכל מקרה, ההחלטה על פתיחת/אי פתיחת המעבר לרכב ובכללו תח"צ במבצע קדש אינו חלק מהתכנית, כמו גם תקן החנייה שנקבע בתקנות ארציות ובמדיניות עירונית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 19. סעיפים 3.6, 3.7: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. תקן החנייה נקבע בהתאם למדיניות העירונית לתכניות חדשות שאושרה בעירייה לאחרונה. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 20. סעיף 3.8: א. הטבלה שצורפה לדרפט התייחסה לשכונה כולה. ב. כיוון שמרבית יח"ד הקטנות בשכונה מצויות בק.פוזנן וק.פאדובה, מתחמים שעוברים התחדשות עירונית חשוב לשמור על כך שהן תהיינה כלולות בתכניות החדשות. מסמך המדיניות לשכונה קבע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה דירות קטנות. התכנית המופקדת מקצה 30% דירות קטנות, על מנת לאפשר תמהיל דירות מגוון, שמטרתו בין היתר הותרת האוכלוסייה הקיימת. התמהיל יתאים למגוון תושבים וייקבע בתע"א. מומלץ: לדחות את ההתנגדות 21. סעיף 3.9: התכנית תואמת לתא/5000 אשר קבעה כשימוש נוסף- משרדים ומסחר. יצוין כי השימוש	התנגדות מס' 3: ברטה שירן, ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102 בשם ועד שכונת נאות אפקה א 3.1 ק.קייב רח' עמוס בשל ביה"ס. מבוקש שתהיה רמפה מק.קייב+ק.ריגה מדוע לא למקם רמפה במ.קדש? 3.2 יש להשאיר חניות לאורך מ.קדש לטובת חניה תפעולית ואורחים, כיוון שנוצרת מדרכה רחבה מספיק. אין צורך ב-2 שורות עצים 3.3 לא הוסדרה הכיכר הבעייתית עמוסה ומסוכנת בק.ריגה-מ.קדש שאיננה מתפקדת ככיכר. 3.4 מצד אחד מורידים תקן חניה בטענה שתחב"צ בשולי השכונה מתפקדת כיאות ומצד שני רוצים בעתיד הקרוב לפתוח את מ.קדש למעבר תחב"צ. 3.5 התנועה המוטורית בשכונה מאד נמוכה. פתיחת מ.קדש לתחב"צ, תערער את מיתון התנועה הקיים. את מ.קדש חוצים הולכי רגל רבים בין צידו הצפוני לדרומי וכן לאורכו. הפיכתו מרחוב ממותן תנועה לרחוב עמוס תנועה ותח"צ שיקשר בין בני אפריים לבין פנחס רוזן הוא חסר הגיון וסותר את חזון העיר, להפיכת הפירמידה כך שהולכי הרגל בראש, ואת הקשר בין נאות אפקה א להדר יוסף, כפי שהגדיר מסמך המדיניות לשכונה. תנועה רגלית בטוחה לאורך מ.קדש משמע מעי' רמזורים, כך שתחב"צ למעשה לא תוכל לעבור במ.קדש. 3.6 תקן החניה הוקטן ל-0.8:1. 3.7 מבוקש תקן שמשקף את גודל הדירה: לדירות הקטנות תקן 0, ליתר 0.8 ולגדולות 1 או 2. ובסה"כ מספר החניות לא יעבור 0.8 לדירה. 3.8 לוועדה דווח על 13 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת, בתוך 378 יח"ד. הדיווח כלל טבלת מצאי גדלי דירות מצב קיים מול רצוי. א. לא ברור למה הטבלה מתייחסת- לשכונה/לתכנית? ב. לפי הטבלה יש עודף דירות גדולות/קטנות וחוסר עצום בבינוניות. לפיכך, לא ברור מדוע הושם דגש על 30% דירות קטנות. 3.9 התכנית מאפשרת בחזית למ.קדש 1000 מ"ר מסחר. מסמך המדיניות לשכונה (למרות התנגדות התושבים) התיר מסחר ומשרדים במינון מצומצם. אנו בהחלט בעד משרדים בק"ק בקרבה לבית. לגבי המסחר- ברור שהחניה בסמיכות תהיה תפוסה, אספקה תעשה ע"י משאיות ב"חניה כפולה", התכנית מאפשרת חניה תפעולית במרתף, חלק מחברי הועדה דרשו חניה תפעולית ברחוב, צוות התכנון הציע טנדרים במפלס הרחוב, אך ברור שחברות האספקה ישנעו סחורה במשאיות. עירוב

מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005 מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005	מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005 מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005
התוכן מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005 מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005	מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005 מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005 מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר 2 - 0005-24	
---	--

בתכנית. ככל שהעיר תצופף יש להניח כי שיטת האספקה תשתנה ל-LAST MILE, כלומר הגעה של משאיות למרכזי לוגיסטיקה ומשם הפצה בכלי רכב קטנים יותר. נספח התנועה המנחה מציע 2 חניות תפעוליות בתת הקרקע. בנוסף, החניות התפעוליות אפשריות גם בתחום רחוב מבצע קדש ובכל מקרה הוראות התכנית קובעות כי נושא זה יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 25. סעיף 3.13: ראה מענה 1,6 בהתנגדות מס' 1 26. סעיף 3.14: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1	התנועה של מסמך המדיניות מעורב בכל הפרויקטים בשכונה, כך שהנתונים בידי. חשוב לנו שעקרונות מסמך המדיניות יוטמעו בכל פרויקט בשכונה. מבקשים סקר של השב"צים הקיימים בשכונה. השכונה רוויה בהם, לכן אין להפקיע 1.5 דונם נוספים. ביטולו יביא להוספת מבנה בין 8 קומות, תוך הורדתן מגובה המגדלים או ביטול אחד המגדלים. העירייה מקבלת גנים בק"ק של 2 מבנים ודי בכך. מיקום השב"צ מנותק מהשכונה. מטרת העירייה לאסוף מגרשים ולא שטח ציבורי בנוי, גם במחיר של פגיעה תכנונית. 14. הצללות: רוב השנה קומת הקרקע וגן הילדים יהיו בצל. בחלק מהשנה כרבע מגן ברלין יהיה מוצל. בחורף ק.ריגה מצפון לק.קובנה יהיה בצל. לא ברור לאילו חודשים מתייחסת הטבלה (סעיף ה). המסקנה של הדו"ח כי "הגבלת הצל בחורף תביא בהכרח לצמצום אזורי הצל בשאר העונות, באקלים בו הגברת החשיפה אינה נחוצה ואף מסוכנת".
--	---

מענה: 27. סעיפים 4.1,4.2: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 28. סעיף 4.3: ראה מענה 7 בהתנגדות מס' 1	התנגדות מס' 4: יואב ליניק, רחוב קהילת פוזנן 5 תל אביב - יפו 6998905 בשם משפחות ליניק ושוורג 4.1 סתירה לתא/5000: התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 4.2 סתירה למסמך המדיניות: המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת ל21 קומות. 4.3 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות: גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21
--	--

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר 2 - 0005-24	
29. סעיפים 4.5, 4.4: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1	קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק. מסחר+גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'. 4.4 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים –הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי. נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק.ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק.פוזנן שהינו רחוב קטן וללא מוצא. 4.5 מיקום שב"צ בק.פוזנן: מיקום גן ילדים ברחוב חד סטרי, בעל מדרכה צרה וללא מוצא יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקעו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנזק עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צים הקיימים. המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע. 4.6 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות החבורה: "יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד." כיום קיים בק.פוזנן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב. לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים". החזית המערבית של ק.קייב ורוב החזית הדרומית של מ.קדש (בין בני אפריים לק.ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול

30. **סעיף 4.6:** ראה מענה 2 בהתנגדות מס' 1

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר 2 - 0005-24	
31. סעיף 4.7: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 32. סעיף 4.8: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1 33. סעיף 4.9: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1 34. סעיף 4.10: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1	גנים. 4.7 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מקייב: ק. קייב הינו הרח' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק. קובנה, ק. זייטומיר, מחצית ק. פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק. פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק. ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 4.8 תקן חניה נמוך מהנחוץ כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1: 0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק. פוזנן. נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'. 4.9 דו"ח הצללה: לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק. פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק. פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש. 4.10 היקף מופרך ופוגעני לשכונה: לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ. קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית. חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2: 1, לעומת 3: 1 בק. פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ-3: 1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 4.11 כליאה בין 2 שורות מבנים: מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-5 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות (תכנית ק. פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון בבינוי בן 5 קומות.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2 - 24-0005	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

	35. סעיף 4.11: ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1
--	--

התנגדות מס' 5:	מענה:
מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923	
5.1 אין לתכנית מטרה, מלבד רווח יזמי והשתלטות העירייה על שטחי הדיירים. התכנית קודמה ע"י העירייה והיזם, ללא תמיכת הדיירים/הועד/תושבי השכונה ובניגוד למסמך המדיניות שערכה העירייה. היא תיצור מפלצת שאיננה אסתטית, מפגע תחבורתי ואורבני. 5.2 התכנית נערכה שלא בהסכמת הבעלים. במקום שהעירייה תשמש כבלם לרצון היזם והדיירים ליצור רווח, היא מקדמת ומכשירה תנאים מפליגים. בהשוואה בפרויקט של בקשה להיתר לתמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ברחוב ק. פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות המותר לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק. פוזנן. לא ברור מדוע אושר יחס מוגזם זה. 5.3 נטען כי העירייה רוצה להשתלט על שטחי הדיירים ע"י שב"צ שטרם הוגדר ייעודו. נטען כי השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). ראוי שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח (במקום שב"צ) לרווחת התושבים. 5.4 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 5.5 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוהה ל-2 מגדלים בני 21 קומות 5.6 מפגע תחבורתי- יציאה יחידה מהחניון איננה מספקת. מיקום הרמפה בק. קייב שהינו רחוב עמוס מוקדים ציבוריים ועמוס תנועתית יוביל לעומס בכיכר מ. קדש שממילא פקוקה בשעות העומס. יש לפזר מספר יציאות מהחניון לטובת פיזור העומס הצפוי. 5.7 בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 2 מגדלים בני 19 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה. הבניה המרקמית הינה חומת ברלין כעורה.	36. סעיף 5.1- בכל פרויקט פינוי בינוי המבוצע לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות דירות שמגדילות את הצפיפות ומעמיסות על התשתיות הקיימות. עם זאת, לאור החשיבות הרבה העומדת בבסיס- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה ושמירה על חיי אדם וביתם, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בניה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל. 37. סעיפים 5.2,5.4,5.5,5.7,5.8 ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 38. סעיף 5.3 ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 39. סעיף 5.6: ראה מענה 15,17 בהתנגדות מס' 3

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר 2 - 0005-224	
--	--

	5.8 ראוי לקדם תכנית עם בינוי של עד 8 קומות, כנהוג במקומות אחרים (ק.פאדובה, בני אפרים, מ.קדש). בעבר בחרה העירייה שלא לקדם תכנית לפינוי בינוי במתחם עבור מבנה בודד. השטחים שהעירייה רוצה להשתלט עליהם בטלים ב60 לעומת תת הניצול הקיים בשכונה. מה שמנחה את המתכננים ומקבלי ההחלטות הם שיקולים זרים ולא צורכי הציבור.
--	--

מענה:	התנגדות מס' 6: נורית מורג שרפשטיין, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
40. סעיף 6.1: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 41. סעיף 6.2: לגבי תקן החנייה – ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. לגבי תכנון רחוב ק. פוזנן – הרחוב משתנה עקב הקצאת חלק משטח הדרך לטובת מבנה הציבור. החניה נגרעת לטובת שיפור חתך הרחוב ושיפור הבטיחות. להזכיר שהתכנית מספקת חניות לפי תקן למבנים שכיום אין להם פתרונות חנייה כלל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 42. סעיף 6.3: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 43. סעיפים 6.4-6.6: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1	6.1 רחוב קהילת קייב הינו הרחוב העמוס ביותר בשכונה- לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות- פוזנן, מחצית ק.קובנה, ק.זייטומיר, מחצית פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק.פוזנן. עוד נטען כי הרחוב משמש אוכלוסייה צעירה וקשישה. מבוקש להוסיף רמפת כניסה ויציאה נוספת מק.ריגה- רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ. 6.2 כיוון שקווי המטרו אינם צפויים להתממש בקרוב לא סביר להוריד את תקן החנייה, בטרם קיימת חלופה ראויה וזמינה לתחבורה ציבורית. מבוקש לשמור על תקן החניה הקיים עבור מי שגר בעיר ולהפחית אותו עבור מי שמגיע מחוץ לעיר. לא סביר שמשפחה תחזיק פחות מ-2 רכבים. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתנ"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק.פוזנן 6.3 נטען כי העירייה מסתירה את ייעוד המגרש למבני ציבור שהתכנית מקצה. מיקום המגרש למבני ציבור בקצה רחוב קטן, שקט וחד סטרי ולכן בעייתי. נטען כי השכונה רוויה במגרשים למבני ציבור (בשטח כולל של מעל ל-110 דונם) שהינם בתת ניצול ועל כן אין צורך בהקצאה נוספת. לאור הציפוף הצפוי, מבוקש שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח במקום שב"צ. 6.4 לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ.קדש. נטען כי 2 מבנים גבוהים אינם מהווים בניה נקודתית. נטען כי בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן מ3:1. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה. 6.5 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו.המחוזית לתכנית המתאר. 6.6 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה אי' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות

מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר 2 - 0005-24	התוכן
	מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוחה ל-2 מגדלים בני 21 קומות
מענה: 44. לסעיפים 7.1,7.7,7.8: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 45. סעיף 7.2: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1 46. סעיף 7.3: ראה מענה 36 בהתנגדות מס' 5 47. סעיף 7.4: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1 48. סעיף 7.5: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1 49. סעיף 7.6: ראה מענה 41 בהתנגדות מס' 6	התנגדות מס' 7: פוגלמן זיוה ואריה, רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911 7.1 מסמך המדיניות מחייב, וסטיות ממנו צריכות להיות מינוריות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה מהמותר עפ"י מסמך המדיניות – 15 ק' כבנייה גבוהה נקודתית (אחת) לשני מגדלים בני 21 ק' כ"א. מדובר בקפיצה חריגה, שרירותית, תמוחה ומקוממת, המעלה חשד שמדובר פה בשת"פ עירייה-יזם שלא כדין. שינוי הבינוי הקיים בשכונה ממבנים בני 1/2/5 קומות למבנים בני 17-19 קומות מהווה הפרה בוטה של מסמך המדיניות לשכונה 7.2 בק. קייב ומ. קדש – קיימים מוסדות ציבור רבים: ישיבה, המכללה להנדסה, רשת עמל, בייס לידי דייויס ומרכז הדר אפקה. האזור סובל ממחסור במקומות חניה ונוצר מצב בלתי אפשרי עבור התושבים. נטען כי הבניה תסכן את תלמידי בייס לידי דייויס 7.3 העירייה והיזם השתלטו על שטחים ללא צורך 7.4 המגדלים בין 17-19 קומות יצלו על כל המבנים הקיימים בק. פוזנן ולא ישמרו זכויות שמש עבורם. 7.5 מיקום רמפת החניון ברחוב ק. קייב הוא שערורייתי, חסר הגיון ומסוכן. בק. קייב ממוקמים מוסדות ציבור רבים ולכן הולכי רגל רבים נעים לאורכו, כגון: תלמידים, סטודנטים, תלמידי ישיבה ודיירי משען- עבורם מיקום זה שקול לגזר דין מוות. 7.6 ברחוב ק. פוזנן קיים מפרץ חנייה המשמש את הדיירים, לרבות אורחים, תלמידי המכללה, מורי בייס, מאות הורי תלמידים באירועים. קיימת מצוקת חניה נוראית, שתחריף עם ביטול מפרץ החניה. 7.7 על פי חוק (תקן 21) רווח יזמי הוא מקסימום 30%. מסתמן כי יש פער עצום בין התקן לבין רווח היזם בתכנית זו וזה לא תקני/חוקי. 7.8 התכנית מקודמת בניגוד לתא/5000 לפיה מותר לבנות עד 8 קומות וכן ניתן לאשר 1 רח"ק מעל לכך.
מענה:	התנגדות מס' 8: קרן יעבץ ורחל טל, רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר 2 - 0005-24	
---	--

50. לסעיף 8.1: במצב הקיים: המרחק בין המבנה בריגה 7 לבין ריגה 5 הינו כ-17 מ'. המרחק בין ק. ריגה 5 לבין גבול המגרש הינו כ-10 מטרים והמרחק בין ק. ריגה 7 לבין גבול מגרש הינו כ-7 מטרים. התכנית מציעה קו בניין של 5 מ'.  בכנס שיתוף הציבור הוצג מרחק של 22 מ' בין <u>מבנה למבנה</u>!, ולא קו בניין כפי שנטען.  הבניין המתוכנן בצד הצפון מזרחי אמנם אינו מתוכנן בקו בניין 5 מ'. עם זאת, התכנון המוצג בנספח הבינוי של התכנית המופקדת הינו מנחה ועשוי להשתנות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. מומלץ - לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין ל- 10 מטרים בקומות שמעל קומת הקרקע. עבור קומת הקרקע קו הבניין יישאר 5 מטרים, לטובת השטח הציבורי הבנוי. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין הצפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.	8.1 התכנית משיקה בצד צפון-מזרח לחלקה (ריגה 7) בה קיימת דירה בבעלותנו. עפ"י נספח הבינוי וכן נספח ההצללה קיימים כ-18 מטרים בין המבנה הצפון-מערבי בתכנית לבין החלקה בבעלותנו, בעוד קו הבניין שנקבע הינו 5 מטרים. על אף מרווח של 18 מ' קובע נספח ההצללה שהמבנה שלנו (המתואר בטעות ק. פוזנן 11) יפגע ואינו עומד בקריטריון 1 לזכויות שמש בגג. בכנס שת"צ (מתאריך 17.2.20) הוצגה במצגת מרווח של 22 מ' בין המבנה הצפון-מזרחי לבין החלקה. אנו טוענות כי נספח הבינוי ודו"ח ההצללה מטעים כיוון שהמרווח המחייב הוא זה הקבוע בתשריט ובהוראות התכנית, כלומר- 5 מ' ולכן לכשיבנה הפרויקט עם מרווח של 5 מ' ההצללה תהיה חמורה אף יותר מזו שהוצגה. אנו דורשות לתקן את קו הבניין ל-18 מ' ולקבוע אותו כסטייה ניכרת. ככל והועדה תקבע קו בניין קטן מכך עבור שטח ציבורי בקומת הקרקע- לא נתנגד לכך. יש לתקן את גובה הבינוי כך שתשמרנה זכויות השמש לק. ריגה 7.
---	---

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ לוועדה לשקול לקבל חלק מההתנגדויות לפרסם הודעות בדבר השינויים לפי סעיף 106ב' לחוק כלהלן:

1. עדכון גובה הבינוי ברחוב מבצע קדש: הורדת קומות ב – 2 בניינים מ 19- קומות ל – 15 קומות העלאת קומות ב – 2 בניינים מ 8- קומות ל – 15 קומות.
2. שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפניה הועדה לאחר פרסום 106ב' כחוק.

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים כל המגרשים שנמצאים מדרום לקו הכחול של התוכנית ולמתנגדים ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון:

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר	2 - 24-0005
---	--

אדר' תמי ג'וסטו : מציגה את התוכנית. הועדה המחוזית קבעה את התוכנית כטעונת אישור השר לעניין מספר הקומות.

אדר' גיל שנהב : מציג את התוכנית

תמי ג'וסטו : לעניין מספר הקומות אנו ממליצים לוועדה לקבל את ההתנגדות בחלקה, להוריד את גובה הקומות מ-19 ל-15 קומות, ולפרסם את התוכנית לפי סעיף 106ב' לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים. אנחנו מבקשים לעשות בדיקה כלכלית כי הבדיקה הנוכחית היא מלפני 3 שנים, מאז המחירים עלו וכן הרה"ק בתכנית המופקדת גבוה מזה שנבחן בבדיקה הכלכלית. תוצאות הבדיקה יוצגו לוועדה לאחר פרסום לפי סעיף 106 ב'. התנגדות נוספת שאנו ממליצים לקבל בחלקה- קו הבניין הצפון מזרחי יותר 5 מטרים בקומת הקרקע, אך ישונה ל-10 מטרים בקומות מעל, בהתאם להתנגדות של רח' ריגה מס' 7. דורון ספיר : לעניין מספר הקומות וקו הבניין נצטרך לפרסם 106 ב', כיוון שאלו סעיפים שאנחנו משנים לעומת התכנית המופקדת.

אודי כרמלי : יש שתי סוגיות לפנינו, התנגדויות מצד אחד ומהצד שני אישור סמכות השר שאומר התוכנית הזו לא בסמכותכם. היזם הכין חלופה שתהפוך את התוכנית לכזו שבסמכותנו, חלופה זו נותנת מענה לחלק מן ההתנגדויות. חשבנו להציג את החלופה, נשמע את ההתנגדויות ואת כל ההתייחסויות להתנגדויות ואז במידה והועדה תרצה לאמץ את החלופה זו צריך להודיע על שינוי לפי סעיף 106ב לעומת החלופה המופקדת של 19 הקומות.

אסף הראל : סך הזכויות זהות ?

תמי ג'וסטו : כן

גיל שנהב : אין שינוי בזכויות

דיון בהתנגדויות

אור לי פוזן 5 : אני מגישה את ההתנגדות מטעם פוזן 5 האמצעי מבין הבתים הנמוכים שמול הפרויקט. זהו רחוב קטן, השטח החום שהפרויקט מקצה (דונם וחצי) זה מוגזם לשים בנין בגודל כזה ברח' קטן. מדובר בשכונה שרוויה בשטחים חומים, ולהקצות עוד שטח למבנה ציבורי שיהיה עשוי מבטון זה מוגזם. קיימים 110 דונם שטחים חומים עצמודים לפרויקט. בנושא התחבורה – המבנים הציבוריים הללו מושכים תחבורה נוספת של אנשים שמגיעים לחוגים וכד' למכללה ולבית האבות. רח' קהילת קייב הוא רחוב עמוס תחבורתית כי נשפכים אליו רח' קהילת פוזן, ז'יטומיר וקהילת קובנא וק. פדובה ומי שמסתובב בשכונה רוב האנשים חותכים דרומה לקהילת קייב כדי לצאת מהשכונה והרח' ממילא מאוד עמוס, ולהוסיף עוד 400 כלי רכב שיצאו מקהילת קייב זה יהיה עומס בלתי נסבל למי שגר כאן בשכונה. רמפת הכניסה והיציאה של הפרויקט מתוכננת בק. קייב, בעוד שק. ריגה (הרח' המקביל) הינו רח' שקט. בק. קייב זה יהיה עומס גדול. אנחנו חושבים שצריך להעביר את הכניסה והיציאה לרח' קהילת ריגה. ברור לנו שיש בעיות טופוגרפיות. יותר זול לזום לבנות כניסה ויציאה מקהילת קייב, אבל הוא מסוגל לספוג את העלויות. מציגה את השטחים החומים ברחובות מבצע קדש-שלונסקי-ק. קייב. מדובר בכמעט 100 דונם בהם נמצאים בית אבות משען, בית יהודי בסרביה- הומר זמנית לטובת ב"ס, בית ספר לידי דייוויס והמכללה. יש ניצול לא מיטבי של השטחים ויש שטח פתוח בלתי מנוצל בתוך הבלוק ולפני שלוקחים עוד שטח חום בפרויקט אחר ראוי ורצוי לנצל את השטחים החומים שנמצאים בסמיכות. יש 3 דונם שטח חום במשך שנים בפינת הרחובות קהילת ריגה-מבצע קדש. בשטח המכללה יש יותר מ-110 דונם לשטח חום. אנחנו גרים במקום שהתשתיות מזעזעות וצריך להשאיר כמה שיותר שטחים פתוחים לטובת ספיגה במיוחד בגלל שהרחובות הם בשיפוע וכל הגשמים נשפכים לקהילת קייב ולכן ישנה עוד הצדקה להשאיר את השטח החום כשטח פתוח. במשך שנים היה ניסיון שלא צלח לקדם תמ"א 38 וברור לנו שיש לעירייה אינטרס לקדם תב"ע ולא תמ"א כי יש לה אפשרות לשים את ידה על עוד קרקע. אולם לשים גני ילדים ברחוב הזה גם כואב וגם נוגד את הסדרי התנועה שאומרים לא לשים גני ילדים ברחובות קטנים ללא מוצא. בנושא החניה – מדובר בציפוף דיור מבלי לתת מענה לנושא החניה, מי שבא לתל אביב בא עם אוטו. זה לא ראוי ולא בקנה אחד. צריך לתקן את תקן חניה וצריך לשכלל את קהילת פוזן השכלול בא על חשבון החניות שנמצאות ברחוב. מדובר על 30 חניות וכל החניות הללו עומדות להתבטל כי מתוכננים מפרצי החניה שיצמצמו את החניות ואנו נשאר עם 14 מקומות חניה. נושא דו"ח ההצללה אנחנו רואים שהבניינים שלנו נמצאים בתחום הצל ומי שקרא את הדו"ח רואה שהנימוק שלהם שממילא יש עצים ולא תרגישו בהבדל והנימוקים הללו אינם רלוונטיים. לגבי בניית גן ילדים- אנחנו חושבים שילדים צריכים אוויר.

שירי : זו פעם ראשונה שאנחנו רואים את התוכנית כי אנחנו מכירים תוכנית אחרת.

אודי כרמלי : אני שוב מבהיר לכל אנשי הקהילה כל שינוי מהתוכנית המופקדת- באם יוחלט עליו יהיה עליו דיון נוסף ותהיה לכם הזדמנות להגיש התנגדויות פעם נוספת- על השינוי הזה. יש הליך בחוק שנקרא פרסום לפי סעיף 106ב' שמאפשר שינויים בתוכנית לאחר הפקדתה, השינויים הללו צריכים להגיע לידיעתם ויהיה דיון נוסף ואפשרות נוספת להתנגד.

שירי : מציגה את ההתנגדות במצגת. אנחנו שומעים את אדר' גיל שנהב, מה שהוא אומר מאד משכנע, אבל אז אנו רואים איך הדברים נקראים בפועל ואין קשר בין מה שהוא אומר לבין מה שקיים במציאות. בתמונה אפשר לראות את הכניסה לרחוב שעומד להיות צר יותר, השב"צ אמור להיות מאחור. רואים את

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 0005-24 - 2	מס' החלטה 10/04/2024 0005-24 - 2
--	---

הקטסטרופה התחבורתית שעומדת להיות, הורדת והעלאת הנוסעים תהיה נוראית לא משנה איזה שימוש יבחר לשב"צ.

הצומת איננו מוסדר כיום. אזור זה אינו יכול להיות עם תנועה שוטפת ושופפת. הכניסה/יציאה של החניה לפרויקט חייבים להיות בשני מקומות שונים. התכנית הינה חריגה וסטייה ניכרת וגם מר שנהב ראה שיש כאן חריגה ולא סתם הציע חלופה אחרת.

היקפי התכנון - מדובר על יחס של 1 ל 3. הפרויקט של כיתן-גולף משתרע על שטח של 20 דונם, הוא כולל שני מגדלים וגדול יותר משטח הפרויקט הנוכחי. לא הגיונית כמות האנשים שתהיה כאן: 376 יח"ד, כרגע יש פחות 130 יח"ד על שטח זה, זה לא הגיוני, לא ראוי מבחינת הרווחה של מי שעומד לגור כאן, לא רק שלנו, זו לא האגנדה של עיריית ת"א-יפו. אני מדברת על בטיחות של אנשים וחיי אדם, נסיעה על קורקינט ואופניים היא לא בטוחה. אנחנו מדברים על אופי השכונה והמקום של הפרויקט ביחס לשכונה. שימוש לא יעיל ומיטבי של שטחי הציבור צריך להבין ולתכנן יותר טוב לדיירים הנוכחים ולעתידיים. דו"ח ההצללה מראה אי עמידה בתקנים. גם אם הבניינים יונמכו 19 מ' 15 קומות הדבר לא משפר את משטר הרוחות אלא רק מחמיר. הפרויקט החדש והחלק הצפוני של קהילת פוזנן נמצאים ליד אזור שניתן להקים בו בינוי בן 6 קומות. רח' קהילת פוזנן יהפוך לעמק כלוא בין שני בנינים גבוהים. אנחנו נמצאים בנקודה שאפשר לעשות שינוי ויש מה לשנות כדי לאפשר לנו ולעתידים לבוא לחיות באופן נורמלי והגיוני.

התנגדות ברטה שירן: הגיעו 160 חתימות של מתנגדים. לא היינו מוכנים לתוכנית שונה שהוצגה על ידי האדריכלים. אנחנו מתייחסים למה שהוגש לנו ואנחנו רוצים לקבל את החלופה השנייה ולהגיב אליה. תמכנו כל השנים בהריסה ובניה של המתחם, אבל התוצאה המוצעת לא טובה ונצא ניזוקים ממנה. אנו מנסים לומר שהמגדלים בני ה-19 קומות הינם למעשה בני 20 קומות 41 מבנים בני 8 קומות הינם למעשה בני 9 קומות. ישבנו במשך שנתיים יחד עם צוות התכנון על ניסוח מסמך מדיניות לשכונה. בגלל הבינוי המסיבי השכונה תגדל בעצם פי 2 מכמות יח"ד הקיימות היום. ב-2016 פורסם מסמך המדיניות אבל אין קשר בין מסמך המדיניות לבין התוכנית המוצעת. אנחנו רואים שלא דבקים במסמך המדיניות כי אין התייחסות בתב"ע הזו למסמך המדיניות. במדיניות כתוב גובה בנינים עד 8 קומות גובה מירבי עד 16 קומות ו-20% דירות קטנות. תא/5000 קבעה כי גובה הבניין כולל את כל הקומות כולל גג חלקית וקומת קרקע. במתחם זוגות צעירים, בצד הצפוני של רח' קהילת פאדובה תוכננו 250 יח"ד, רק פי שניים מהקיים. לעומת זאת- בתכנית זו היחס הינו פי 3 מהקיים. במהלך השנים דובר על יחס של 2:1, ולא 3:1. גם בהתחשב במטלות הציבוריות של היזם אנו ממליצים לעשות בדיקה כלכלית נוספת. הכניסה והיציאה לחניה צריכה להיות משני כיוונים - מקהילת קייב וכניסה נוספת מקהילת ריגה/ממבצע קדש שהינו רחב יותר. החניות במבצע קדש אמורות להתבטל ויש להשאירן כדי לספק מענה וחניה לאורחים. חניות תפעוליות: סביר שיעשו בקומת הקרקע, מספיקה שורת עצים אחת, תוך השארת החניות. אף אחד לא ירד לחניון ולא תהיה חניה תפעולית במבצע קדש. אנחנו חושבים שברח' מבצע קדש צריכים להיות משרדים ולא מסחר, כלומר פריקה וטעינה של סחורה ומזון. יש לנו כיכר בעייתית בקהילת ריגה/מבצע קדש, מאוד מסוכנת ויש לשנותה. מסתמכים על תחב"צ ומורידים את התקן של המכוניות 0.85 לדירה ומצד שני רוצים לפתוח את החסימה במבצע קדש ולהכניס אוטובוס. מבצע קדש משמש נתיב לכיוון בתי הספר וסטודנטים ומשמש את המגורים במעוז אביב בהדר אפקה, ובצד הדרומי יש גינה שמשתמשת את הילדים משתי השכונות, הכל בזכות כך שרחוב מבצע קדש הינו ממותן תנועה. להכניס לשם אוטובוס כשיש תחבורה מצוינת בפאתי השכונה- זה דבר חסר הגיון לחלוטין. בחזון העיר כתוב שרוצים לשים את הולכי הרגל בראש ובראשונה, אולם פתיחת רח' מבצע קדש לאוטובוסים זה דבר חסר הגיון. מצד אחד יש מסמכים ומצד שני עובדות בשטח -תוכניות שאינן הגיוניות. מבצע קדש חייב להישאר רחוב ממותן תנועה, לא להרוס את הקיים ולא להכניס לרחוב חנויות מזון. ברח' ק.פאדובה יש מרכז מסחרי. גובה המגדלים המוצע הינו 77 מ' הועדה המחוזית מתנגדת ויש כאן סתירה לנושא הסמכות ולכן הוא הציע 15 קומות. השכונה רוויה בשטחי ציבור, שטח ההפקעה מיותר (דונם וחצי) אפשר להוריד קומות מהמבנים המוצעים ולהוסיף מבנה נוסף של 48 יח"ד. כך נקבל רק מגדל אחד גבוה במקום מבנים בני 15 קומות. גובה המגדלים הינו 77 מ', זאת לעומת מגדל בקהילת וונציה וגובה מגדל מבצע קדש 54 הינו 47 מ'. הפרש של 30 מ' בין המגדלים איננו מקובל. דו"ח הצללות- דווקא בחורף, כשנחפש שמש וחום מבנים רבים יהיו מוצלים. לא ברור מהו התקן עבור גן ילדים ושאר שימושים ציבוריים.

יואב ליניק- למה הכוונה שהרחוב יהיה פעיל? דו"ח הצללה- אני מתגורר באחד הבתים שיאבד את אור השמש. העצים אינם מסתירים את הבניין כיום. יש אור שמש מלא, וגם במקרה של 15 קומות, נאמר שההצללה תמשך. מבצע קדש הינו רחוב קטן ולכן הבניה בו איננה אפשרית כפי שהיא מוצעת במתחם כיתן/הפיל. זו ממש מפלצת גבוהה.

מאיר דן: הציגו חלק גדול מהנושאים. התוכנית מכוערת, גם עם השינוי שהוצע השכונה תהיה מכוערת. כשעושים מהלך כזה צריך סיבה טובה ופה לא ברורה המטרה, מדוע השינוי. העיריה משום מה תומכת במקום להיות הבלם של היזמים. יש חלופות לשטחי ציבור. למה משכונה עם בינוי בן 8 קומות עוברים להיות שכונה עם בינוי בן 19 קומות. האדריכל מציג באיחור את המתווה החדש, צריכה להיות ברורה המטרה וכשיש מטרה אז צריך להציג חלופות. בפינת ק.פוזנן-קהילת קייב בחרתם למקם יציאה של החניון הגדול הכולל 370 חניות. בדיוק בנקודה הכי עמוסה בק.קייב, בצומת של החניה של המכללה המקום בו מעלים/מורידים נוסעים למרכז הספורט והיציאה מקהילת פוזנן. המון ילדים הולכים בבוקר

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005	מס' החלטה 10/04/2024 2 - 24-0005
--	---

לכיוון בייס "ליידי דיוויס". זו יציאה שמשרתת 380 מכונניות והיציאה תהיה מפגע. היציאה צריכה להיות ממקום אחר, גם אם יש הפרשי גובה, ברחוב שאיננו ציר תנועה ראשי למבני הציבור. צריך לבדוק את הנושא הכלכלי בתוכנית.

קרן יעבץ – בשם קהילה ריגה 7. אמרתם שאתם מקבלים את ההתנגדות חלקית ומאפשרים מרחק של 10 מטרים לבין הבניין שלנו. אנחנו רוצות לחזור לטענה המקורית, אנחנו רוצות את 18 מ'. הנספח הסביבתי שעליו הכינו את דו"ח ההצללה היה לפי 18 מ'. במידה וקו הבניין יהיה לפי 10 מ' הפגיעה בבניין שלנו תהיה חמורה יותר. כבר עכשיו יש פגיעה חמורה בדו"ח ההצללה. במידה ובנין F יהיה קרוב יותר אלינו ידרש דו"ח הצללה חדש שיראה תוצאות חריפות יותר. הייתה הטעייה בנספח הבינוי ובדו"ח הסביבתי ובמצגת שיתוף הציבור. הציגו מרווח של 18 מ', בעוד שלמעשה בתשריט ובהוראות התכנית קו הבניין הינו 5 מ' בלבד. אנחנו מבקשות להגדיר את המרחק בין בנין F לבין קהילת ריגה 7. אנחנו דורשות מרחק של 18 מ'. מובן לנו שכל תוכנית פוגעת ברמת החשיפה לשמש אולם הבניין שלנו פי כמה. זה ענין של רווחה נפשית ולכן אנחנו מבקשות שתתקיים בדיקה למיקום הבניינים, באופן שיהווה פגיעה מינימלית בזכויות השמש במבנים מצפון לתוכנית. מבוקש שתהיה פגיעה שוויונית, כי שמש זו זכות דמוקרטית בעיר. תמי ג'וסטו: מקריאה את ההתנגדות של נורית מורג שרפשטיין
תמי ג'וסטו: מקריאה את ההתנגדות זיוה ואריה פוגלמן

התייחסות היזם למתנגדים

גיל שנהב: נאמר שאנחנו לא מרחיבים את רחוב ק. פוזנן- זה לא נכון. אנחנו מרחיבים את הרחוב באזור הצר שלו ומצמצמים ומסדרים אותו באזור הרחב והמבוצץ - שם קיים מגרש חניה מאולתר. כל הדיירים באזור מתחרים על מקומות חניה מועטים שקיימים ברחוב ק. פוזנן. בפרויקט החדש כל דיירי המתחם יחנו בחניון תת קרקעי. רח' ק. פוזנן הוא מאולתר בחלק הראשון (שבו אין חניה) ובהמשכו קיים מגרש חניה בגודל מוגזם. יחד עם אגף התנועה תכננו מחדש את הרחוב. הרחוב מורחב על חשבון המגרש הפרטי. הפקענו חלק מהרחוב על מנת לתכנן חניה לאורכו וחניון בקצה. התוכנית שלנו תואמת למסמך המדיניות ולאורו הכנו את התוכנית. דובר על יציע שאיננו מוגדר כקומה, כדי לתכנן קומת מסחר שתהיה איכותית, כלומר בגובה ממוצע 6 מ', מותר בחלק הפנימי של החנות לתכנן יציע (ללא תחנת עצירה של מעלית). אמרה המתנגדת אורלי ש400 כלי רכב יצאו מהחניון- זה לא נכון. בחניון יש מקום ל-324 חניות, כולל המסחר והשטח הבנוי הציבורי. למגורים מוקצים 303 מקומות חניה בלבד. היום קיימים 124 דיירים שנלחמים על מקום חניה, כלומר התוספת בפועל איננה גדולה. מיקום הכניסה והיציאה לרחובות – מציג את תוכנית קומת הקרקע – כל הפעילות בחזית היא מסחר ואולי משרדים. יש 2 פונקציות גדולות שדורשות מענה האחת הרמפה והשנייה גני הילדים האינטגרליים בפרויקט. אם אנחנו הופכים את התכנית- הרמפה תמוקם ברח' ק. ריגה, כל גני הילדים יהיו ברח' קייב וההפרעה של הורדה ואיסוף ילדים מגני ילדים עלולה להיות משמעותית יותר באזור הזה לו כל גני הילדים היו בפינה הזו (מצביע במצגת). מבנה הציבור האינטגרלי במבנה המזרחי על קהילת ריגה יעבירו לשם חלק מהפרעת הבוקר של הורדת ילדים ואיסופם. לתוכנית יש נספח ניקוז מים ביוב מאושר וכשהתכנית תיושם חלק מנושא ההצפות ייפתר. על רח' מבצע קדש מוצעות חניות מקבילות. החניה הינה בתחום זכות הדרך ואם תרצה העירייה תוכל להכפיל את שטח החניה ע"י חניה ניצבת ולא מקבילה. מוצע שביל אופנים ומדרכות רחבות במיוחד, הרחוב יהיה מוטה הולכי רגל ואופנים.

מענים של הצוותים

עו"ד גדרון מיכה (מטעם היזם): המתנגדים שאלו מה הנימוק לתוכנית, הנימוק הינו התחדשות עירונית וחלק מההתנגדויות הן בעצם לתא/5000. במסמך המדיניות הבניה לגובה רוכזה לאורך רח' מבצע קדש, החלופה שמוצגת עכשיו מורידה את גובה המבנים בצד צפון בקומה נוספת (מ-8 ל-7 קומות) הרוב המכריע של ההתנגדויות עוסק בעובדה שיהיו עוד דירות במתחם, את זאת קבעה בעצם התוכנית הכוללת שאישרה רח"ק 4 שאנחנו לא מנצלים אותו. כל הטענות ביחס לשב"צ מופנות לוועדה המקומית, היא תיתן מענה, אנחנו נבנה את השטח הציבורי הבנוי בהתאם להוראות התוכנית. הצפיפות שאושרה בתוכנית נבחנה היטב על ידי הוועדה המקומית לפי דו"ח ולפי תקן 21 שהוגשו לה. אנחנו מתנגדים לערוך בדיקה כלכלית חדשה, שתביא להארכת הליכי התכנון רק כיוון שחלף הרבה זמן מאז נערכה הבדיקה הכלכלית. צריכה להיות סופיות מבחינת הליכי התכנון. אם חלילה וחס על בסיס איזה בדיקה שלכם תחשבו שצריך להיות שינוי בתמורות אזי אנחנו עומדים על כך שהשינוי בתמורות יפורסם במסגרת הפרסום לפי סעיף 106 ב' כדי שהיזם יוכל להגיש התנגדות לשינוי בתמורות. אנחנו מקווים ובטוחים שזה לא יקרה. לגבי התחבורה ועומסי התנועה - עשינו בדיקות מקצועיות באמצעות בה"ת. הבדיקות הראו שלא תהיה פגיעה ברמת השירות ביחס לתוספת יח"ד. למבנים כיום אין חניות וכל 126 הדיירים הקיימים חונים ברחוב ק. פוזנן. אנחנו מפחיתים 126 מכונניות מהתחרות על חניה ברחוב, זה ישפר את מאזן החניה באזור. לגבי קהילת ריגה 5,7 אנחנו מדברים על קו בנין. הבניינים הקיימים בנויים כך שהמרחק האפקטיבי ביניהם גדול בהרבה, בין 17 ל-20 מ', שהוא מרחק עצום, לכן אני חושב שאין בסיס לטענה. הורדת מספר הקומות תפתור את נושא ההצללה. לדעתנו התכנון שלנו הוא תכנון טוב וראוי שהיה ראוי לתכנית

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר	2 - 0005-24'
--	---

בסמכות הועדה המחוזית. משום שאין לנו ענין להיגרר לויכוח משפטי אנחנו מסכימים לעבור לחלופת התכנון שהציעה הועדה המקומית בשביל להיות פרקטיים ולא להיגרר לויכוח בגין מי הסמכות: וועדה מקומית או מחוזית. למרות הטרחה שמתבקשת מאיתנו ומבוקש לאשר את הפרויקט ואת החלופה.

צוות צפון

תמי ג'וסטו : נותנת מענה מתוך הדרפט.
רוני קינסברנר : אנחנו נבחן את הדו"ח הכלכלי שהטיפול בו הסתיים בשנת 2018. נבחן האם בחלון השנים (קרוב ל-3) היו שינויים מהותיים בערכי הקרקע, כך שהדו"ח הכלכלי מייצג איזה רווח עודף ביחס לעקרונות המקובלים של רווחיות כלכלית שמקודמת בת"א. לעניין התמורות לא ידוע לי על שינוי.
תמי ג'וסטו : ממשיכה במענה להתנגדויות.

תגובות המתנגדים:

אור לי : הדו"ח הכלכלי לא מוצג והעיריה לא סיפקה מענה לגביהם.
תמי ג'וסטו : הוא איננו חלק ממסמכי התוכנית.
אור לי : מבקשת לראות את השקף של היזם - האם אפשרי להעביר חלק מהזכויות מתכנית זו לתכנית אחרת של אותו יזם? כך הוא לא יצא נפסד, הכלכלה לא תפגע ואנו נקבל משהו מידתי יותר בשכונה. (מצביעה במצגת) בקהילת קייב - לגבי מעבר החציה בקשנו מעיריית ת"א שתנמך את המדרכה כדי שאפשר יהיה לרדת עם העגלה, ולשים תמרור מפני רכבים שנוסעים שיש כאן חוצים ושישימו מעבר חציה. תמיד קבלנו תשובה שאי אפשר לעשות מעבר חציה כי זה לא חוקי. בסופו של דבר הסכימו לשרטט מעבר חציה ותמרור - אין וגם להנמיך את המדרכות לא עשו.
התנגדות מס' 5 מאיר דן : לגבי העו"ד מטעם היזם הוא קצת מטעה בדבריו וכל תוכנית התנועה היא לא אמינה. הוא אומר שמותר עד 15 קומות בשכונה אך לפי תכנית המתאר מותר עד 8 קומות. הדיירים בשכונה משתמשים ב-30 מקומות חניה - אני מכיר את השכונה. אם הוא חושב שהוא מוריד 110 חניות לחניון זה לא מוסיף כלום. הפרויקט מוסיף 350 חניות לאזור כי הדיירים שיגיעו הם דיירים חזקים יותר. לרוב הדיירים הקיימים אין בעלות על רכב.
קרן יעבץ : נבקש לעשות הדמיית הצללה במידה וקו הבניין יהיה 10 מ' ולא 18 מ'.
שירי קהילת פוזנן 7 : באנו לדיון כשהתוכנית איננה בסמכות הועדה המקומית. אני מבינה שהיזם והאדריכל מציעים חלופה נוספת. אני מבקשת לראות חלופות מיטביות יותר, טובות מהחלופה הנוכחית. יש להציע חלופות בשיתוף ולא בצורה שמנחיתים עלינו חלופה חדשה ואז נותנים לנו 60 יום להגיב. חלופות שיתנו פתרון מיטבי לנושא ההצללה. חלק מהתשובות של האדריכל לא נותנות מענה, משפטים ריקים מתוכן שאין להם פתרון מבחינתנו. אין 126 חניות ברחוב, אין להם קשר למציאות ולא הוצע פתרון לבעיות שהצגנו.
דורון ספיר : מבקש הבהרה לגבי סעיף 106 ב'
עו"ד הראלה אברהם אוזן : פרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה הוא כתוצאה מכך שהועדה שוקלת לקבל חלק מהתנגדויות, הועדה המקומית שוקלת לעשות שינויים בתוכנית. היא עוד לא מקבלת החלטה בעניין, אלא שוקלת לעשותם. היא מפרסמת את השינויים הללו וכל מי שחושב שהוא נפגע כתוצאה משינויים אלו - יש לו הזכות להגיש התנגדות לפי פרק הזמן שהועדה תקבע. לאחר שמיעת התנגדויות אלו הועדה תקבל החלטה.

דיון פנימי:

עו"ד הראלה אברהם אוזן : בהמלצה להחלטה נכתב כי ישלחו הודעות לבעלי המגרשים הגובלים. למה הכוונתם כשנכתב "למגרשים שנמצאים מדרום לקו החול של התוכנית"?
תמי ג'וסטו : הכוונה לתושבי הדר יוסף בצד דרום של רח' מבצע קדש.
הראלה אברהם אוזן : כלומר גם וגם. לבעלי המגרשים הגובלים - כלומר כל הבעלים בתוכנית מכל הצדדים שלה?
תמי ג'וסטו : כן.
אודי כרמלי : לכל הגובלים.
הראלה אברהם אוזן : קבעתם 21 יום להגשת התנגדויות.
תמי ג'וסטו : אגף הכנסות מבניה יבחן את הבדיקה הכלכלית.
הראלה אברהם אוזן : האם הבחינה של הבדיקה הכלכלית תוכל לגרום לשינוי בנושא התמורות?
תמי ג'וסטו : אנחנו לא נפתח את נושא התמורות

בישיבתה מספר 0006-21' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2024-0005 - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

לקבל חלק מההתנגדויות לפרסם הודעות בדבר השינויים לפי סעיף 106ב' לחוק כלהלן :

1. עדכון גובה הבינוי ברחוב מבצע קדש : הורדת קומות ב – 2 בניינים מ – 19 קומות ל – 15 קומות העלאת קומות ב – 2 בניינים מ – 8 קומות ל – 15 קומות.
2. שינוי קו בנין צפון מזרחי : 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

אגף הכנסות מבניה יבחן את הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפניה הועדה לאחר פרסום 106ב' כחוק.

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לכל בעלי המגרשים הגובלים בקו הכחול של התוכנית ולמתנגדים ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולף, ליאור שפירא, חן אריאלי

הודעה על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה התפרסמה בלוחות המודעות שילוט משלוח הודעות. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר 04/06/2021
מקומון ת"א 04/06/2021
מעריב 03/06/2021

הוגשו 3 התנגדויות לפרסום 106ב' כלהלן :

ועד נאות אפקה א- ברטה שירן ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102
מאיר דן קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923
עו"ד נועם קולודני ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מענה :	התנגדות מס' 1 :
	ברטה שירן, ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102 בשם ועד שכונת נאות אפקה א
1. לסעיף 1.1 מספר הקומות : מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק. פוזנן מומלץ : לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 2. לסעיף 1.2 : בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה נכללו רק שני שינויים המוצעים לתכנית- עדכון גובה הבניה ושינוי קו הבניין. בהתאם לחוק, למתנגדים ניתנה זכות להגיש עמדתם רק ביחס לשינויים אלה. הבדיקה הכלכלית אינה חלק מהשינויים בתכנית שנכללו בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק. עבור תכנית התחדשות עירונית זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניו והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. תקן 21 הוא כלי אחד מתוך סט כלים אשר הוועדה המקומית עושה בהם שימוש, לפי הצורך. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	1.1 מיעוט המבנים (2 מתוך 6) יהיה בן 8 קומות ואילו רובו (4 מתוך 6) יהיה בן 15 קומות. זאת בניגוד למסמך המדיניות של השכונה. 1.2 מבוקש כי לפני הדיון יוצגו למתנגדים תוצאות הבדיקה הכלכלית של אגף הכנסות מבניה. תמוה שבדיקה כזו לא מוגשת לוועדה לפני כל דיון באישור תכנית.

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר 2 - 24-0005	
---	--

<u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הועדה המקומית מיום 10.3.21</u> מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו	
---	--

מענה: 3. סעיף 2.1 חריגה מתא/5000- לפי תא/5000 אזור 202א' -נאות אפקה א'- מיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות. תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות עירונית ובניה נקודתית חריגה מסביבתה מותרת עפ"י <u>מסמך המדיניות</u>. ראה מענה 1 להתנגדות 1 מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 4. לסעיף 2.2 סטייה ממסמך המדיניות ראה מענה 1 להתנגדות 1 החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 5. סעיף 2.3 מפגע אסתטי <u>התנגדות זו ויתר הנושאים שעלו בה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הועדה המקומית מיום 10.3.21</u> מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו	התנגדות מס' 2: מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו 6998923 2.1 חריגה מתא/5000- התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס. 5.3.2 ג' בתא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר תא/5000 אמורה לשקף את כל ההקלות האפשריות. זו איננה תכנית שמוסיפים עליה הקלות נוספות. התכנית כוללת קפיצה ממדרגת גובה של 8 קומות ל-15 קומות בחריגה ובסתירה לתא/5000. לא ברור כיצד מחריגה נקודתית 1 מציעים 4 נקודות חריגות, המהוות 80% מהתכנית. 2.2 מסמך המדיניות שהוכן בעמל רב וכלל שיתוף ציבור אמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית. עפ"י מסמך המדיניות מותר 15 קומות כבניה גבוהה נקודתית. התכנית כוללת 6 מבנים, 4 מתוכם יהיו מגדלים בני 15 קומות. מדובר בקפיצה חריגה, תמוחה ומקוממת. 2.3 מפגע אסתטי: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופיה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין כעורה.
---	--

מענה: עו"ד נועם קולודני מייצג בהתנגדות זו מספר תושבים שאינם בעלי מגרש הגובל בקו הכחול של התכנית ושלא הגישו התנגדות לתכנית, על כן הפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק בתנאים שקבעה הועדה איננו מאפשר להם להגיש התנגדות. אלה הם: חווה מנדל קהילת סלוניקי 10, רחל לחמן קהילת ז'יטומיר 9 ויעקב רוזנבך קהילת פאדובה 14. כמו כן, חנה ויורם שווגר- לא חתמו על תצהיר ו/או ייפוי כוח. יתר המיוצגים הינם בעלי מגרש גובל ו/או הגישו התנגדות לתכנית.	התנגדות מס' 3: עו"ד נועם קולודני, ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007 מייצג את: חנה ויורם שווגר קהילת פוזנן ב' מאיר דן קהילת קייב 8 נורית מורג שרפשטיין קהילת קייב 8 עמירם קלעי קהילת פוזנן א' ליאורה פולצ'יק קהילת פוזנן א' אור לי קהילת פוזנן א' יואב לינך קהילת פוזנן ב' איריס רפפורט קהילת פוזנן 7 שירי לב רן קהילת פוזנן 7
---	---

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר 2 - 24-0005	
---	--

	קרן שפרלינג קהילת פוזנן 7 פולגמן זיוה קהילת פוזנן 9 ברטה שירן קהילת פאדובה 10 שמשון מרון ורינה קול (נציגי דיירים וועד בית) ריגה 7.
6. לסעיף 3.1: אופן פרסום השינויים המוצעים לתכנית לפי סעיף 106 ב' לחוק הועדה החליטה לפרסם את הודעה לפי ס. 106 ב' כחוק למשך 21 יום. סעיף 106 ב' לחוק אינו נוקב מפורשות בזמן להגשת התנגדות ומועד זה נקבע על ידי מוסד התכנון הרלוונטי. מאחר שמדובר בשינוי מצומצם וברור, ניתן למתנגדים פרק זמן של 21 יום ממועד קבלת ההודעה, להגשת התנגדות. המסמכים נמצאו כל העת באתר "תכנון זמין" וניתן היה להורידם מרגע שעלו לאתר. לחילופין, ניתן היה לעיין במסמכים במשרדי הועדה המקומית, כפי שצוין בהודעה לפי ס. 106 ב'. יש לציין כי היזם ביצע פרסום מלא לשינויים לפי ס. 106 ב' (פרסום בעיתונות ב 4.6.21, משלוח דואר רשום וכן תליית שלטים במקום), מעבר לנדרש לפי חוק. מניין הימים נספר מיום משלוח ההודעות ולא מיום מסירת המסמכים. טיב השינויים המוצעים היה ברור ומובן בהחלטת הוועדה והיה באפשרות המתנגד די זמן להיערך ולהיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים ככל שרצה בכך ולעיין במסמכי התכנית המתוקנים עוד בטרם קבלת ההודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק. בעניין שינוי מספר יח"ד - ככל שהיה שינוי במספרן עקב השינוי במספר הקומות, הרי ששינוי זה היה צריך להיכלל בהודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק. בזמן תקופת ההתנגדויות ל 106 ב' מרכזת הועדה המקומית והצוות המקצועי נענו לכל הפניות בנושא וסייעו במציאת המסמכים באתר המקוון, ואף שלחתם במייל ישירות למתנגדים. הצוות ביקש מהמתנגדים לעמוד בלוחות זמנים ולהגיש את ההתנגדות בזמן. יחד עם זאת, ובעקבות קשיים טכניים שעלו מצד המתנגדים לאיתור מסמכי התכנית ועקב פנייתם לבקשת ארכה להגשת ההתנגדות אישר יו"ר הועדה המקומית בתאריך 15.7.21 ארכה להגשת ההתנגדות עד לתאריך 20.7.21. יש לציין כי התנגדות עו"ד נועם קולודני התקבלה רק בתאריך ה- 28.7.21.	3.1 ליקויים באופן פרסום ההודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק: ההודעה לאקונית, אינה מאפשרת הבנה של השפעות התכנית כגון מספר יח"ד לאחר שינוי מספר הקומות. הפרסום נעשה שלא כדין ולא התאפשר למתנגדים שהות קבוע בדיון להיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים.
מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 7. לסעיף 3.2 סטייה ממסמך המדיניות ומתא/5000 ראה מענה 1 להתנגדות 1 החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	3.2 התכנית סוטה בצורה חריגה ממסמך המדיניות שקבע: " רוב הבניה החדשה תהיה עד 8 קומות..... ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה בכדי ליצור בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה בחזית רחוב מבצע קדש, על מנת להימנע מבניה גבוהה בסמוך לבינוי מצפון לרח' פוזנן". בפועל מבוקש היפוך: רוב הבינוי בן 15 קומות ומיעוטו 8 קומות. התכנית חורגת מתא/5000 שהתירה בינוי עד 8 קומות, התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס. 5.3.2 ג' בתא/5000, בכפוף לאישור מסמך מדיניות, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני תא/5000 מאגדת את כל ההקלות ולא ניתן "להלביש" עליה הקלות נוספות.

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר 2 - 0005-24	
---	--

8. לסעיף 3.3 השפעת הבינוי המוצע בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח התכנית ועל המבנים הסמוכים, נבחנה לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח סביבתי מנחה הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח ההצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסא 2016), הוא כולל ניתוח המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פם הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים (פוזנן 1,3,5,7,11) וחזית פוזנן 3 (בסמוך לה צמחיה גבוהה קיימת). בבדיקה השוואתית שנערכה בחודשי עונות המעבר (מרץ וספטמבר) נמצא כי במהלך מרבית השנה אין לבינוי המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פם הקיימים והצללת הבניינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבינוי המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחיה גבוהה. דו"ח ההצללה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין. במסגרת סעיף 106 ב' עודכן הנספח הסביבתי לבינוי בן 15 קומות. תוצאת דו"ח ההצללה לא השתנתה מהותית. כלומר הבינוי המוצע, בן עד 15 קומות ברחוב מבצע קדש, אינו מהווה פגיעה בבתי המתנגדים. גם בטענות המתנגד לעניין הפגיעה בפרטיות ושינוי אופי הסביבה אין ממש. לעניין ביטול השב"צ- נושא זה נידון בדיון בהתנגדויות. מסמך המדיניות לא הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה הומוגנית. הוא מגדיר בה אזורים, מבקש לצופף את השכונה ולהוסיף בה בנייה ושימושים, לרבות, בתחום התכנית וכן במרחב בתי המתנגדים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 9. לסעיף 3.4 מפגעי סביבתי מסמך המדיניות הגדיר את רחוב מבצע קדש כייחודי, שדרה משולשת, בעלת דופן עם פעילות עירונית ומינון מצומצם של מסחר ושימוש ציבורי בקומות קרקע, כלומר עירוני. <u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בועדה ונדחו ואינו נוגע לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה</u>	לא ברור איך מגיעים מחריגה נקודתית אחת ל-4 נקודות חריגות (המהוות 60% מהתכנית) וכן קפיצה מ-8 ל-15 קומות. יש להגדיל את המרחק בין המבנים, ליצור מעבר הולכי רגל בין מ.קדש לק.פוזנן ולהותיר 4 מבנים בני עד 8 קומות בכל תחום התכנית בהתאם לתא/מק/5000 ולמדיניות. התכנית מציעה 4 בניינים בני 15 קומות (גורדי שחקים) באופן שאינו מהווה בנייה נקודתית/חריגה אלא רחבה וכוללת שתהווה פגיעה ביופייה של השכונה. 3.3 גורדי השחקים יביאו להפחתה של 30% מהיקף החשיפה לאור שמש בבתי המתנגדים, תפגע בפרטיות ותשנה את אופי הסביבה (רובה 2-4 קומות, בתים פרטיים ו-7 8 קומות) ותהפוך את בתיהם צמודי הקרקע לחריגים במתחם. כיוון שמסמך המדיניות קבע שאין צורך בשטחי ציבור, ניתן היה לבטל את השב"צ, להנמיך את הבינוי, להקצות שפ"פ/שצ"פ ולרווח בין המבנים כדי למנוע חסימת אור והצללה על בתי המתנגדים בחורף. 3.4 <u>מפגעי סביבתי</u>: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין שכונת הדר יוסף לבין נאות אפקה א' בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופייה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין מבטון ארוכה ואטומה, כעורה, ללא מרווח לאור ואוויר אשר תנתק בין השכונות. המעבר בין רחוב מבצע קדש לפוזנן הינו מקורה בקומות 2-4 היוצר חציצה ביניהם.
--	---

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר 2 - 24-0005	
---	--

10.3.21 החלטת הוועדה המקומית מיום מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	הבינוי מתאים לרחוב אורבני ראשי, ולא לרחוב שהמדיניות הגדירה כרחוב שאינו בעל אופי עירוני, אלא שדרה רחבה כחלק ממערך שדרות ירוקות בשכונה. המרקם הקיים בתחום התכנית הינו מובלעת בלתי נפרדת של שכונת מעוז אביב. הבינוי המוצע לא התייחס לכך באופי הבינוי, בשמירה על השטחים הפתוחים ומרקם חברתי תכנוני. מסמך המדיניות קבע כי תוספת בינוי תוך עירוב שימושים יעשו בדפנות השכונה ואילו בלב השכונה- התחדשות מתונה לשמירה על אופיה השקט וחזותה הירוקה.
---	--

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות מיום 10.3.21, ערך אגף הכנסות מבניה עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הכלכלי הוכן לפני כ-3 שנים בפרק הזמן הזה עלו מחירי המקרקעין בכלל ובתחום התכנית בפרט. הרח"ק שנבחן בדו"ח הכלכלי המקורי הינו 3.1, זאת לעומת רח"ק 3.5 בתכנית המופקדת. יש לציין כי הדו"ח הכלכלי משקף את התמורות של תוספת 18 מ"ר ליחיד.

צוות התכנון שקל את טיב התכנון, נפחי הבניה, אופי הבינוי ביחס לשכונה, כמות יחיד המתווספת אליה וההקצאות לצרכי ציבור ומצא כי מדובר בתכנית ראויה. בה בעת, עדכון הבחינה הכלכלית שנערך לקראת דיון זה מצביע על רווח יזמי גבוה.

לאור האמור לעיל, הצוות המקצועי בדק ומצא כי ייעדן של 50 יחיד לטובת דיור בר השגה, בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק לתקופה של 20 שנה, יסייע להנגיש את הדירות למגוון רחב יותר של אוכלוסיות ובכך תגדל התועלת הציבורית של התכנית. בדיקה כלכלית אשר נערכה באגף הכנסות מבניה ופיתוח מצאה כי למהלך המוצע ישנה היתכנות כלכלית. תמהיל יחיד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, אך שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יחיד בשטח של כ-55 מ"ר, 15 יחיד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יחיד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יחיד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובעלות אחודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 1.1, 2.1, 2.2, 3.2 ולכן מומלץ להעדיף את החלופה המופקדת, קרי: 2 מבנים בני עד 19 קומות 41 מבנים בני עד 8 קומות מהטעמים הבאים:

- א. התאמה למסמך המדיניות לשכונה: שקבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), **מייעוטה** יוכל לחרוג מגובה זה.
- ב. חוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה מתאריך ה- 18.5.21 (לאחר פרסום התכנית לפי ס.106' לחוק), שקבעה כי תא/5000 מאפשרת לסטות מהוראותיה בענייני הליבה, ככל שמדובר בסטייה המותרת בהקלה. כלומר, בסמכות הוועדה המקומית להכיל בתכנית מפורטת תוספת קומות שאותן ניתן היה לאשר בהליך של הקלה בשלב בקשה להיתר, וזאת בהתאם לסמכותה לפי סעיף 62א(9) לחוק ותקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. כלומר בסמכות הוועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת הכוללת בינוי בן עד 19 קומות (15 קומות + 4 קומות בהקלה).

ג. **כמות יחיד במבנה מרקמי:** הן בתכנית המופקדת והן בשינוי לפי ס.106' מוצעות 378 יחיד. בחלופת ה-19 קומות מתוכננות כ-134 יחיד במבנים מרקמיים (עד 8 קומות). זאת לעומת חלופת ה-15 קומות בה מתוכננים כ-56 יחיד בלבד במבנים מרקמיים. למבנה מרקמי יש עלויות ועד בית סבירות, לעומת מבנה רב קומות (15/19 קומות) שלו עלויות תחזוקה, ניהול ועלויות שוטפות גבוהות, עקב ריבוי מערכות מורכבות ויקרות. ישנה חשיבות עירונית להותיר כמה שיותר יחיד במבנים גבוהים-מרקמיים, כדי לשמר את האוכלוסייה הקיימת, ולעודד חתכי גילאי ומצבים סוציו-כלכליים מגוונים.

ד. בהתנגדויות שהתקבלו לפרסום לפי ס.106' **לא הועלו טיעונים** שיש בהם כדי להעדיף את חלופת ה-15 קומות על פני חלופת ה-19 קומות.

מכל הטיעונים שלעיל, המלצת הצוות הינה לאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי: 2 בניינים בני עד 19 קומות 41 בניינים בני עד 8 קומות.

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 0005-24 - 2	מס' החלטה 10/04/2024 0005-24 - 2
--	---

2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה :
שינוי קו בנין צפון מזרחי : 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.
3. להוסיף הוראה כי 50 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמנהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמנהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, 15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן 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.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106 לחוק ולתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון :

אדר' תמי ג'וסטו : התוכנית הופקדה עם שני מבנים בני עד 19 קומות כי חשבנו שנוכל להכיל בתכנית הקלות שניתן לאשרן בזמן הבקשה להיתר ובכך להציג מצב תכנוני סופי וודאות תכנונית. התוכנית קיבלה טעון אישור השר ולכן הועדה המקומית שקלה לעדכן את הגובה ל-15 קומות וכן עדכון קו בנין צידי. במהלך הפרסום לפי סעיף 106 ב' קיבלנו את חו"ד של ארז קמיניץ, המשנה ליועמ"ש לממשלה שאומרת כי בסמכותנו להכיל בתכנית הקלות לגובה. כעת אנחנו דנים בהתנגדויות שהוגשו לפי סעיף 106 ב', כלומר עדכון גובה הבינוי ל-15 קומות. לא מצאנו בהתנגדויות אלו טעמים תכנוניים להעדיף את ה-15 קומות על פני ה-19 קומות מחד, ומאידך בחלופה של ה-19 קומות מיעוט הבניה יהיה מבנים מרקמיים ולכן מכל הטעמים הללו אנחנו ממליצים לוועדה לחזור לחלופה המופקדת ולקבל יותר יחידות דיור במבנים מרקמיים, על כל מה שמשמע מכך.

בוצע עדכון של הבדיקה הכלכלית, ביחד עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח. בדקנו ומצאנו כי יש מקום להוסיף הוראה כי מסך יח"ד של התכנית 50 יח"ד תהיינה ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולתקופה של 20 שנה. יח"ד אלו תהיינה בתמנהיל התכנית. ניתן יהיה לחלקן לעד 2 מקבצים, בניהול ובבעלות אחודה.

מטעם היזם :

עו"ד גדרון מיכה : ההתנגדויות הם לפי סעיף 106 ב', אולם אנחנו חוזרים לגרסה המקורית, כלומר השינויים אינם רלוונטיים ומה גם שהועדה המקומית ממליצה לקבל חלקית את ההתנגדויות שהוגשו ולחזור לגרסה הקודמת.

הראלה אברהם אוזן : ברגע שהוסר החסם לאשר את התכנון המקורי המופקד והמלצת הצוות הינה לחזור לתוכנית המופקדת אז נראה שהליך זה מתייתר.

דורון ספיר : ואם נחליט לא לקבל את המלצת הצוות?

הראלה אברהם אוזן : אם אתם שוקלים כן לאשר את השינויים שפורסמו ב-106 ב' אז נשמע את ההתנגדויות.

אודי כרמלי : מה שתמי אמרה זו המלצת צוות וההתנגדויות צריכות להישמע.

מתנגדים

אדריכלית איריס לוין : הגשתי חו"ד תכנונית. תוכנית המתאר קבעה בניה עד 8 קומות, ובכפוף למסמך מדיניות. תוכנית המתאר אמרה כי לאחר הכנת מסמך המדיניות אפשרי יהיה לעלות בדרגה אחת מעבר ל-8 קומות ובכפוף לבדיקה כלכלית. בזמן הכנת התוכנית לא נכללה בדיקה כלכלית. חו"ד זו צריכה להיות הבסיס לתוכנית. חו"ד שאומרת נקודת האיזון הוא X יח"ד ומכאן גוזרים את הבינוי. גם ה-15 הקומות היו צריכים להיות נקודתית גם המדיניות וגם תוכנית המתאר קבעה שאפשר לחרוג בגובה נקודתית מקומית לצורך הצדקה כלכלית. כאן יש מכפיל 1 ל-3 שקבע את מס' יח"ד הדיור. לכן כאשר מחלקים את מס' יח"ד על פני השטח נוצרים בנינים 4 בנינים חורגים בגובה ובני 15 קומות ורק 2 בנינים בני 8 קומות. אילו יהיו פחות יח"ד אז הצפיפות והגובה היו שונים. במסמך המדיניות נקבע שאין צורך בשטחי ציבור נוספים כיון שיש מספיק שטחים חומים. ברגע שהקצו עוד מגרש חום במסגרת התוכנית כל המכפילים וכל היחס משתנים. אם לא צריך את השטח החום אפשר להסתפק בקומות הקרקע בשטחי הציבור ובמקום המגרש החום לעשות שטח ירוק שייצור חציצה בין הבינוי הקיים לחדש. זה ישרת את הבינוי החדש ותושבי השכונה ובסופו של דבר יפחית את העומס והלחץ. הבינוי ברחוב מבצע קדש הוא סוג של חומה בגובה של 3 קומות, שהיא יותר מתאימה לרחוב אורבני. מבצע קדש אינו רחוב עירוני לפי המדיניות. במסגרת המסמכים הוצג נספח סביבתי שמראה הצללה ופגיעה של בנינים גבוהים שיוצרים הצללה ברוב שעות היום במיוחד בשעות החורף. אפשר היה לייצר בינוי אחר ע"י הפחתת יח"ד ולייצר כמה חלופות כדי

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת עיר	2 - 0005-24
---	--

שנקודת האיזון שתהיה פחות פגיעה ותיצור פחות הצללה על המבנים מצפון. בנושא התנועה מדובר על מרתף חניה אחד, כל המשתמשים מתכננים ברח' קהילת קייב, כולל ביה"ס ונוצר מפגע תנועתי.

עו"ד נעם קולדני: המסמך העיקרי שלא הוצג הוא החו"ד הכלכלית. היחס שניתן של 3:1 הוא בפרמטר ללא שיעור מעבר למה שנידרש, אין סיבה לתת ערך זה. 1:2 הוא ערך מספק לשכונת נאות אפקה א'. ברגע שתינתן חו"ד ובהיקבע מס' יח"ד הדיור ע"פ חו"ד כלכלית שיוצרות כדאיות כלכלית לדעתי מס' הדירות יקטן משמעותית בערך ב-30% והתסבוכת תפתר. מסמך המדינות אושר לפני 5 שנים והתוכנית הזו מתעלמת ממנו לחלוטין. הוא אומר איך יעשה התכנון ומהו גובה הבינוי: 8 קומות ובאופן חריג אפשר לתכנן 15 קומות. מה שנחשב חריג נעשה פה בבסיס. למעשה מבקשים 19 קומות לכן אין בסיס לבקשה של 15 קומות כל שכן של 19 קומות. הסטנדרט הוא 8 קומות. חסרות חו"ד סביבותיות, הבינוי יוצר צל. מציע כפתרון כי התכנית תכלול שטחים ציבוריים פתוחים שיבודדו בין השכונה החדשה לקיימת ויספקו שטח של פארק גם לשכונה הקיימת וגם לבניינים החדשים. החומה שמנסים ליצור על רחוב מבצע קדש לא תעלה על הדעת. חברי הוועדה מכירים את השכונה. הפקעה של שטחי הציבור בלתי אפשרית אין דרך להפקיע שטחי ציבור לטובת היזמים כי הם של הדיירים לא בתוכנית הקודמת ולא בזו. מס' הקומות 15 יצור חומה ואין דרך לאשר את ה-15, זו חומת מגדלים שתמנע אור ופרטיות לדיירים השכנים. אין צורך לבצע את הבינוי הזה. צריך לעשות פרסום אם חוזרים לתוכנית המקורית ושתהיה אפשרות להגיש התנגדות מחודשת.

ברטה שירן: אני מסכימה לדברי קולדני. חומה של 15 קומות זה לא בא בחשבון. שנים הפרויקט הזה נדחה ע"י צוות צפון בגלל ציפוף יתר, איך עכשיו העלתם את התוכנית לדיון? ברח' מבצע קדש אמורות להתקיים 1200 משפחות: אי אפשר להתייחס רק לפרויקט הזה כאשר יש עוד יח"ד מגורים מתוכננות. כמות החניות לא הגיונית. לא הגיוני מספר הקומות. התוכנית הזו מקודמת המון שנים ושוב מעלים מהאוב הצעות לא הגיוניות. זו שכונה שאנשים מתגוררים בה 40 ו-50 שנה. זו הייתה צריכה להיות תוכנית של תמ"א 38/2 של פינוי בינוי או של תוספת 2 קומות ולא יותר, זה לא הפרויקט היחיד יש גבול.

מאיר דן מייצג את הדיירים: מגיעים לדיון בועדה ומגישים התנגדות ובסוף מתנהל דיון בתוכנית אחרת. אנחנו בעד שהמתחם הזה ישתנה ולתושבים יהיה פתרון של בתים חדשים ופיתוח. מצד שני צריכים למצוא פתרון לדיירים במחיר שהוא כלכלי ולא ליצור מצב עם רווח יזמי עודף. יש למצוא פתרון ופה זה לא נעשה. התוכנית יצאה מפרופורציה, חריגה ולא מידתית. אף אחד מחברי הוועדה לא ירצה להיות שותף של תוכנית שתיצור חומה 4 בנינים בני 15 קומות. אין מבנים כאלה 4 מבנים מחוברים לא 19 ו-15 קומות בכל שכונת צפון מזרח. יש מלא מודלים לדוגמא בגבעת הפרחים. מצד שני יש עוד בעיות כגון חניה ברח' קהילת קייב זהו המקום הכי צפוף. כגון צומת ליידי דיוויס צומת של היכל הספורט אתם חייבים לעשות 2 כניסות. אתם צריכים להביא את התוכנית למצב המקורי שהיא בעלות מינימלית הן ליום והן לתושבי השכונה. וצריך לראות מה ההליך המסודר לתוכנית הזו. אי אפשר להגיש התנגדויות כשהיום עצמו מתנגד לתוכנית הזו זה לא נראה הגיוני.

מיכה גדרון עו"ד: מרבית הטענות שהיו כאן הם נגד התוכנית המקורית ולא טענות נגד 106ב. פרסום לפי סעיף 106 ב' הוא לא מקצה שיפורים שחוזרים על הטענות כנגד התוכנית המקורית. הטיעון היה צריך לעסוק רק בשינוי מס' הקומות בין התוכנית המופקדת לבין התוכנית לאחר פרסום 106ב ורק בנושא הזה לכן רוב הטענות כאן לא רלוונטיות לדיון היום. הטיעון היחיד הנכון שהפרסום 106ב שמציג 4 בנינים על מבצע קדש יוצר חומה אנחנו מסכימים עם המתנגדים שהתכנון המופקד שכלל 2 בנינים בני 19 קומות ויתר החזית ברחוב מבצע קדש פתוחה יחסית לרבות חזית מסחרית הוא יותר טוב. לכן בהמלצת הצוות המקצועי גם אנחנו בעד לחזור לתכנון המקורי. מעבר לכך לגבי יתר הטענות שנטענו נבקש מהוועדה להתעלם מהם. מדובר בחזרה על הדברים שנידונו בדיון בהתנגדויות ויש להתעלם מהם. בהמלצת הצוות רואים נושא אחד שלא היה כלול בתוכנית המופקדת והוא המלצה כי 50 יח"ד מתוך 378 יוקצו לדיור בר השגה. בצד הפורמלי בדיון הקודם בהתנגדויות ביקשתי כי היה ואתם מתכוונים לשנות את כמות או תמהיל הדירות זה יפורסם במסגרת 106ב' על מנת שנוכל להתנגד ולהיערך לתגובה. אנחנו את ההמלצה להקצות 50 יח"ד לדיור בהשגה ראינו אתמול וזה לא אפשר לנו להתנגד לנושא הזה ובצד הפורמלי ההליך לא היה תקין. בצד המעשי יש לנו תגובה מהחברה ואבקש התייחסות לגבי הדב"י מהיום ומהסיבה שאנחנו רוצים להעלות על הקרקע ולקדם את התוכנית.

אריק טובול סמנכ"ל החברה מקבוצת גבאי: אני מברך את הצוות על קידום התוכנית. בענין הדב"י והספקנו ללמוד בפרק זמן קצר כי 50 יח"ד יכבידו על הפרויקט ואני מבקש מהוועדה לבדוק בחישובים שהיא עשתה. נבקש להקצות לטובת הדב"י 35 יח"ד בגודל ממוצע של עד 55 מ"ר, זאת כדי שהפרויקט יהיה כלכלי. בנוסף, לגבי הנחה של 40% משווי השוק - אנחנו מבקשים שזה יהיה 20% הנחה משווי שוק מקסימום 25%.

אדר' תמי ג'וסטו: לגבי הגובה כפי שאמרנו החלופה של 19 קומות היא אפשרית והיא תואמת את מסמך המדיניות של השכונה שקבע כי מיעוט הבניה תהיה גבוהה ורובה מרקמית. כך גם תהינה יותר יחידות דיור מרקמיות. אנחנו תומכים בחלופה הזו ולא מצאנו בהתנגדויות ל-106ב' טיעונים בכדי להעדיף את ה-15 קומות לעומת 19 הקומות.

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר	2 - 0005-24
--	--

ליאור שפירא : פניה ליום - זו דעתי האישית -אנחנו נציע לוותר את דירות דב"י ונוריד את הקומות 15ל קומות.

אריק טובול : ראוי להבהיר את מה שאתה אומר.

ליאור שפירא : הייתי רוצה לשמור על אחדות הבניינים ואני שומע חלק מהמתנגדים.

אסף הראל : אני מתנגד נחרצות לביטול הדב"י.

דורון ספיר : בעקבות חו"ד האם יש למתנגדים הערות נוספות?

מאיר דן : אנו לא ראינו את החו"ד הכלכלית, אבל נוצרו עודפים בתמורות. אני בעד שני בניינים בני 15 קומות זה כיוון חיובי ונכון.

עו"ד נעם קולודני : כל הבסיס לדיון שנעשה הוא פסול אין דרך לנהל את הדיון מבלי שלכל הנוכחים תהיה חו"ד כלכלית מבוססת. הסחר במספרים לגבי המגדלים לא רלוונטי. הדרך היחידה היא לקבל חו"ד כלכלית על ידי כלכלן שיגיד מה מס' יח"ד שנדרש ואז להתחיל לתכנן אחורה. אם אין חו"ד יש צורך ליצור כזו. 15 קומות סותר את תוכנית המתאר. תוכנית המתאר קובעת 8 קומות וכל חריגה הינה נקודתית ודאי לא 15 או 19 זה רק החריג.

ברטה שירן : להסב את תשומת הלב בתוכנית המקורית אם מעלים מעל הגובה של ה-8 קומות זה יכול להיות רק באופן נקודתי. בנוסף מחירי הדירות קפצו פי כמה, כך שמבחינת היתכנות כלכלית אנחנו מבקשים להראות לנו דו"ח כלכלי שיראה לנו את האספקט הכלכלי של יח"ד.

גדרון מיכה, עו"ד : 106ב מדבר על 4 בניינים בני 15 קומות. כעת מוצע לרדת 15 קומות. סך יח"ד הינו 378 יח"ד ללא דב"י אנחנו חושבים שזה תכנון פחות טוב. לא מובנת ההצעה.

ליאור שפירא : במגדלים בני ה-19 להפחית 15 קומות ובשני המגדלים הללו לא נעמוד על הדרישה לדב"י.

דורון ספיר : זו הפקדה חדשה וזה לא רלוונטי

גבאי טובול : אנחנו תומכים בהמלצת הצוות.

רועי אדר : בהמשך לדיון בהתנגדויות נערך תחשיב חדש, בהתאם לנתוני תכנון ונמצא כי התוכנית כלכלית גם במתווה של 50 יח"ד דב"י.

עו"ד נעם קולודני : אני מבקש לקבל את החו"ד הכלכלית.

דורון ספיר : נעביר את חו"ד

דיון פנימי :

דורון ספיר : המלצת הצוות לחזור לתכנון של 2 מבנים בני 19 קומות ו-50 יח"ד דב"י. הועדה מחליטה לקבל את המלצת הצוות, לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בחו"ד הצוות. הועדה ממליצה לקבל את החלופה של 2 מבנים בני עד 19 קומות ו-4 מבנים בני עד 8 קומות.

הועדה רשמה לפניה הודעת היזם לפיה הוא מסכים להקצות 50 יח"ד לדב"י בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 20 שנה

מאיה נורי : לא ברור למה 20 שנה ולא לצמיתות, הרי הוא ימכור את הדירה אחרי 20 שנה

אורלי אראל : כי זו האופציה בחוק

מאיה נורי : בחוק כתוב לפחות 20 שנה ואין בעיה לעשות לצמיתות. האם הבעלות של הדב"י תהיה בעלות אחודה?

אורלי אראל : כן, דיור בר השגה לצמיתות הוא בעייתי

תמי גויסטו : בעלות אחודה כתוב בחו"ד. היקף יח"ד בתכנית לא השתנה בשום שלב. כל מה שעשינו זה להקצות 50 יח"ד לדב"י. ההחלטה להוסיף את ההוראה כי מסך יח"ד של התכנית – 50 יח"ד יוקצו לטובת דב"י אין בה לשנות את כמות יח"ד בתוכנית, לא מהווה שינוי לתוכנית ולכן לא נדרש פרסום נוסף לפי סעיף 106ב'

עו"ד הראלה אברהם און : הדב"י נובע הן מהבדיקה הכלכלית והן מהדיון בהתנגדויות. מדובר באותה צפיפות ולא הוספנו דירות לכן לא נדרש פרסום נוסף לפי סעיף 106ב'.

דורון ספיר : בסעיף 3, בהמשך לחו"ד הדעת הכלכלית שהוצגה בפני הועדה ובמענה לחלק מההתנגדויות מחליטים להוסיף הוראה כי מסך יח"ד יוקצו 50 יח"ד לדב"י.

מאיה נורי : דב"י צריך לעשות לצמיתות, זו עסקה של החיים שלהם ועוד 20 שנה היזם ימכור את הדירה. אנחנו רוצים לראות את כל סוגי האוכלוסיה.

בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 1.1, 2.1, 2.2, 3.2, ולאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי: 2 בניינים בני עד 19 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה: שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2005-0005 - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

3. בהמשך לחוו"ד הכלכלית החדש שהוצגה לוועדה ובמענה לחלק מההתנגדויות מחליטים להוסיף הוראה כי מסך יח"ד יוקצו 50 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמחיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמחיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, ו15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן 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.
4. הועדה רשמה לפנייה את הצהרת היזם לפיה הוא מסכים להקצות 50 יח"ד לדב"י ב 40% הנחה ל20 שנה בבעלות אחוד ניתן לחלק ל2 מקבצים.
5. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדין להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106 ב' לחוק ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2024-0005 - 2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

להלן דיווח על החלטת ועדת הערר מיום 21.7.22

על החלטת הוועדה המקומית לאישור תא/4668 התחדשות עירונית מ. קדש – ק. פוזנן הוגשו שני עררים – האחד על ידי דייר ברחוב קהילת קייב 8 והשני על ידי נציגות של שלוש משפחות המתגוררות בקהילת פוזנא 7, כולם ממוקמים מצפון לתכנית.

להלן עיקרי העררים:

1. סמכות הוועדה המקומית לדון בתכנית
ועדת הערר דוחה את טענת העוררים וקובעת כי התכנית הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית.

2. גובה המבנים
העוררים מעלים מס' טענות כנגד אישורם של שני מגדלים בני 19 קומות. תא/5000 ומסמך המדיניות קבעו כי גובה הקומות המותר הוא 8 קומות, כאשר חריגה לבניה של עד 15 קומות מותרת בשילוב של מספר תנאים אשר לטענת העוררים לא התקיימו בתכנית בהם:

- בניה נקודתית.
- בדיקת מגוון ההיבטים התכנוניים והתאמתם הפיזית לבינוי בשכונה והרחקת הבנייה החריגה מהבינוי הקיים ברח' קהילת פוזנא.
- בניה חריגה כבסיס כלכלי לשימושים פיננסיים – בינוי.

עוד טענו העוררים כי החריגה המשמעותית בגובה לא רק שאינה נדרשת מבחינה כלכלית אלא אף מייצרת רווח עודף באופן קיצוני החורג מהסטנדרט של הוועדה המקומית.

בתשובת הוועדה המקומית נטען כי מספר הקומות הינו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות. בתא/5000 סעיף 5.3.2 (ג) נקבע כי בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם להתחדשות עירונית רשאית הוועדה המקומית לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. המשמעות היא עליה מגובה של עד 8 קומות לדרגת גובה של עד 15 קומות. בסעיף 5.4 בתא/5000 נקבע כי החריגה בגובה תותר בהתאם למסמך המדיניות למתחם. במסמך המדיניות להתחדשות עירונית לשכונת נאות אפקה א' שאושר ביום 18.11.2015, המרחב סומן למגורים בצפיפות גבוהה, בין היתר בשל סמיכותו לציר המרכזי שלאורך מבצע קדש.

לעניין הטענות בעניין הרווח היזמי בפרויקט, הוועדה המקומית הדגישה כי הטענות לא עלו במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, אלא רק במסגרת הדיון בסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה. הוועדה הוסיפה כי הבחינה הכלכלית לתכנית נערכה בשנת 2018 ובאותה עת הצביעה על רווח יזמי של 20% בלבד. עוד הוסיפה הוועדה כי הסיבה לגידול החד ברווח הכלכלי הינה עליית מחירים משמעותית בתקופה שבין ביצוע הבדיקה לבין הדיון בהתנגדויות. לאור הגידול בשיעור הרווחיות הוועדה בחרה להגדיל את התועלת הציבורית באמצעות דרישה להקצאת 50 יחידות דיור בהישג יד.

ועדת הערר קבעה כי בחינה לפי תקן 21 מלמדת באופן ברור שלא הוכח חוסר כדאיות כלכלית אשר מצדיק חריגה בגובה המבנים כמוצע. הבחינה מלמדת על שיעור רווחיות גבוה ביותר. לאור זאת, ועדת הערר קבעה כי תכנון של שני מגדלים בגובה 19 קומות אינו ראוי בהתחשב במכלול הגורמים. **הוועדה קובעת כי התכנית תתוקן כך שגובה המבנים יהיה 8 קומות מלבד מבנה אחד בן 15 קומות שימוקם במפגש הרחובות מבצע קדש וקהילת ריגא.** יחד עם זאת, ועדת הערר קובעת כי ככל שהוועדה המקומית תמצא בחוות דעת שמאית שתוכן מטעמה, כי השינויים בבינוי אינם רווחיים, תוכל הוועדה המקומית מתוקף סמכותה לאשר הגבהה של בניין בן ה-15 קומות בשיעור של עד 4 קומות. כלומר תתאפשר הקמה של מגדל אחד (מגדל E) בתחום התכנית בגובה כולל של 19 קומות סה"כ.

3. מספר יחידות הדיור
לטענת העוררים יש להפחית את מספר יחידות הדיור, כך שהתוספת תהיה לפי מכפיל 2:1 המתאים יותר לערכי הקרקע הגבוהים בשכונה.

הוועדה המקומית השיבה כי בתכנית פיננסיי בינוי קיימות עלויות נוספות כגון הפרשת שטחים לשטחי ציבור, תעלות עירוניות וכיו"ב. לפיכך, בהשוואה לתכניות פיננסיי בינוי אחרות באזור לא מדובר על מכפיל חריג. בנוסף, התכנית המופקדת מציעה צפיפות של 33 יחידות דיור לדונם נטו ואינה חורגת מזו הקבועה בתכנית המתאר הכוללנית בה נקבעה צפיפות מינימאלית.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן
2005-0000-2	דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר

ועדת הערר קבעה כי היות והצפיפות המוצעת בתכנית אינה בלתי ראויה מבחינה תכנונית, היא אינה מורה על צמצום מספר יחידות הדיור. עם זאת, היות והיקפי הבנייה יצומצמו משמעותית במסגרת תיקון מסמכי התכנית, מהנדס העיר ייקבע מהו מספר יחידות הדיור שניתן לבנות על בסיס העקרונות שנקבעו בתכנית המופקדת (30% יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת וכיו"ב), על מנת שלא יוותר עודף של יחידות דיור לא ממומשות.

4. דיוור בר השגה

ועדת הערר קובעת כי ככל שלאחר תיקון התכנון מס' יחידות הדיור יפחת מ 317 יח"ד, מספר יחידות הדיור בהישג יד לא יעלה על 10% מסך הדירות. (במקום 50 יחידות דיור כפי שהוסכם בין היזם לוועדה המקומית בהחלטתה מיום 20.10.21).

5. מבני ציבור

תשובתה של הוועדה המקומית מקובלת על ועדת הערר שלא מצאה מקום להתערב בעניין ההקצאות לשטחי ציבור.

6. תנועה ותחבורה

הנושאים שהועלו על ידי העוררים כללו מיקום המבנה הציבורי (ברח' קהילת פוזנא), ומיקום כניסה לחניון במפגש הרחובות ק. קייב וק. פוזנא. בנושאים אלו תשובתה של הוועדה המקומית מקובלת על ועדת הערר שלא מצאה מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית.

7. הצללה

ועדת הערר אינה מוצאת מקום להידרש לטענת העוררים בנושא זה נוכח השינויים הצפויים בתכנית בהתאם להחלטה שלעיל.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. דיווח על תיקון התכנית בהתאם להחלטת ועדת ערר.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר יעשה בתיאום עם צוות תכנון צפון.
3. מתן תוקף לתכנית לאחר השלמת התיקונים בהתאם להחלטת ועדת הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון :

אורלי אראל : בתוכנית הזו אנו מבקשים לדווח על החלטת ועדת ערר. כשהוועדה המקומית הוסמכה כוועדה עצמאית מתוך כך שיש תוכנית מתאר כוללת תא 5000 תוכניות שמאפשרות מתקפה החוק איפשר למי שהחלטות של הוועדה המקומית לא מוצאות חן בעיניו או שהוועדה לא קיבלה את התנגדותם והחליטה לתת תוקף לתוכנית יש להם זכות להגיש ערר לוועדת ערר. בתכנית הזו התושבים הגישו ערר, לפני כשלושה שבועות קיבלנו את החלטת ועדת הערר וכעת אנו מדווחים לוועדה על החלטת ועדת הערר. **זיו לייבו :** מציג את עיקרי התוכנית וההתנגדויות ממצגת ומקריא את החלטת ועדת הערר מתוך הדבר. המלצת הצוות היא לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר ובתיאום איתנו. הוועדה תקיים דיון נוסף לאחר שתוכן חוות דעת לפי תקן 21.1 ביחס לתכנון שאישרה ועדת הערר ולאחר שיובאו בפניה המלצות צוות התכנון בנוגע למספר הקומות של בניין E

רועי אלקבץ : מה הלקח שנלמד מוועדת הערר?

ליאור שפירא : אני רוצה להפנות לעמוד 69 בדבר, התנהלו דיונים אינסופיים על השינוי, להוריד ל-15 קומות ולהפחית את הדב"י בדיוק מה שקרה. היו לנו דיונים, למה אנחנו לא צופים? היינו יכולים לחסוך בזמן, השאלה הזו נשאלה אז לפני שהתקבלה החלטה, זו היתה דעתי האישית.

רועי אלקבץ : אנחנו והתושבים רוצים שיהיו איזונים, אנו בעד התחדשות עירונית אבל שזה יהיה מידתי. במקרה הזה 7 שנים יש עיכוב והמתנה. צריך מאוד להזהר.

אורלי אראל : בסוף תכנון זה עניין של איזונים וסדרי עדיפויות. עיריית ת"א לקחה על עצמה בצורה ברורה לטפל במחירי הדיור בעיר. רב הקרקע בעיר היא קרקע פרטית והמדינה לא ממש מצליחה בעניין מחירי הדיור והפקעות הקרקעות. לעירייה ולוועדה מדיניות של דב"י כדי לאפשר לאוכלוסיה גם מהעשירון השמיני ותשיעי להמשיך לגור בת"א. הדרך היחידה היא לקבוע דב"י בתוכניות בהתאם למדיניות העירייה והוועדה. מתי יש דב"י? כתועלת ציבורית מתוקף תוכנית המתאר או שאנו רואים לאחר בדיקה כלכלית שאחוז הרווח בתקן 21 ואז גם בוחנים כמה אחוז דב"י האזור יכול לתת. אם המשמעות של תוספת של

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בדיווח לאחר החלטת ועדת ערר	2 - 0005-24
--	--

יחידות דב"י כדי להוריד את מחיר המחיה זה אומר להעלות מס' הקומות מ-15 ל-19 זה מחיר ששווה לעשות אותו אחרת מחירי הדיור רק עולים ועולים ואין לנו יכולת לווסת אותם. תוכנית המתאר קבעה שאפשר עד 15 קומות ובדיונים בוועדה המקומית ניתן להוסיף גובה ויש גם חו"ד של המשנה ליועץ המשפטי דאז ארז קמיניץ שניתן להוסיף קומות, לכן השיקולים התכנוניים שלנו היו שאפשר לעלות ל-19 קומות בכדי לקבל את היחידות דיור בהישג יד והבדיקה הכלכלית שעשינו לעת קבלת ההתנגדויות שעשינו בדיקה חוזרת מכיוון שעבר הרבה זמן, ראינו שיש רווחיות ליזם וניתן להכניס 50 יחידות דב"י לנו זה נראה ראוי. היה וויכוח בעבר בוועדה אבל נושא הדב"י הוא זה שחשוב ומוביל באיזונים, הוועדה רשאית לקבל איזו החלטה שרוצים.

רועי אלקבץ: נכון היום לבחון האם נכון להוריד את מחירי הדיור? השאלה באיזה מידה ואיפה בעיר. אורלי אראל: הצגתי לחברה הוועדה החדשים, בקדנציה הקודמת הוועדה המקומית אישרה למעלה מ-3500 יחידות דב"י ברחבי העיר, זה הישג יוצא דופן.

רועי אלקבץ: מדובר בסך הכל באחוז וחצי.

אורלי אראל: מדובר בקרקע פרטית וזה צריך להיות כלכלי ליזם.

רועי אלקבץ: 3000 יחידות בחמש שנים מה זה?

ליאור שפירא: זה עדיף מאפס. ברור שאנו רוצים דב"י, השאלה שלי הייתה וודאות תכנונית. כאן נראה שהתפספסה הוודאות התכנונית בפרויקט הזה. בתוכנית הזו הייתה יותר מאופציה אחת כזכור לי. יש פה יום עם הרבה דיירים, ואנו נכנסים לסיטואציה של הוודאות התכנונית של יזם מול דיירים כתוצאה מדברים שנתנו יותר מידי נפגעת.

אורלי אראל: כרגע על השולחן של אגף התכנון יש למעלה מ-300 תוכניות בניין עיר. מתוך ה-300 כמה יתארכו. העמדות התכנוניות שלנו לא השתנו. לוועדה המקומית יש לוחות זמן בניגוד לוועדת ערר שלה אין לוחות זמנים שקבועות בחוק.

דייבי ויינשטוק: לעניין נושא כדאיות כלכלית, זה נחשף לחברי הוועדה?

אורלי אראל: לכל תוכנית התחדשות עירונית שלא בבמע"ר המטרופוליני ששם אין ספק שזה כלכלי, בתוכנית של התחדשות עירונית נעשית בדיקה על ידי היזם וזה עולה במסגרת מסמכי התוכנית באתר. מלי פולישוק: לעניין עלות מחירי הדיור, יש הרבה מקומות שה-25 אחוז מדיניות צריך לבוא מהעולם. אביגדור פרויד: אני מציע לוועדה לעשות בדיקה אם היחס של 25 ל-75 היה 50-50 מה היה הרווח הכלכלי, היחס של 25 במגדלים, הבניינים יהיו ברובם תעסוקה ולא מגורים כולל חלק המגורים. זו הוועדה הכי חשובה, יש לעשות חשיבה מחודשת. אי אפשר לאשר יחס של 25 ל-75, זה משהו שאינו סביר.

ליאור שפירא: קיבלנו את העדכון.

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קבלה דיווח על החלטת ועדת הערר הדורשת את תיקון התכנית. ככל שתוכן חו"ד לפי תקן 21.1 הוועדה תקיים דיון נוסף ביחס לתכנון שאישרה ועדת הערר ולאחר שיובאו בפניה המלצות צוות התכנון בנוגע למספר הקומות של בנין E.

אחרת התוכנית תתוקן בהתאם להחלטת ועדת הערר בתאום עם הצוותים המקצועיים ולאחר השלמת התיקונים תפורסם למתן תוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, דודו לנדאו

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0556530 תא/מק/4717 - מתחם ברקאי - התחדשות עירונית
3 - 0005-24	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

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 17-0023 ב') 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 20-0001 ב') 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 הייעוד".
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 17-0024): "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 X 18% 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 מטרות 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 הדדית 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, תכנית 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.

=====

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

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
- צורכי 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- 350 x 600 מ' והיא מתאימה ביותר לתפקד כאזור מיתון תנועה. לוט נספח המציג את השכונה ואת הכניסה אליה.

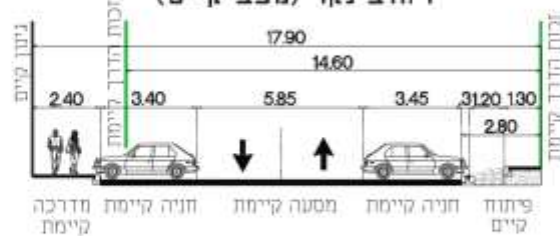
בעת עריכת התכנון התנועתי המפורט, יוכנסו לתכנית אמצעי מיתון מקובלים, כדוגמת זה, שהוצג בנספח, ששינה חניה ניצבת לחניה מקבילה, ברחוב נקר.

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.

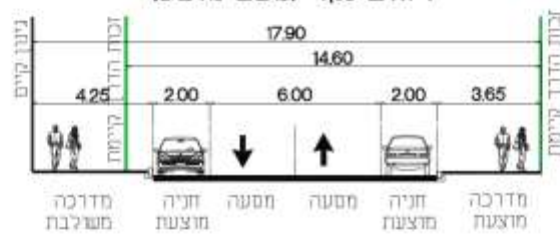
הבדיקה נערכה לפי תקן 1.33:1 כאשר כיום התקן בתכנית הינו 0.8:1 או לפי תקן תקף לעת מתן היתר בניה, לפי הנמוך מבניהם.

חתכים תנועתיים טיפוסיים

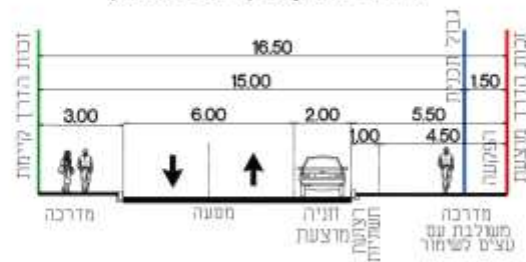
חתך A-A - רוחב 17.90 מ' רחוב נקר (מצב קיים)



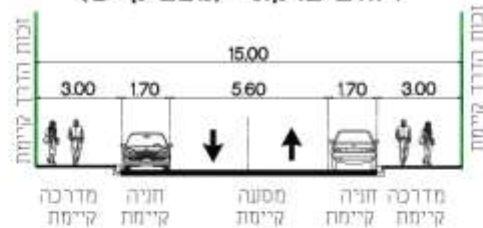
חתך A-A - רוחב 17.90 מ' רחוב נקר (מצב מוצע)



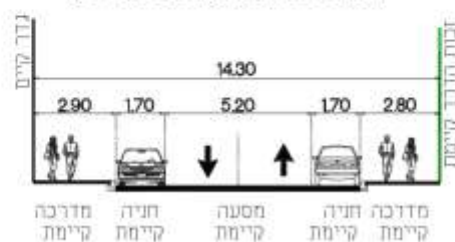
חתך B-B - רוחב 16.50 מ' רחוב ברקאי (מצב מוצע)



חתך B-B - רוחב 15.00 מ' רחוב ברקאי (מצב קיים)



חתך D-D - רוחב 14.30 מ' רחוב ברקאי (מצב קיים)



עיצוב והתייחסות לסביבה:

המשכיות הרצועה הירוקה: המתחילה מרחוב אחימאיר, דרך שצ"פ ושב"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 הבינויים 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 הרגשיים 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 רגשיים. בקומת הקרקע מבנה השני ממזרח, בשורת הבינויים 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.**

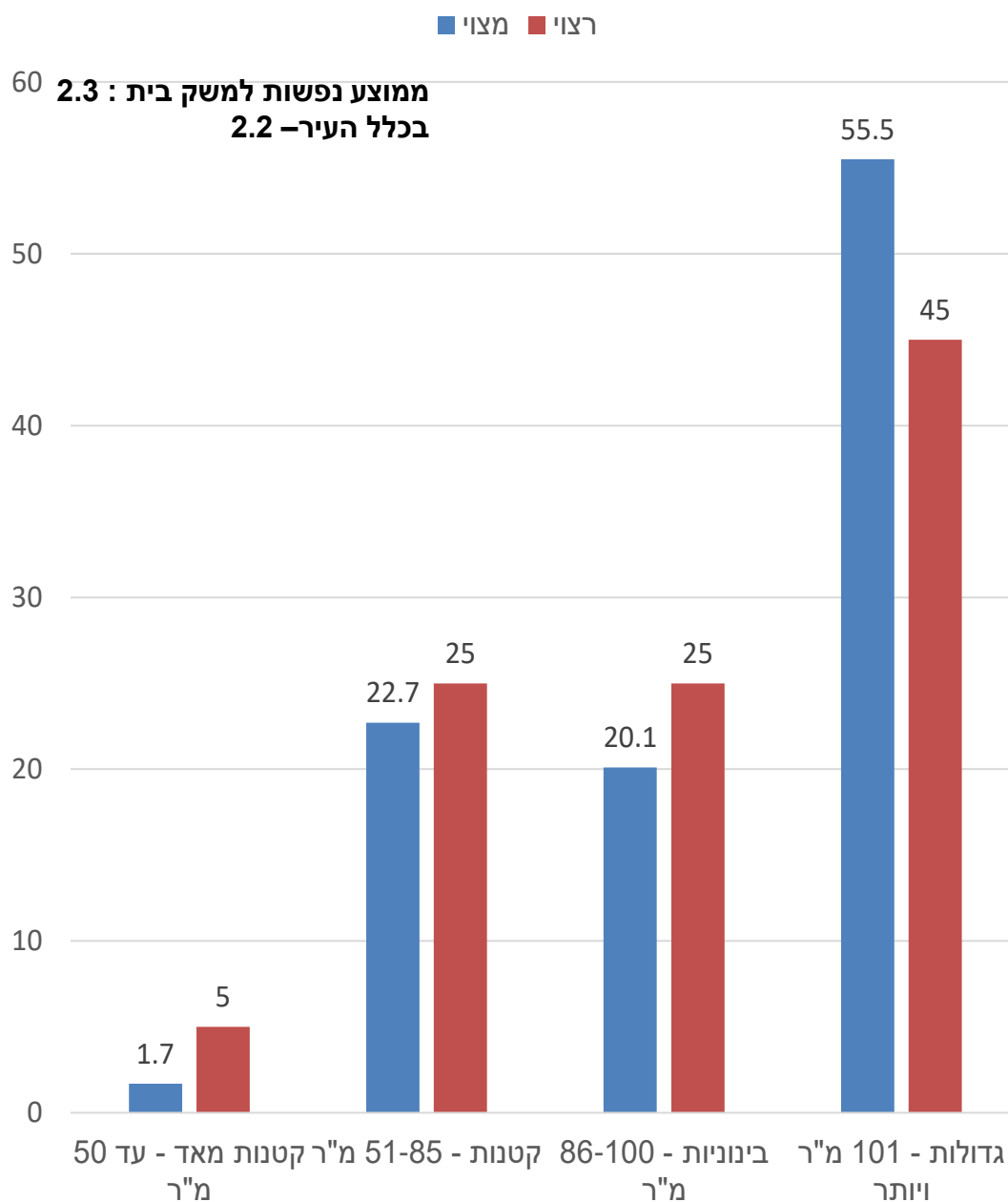
שימור עצים:

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))

4. 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.

5. 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 יהא 15 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

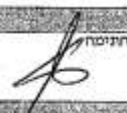
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0556530	שם התכנית תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית ת"א-יפו, אקדו נדלן תעודות עירונית שותפות מוגבלת, קו (ח.ו.) נדלן בע"מ, נדחר התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית MY-Architects יואש ינקוביץ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולשררה			
☐ 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, וחרא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

שימוש למשרד בחלק מזירות מגורים.	צפיפות יחיד לדונם 37			
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מוקדני השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים במתחם לאזור חינוך מגורים בבניית עירונית שימושים כללים, תשתיות ונלווים	היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שיקבע בחוקף של עד 25% מסך כל שטחי הבנייה לשימושים נלווים, מועל מפלס הבנייה הקובעת המאפשר בתכנית חתידית	מסר 1 בקונות חקיקה בלבד (סעיף 3.2.4 א) (4) הגיון מבנים ומסודות ציבור למי תכנית צ	+
קביעת שימושי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שימושי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שימושי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	רח"ק לכל גורל מגרש 2,5-4,0: לפי הגדרת אזור מגורים בבניה עירונית בסעיף 3.2.4 בהוראות המנהל	עד רחיק 4	+
קביעת שימושי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הועדקו ראיות לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.	סעיף כללי ללא זיהוי מאגרפי	3.1.4 (ה) תוספת למרבשות למגורים רח"ק 1 למגרש הציבורי למצללות		+
קביעת שימושי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5 (א) לפי תכניות תקפות	התכנית כמפלס לתכנית תא/ע/1 התכנית מכילת הוראות למרבשות ולחילושים תת קרקעיים	+
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב, (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי מסמך העיצוב העירוני 8 קומות. עלייה מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	בהתאם למסמך העיצוב העירוני ובכסף לשעמקים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2 (א) (1) גובה קומות לפי מסמך עיצוב 4.2.2 (ג) גובה קומת סיפוסית		+
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בגושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	התכנית תכלול מסמך בינוי מנהל תבאי למתן חותם בניה יחיד אישור ותכנית עיצוב אדריכלי	+
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... לא חסרת שטחי בניה מועדק שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	מחנות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה יוקבעו על ידי הועדה במסמך לבדיקה תכנית מחקר... במסמך בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח)	בתאום עם היחידה האסטרטגית, נקבע תא שטח ביעוד שטח למגורים ומסודות ציבור. הרחבת דרכים	כן
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט באזור למסודות	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל תנחלות בדבר שימושים (א).		+

התכנית כפופה ומסגרת לתוראות תכנית הא/מק/צ בשטחים למבנים ומסגרות ציבור	שטחי בנייה (ב) כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).		ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימותחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם ביעוד חדש ובין אם כיסוד על פי תכנית קודמת
ב. בתחום התכנית רח' מקומי/שכונתי. 3.6.14	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אוורור חיסוד, בגספת העיצוב העירוני ו/או בגספת התחבורה. חוראות למרחב הציבורי חלות גם על חויעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	קביעת חוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.13 – 3.6.1 3.6.1 חוראות מוגעות למגזן אזורים המאוגנים תחת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסרופוליני, ים, טארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, סטח פתוח מקומי, כוכר עירוני, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית סחירה קוירי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אוור לסמרט)
קיימת חוות דעת תחבורתית לתכנית מצורף נספת תנועה המפרט את כל מרכיבי התחבורה במתחם ותתיחסות בחוראות התכנית למרכיבי התנועה. חתכית כוללת ביטול דרך ללא מוצא, וביטול מפרץ ובמקומם חתויות דרך חדשה וחריבת דרך קיימת ב-1.5 מ'. לא יותר מבני תכנית עיליים	3.8.1 דרך מקומית סי 3.8.2 (ח) סי 3.8.6 (א) (5) סי 3.8.7	נספת תחבורה	3.8 חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות למשאים תבאים ורכיבים (3.8.2) וסרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חנונים ציבוריים (3.8.6) וכן חגיה (3.8.7) מתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
ליר		מרקם בנוי לשימור: על פי נספת העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנבוחם חוראות לשימור בתכנית הסוגעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספת חעתיקות	4.3 שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
לכונות מאורמת חוות דעת סביבתית לתכנית מאורמות תרניות לתכנון בר קיימא		בכל שטח התוכנית	4.4 איכות סביבה – סעיף 4.4 חגרות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית וריקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תבאים לתפקוד (4.4.5) חסמבות לסטות מתוראות סעיף 4.4.6
ליר		אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע	4.5 חוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)

		עירונג: על פי נטפת העירונג העירונג אחד טבע עירונג או מקומי: שנקבע בתוכנית או ברשימת השיטור העירונג.	
+	4.6.1	בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות – סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמוקע לתשתיות (4.6.1) חומות כליות לחבנת תכנית (4.6.2) ברכות אגירה וירדוסים מנ (4.6.3) מיקום (4.6.4) ביו (4.6.5) חשול (4.6.6)
	4.6.4		התכנית חסוקות תכלול נטפת תשתיות התחייקות בחוראות התכנית לנחול מי נר 15% אחור שטח מנר מבינר לחחול

שימוש בסעיף 2א(א) לפי סעיף 2א(א) לפי סעיף 2א(א)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם הסמורים בסעיף קטן (2א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	2א(א) למעט: (4א) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מחוזות הסעיף	
סעיף קטן (2א)	חרחבת דרך	+ חרחבת דרך
סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית	+ קביעת קווי בניין מעל הקרקע ובתת חסיק
סעיף קטן (5א)	שינוי חוראית בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	+ חוראית בנין
סעיף קטן (19א)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולענין הפקעת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בחונתם למפורט בסעיף.	+ קביעת זיקות חסון לעיבור, חריסת מבנים

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של חתומתי לעיל, ומצאתי כי חתומתי היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את חסיונות) במסומן בסעיף (2) בסופסוף.			
שם ושם משפחת	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
אורי כרמלי, אורי	02533273		8.9.2020
שם ושם משפחת	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
חראלה אביחם און, עויד	2438926-9		8.9.2020

ת' ב'מ' | 2017

העמקים
נב' אילנה סולמי – ראש עוף (מחשוב 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 וגינון.
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 הוסקו 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 וכחוראה בתקנון.

מארק טופילסקי: מציג את התכנית.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לציין לחיוב את ההתעקשות 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' ו-1/ו? 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 11 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 שהוטמנו 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 וגינון.
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
-------	---

1. לסעיף 1.1: 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. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	אביב יפו 6969042 1. עיריית תל אביב החליטה להקים פרויקט מזור 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.
מענה:	התנגדות מס' 2: עו"ד יוסי לוי מייצג את מנכ"ל ארגון נכי צה"ל אברהם לרמן רחוב מנחם בגין 11 רמת גן 5268104
2. לסעיף 2.1 בעיות חניה-רקע: א. הגישה לבית הלוחם נעשית כיום דרך חלקה 146 ביעוד מגורים. התכנית מציעה דרך חדשה. ב. בנוסף, קיימת דרך מאושרת מרח' הנוטר, אך היא איננה בשימוש עקב הפרש גובה. ג. לרשות בית הלוחם מגרשי חנייה בשטחו לשירות הבאים בשעריו. ד. מגרש החניה הקיים מחוץ לבית הלוחם כולל 2 חלקות: • 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).  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. 1. בית הלוחם איננו חלק מהקו הכחול של התכנית הועדה לא יכולה להורות על כך. 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. 3+4 העירייה תוכל להקים את החניון, בכפוף לשיקולים וסדרי עדיפויות.	2.6 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 מתגוררים 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: א. צפויות פי 3 יח"ד, כלומר פי 3 כלי רכב פרטיים ב. תקן החניה שנקבע 1:0.8. בצפון העיר כל בית אב יחזיק לפחות 2 כלי רכב ג. צמצום מגרש החניה שמשרת את בית הלוחם וגורע עשרות חניות. ד. שטחי המסחר ישרתו משתמשים מחוץ למתחם שיגיעו ברכב פרטי לפיכך, נדרש פתרון חניה חדש לבית הלוחם, לתושבים, אורחי השכונה ומזדמנים. מבוקש: 1. תנאי להיתר בניה יהא מימוש של 100 חניות נוספות עיליות/תת קרקעיות בבית הלוחם על חשבון יזם התכנית. 2. להפעיל שיקול דעת הועדה ולחרוג ממדיניותה לחניה ולאפשר תקן 1:1.3 לרכב פרטי

לעניין הסדרת הגישה החדשה לבית הלוחם ראה מענה 3 לסעיף 2.2ב'. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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 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	3. תיקון טכני: ס. 4.5.1. בהוראות התכנית: במגרש 702 במקום תותר חניה עילית תוקם חניה עילית. 4. הסדרת הגישה החדשה לבית הלוחם והכשרת מגרש 702 לחניון כתנאי לאכלוס מבני התכנית. 2.7 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. 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" ב. מבוקש תיקון טכני של הוראות התכנית: ס. 6.2.15- תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה. 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.
4. לסעיף 2.3 (צמצום הפגיעה בפרטיות חברי בית הלוחם) א. יש לבטל את ההוראה בס. 4.1(ד) המאפשרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הצפוני, לכיוון בית הלוחם. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה ב. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לערוך נספח פיתוח ונוף הכולל נסיעות וגיוון במרחב התכנון, בדגש על השטחים הפתוחים המשותפים בגבול הצפוני של התכנית, בסמוך לבית הלוחם. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה ג. תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב	2.8 צמצום הפגיעה בפרטיות חברי בית הלוחם: המקום משמש בית לשיקום פיזי ונפשי של נכי צה"ל שהוקם במכוון בניתוק 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. א. מבוקש לבטל את ההוראה בס. 4.1(ד) המאפשרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הצפוני, לכיוון בית הלוחם. זאת על מנת לשמור על פרטיות חברי הבית. ב. מבוקש להוסיף תנאי לאכלוס מבני המגורים: נסיעת עצים מסוג ומין

התנגדות מס' 4: התנגדות מהנדס העיר	מענה:
4.1 נוסח לתיקון הוראות התכנית, סעיף 7.1 שלבי ביצוע- תיקון ההתניה :	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

מענה:	התנגדות מס' 5:
9. לסעיפים 5.1+5.2 פגיעה באופי השכונה והתאמה לתא/5000: לאור החשיבות הרבה והצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה ושמירה על חיי אדם וביתם, הותיר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל. אופי הבינוי המוצע הינו של כ-17 מבנים בני עד 8 קומות. פירוק הטיפולוגיה של המבנים הטוריים למבנים קטנים בעלי 2 אגפים (המתייחסים לאופי הבינוי באפקה) ישר את מעברי האור, האויר, המבטים וכן ריבוי מעברים ציבוריים אל השפ"פ. נפח הבינוי המוצע נבחן ונמצא ראוי והולם בתכנית זו, זאת בהתחשב בהקצאת הקרקע לשב"צ ולשפ"פ מרכזי שיסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. גם הגישות אליו יסומנו בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור (וכן לרכב חירום במידת הצורך), כך שהשטח הפתוח יהיה נגיש לציבור. היקף התנועה המתווסף בשל התכנית נבחן ונמצא כי התפקוד התנועתי לא יפגע ברמה שאינה סבירה, לעומת זאת המרחב של הולכי הרגל ישופר. נבחנה ע"י אגף התנועה גם ההשפעה על צומת היציאה מהשכונה (אפיקים-קק"ל) ולא נמצאה הרעה משמעותית במצב התנועה החזוי לעומת הקיים. 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. מומלץ: לדחות התנגדות זו בנושא זה	עו"ד אייל ד. מאמו ממשרד אגמון רוזנברג הכהן ושות', יגאל אלון 98 תל אביב 6789141 מייצג את תושבי אפקה הצפונית 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 ל-1500 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. 5.2 התכנית איננה תואמת את תא/5000: מרחב התכנון מסומן ב"אזור מגורים בבניה עירונית". סעיף 3.2.1 קובע כי הועדה המקומית תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית מבחינת מאפייני בינוי, תכסית, ערכים אדרי' 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). כאמור התכנית איננה משתלבת במרקם הקיים בסביבה (המאופיין בצמודי קרקע) ולא במרקם הקיים המאופיין 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 במרכז 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. 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

(ככול מהצפיפות המינימלית) ואף 57.5 יח"ד לדונם בחלק מהמתחם. צפיפות זו חריגה ביחס לסביבה 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	התמ"א/מס' תמ"א	התמ"א/מס' תמ"א	התמ"א/מס' תמ"א	התמ"א/מס' תמ"א	התמ"א/מס' תמ"א
38	5-15	2-10	4459/5-9	4717/5-9	3
223	2.04	2.4	2.36	2.06-2.4	2.88
27	2.1	2.4	1.8	1.8-2.4	340
252	לשטח עיקרי				סך היתר

5.4 היקף זכויות הבניה חורג תמ"א/5000 :
תמ"א/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 שטחי 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 בתמ"א/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 התכנון והבניה, לכן חישוב הרח"ק צריך להיות בניכוי שטח זה.

5.5 התכנית חורגת מהוראות תמ"א 38 : ישנם פערים בין התכנית המוצאת לבין הוראות

(למעט זכויות שנבעו מהקלות כמותיות וזכויות ואלו הוסרו מהנוסח המופקד בפועל).

מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה

11. לסעיף 5.4 היקף זכויות החורג תמ"א/5000 מדובר בתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ומשכך איננה כפופה לרח"ק המוגדר בתמ"א/5000.
לפי תמ"א/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 בתכנית 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 תמ"א/5000 (טבלה 5) קבעו כי באזור תכנון רמת אביב ג' לא תותר תוספת שטחי בניה. אך הן החרגו 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 תמ"א/5000. לשם הדיון/השוואה של 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.

לשכת התכנון המחוזית קבעה כי התכנית איננה טעונה אישור השר ומשכך היא תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית. השפ"פ כנס 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.

מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה.

12. לסעיף 5.5 חריגה מהוראות תמ"א 38 :
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.

בתאי שטח A101 + B 101 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).

בתא שטח 102 (בבעלות רמ"י) נעשה שימוש בסל זכויות של תכניות תקפות וממנו נגזרו שטחי מסחר.

מומלץ : לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה

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 11. 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. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 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. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה לסעיף ח+ט ראה מענה 11 לסעיף 5.4 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 13. לסעיף 5.7 חוסר בפתרון תחבורתי ראוי: א - ראה מענה 9 לסעיף 5.1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ב - ראה מענה 9 לסעיף 5.1. לפי בדיקת אגף התנועה של	תמ"א 38 ולמדיניות הוועדה המקומית הנוגעת לה (תא/מק/9086) בעניינים שלהלן: 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. ב. חישוב שטח הקומה הטיפוסית המורחבת נעשה לפי תכניות תקפות ולא משטח קיים בהיתר. שטח הקומה המורחבת הינו ברוטו ולא עיקרי. כמו כן החישוב כולל הקלות כמותיות 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 הוועדה לתמ"א 38. בנוסף, יהיו שטחי בניה לחניון בחלקה 146. 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. ה. מספר יחידות הדירור המותר בהתאם לתמ"א ולמדיניות הנ"ל הינו 252 לעומת 370 בתכנית המופקדת. 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. 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. ח. זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות וכפופות לשיקול דעת הוועדה. נראה שלא הופעל באופן ראוי ומתאים. ט. מתחם ברקאי לא סומן בתא 5000 כמתחם להתחדשות עירונית, כלומר נראה שהוועדה סברה שראוי לעבות מתחם זה באופן מידתי ללא תוספת זכויות מכח תמ"א 38 או ע"י תכנית שאיננה מכוח תמ"א. 5.7 התכנית אינה מציעה פתרונות תחבורתיים ראויים:
---	---

העירייה רמת השירות בצומת קק"ל-אופקים לא צפויה להגיע לקריסה כפי שצופה יועץ התנועה מטעם המתנגדים, אלא להיות סבירה כאמור.

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.

חיבור לרמת אביב ג' – ראו מענה להתנגדות 2 (סעיף 2.2)
מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה

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.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה

15. לסעיף 5.9 קביעת שימוש לשב"צ:
להלן חו"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 מימושן 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, שב"פ: 117.6 דונם. שטחים אלו נותנים מענה לשטחי הציבורי הנדרשים ברמה המקומית והכלל עירונית.

שירותי הציבור הפועלים כיום בשכונה נותנים מענה כמעט לכל צורכי האוכלוסייה. שירותים חסרים יוכלו לקבל מענה במסגרת

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.

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" מ-2017 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.

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.

שדרוג תחב"צ למתע"ן מחייב הקטנת היקף החניה ברדיוס של 600 מ'. ברקאי אמנם נמצא באזור ב' (600-300 מ') 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.

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 ס. 197 לחוק ולא לחמוק מכך במכוון. יש להפקיד את התכנית מחדש עם תיקון הקו הכחול.

5.9 יש לקבוע את השימוש לשב"צ:
מרשימת השימושים המותרים לפי תכנית צ' – דיור מוגן ומעונות סטודנטים יכבידו מאד על

המגרשים לבנייני ציבור המאושרים, בבניה חדשה על מגרשים פנויים או כתוספת בניה למוסדות קיימים. 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 לחו"ד היח' לתכנון אסטרטגי הומלץ להקצות כ-1 דונם לשב"צ. השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה ב. יש להוסיף הוראה כי שטח דירה לא יפחת מ-35 מ"ר פלדלת. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה ג. מדובר בתב"ע תמ"א שאיננה כפופה רח"ק, ראה מענה 11 לסעיף 5.4 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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 ה. השפ"פ מסומן בזיקת מעבר ושהייה לציבור, כך גם המעברים שנוספו אליו. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ו. תכנית עיצוב אדריכלית איננה מפורסמת להתנגדויות מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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 ואוויר בין הנפחים. התכנית כוללת הקצאה לשטחי ציבור בדמות שב"צ, על אף המאזן החיובי בשכונה. גם השפ"פ הינו בזיקת הנאה לציבור שמוזמן להגיע ולשהות בו	השכונה. יש להציג סקר צרכים לשכונה ולבסס עליו את הפרוגרמה- מס' מבנים, זכויות, תכסית ועוד. על הועדה להציג מראש את השימוש הציבורי או לפחות רשימה מצומצמת של שימושים. 5.10 נושאים נוספים העולים מחו"ד מטעם אדר' אריה שילה: א. תכסית וצפיפות ויזואלית: נוכח מרווח של 6 מ' בין מבנים סביר שתבוקש הקלה למרווח של 5.4 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת. מתקבלת תכסית 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, תכסית ע"ק של עד 40%. הפחתת הקומות ל-5-6 קומות. 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. ג. הרח"ק בתכנית-4.26, חורג מהרח"ק שהומלץ ע"י היח' האסטרטגית-3.55 ד. פער מתמ"א-38 לא נמצא דו"ח הנדסי המעיד כי המבנים רעועים. מבנים בני 3 קומות בת"א הינם בסיכון נמוך יחסית לרעידת אדמה. לא נמצא דו"ח כלכלי המעיד שאין היתכנות כלכלית להתחדשות עירונית בדמות עיבוי או תוספת
--	--

מבא"ת ספטמבר 2007

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). מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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. 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 85-51 מ"ר (כ-45%), 100-86 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 ובעלות אחודה. 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) מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	למעבר הציבור/שטח ציבורי ד. השטח התת קרקעי בתכנית הינו 405% או 340% (יחד עם השפ"פ), זאת בחריגה ממדיניות הוועדה לתמ"א 38 שקבעה עד 300% משטח המגרש. 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 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
---	---

מענה: 16. סעיף 6.1: תושבי שיכוני 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 הוועדה 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 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 17. סעיף 6.2: מתחם ברקאי שייך לשכונת רמת אביב ג'. בנוגע לחיבור לשכונת רמת אביב ג' – ראו מענה 3 לסעיף 2.2.	התנגדות מס' 6: נועה רוזנברג, רחוב אופקים 23 תל אביב - יפו 6969761 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. 6.2 למי שייך מתחם ברקאי? שכונת אפקה/רמת אביב ג'? מתי עבר לרמת אביב ג'? בהחלטת מי? 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?	מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה
--	-----------------------------------

התנגדות מס' 7: נתן ברנד, רחוב נקר 9 תל אביב - יפו 6969369	מענה:
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.	18. לסעיף 7.1: ראה מענה 3 לסעיף 2.2. התכנית איננה כוללת את פתיחת רחוב נקר. מומלץ: לדחות את ההתנגדות

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)	מענה:
---	-------

19. לסעיף 8.2+8.1: 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 20. לסעיף 8.4+8.3: ראה מענה 3 לסעיף 2.2 ומענה 9 לסעיף 5.1. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 21. לסעיף 8.5: ראה מענה 11 לסעיף 5.4 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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	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. 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 8.3 כבר כיום השכונה סובלת מעומסי תנועה בבוקר ואחרי"צ, בד בבד לאחר שהתכנית תכפיל את יח"ד בשכונה ותוסיף מסחר. 8.4 התכנית גורעת חניות מסביבת בית הלוחם, דבר הפוגע באיכות תושבי השכונה ומשתמשי בית הלוחם. 8.5 צפיפות התכנית חסרת תקדים, מתאימה לרמת אביב ג', כוללת רח"ק מעל 4 שהינו רח"ק מקסימלי, לכן לא בסמכות הועדה המקומית. 8.6 בהתאם לס. 3.2.1 בתא/5000 קודם להחלטתה על הועדה לקבל נתונים על השתלבות הבניה במרקם הקיים מבחינת מאפייני הבינוי, תכנית 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.
--	---

מענה:	התנגדות מס' 9: דניאל בן יצחק רחוב ברקאי שמואל 19 תל אביב - יפו 6969919
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 הדירה 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. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 24. לסעיף 9.2 שינויים מוצעים: א. היקף יח"ד נמצא מתאים וראוי בהתחשב במגמות הציפוף העירוניות. מספר המבנים בתכנית איננו מחייב, נספח הבינוי הינו מנחה. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ב. המרחק הקיים בין המבנים הינו בין 7.5-0 מ'. התכנית מגדירה מרווח של 6 מ' בין מבנים. מרווח זה יקבע כסטייה ניכרת. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה ג. מספר הקומות- 8 תואם את נספח העיצוב העירוני בתא/5000. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ד. ראה מענה 12 לסעיף 5.5 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ו. מדיניות הועדה בתכנית חדשות הינה לאסור על דירות גן על מנת לשמור על השטחים הפתוחים לנחלת הכלל מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה	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 רוז 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. 9.2 לחילופין להורות על השינויים: א. צמצום יח"ד והמבנים ב. הגדלת המרחק בין המבנים בהתאם לקיים ג. מס' הקומות יהיה 5-6 ד. ביטול כל השטחים למסחר ה. ביטול השב"צ ומגרש החניה הציבורי ו. הצמדת שטחים פתוחים לבעלי הדירות
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.	9.3 הועדה לא הסבירה מדוע בחרה בהליך דורסני של תכנית ללא הסכמת בעלים, תוך קידום אינטרסים של יזמים שאין להם זכות במקרקעין.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 28. לסעיף 9.8: ראה מענה 15 לסעיף 5.9 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 29. לסעיף 9.9: ראה מענה 9 לסעיף 5.1 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 30. לסעיף 9.10: התכנית הינה או"ח וכוללת טבלאות איזון וחלוקה. מיקום דירות התמורה יהיה כחלק מתשריט הבית המשותף. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה	9.4 לא הוצגה חו"ד שמאי/יועץ תחבורה 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 ₪. 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. 9.7 היום מקבל יחס של פי 2.2 יח"ד, זאת על חשבון רווחת הדיירים. תוספת יח"ד תביא לרעש וזיהום מרכז, 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. 9.8 הועדה לא מפרטת מה ייעוד השב"צ שהתכנית מקצה ע"ח שצ"פ. מדובר בחוסר שקיפות שמעלה חשש מצד הדיירים. 9.9 התכנית מקצה חניה אחת בלבד לכל יח"ד. בעלי הדירות יאלצו לחפש חניה ברחבי השכונה ויוצרו עומסי תנועה. 9.10 התכנית לא מפרטת באיזה בניין/ים ימוקמו דירות התמורה ובסמוך לאלו מפגעים (איילון, רמפת החניון, שב"צ)
---	---

מענה: 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. 32. סעיף 10.2: ראה מענה 15 לסעיף 5.9 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה. 33. לסעיף 10.3: ראה מענה 27 לסעיף 9.6 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה. 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	התנגדות מס' 10: עו"ד אבי אברמוביץ' תל אביב מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6702101 מייצג את יוסף וגליה שיפמן. 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 10.2 שב"צ- לא ברור את מי ישרת השב"צ, שאף יוריד את ערך הדירות. השב"צ יעמיס על מצוקת החניה. 10.3 התכנית שונה מזו שהוצגה לתושבים ולא ניתנה הזדמנות לערער עליה. בעבר לא היה 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 ושלווה 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.
מענה:	התנגדות מס' 11: דבי וילקובסקי, רחוב הנוטר 32 תל אביב - יפו 6969834
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	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 לדירתי, 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".
מענה:	התנגדות מס' 12: עו"ד אור דבוש רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102. מייצג את: עמית ונטלי גדליה מרח' שמואל ברקאי 21. רונן 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.
36.לסעיף 12.1: ראה מענה 9 לסעיף 5.1 מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 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 38.לסעיף 12.3: ראה מענה 16 בסעיף 5.10 מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	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- 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. 12.6 לוועדה המקומית אין סמכות לשנות זכות
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 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	
40.לסעיף 12.5: 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. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה	
41.לסעיף 12.6 + 12.11: בדיוק כך נעשה - הזכויות הינן ע"פ הזכויות הרשומות, ללא שינוי בזכויות הקניין. השמאי חישב	

בטבלאות האיזון והחלוקה את החלק היחסי של כל בעל עפ"י זכויות רשומות בנסחי הטאבו כפי שמתבקש לפי חוק וללא שינוי בזכויות קנייניות. 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 המחברים (2,500 ₪ למ"ר) אינה משקפת את תרומת המחברים 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. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה 42. לסעיף 12.7 : מדובר על תכנית או"ח, ולכן אנו מחויבים לערוך טבלאות איזון וחלוקה עפ"י 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. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה 43. לסעיף 12.8 + 12.9 : ראה מענה 39 לסעיף 12.4 מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה 44. 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 9 בתקן 15. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה 45. לסעיף 12.12 : מטרת דיון זה הינו שמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה 46. לסעיף 12.13 : דירה שהורחבה ל-112 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	קניינית- פגיעה בחוק יסוד (ביטול זכות קניינית). *** מצורפת חוות דעתו של השמאי חיים מסילתי. 12.7 יש להעריך את הדירות לפי שווי שוק + החצר הצמודה בהיתר וההשקעה בה + המרתף שנבנה בהיתר. 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. 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. 12.10 יש לייצר ודאות לעניין הקצאה במצב היוצא, הטבלאות אינן משקפות את התמורות בפועל לדיירים, כפי שסוכמו/ יסוכמו בהסכמים עם היוזם. טבלאות ההקצאה והאיזון לא כוללות שווים בניגוד לנדרש. 12.11 התכנית איננה מתחשבת בשטח הדירות הקיימות- דירות שהורחבו עפ"י היתר וכחוק. לא הובאו בחשבון הרחבות שניתנו בהיתרים בדירות הגן : הנוטר 32 (טוינה-ההיתר טרם נסרק לתיק הבניין), צורפו היתרים של ברקאי 21 (גדליה) , ברקאי 31 (אמרגליק), 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. 12.13 מהסכם שנחתם ביום 26.7.19 עולה כי
---	--

האיוון מבוססת על הזכויות הרשומות בנסחים מ-6/2020, התואמים את הזכויות הרשומות בנסחים מ-3.2021. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 48.לסעיף 12.14 חלקה 582 במצב הנכנס הינה בבעלות העיריה ואין למתנגדים שום זכות לזיקת הנאה, לא מבחינת החוק ולא מעצם תפיסת חזקה. שטחי השב"צ והשפ"פ נרשמו בטבלאות האיוון 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	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. 12.14 יש למנות בורר מוסכם לעניין ההקצאה לפי ס' 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 וטיפול, 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 (ס' 4.1.2(א)(7)) ולכן, מבוקש ליצור מנגנון לפיו סך ממוצע הדירות הייחודיות (ג/ג) יעמדו על 220 מ"ר אקוויולנטי.
--	---

מענה: 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	התנגדות מס' 13: עו"ד ענת בירן רחוב מנחם בגין 7 רמת גן 52521. מייצגת את חברת אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, חברת קיו (ח.ו) נדל"ן בע"מ וחברת תדהר התחדשות עירונית בע"מ. 13.1 תקן חניה שנקבע הינו 0.8:1 (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 השכונה ובמגרש הציבורי המשרת בעיקר את באי בית הלוחם. לנכי צה"ל חניה קרובה הינו צורך חיוני, זו אוכלוסייה שתלויה ברכב הפרטי ותחב"צ אינה 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
--	--

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. 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 לA101). יתר הסעיפים ללא שינוי- אין בהם טעות. מומלץ : לקבל התנגדות זו בחלקה לנושא זה	פתרון במסגרת מרתפי החנייה הפרטיים ולא על חשבון מגרש החניה הציבורי הקטן שיוותר שימש את באי בית הלוחם. 35% מהדירות תהיינה בשטח מעל 100 מ"ר, לכן יש לשקול לפי הפרמטר השישי יחס רכבים ליחיד, כלומר הגדלת תקן החניה. 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 המונים 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. 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/מגוונים, מלבד השפ"פ: מסביב למבנים, בחזיתות ראשיות. 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. 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 לA101). זאת מאחר ובבניין מספר 16, השני מצד מזרח קבעה חו"ד איכות האוויר כי בקומת הקרקע 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.
---	---

הערות לשכת התכנון לתכנית	מענה :
תכנית מס' 507-0556530 תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל -אביב , נבדקה לפי סעי' 109(א) לחוק.	יש לבצע את כלל התיקונים הטכניים

	התכנית <u>לא</u> נקבעה כטעונה את אישור השר. להלן מספר הערות טכניות: 1. 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). 2. 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. 3. 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. 4. 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." 5. הערה (14) לטבלה 5- בהתאם לתקנות המעודכנות משנת 2020 אין צורך להקצות שטחי מצללות בשטחים ציבוריים. יש למחוק הערה זו. 6. יש לתקן בנספח הבינוי את הסימון במקרא בכל הנוגע לעצים לשימור / לכריתה.
--	--

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

5. 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 לA101).
6. 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 62(א11), 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 4.1.2.4 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.
7. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון
8. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

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

תמי ג'וסטו: תכנית להתחדשות ע"י פינוי בינוי במתחם ברקאי ברמת אביב ג' הגובל באפקה ובית הלוחם. תב"ע תמ"א תואמת תא/5000. הועדה מגישה כי זו תכנית או"ח הכוללת מגרשים בבעלות ציבורית. תוכנית בסמכות הועדה המקומית, הוגשו 13 התנגדויות. מציגה תקציר של התוכנית. עו"ד משה פולק מייצג את ארגון נכי צה"ל נותן את רשות הדיבור למנכ"ל הארגון, אבי לרמן **אבי לרמן מנכ"ל ארגון נכי צה"ל:** מטרת ההתנגדות לוודא שהתוכנית לא תפגע בבית הלוחם, אנחנו לא מתנגדים לתוכנית. בית הלוחם נותן מעטפת שיקומית לכל נכי צה"ל, כל סוגי הטיפולים שמוגשים לכל הלוחמים והלוחמות שנפצעו ומכל העולם לומדים מאתנו. רוב נכי צה"ל מגיעים עם רכב פרטי כי אין תחבורה ציבורית נגישה. סוגיית החניה במקום היא בעייתית ביותר. בשל הפרויקט עומס התנועה יהיה גדול ממשא ולא יהיו מספיק מקומות חניה בבית הלוחם. אנחנו מבקשים פתרונות לנושא החניה לבית הלוחם, תקן חניה 1: 0.8 איננו מספק. בית הלוחם הוא בית והוא מאפשר להתנהל בו בחופשיות מוחלטת והפרויקט הזה פוגע בפרטיות כי אנשים ישבו במרפסות שלהם ויהיו עם העיניים שלהם על כל באי בית הלוחם וזה יפגע בפרטיות. מסיבה זו בקשנו להרחיק את המרפסות, להוסיף צמחיה גבוהה ולאטום את השטח. אנחנו חוששים מאינטראקציה עם הדיירים בשל אירועים בתוך בית הלוחם. אנחנו מבקשים למנוע את האינטראקציה.

ליאור שפירא: כמה מקומות חניות ישנם בתוך בית הלוחם?

אלדד בר נון: אני תושב שכונת אפקה מרח' הרכש, אינני מתנגד נגד פיתוח מתחם ברקאי. מוסיפים 257 יח"ד למתחם, כלומר גידול של 58%, האם זה מידתי? ייווצר עומס תחבורתי גדול כי ישנה כניסה אחת לשכונה. כתוב שהתוכנית משפרת ומרחיבה את רח' ברקאי-כיצד? מהנדסי התנועה הגדירו את האזור כמיתון תנועה על כל השכונה, אני חושב שתוספת 400 כלי רכב זה לא מידתי. הפרויקט ממוקם בקצה השכונה ולא במבואותיה, כלומר מי שירצה להיכנס לפרויקט יעבור בלב ליבה של השכונה. אני מתנגד להיקף הפרויקט מהטעמים של מידתיות בהקשר התחבורתי ובהיבט התחבורתי והעומס שנוסף. גידול של 58% ביח"ד ישנה את צביון השכונה וזה תוספת לא מידתית. כיצד 9 מבני מגורים הופכים ל 17 מבנים עם 370 יח"ד. איך פרויקט תמ"א 38 מגיע למימדים כאלה זהו פרויקט מנופח ולא הגיוני. התוספת תשנה את תמהיל השכונה מקצה לקצה. מבקש לחזור לשולחן השרטוט ולצמצם את המימדים.

ליאור שפירא: אולי נפתח את רח' אופקים לרמת אביב ג', האם זה יפתור את הבעיה? יהיו יותר יציאות.

אלדד בר נון: אני לא חושב שזה יפתור את הבעיה. תוספת השטחים וההקלות למגורים חסרי מידתיות, אין הצדקה להמרה של שטחים אלו.

אבי לרמן: משיב כמה חניות קיימות בבית הלוחם: 230 מקומות חניה עבור קהילת בת 1200 איש, רוב הפעילות היא בשעות הבוקר. בזמן הבניה שמוערך 4-5 שנים הבית יקבל הרבה מאוד אבק וחברים רבים סובלים מאבק.

רועי אלקבץ: בתכנית ברח' רקאנטי מבנים בני 4 קומות הפכו ל 16 קומות.

עו"ד אייל מאמו: מייצג 150 בתי אב. תוכנית משמעותית בשכונת אפקה שהופקדה ללא הליך שיתוף ציבור כנדרש. פרויקט מאוד מנופח, חסר פרופורציה ולפרויקט יש רווח יזמי של 60%. זו איננה תוכנית לפי סעיף 23 א' לתמ"א 38 כי תוכנית כזו לא יכולה לנייד שטחים שנוספים מכח התמ"א למגרשים נוספים. אנחנו מבקשים תוכנית שתתאים למרקם ולסביבה. התכנית תפגע באופי השכונה- במקום 9 בניינים בני 3 קומות יוקמו 17 בניינים בני 8 קומות. מעבר מ 113 יח"ד ל 370 יח"ד, זה יותר מפי 3, זו איננה תכנית של תמ"א 38.

התכנית כוללת ניפוח זכויות של הרח"ק שמותר בתא/5000, הרח"ק לא מתאים בהיבט הסמכות וגם בהיבט תכנוני. בתא/ 5000 צוין השתלבות במרקם הקיים ובתכנית. אין בתכנית ערכים אדריכליים, אלא נטע זר מגלומני שנועד להשיג רווחים בלתי פרופורציונאליים. התשובה לטענה הזו היא- נעשה דיוור בר השגה של עוד 40 יח"ד. העיריה מכירה ברווח לזם, ובמקום לצמצם יח"ד וגובה מציעה דיוור בר השגה. לעניין הסמכות בחו"ד קמיניץ בפרשת קראסו חו"ד אומרת והיא עמדת הועדה המחוזית: "הועדה מקומית ראשית להגן על תוכנית בסמכותה זכויות מכח תמ"א 38 הן ע"פ הסמכות סעיף 62א לחוק והן מסמכותה ע"פ שיקול דעתה לתמ"א 38, בהחלטה ניתנה להפוך זכויות מותרות לזכויות מוקנות. היות ובהיתר מכח התמ"א אין אפשרות לממש את הזכויות הבניה באותו מגרש הרי שאין לשנות תוצאה זו באמצעות תוכנית בסמכות מקומית כך שיתאפשר מימוש זכויות אלה מחוץ למגרש. לוקחים זכויות מעבר לזכויות התמ"א, חורגים ממדיניות התמ"א של עיריית ת"א-יפו ומוסיפים שטחי שירות ועושים איחוד וחלוקה ומחלקים מחדש. מציעים 17 בנינים בני 8 קומות, מגדירים שפ"פ כדי להתחכם עם אופן חישוב הרח"ק ועדין חורגים מהרח"ק של תא/5000. אומנם יש הוראה בתא/5000 שתוכנית תמ"א 38 אינה חייבת לעמוד במגבלות שלה אבל התוכנית הזו חורגת גם מתכנית לפי סעיף 23. זו תוכנית פינוי בינוי והיא צריכה להיבחן ככזו. לפי תקן 21 אחוזי רווח משולשים. האינטרס היזמי הביא למשהו חסר פרופורציה.

שושי שריבט שפירא, שמאית: ניתן לחרוג מהרח"ק בתא/5000 כשמדובר בתמ"א 38 אבל התכנון המוצע חורג מהתמ"א ב3 אלמנטים: 1. שטח בניה עיקרי: החישוב שלנו תאם את חישובי הועדה המקומית לגבי זכויות לפי תמ"א 38, אופן חישוב קומה מורחבת- תכנית הקומה העליונה ותוספת 13 מ"ר ליח"ד ומזה יש לנקות את שטח חדרי המדרגות במצב הקיים, לכן הפער הינו 2000 מ"ר. חריגה נוספת היא הצפיפות המוצעת. לפי מדיניות העיריה הצפיפות צריכה להיות 250 יח"ד ולא כפי שמופיע בתכנית. חריגה נוספת היא כמות הבניינים, אמנם בתכנית לפי סעיף 23 א' לתמ"א 38 בסמכות הועדה להוסיף מבנים. בימ"ש העליון קבע בעניין ראובן רוסו שאם יש חלופה כלכלית מובהקת לחיזוק, תוך מימוש פחות פוגעני אזי יש לאשר אותה לכן צוות התכנון הסכים עמנו שהתוכנית כדאית כלכלית באופן חורג כלפי מעלה. לדעתנו יש לשנות את התמהיל הדירות. יש להפחית את כמות יח"ד וגם לאפשר דב"י.

ליאור שפירא: בכמה לדעתך צריך להפחית כמות הדירות בתכנית?

שושי שפירא: לענין הכדאיות הכלכלית שיעורי הרווח למחזור והעלות הם אדירים. מה שעושים מעבירים חלק מהרווח של היזם לציבור הכללי במקום לטובת תושבי השכונה ואלה צריכים לשאת בנטל שלה מבחינה תחבורתית ואיכות החיים. דיוור בר השגה אינו תרומה לקהילה אלא הטבה לזם מבחינת מס. הצגנו 3 תוכניות פינוי בינוי, כולן כוללות מכפיל יח"ד קטן יותר וגם מכפיל קטן יותר של שטח עיקרי. יש להותיר את כמות המבנים שיאפשר את מס' יח"ד בהתאם לתמ"א 38 בלבד, לחילופין, למנות שמאי מוסכם ושיעשו תוכנית פינוי בינוי.

ליאור שפירא: כמה דירות יש להפחית להערכתך כדי להישאר עם רווח יזמי של 25%?

שושי שפירא: אם יופחתו 88 יח"ד תהיה לתכנית רווח כלכלי.

אילן מרקוס יועץ תנועה: ככל שמשפרים את התחבורה הציבורית אפשר לוותר על מקומות חניה. התוכנית נעשתה לפי מדיניות עיריית ת"א-יפו, הפער בין כמות החניות שביקשתם לפני כחודשים לעומת כעת הוא 300 חניות. מה שבקשתם בעבר ייצג את המצב האמיתי. ברחוב קרן קיימת יש נת"צ הוא לא מתעין כי הוא מיותר והצוות לא התייחס לנושא הזה. לפי הבדיקה שלי (עבור נתיבי איילון) צומת אופקים נמצא ברמה של כשל. מצד אחד לא מספקים תחבורה ציבורית ולא מתעין (אולי בעוד 10 שנים), אתם לא עומדים בהנחיות הבסיסיות. יהיה כאוס גדול בכניסה וביציאה מהשכונה. אם אתם טוענים שאני טועה הייתי רוצה לראות את הקיבולת.

ליאור שפירא: אם היינו פותחים את רח' אופקים לכיוון רמ"א ג' זה היה פותר את הבעיה?

אילן מרקוס: עם קיבולת גדולה כזו- לא. לרמת אביב יש 2 כניסות מרכזיות עם קיבולת גדולה אז על 6000 יח"ד לא הוסיפו את השכונה של ברקאי אלא מוסיפים אותה על 250 יח"ד.

ליאור שפירא: אם נפחית 88 יח"ד- האם ייפתר העומס התנועתי? או אם נפתח את רח' אופקים?

אילן מרקוס: זו שאלה למענה של הצוות המקצועי. למה לא נעשתה בדיקה תחבורתית? לומר שלא תהיה הרעה משמעותית זו תשובה פוליטית.

דר' נתן ברנד: גר ברח' נקר שהינו רח' ללא מוצא. העיריה החליטה שהרחוב הזה לא יפתח במסגרת תוכנית ברקאי אבל אני שומע דברים אחרים מהיזמים ומאילן מרכוס. הרחוב שרוחבו 6 מ' נועד לדירי הרחוב. אם הרחוב יפתח אז כל עומס שיהיה ברח' ברקאי לכיוון קק"ל ינוקז דרך רח' נקר ויתנקז לרח' אופקים. העיריה ביצעה סקר תחבורתי ב2017 על העומס ביציאה מאפקה ומצאה נתונים שהיה ראוי להציגם בפני הועדה. אם לפתוח את רח' אופקים, אז ראוי לפתוח אותו לרחוב גרונר ולא לרח' נקר.

אדריכל אריה שילה (בשם עו"ד רון שפירא): מציג טבלאות שמראות הפרזה בתכנית, בצפיפות, בשטח יח"ד ממוצעת וברח"ק. ההפרזות נעות בין 42% ל100%. הפרטים נמצאים בחו"ד שלי. בתכנון יש הפרזה גדולה ביחס לפרמטרים המקובלים בתכנון תמ"א 38, תוכנית פינוי בינוי, רווח יזמי וכן הלאה.

הפרמטרים התכנוניים הם: תכנית, צפיפות יח"ד לדונם, הפרזה של עשרות אחוזים עד 90%. שטח יח"ד ממוצעת שהוא קטן ביחס למה שיש בתוכנית לי ורח"ק 4.26 ביחס לתא/5000 שהתירה רח"ק 2.5-3. חלקי תכנון נועדו להגדיל בצורה מלאכותית את זכויות הבניה. הפעולה התכנונית משנה את אופי הסביבה

בצורה קיצונית והפיכת הפרבר לצפוף. התוכנית צריכה לעבור שינוי. לדעתי מס' היחיד הוא לא 340 אלא 370 אם נרד ל252 תהיה הפחתה של 120 יחיד וזה המינון הנכון, בכפוף לבדיקה שמאית.

בן יצחק דניאל: אני מצטרף לדברי חברי. אני גר במתחם ברקאי עם משפחתי. בכל המצגות שהוצגו לדיירי המתחם דובר על 5-6 קומות לכיוון ברקאי ו 7-8 קומות לכיוון בית הלוחם. התוכנית שהוגשה לוועדה מדברת על 8 קומות באופן גורף. מעולם לא דובר על מסחר ברח' ברקאי ולא על מבנה ציבור בהיקף כפי שהוגש לוועדה. כל החתימות שנעשו לפני כשנתיים הציגו מצג שונה לחלוטין. תגובת הוועדה כי היא לא מתערבת בין היזם לדיירים -זכותם לבחור. מבחינת הדיירים והצדדים עיריית ת"א הינה גוף שיוזם ופועל למען קידום התוכנית והם יכולים לשבת בצד ולהיות אדישים לענין. לכן יש לבדוק את המצגים שהוצגו ולראות שכעת התוכנית יותר צפופה, עם יותר בנינים וקומות. מי שקידם את התוכנית זה היזם ולא הדיירים. לא נערך מכרז שזה הדבר הנכון שהיה צריך להיעשות הן מבחינת הדיירים והן בהיבט שיתוף הציבור ומבחינת העירייה. ביולי 2019 התקיים כנס תושבים, התוכנית שמוגשת לכם היא תוכנית שונה ממה שהוצג בכנס חתימות לדיירים. אפשר לשמוע מומחים שדנים בתחבורה ולענות לשכנים בעלי צמודי הקרקע שחשוב שיהיה חיזוק וחדוש המתחם. אבל הדבר הראשון שיש לשים לב אליו הוא שהדיירים הגיעו לכנס שבו לא הוצגו יחידות מסחריות ברח' ברקאי, ולכיוון ברקאי בינוי בן 5-6 קומות. העירייה מקדמת תוכנית או"ח ללא הסכמת הבעלים שכוללת בינוי בן 8 קומות עם יחידות מסחריות וזה שונה ממה שהיה בכנס.

ליאור שפירא: התוכנית שדנים בה היא תוכנית שחתומה על ידי הדיירים. אם יש תוכנית חתומה על ידי הדיירים ואתה אומר שיד אלמונית חתמה אני יכולה להמליץ לך להפנות את הטענה למשטרה.

עו"ד אברמוביץ אבי: אנחנו נמצאים בסיום במו"מ עם היזמים וטרם קיבלו את ביטויים בכתב אבל ההסכמות קיימות ולכן אנחנו מסירים את התנגדותנו בכפוף להשלמת ההסכמים.

עו"ד אור דבוש: מייצגת את דבי וילקובסקי שנבצר ממנה להשתתף זום. דבי בעלת דירת גג ברח' הנור 32. יש תקנון בית המשותף, בסעיף ז' כתוב שגגות חדשים שיווצרו כתוצאה מתוספת בניה על הגג הקיים, ברישום הבית המשותף. לאותן דירות בתוספת הבניה יצאו מכלל הרכוש המשותף ללא הסכמה של כל בעלי הדירות. אין התייחסות בתוכנית לנושא זה. כל הזכויות בקומת הגג שייכות לבעלת הגג. מה שמוצמד לה כבעלת דירת הגג שייך לה.

מיטל להבי: מה שמוצמד לה בתקנון ובטאבו ברור. אבל אם למה שמוצמד לה ובתקנון ובטאבו יש זכויות בניה נוספות שמגיעות לכדי 4 קומות למי זה שייך?

עו"ד אור דבוש: לה

מיטל להבי: הבנתי

עו"ד מורן גור בשם 6 בעלי דירות גן: בעלים אלו קיבלו היתר ליציאה לגינה עם גדר וכניסה נפרדת למרתף, כמובן בהסכמה של בעלי הזכויות. בתקנון המוסכם יש התייחסות קונקרטית שניתן להשתמש בגינות הללו. התוכנית המוצעת מונעת ואוסרת על יציאה לגינה. בכך מתנגשת עם דינים אחרים כמו חוק יסוד כבוד האדם וחירותו. מבקש מהוועדה לאפשר את דירות הגן במלואן בחזית הקדמית הדרומית והאחורית הצפונית. יש כאן פגיעה בבעלי דירות גן. מדובר בצביון נקודתי, כלומר גם לבטל את הגינות וגם לייצר את השילוש של מנין יחיד, לרבות הקטנת תקן החניה בצורה משמעותית. לדעתנו יש בכך פגיעה אקוטית שאין לגעת בה. לכן אנחנו מבקשים לבטל את ההוראה שמונעת לצאת לגינה.

ליאור שפירא: בפועל הגינות מוצמדות לדירות הגן. האם יש הסכם קניני שמאשר לדירות מרתף שהכניסה אליו נעשית מהגינה?

מורן גור: יש שתי כניסות ויש כניסות שהם מחוץ לדירה והם מתוך הגינה. ברגע שאושרו הבקשות להיתר הן מכח 11 והן מכח היציאות למרפסות שבהיתרי הבניה יש גדרות יש ריצוף יש התייחסות קונקרטית לגינות. אנחנו מתייחסים לגבול המגרש היום שזה המצב הנכנס כשעושים השוואה בין התוכנית החדשה לקודמת אין ספק שהגינות הם מוצמדות הלכה למעשה.

ליאור שפירא: משום שיש ויטרינה שפתוחה אליהם?

עו"ד מורן גור: כן, פתוחה בהיתר כל מה שנאמר כאן מגובה בנספחים 20-24. לכן אנחנו מבקשים מהוועדה לחרוג מהמדיניות שלה ולאפשר גינות הן לחזית הקדמית והאחורית כדי שלא תהיה פגיעה קניינית.

בנושא החניה כל בעלי דירות הגן יכולים להעיד שיש מחסור בחניות כיום. יש 1200 משתמשים שמרביתם מבית הלוחם. משלשים את כמות הדירות ויש לנו 220 בתים פרטים. אני מבין את הרצון בשימוש בתחבורה ציבורית אבל מדובר בחתך סוציאקונומי מהגבוהים ביותר. גם היום חוץ מאותם עוזרים לבתים. תקן 0.8 לחניה הוא לא ריאלי ואין ספק שיהיה בלאגן. זה ברור שצריך להעלות את תקן החניה ל1.3 ולא 0.8, וגם אם מחברים את אפקה לג' במיוחד שיש פה שינוי אקוטי בצביון. יש להחריג את התכנית מהמקרים הרגילים. מדובר בשכונה עם 220 בתים פרטים ומוסיפים 370 זה דבר נכון וראוי והבדיקות שנעשו לא מספיק מיטביות כדי לבדוק את האקסיומה.

הפקדתם את התוכנית אבל לצערי כבעלי דירות גן שהאינטרס שלנו לשמירת הגינות לא נשמר. ברגע ששינייתם את התוכנית שלא יהיו דירות גן כדי לשמור על שטחים פתוחים, אני חושב שצריך לשמוע את הטענות שלנו ולא מההתחלה לדחות אותנו כפי שכתוב בחו"ד צוות והדבר הזה דורש בדיקה. יש לבחון

את הנוק, הוא צריך להישמע לפני שהתוכנית מופקדת ולא לאחריה. לגבי השפ"פ הלכה למעשה גם אני כבעלים של דירות הגן הייחודיות וגם העירייה כבעלת הזכויות שותפים באותו מתחם. יש להבין שערב אישור התוכנית בעלי הזכויות הם אלו שמתחזקים את השפ"פ. אי אפשר להגיד שבגלל שיש שפ"פ לא נאפשר את דירות הגן כי זה בדיוק ההיפך. על אחת כמה וכמה לגבי הגינות בין בית הלוחם לבין הדורה הצפונית, ועל אחת כמה וכמה לגבי הדורה הדרומית ואנחנו מבקשים לשנות ולא לאשר בחותמת גומי את החלטת הדרג המקצועי להתנגדויות עפ"י הטבלה שקבלנו.

דר' נעה רוזנברג: תושבי מתחם ברקאי זקוקים להתחדשות, לשפר את תנאי הדיור שלהם כולל דירות גן וגג אבל כרגע התוכנית היא לטובת העירייה והיזמים. היסטורית מה הן או מה הוא נתיב הכניסה למתחם ברקאי דרך רמת אביב ג'. אין מעבר של מכונית אשפה צריכה להיכנס אפקה והיא לא שייכת לרמת אביב ג'. אם מתחם ברקאי לא היה שייך לרמת אביב ג' והיה שייך לרמת השרון האם היא העירייה היתה מאפשרת לכל המתחם הזה להיבנות כך? היא לא היתה מאפשרת זאת היא היתה שומרת על תושבי אפקה. אתם מנסים לשסע בין רמת אביב ג' לאפקה. יש לנו בעיה עם עיריית ת"א שתכניס כאן פיל לבן. אתם מרעים את תנאינו בטוענה של התחדשות השכונה.

ליאור שפירא: אין מעבר בין רמת אביב ג' (שלדעתך אזור ברקאי הוא חלק מאותה שכונה) לבין המתחם כרגע, ואז משאיות אשפה לא יכולות לעבור והם יצטרכו לעבור דרך אפקה וזה יפגע באורח החיים בשכונת אפקה.

דר' נועה רוזנברג: 84% האנשים לא תהיה חניה והם יחפשו שעות חניה ויעמיסו על התנועה. אם יהיה אירוע רב נפגעים איך תפנו כאן אנשים מכבי אש מד"א ומשטרה? אתם עושים טעויות עם נתיב התחבורה זהו פיל לבן. 20%-5% אנשים יכנסו למצב חרדתי בגלל המצב זאת לטובת נדל"ן, יזמים, העירייה וע"ח הדיירים ברמת אביב ובאפקה.

עו"ד אפרת לרנר בשם יזמי התוכנית: בנושא החניה דובר רבות והדברים כתובים. נושא החצרות שנמצאות בין שורת הבתים העורפית האחורית שגובלת בבית הלוחם, ברווח בין גבול התכנית, לבין שורת הבתים האחורית: מתוכננת בניה בקו בנין 3 מ'. השטח אמור להיות משותף לבניינים, להבדיל מהשפ"פ המרכזי שאמור לשמש את הציבור. מבקשים להצמיד רק את החצרות בעורף- מציגה במצגת. מבחינה תכנונית אין מניעה וזה נכון מאחר שמדובר במעבר צר בין שני קירות מאוד מאסיביים. החומה של בית הלוחם מאד גבוהה ומאסיבית ביחס למפלס פני הקרקע. החומה לא מאפשרת תצפית מכיוון בית הלוחם או אל בית הלוחם, כך שלא תהיה פגיעה בפרטיות באם החצרות יוצמדו. מצד שני אם הן לא יוצמדו ויתאפשר שם מעבר של הציבור תהיה כאן הפרעה לפרטיות של בעלי הדירות בקומת הקרקע. הצמדת החצרות תאפשר תחזוקה טובה. מבחינת הפרויקט מדובר בחצרות אחוריות ולכן אפשרות זו נכונה.

אדר' תמי ג'וסטו: התנגדות מה"ע היא בנוגע להתניה של רישום השטחים הציבוריים. יש לתקן את ההתניה כך שהעירייה תהיה רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגרש המגורים 101.

מענים:

בשם היזם עו"ד ענת בירן: קיימות 113 דירות ו21 חנויות. התוכנית מציעה 370 דירות מקסימום. 9 מבנים הופכים ל17 מבנים זה נובע מכך שבמקום לבנות מבנה טורי בונים בנינים עם רווחים ולכן מס' המבנים לא רלוונטי. לגבי מס' יחידות הדיור מתוך 370 יח"ד 30 יח"ד שייכות למגרש של רמ"י ששימש בפועל חניה לבית הלוחם. בתכנית הוא מקבל זכויות בניה, 30 יח"ד מתוך 370. ע"פ דרישת העירייה 40 יח"ד הם יחידות דב"י שהם לא למכירה כך שמדובר על 300 יח"ד ליזם כנגד 115 שנכנסות. מס' היחידות נובע מתמהיל מגוון של יח"ד. כל זכויות הבניה חושבו בהתאם לתמ"א ולתב"ע. נאמר שצריך לחשב לפי קומה עליונה זה לא נכון. בפרויקט אין קומה טיפוסית לכן היה צריך לחשב לפי שטח קומה ממוצעת ונושא ההרחבות נלקח בחשבון. כל זכויות הבניה וחישוב זכויות התמ"א נעשו באופן מדוקדק על ידי הצוות וע"י היועמ"שים לאורך זמן ואין מטר אחד מיותר. בזכות התב"ע המשותפת ניתן לתכנן נכון יותר את השכונה ולתת שטח ציבורי של כמעט דונם לעירייה, במיקום שנדרש. התב"ע לא חורגת מזכויות התמ"א שאפשר היה לקבל והיא גם לא חורגת מהרח"ק. ע"פ כל חו"ד והתחשיבים התוכנית לא מנופחת ומידתית. שיתוף הציבור - היה בחודש נובמבר 2018, היו מפגשי שיתוף ציבור בעירייה וכנס גדול במתנ"ס רוזין. נושא השיתוף נעשה באופן רציני, לצערנו לא הגיעו הרבה תושבים אבל העירייה והיזמים עשו את עבודתם.

הטענה כי 8 הקומות היו אמורות להיות 5,6 קומות איננה נכונה. הפרויקט התחיל עם 8 קומות בחזית ו10 קומות בעורף. בשל חשש לסמכות הועדה המקומית הוחלט להוריד ל8 קומות. ד"א היום לפי חו"ד המשנה ליועץ המשפטי של הממשלה, ארז קמיניץ, מותרות 10 קומות בכל המתחם, אבל נשאר עם ה-8 קומות. דיירים השתלטו על חצר או בנו על הגג, אך אין לאף אחד זכויות בניה מוצמדות או שטחים שהוצמדו להם קניינית והטענות שנשמעו אינן נכונות.

פגיעה בפרטיות של ארגון נכי צה"ל - הבניה שלנו לא פוגעת בפרטיות. יש מגרש חניה מאוד גדול שחוצץ בין המתחם לבין הבניין של בית הלוחם. בקשתם לבטל את קו הבניין למרפסות בדירות שפונות לבית הלוחם זו בקשה קשה מבחינת איכות הדירות, אם בכלל אפשר יהיה לשווק אותם, אני מבקשת לאשר לכל הדירות מרפסות ולאשר את ההבלטה המבוקשת משום שלא סביר לבקש לבטל מרפסות כי הם פונות לחניון. אפשר להטמיע הנחיות לנטיעת עצים וכד'. לטענות התחבורתיות יענה דני פוקס יועץ התנועה של הפרויקט.

ליאור שפירא : לגבי הרווח הקבלני נבקש הבהרה.

דני פוקס : לגבי ההערות של היציאה והכניסה לשכונה. התחלנו בפרויקט ב-2018 ועשינו בדיקה לצומת אופקים-קק"ל במצבה הנוכחי ולאחר אכלוס מתחם ברקאי. נעשו ספירות בצומת לאורך 14 שעות היום כאשר ההתמקדות הייתה בשעות השיא: בוקר ואחה"צ. קבלנו את תוצאות הספירות, הכנסנו אותם לתקן הישראלי של קיבולת דרכים בישראל ובדקנו מצב מידי ביום הספירה. עשינו ניפוח קדימה שלא כולל את מתחם ברקאי והוספנו את המתחם. התשובות היו כי ביציאה מהשכונה יש עומס מסוים. בתוספת שבדקנו בשעות השיא לאחר אכלוס יש סדר גודל זמן המתנה ממוצע. לוקחים את כל כלי הרכב בשעות הבוקר בודקים מה זמן ההמתנה. בשעות השיא יש תוספת בגלל האכלוס 3-4 שניות ואחה"צ יש תוספת 4-5 שניות בממוצע. תמיד יהיה מישור יותר קיצון שיחכה יותר זמן. אלו המדדים ואין כאן קטסטרופה. הבדיקה עומדת כאן בפניכם.

גידי מוזס : אני לא חושב שיש פרויקט עם רמת תרומה ותועלות ציבוריות כמו שנדרש מהפרויקט הזה. אנחנו מקצים 40 יח"ד דב"י מדובר בעשרות מיליוני שקלים, הפקעה משמעותית לטובת שטח ציבורי, דרישות להסדרת תנועה וחניונים, שימור עצים שמשפיע קשות על תכנון החניון אבל אנחנו מברכים על כך עם העלות האדירה לבניה. ישנו דו"ח כלכלי מפורט לפרויקט, לפני היטל השבחה רווחיות הפרויקט היא כ-20%. כיזמים לדעתנו ישנה הערכת חסר של עלויות הבניה בפרויקט הזה במיוחד לאור הדברים שצינתי. אנחנו רואים כאן רווחיות שנושקת לכיוון ה-14%-15% לאור יח"ד הדב"י שהושטו על הפרויקט אנחנו לא ב-25% בוודאי. צריך להתחשב בתנאי המגרש ובכל הפרמטרים של הפרויקט.

ענת בירן : אנחנו מבקשים לתת הצמדות בלי קשר לבעלויות. למי שיש גג או גן אין הצמדות בטאבו והיתרי הבניה לא משקפים או מעידים על זכויות קנין. לאף אחד אין זכויות קנין בשטחים הללו מי שאומר שיש לו טועה. לגבי ההצמדה לדירות גן, זה אפשרי תכנונית כיוון שנמצאות בעורף ליד החניה של בית הלוחם. יש שם רצועה צרה של 3 מטר שאינה אפקטיבית ציבורית ונכון שיצמידו בסיטואציה הזו. המרפסות שפונות לכיוון בית הלוחם- ביקשנו הבלטה 1.20 מ' מקו בנין 3 מ' אומנם זה משאיר מרווח קטן, אבל בסמוך למגרש חניה. אם תקבלו את עמדת בית הלוחם לא לאפשר את ההבלטה הזו זה עלול לייצר קושי בתכנון של הדירות ולכן אנחנו מבקשים שתשקלו כחלופה להחזיר את 10 הקומות בשורה הזו של הבניינים כאפשרות לייצר דירות טובות.

ליאור שפירא : היה וכן נחליט להשאיר את הפרויקט מבקש שתקבלו את הבקשה של בית הלוחם לעניין האבק. מדובר באנשים עם מוגבלויות ופרויקט כזה יוצר אבק, יש חשיבות לשים לב לנושא זה. מיטל להבי: השפ"פ העירוני- מבקשת לדעת מיקומו גודלו חיבוריותו לרחובות המקבילים וכל סוגיית זיקת ההנאה. לגבי אפקה בעברי ניסיתי לקדם את קו 6 לבית הלוחם. התברר שאוטובוס רגיל לא יכול להיכנס לשכונה. מבקשת להבין את התחבורה הציבורית שתהיה לאנשים עם מוגבלויות.

ליאור שפירא : הנגישות בבית הלוחם לא ישתנה אם נאשר או לא נאשר את הפרויקט. **מיטל להבי :** איך מתוקף תמ"א 38 ותוכנית המתאר צומח פרויקט בסדר גודל כזה. מתוקף מה אנחנו נותנים כל כך הרבה זכויות?

אופירה יוחנן וולק : מהן האופציות של החניון? מדובר בחניות אורחים. האם יש אפשרות להגדיל את החניון ולא חייב להיות בתוך בית הלוחם עצמו? כמה דב"י יהיו פה?

תמי ג'וסטו : בחו"ד הצוות מופיע 40 יח"ד דב"י עם הנחה של 40% ממחיר השוק למשך 20 שנה. **אופירה יוחנן וולק :** אני רוצה 50 יח"ד דב"י אני חושבת שפרויקט בסדר גודל כזה יכול לתת יותר.

תגובת הצוות

תמי ג'וסטו : מדובר בתוכנית או"ח שיש בה תועלות ציבוריות רבות. שטח למוסדות ציבור, כ-110 יחידות דיור קטנות בשטח עד 60 מ"ר עיקרי, הרחבת רחוב ברקאי וחזית פעילה לרחוב ברקאי. השפ"פ נמצא במרכז התוכנית ברחוב של 10 מ' במסגרת התכנית הוא יגדל 1 ל 2 דונם ומסומן בזיקת הנאה ושהייה של הציבור, הוא עובר לבעלות פרטית כיוון שהעירייה איננה מתחזקת שפ"פים כלואים וזה נכון שהבעלים הפרטיים יתחזקו אותם. מוצעות 4 זיקות הנאה אליו בניגוד למצב הקיים שבו קיימות רק שניים. מציגה את השפ"פ במצגת. זיקות ההנאה הן: בצד מערב (רח' נקר מאיר), בדרום רח' ברקאי ובצד מזרח (רח' ברקאי).

מיטל להבי : האם רוחב המעברים לכיוון השפ"פ הוא 5 מטרים לכל הפחות?

תמי ג'וסטו: לא. בתוכנית המופקדת רוחב המעברים נע בין 2 ל-3 מטרים. לגבי כניסה של תחב"צ לשכונה ברח' קק"ל יש קווי תחבורה המרחק למתחם הוא 300 מ' להולכי רגל. לגבי חניית בית הלוחם רוב חברי בית הלוחם חונים בבית הלוחם ומגרש החניה העילי משמש בעיקר לאורחים, הוא בחכירה מרמ"י ובחווה שמתחדש כל שנה ויכול להסתיים תוך 3 חודשים. למגרש זה יש זכויות הוא ביעוד מגורים ולכן רמ"י הם חלק מאו"ח ומקבלים מגרש למגורים עליו יוכלו לממש את הזכויות. מגרש החניה יעבור לבעלות עירונית כמחצית מהחניות אמנם יתבטלו אבל אנחנו מוסיפים עוד 350 חניות בתת קרקע לדיירים שכיום אין להם חניה מוצמדת. כלומר כל האורחים שכיום מחפשים חניה ברחבי שכונת אפקה יקבלו מענה בתת קרקע או לפחות חלקם. העיריה יכולה להחליט לבנות בתת קרקע עוד חניה יש כאן מגרש חניה שאפשר להשתמש בו. היעוד של מגרש החניה כיום הוא דרך עם התראה של חניה.

אופירה יוחנן וולק: האם אפשר למצוא פתרון חניה גם למגורים וגם לבית הלוחם?

תמי ג'וסטו: היום לדיירים במתחם ברקאי אין חניות והתוכנית תיתן להם מענה בתת קרקע. לגבי הדב"י המגרש של רמ"י לא תורם את חלקו בנושא הזה כיוון שיש לו תועלת עירונית בדמות הרבה דירות קטנות לעומת יתר התוכנית, לכן לא הכנסנו אותו לתחשיב.

רוני קינסברונר: עד לפני כשנתיים כשלא הייתה מחלוקת תכנונית לא נעשה תחשיב כלכלי. תוכנית זו קודמה רק על פי היבטים תכנוניים. מכיוון שהוגשה התנגדות ובין היתר בטענה שישנה רווחיות מאוד גבוהה בפרויקט אז בחנו זאת. המתנגדים טענו שיש שומה שלפיה הרווח הכלכלי של הפרויקט הוא על סך 66% זהו רווח כלכלי מאוד משמעותי, כמעט פי 3. ערכנו בדיקה כלכלית של עצמנו והשוואה לחו"ד של השמאית. יש כאן מסמך השוואה בין עמדת המתנגדים לעמדתנו, על כל פנים גם בתחשיב שלנו עולה כי הרווח הכלכלי גבוה מאוד ביחס למקובל. בתחשיב הראשון שלנו הרווח הכלכלי עמד על כ-40% בעוד שהמתנגדים טוענים ל-66% רווח.

ראש העיר, מר רון חולדאי: במדינת ישראל צריך לבנות, למה צריך להתחשבן כל אחד נכנס לחשבון של היזם, אז מה אם הוא מרוויח? שיתן עוד דירות.

רוני קינסברונר: זו בדיוק הנקודה, היות וההנחה שצריך לבנות עלתה השאלה מה היקף הדב"י שאנחנו מבקשים. לפיכך ערכנו בדיקה כלכלית וההסכמה עם היזם היתה על 40 יח"ד דב"י ואנחנו סבורים שאפשר עוד יחידות. חברת הוועדה הציעה 50 יח"ד אנחנו חושבים ש-45 דירות יוצרת תמונה יותר טובה. כך הוא מגיעה לרווח יזמי של 20% לפני תשלום היטל ההשבחה הדב"י הוא לתקופה של 20 שנה. 40% הפחתה משכר דירה בשוק ולא חל על המינהל שלהם יש כללים אחרים כמו 15%.

אדר' תמי ג'וסטו: מקריאה את המענה מתוך הדפוס להתנגדויות. לגבי כניסות ויציאות לשכונה לא חלק מהתוכנית ולא בתחום הקו הכחול ולכן לא מורים על שינוי הקו הקיים. צומת קק"ל-אופקים כן נבדק והמצב טוב. בנושא הפרטיות של בית הלוחם המלצנו לקבל את ההתנגדות. אנחנו ממליצים להישאר בתקן החניה שהועדה קבעה לתוכנית. נעשה שיתוף ציבור ביולי 2018 ולאחר מכן 3 קבוצות מיקוד בנובמבר עם הדיירים, השכנים, ובית הלוחם. חלק מהנושאים שעלו בשיתוף הציבור השפיעו על התוכנית, כמו: מיקום הרמפה ושב"צ יותר מרכזי. הצפיפות הקיימת נמוכה 9.5 יח"ד לדונם והתוכנית מציעה 37 יח"ד לדונם נטו וברוטו 26. ביחס לעיר אלו צפיפויות טובות. לגבי היקף הזכויות בתוכנית- מדובר על תב"ע תמ"א אנחנו משתמשים בזכויות של תוכניות תקפות+ תמ"א 38. יחד עם זאת, בדקנו שוב ואנחנו ממליצים על הפחתה מסוימת בזכויות בסך 500 מ"ר- חלק במגורים וחלק במסחר. ברחוב קק"ל מקודם נתיב תחבורה מהיר לעיר שיתרום לתדירות של התחבורה. בנוגע להתחדשות עירונית ראוי שבנינים משנות החמישים בלי מעלית בלי ממ"ד וכד' יוכלו להתחדש. גבולות השכונות אינם רלוונטים לתוכנית. רוחב רח' נקר הינו 15 מ' והוא מחוץ לקו הכחול של התוכנית ובכל זאת נספח התנועה ממליץ לשפר אותו, בהרחבת המדרכה ובהפיכת החניות מניצבות למקבילות. בנושא דירות הגן תמכנו בהתנגדות של ארגון נכי צה"ל, אנו ממליצים במסגרת תוכנית העיצוב שיהיו שם נטיעות משמעותיות ונספח נופי ופיתוח ולכן לא ממליצים על קו הבלטת המרפסות. הנטיעות יסייעו לפרטיות בין השכנים. בנושא דירות בקומת ג' 1 הגג הוא שטח משותף של כל הדיירים. אין דירות גן במצב הקיים יש דירות קרקע וחלק עם פלישות לשטח העירוני כך שמה שלא רשום בטאבו אנחנו לא שומרים עליו.

ליאור שפירא: ממליץ לעניין קו הבלטת המרפסות לא לקבוע בתב"ע, ממליץ להסיר את ההתנגדות הזו. ולהגיע להסכמות בדיונים

ענת בירן: האם אפשר להשאיר את נושא המרפסות פתוח לתקופה מסוימת כדי שנגיע להסכמות עם בית הלוחם.

אודי כרמלי: זו בדיוק ההצעה -אנחנו רוצים לקבל החלטה אבל לא בתב"ע ולא נמנע את המשך הדיון ובתוכנית עיצוב ובהקלה אם תהיה הסכמה עם ארגון נכי צה"ל או פשרה כלשהי.

ענת בירן: מכיוון שזה קו בנין 3 מ' נדרש לקבל החלטה שזה יהיה 1.20 צריך שתהיה הוראה בתוכנית שאומרת שאפשר יהיה במסגרת הקלה לעשות זאת. כי אחרת אי אפשר לבקש זאת כהקלה רגילה זה קו בנין של 3 מ' שהוא לכאורה צדדי ואם לא תהיה הוראה שמאפשרת את ההקלה לא תהיה לכם סמכות לאשר זאת.

אודי כרמלי: את צודקת זה צדדי ולא אחורי.

ענת בירן: לכן אפשר להשאיר את זה לשיקול דעת או בהליך או בכפוף לפרסום נוסף.

דר' נעה רוזנברג: אנחנו התושבים בעד ההתחדשות אבל אנחנו חושבים שיהיה פה שינוי משמעותי ונטל תחבורתי ומצוקת חניה. אין כאן הסכמה לא בקרב תושבי המתחם ולא שומעים את קולנו רק בבחירות שומעים אותנו. יש כאן אחדות דעים של תושבי אפקה אבל לא מתחשבים בתושבים. בואו תציעו תוכנית חלופית שתושבי אפקה ומתחם ברקאי יסכימו עליה. התוכנית הזו היא פיל לבן. משלמים ארנונה, קנסות אך לא שומעים את הצרכים שלנו. רציתי לבנות קומה שניה לא אישרו אבל פה במתחם ברקאי נותנים אישורים בהינף יד.

רון חולדאי: קודם דיברת וגם עכשיו נתנו לך להתבטא אז אם זה אומר שלא מסכימים איתך ובכך לא שומעים את קולך אז לא נכון. גם לפני הבחירות וגם אחרי הבחירות. עם כל הכבוד אין כאן טרגדיה יש שינוי סטטוס קוו. גם כשבנו את אפקה שברו את הסטטוס קוו. בישראל מצטופפים ולכולם יש ילדים ולאותם ילדים צריך לספק דירות ומחירי הדירות מעמירים לשמים וצריך לספק מגורים לבני עם ישראל היושבים בציון. אני צריך לעסוק בין כל האינטרסים, השכונה הכי פחות צפופה בעיר הזו היא השכונה שבה את גרה. לכן במקום הזה יש בנינים מאוד ישנים ובמסגרת הזו אין שום בעיה מהסוג שאת מתארת ואת מתארת כאוס שהוא לא רציני אז אני לא חושב שאת צודקת. זה המקום הקלאסי לצופף ושניתן לצופף ואין בעיות תחבורה. שכונה שיש לה כניסה משל עצמה. בנוסף שלא יספרו סיפורים שאוטובוסים לא יכולים להיכנס הם כן יכולים ולהיכנס ויכנסו אם צריך. בעיר ת"א יפו יש הרבה אנשים שחיים בלי חניה. אדם שיחליט לחיות שם בלי חניה ידע מה המשמעות של כך. מי שרוצה חניה לא יגור שם. זה לא שלא מקשיבים לך, אלא לא מסכימים איתך.

דר' ברנד: הנתונים שהעלה יועץ התחבורה פוקס דני מצביעים על כך שתוספת המגורים לא תגביר את בעיות התנועה באזור על פי הנתונים שלו אני שמח לשמוע על כך.

ליאור שפירא: נשקול האם לפתוח את רח' אופקים לכיוון רמת אביב ג'.

דר' נעה רוזנברג: זה לא יפתור את הבעיה זה יוסיף ויכביד על הצומת

רוני אלקבץ: אפשר לעשות פיילוט ונחליט אם זה מתאים.

אלדד בן נון: אני ממליץ לעשות תוכנית חלופית.

עו"ד משה פוליאקביץ: יש לזכור לשמור על הפרטיות של בית הלוחם. נאמר שהחניות שמוצעות פה נותנות מענה לבית הלוחם זה לא נכון. כפי שצוין יש בבית הלוחם 200 מקומות חניה שנותנים מענה ללמעלה מ-1000 אנשים. החניון החיצוני יצטמצם והוא לא יתן פתרון. החניון למתחם ברקאי בהתאם לתקן החניה שיהיה בוודאות לא יתן מענה לא לדיירים ולא לבאי בית הלוחם ולאורחיו. חברי הבית חונים גם בחוץ. לא מדובר באנשים שיכולים להגיע בתחבורה ציבורית גם אם יש מדיניות חניה לעיריית ת"א. פתרון תחבורתי אפשר לתת גם מחוץ לקו הכחול. פתרון תעבורתי חייב להיות משולב בתוכנית גם אם הוא מחוץ לקו הכחול.

אייל מאמו עו"ד: קווי אוטובוסים לא יפתרו את בעיית בית הלוחם. מדובר בבעיה קשיחה של כלי רכב פרטיים שזקוקים לחניה. בנושא של התנועה הצענו פתרונות, לא בחנו בבה"ת חיבורים נוספים לשכונה. מוסיפים 370 יח"ד, ודחיסה בלתי מתקבלת על הדעת ביחס למרקם המקום. הקו הכחול של התוכנית נגמר בחלק הצפוני של מתחם ברקאי, זאת למרות שהתוכנית קובעת הוראות מהותיות לגבי רח' ברקאי: כניסה ויציאה לחניונים, מפרצי חניה לחזית המסחרית שפונה לרח' ברקאי, עבודות ניקוז וביוב ובכל נספחי התוכנית. בחו"ד צוות רשמו שנספחים מנחים הם לא הוראות תכנוניות לשטח שמחוץ לתוכנית. לטעמנו נספח מנחה אומר שאם יש קו ביוב זה מנקודה א' לב' אבל הוא מנחה בוודאי אם יש כניסה ראשית לחניה מברקאי. לכן כל רח' ברקאי חייב להיכלל בקו הכחול - הזזה של הקו הכחול לא נועדה אלא להימנעות מתביעות פיצויים והדבר הזה קלוקל. תושב המתחם טען שהחתימו את התושבים על התוכנית, אך התושבים אינם היזמים. היזמים הם אקרו ותדהר ועיריית ת"א דהיינו לאקרו ותדהר אין להם זכויות במקרקעין ובלי חתימת עיריית ת"א התוכנית לא הייתה מתקדמת. האינטרסנטיות של העיריה לא בדיוק רואה את התושבים. התוכנית הזו היא לא לפי סעיף 23, הדב"י שמתהדרים בו הוא דבר כתוצאה מהמלצה שלכם עקב ההתנגדויות. משהו ראה שיש כאן רווח גדול אז נבקש דב"י במקום להפחית את הבניה שלא שייכת למרקם. הדב"י לא כלול בסעיף 23.

ליאור שפירא: אתה אומר שחברי הועדה אמורים לקבל החלטה או דב"י או להקטין את הבניה לטובת תושבי אפקה.

עו"ד מאמו: לא הופקדה תוכנית עם דב"י. כתוצאה מהניפוח נדרשת הפחתה של שטחי בניה. ההעצמה והדב"י יביאו לסתימה של הרחובות.

ליאור שפירא: לא ענית לשאלתי

עו"ד מאמו: לדב"י יש מספיק מקומות כמו שדה דב שם נותנים דב"י במספרים אחרים. הפרויקט הזה צריך לידון בנתונים של התחדשות עירונית.

רוני אלקבץ: אנחנו עושים את ההתחדשות בכל פרויקט ויש כאן נושאים עקרוניים. זה אחד מ-110 פרויקטים בעיר.

עו"ד מאמו: תשובתי היא להחזיר את התוכנית לשולחן השרטוטים.

ליאור שפירא: נבחן גם את הפתיחה של רח' אופקים.

אילן מרקוס יועץ תנועה: האם בבדיקה של דני פוקס הנתצים היו קיימים ובשעות אחה"צ נעשתה בדיקה.

דני פוקס: לא, הבדיקה נעשתה לפני הנת"צים.

אילן מרקוס : זה כל ההבדל, עכשיו יש נתיב אחד פחות לרכב פרטי לכן אתם צריכים לבדוק שוב.

ליאור שפירא : נבדוק את הנקודה הזו לרבות פתיחת רח' אופקים

אילן מרקוס : מהיר לעיר זה לא מתעין, זו דרך שנותנת ביטוי לתנועת אוטובוסים מהירה יותר. היום אפילו אין הצדק לנת"צ הזה.

גב' שפירא : כדי להגיע לרווח יזמי של 25% צריך להוריד 88 יח"ד 4000מ' עיקרי. אם מכניסים 45 יח"ד של דב"י עדיין אפשר לעשות זאת עם 88 יח"ד פחות אבל 3000 מ' עיקרי פחות.

פרופ' רון שפירא : היזם מאקרו מסתפק ב-14% 15% ועל זה אנחנו יכולים להסכים החישוב יעשה את הכל. או שהולכים במסלול תמ"א 38 תואם מדיניות או שהולכים במסלול שלתכנון אי אפשר גם וגם. אי אפשר לחרוג מהרח"ק של תא/5000 ואז להביש תכנון אחר. כלומר, אם הולכים לפי תמ"א 38 אז שילכו לפי תקן 21 ויגידו כמה צריך בשביל הרווחיות. אם הולכים לפי הצורך במדיניות עירונית שמגבירה את הצפיפות בעיר כדי לעשות הפחתה של מחירי הדיור אז נצמד לתוכנית הכוללת של ת"א והרח"ק בה.

ענת בירן : זה לא נכון

ליאור שפירא : החישוב של גורמי המקצוע לא נעשו לפי תא/5000 אלא לתוכנית נקודתית.

פרופ' רון שפירא : התוצאה שמגדילה את הצפיפות של 9 יח"ד לדונם לצפיפות של 37 נותנת יותר מהרח"ק המקובל בתא 5000

ליאור שפירא : אבל אין כאן תוכנית נקודתית, מאיפה הבאת תוכנית נקודתית? גורמי המקצוע עשו את התחשיב לפי מה שציננת.

פרופ' רון שפירא : לא, הם חרגו מהרח"ק של תא 5000.

אדר' תמי ג'וסטו : זו תב"ע-תמ"א, כלומר הזכויות הן מתוכניות תקפות ותמ"א 38. לשם השוואה בלבד, הרח"ק המתקבל הינו 3.5, כאשר המירבי הוא 4. כלומר גם אם היה מדובר ברח"ק, ולא מדובר על רח"ק אנחנו לא חורגים.

פרופ' רון שפירא : החישוב הוא 4.36, צריך לבחור אם מחשבים לפי תמ"א 38 שהינה ערוץ חישוב אחד אם מדובר על הוספת צרכים תכנוניים אחרים שמתיישבים עם הצרכים של העיר אז זהו חישוב אחר. גם לא היינו צריכים להגיע ל-3.5.

עו"ד מורן גור : כאשר אמרתי חותמת גומי התכוונתי לא לחזור על ההמלצה לדחות אותנו כפי שמופיע בטבלה. אני חושב שצריך לאפשר לנו לטעון את כל הטענות. לגבי הסוגיה של הגינות אני רוצה להציג את היתרי הבניה של דירות הגן- אם אמקד על היציאות של הויטריות, אזי בכל אחת מההיתרים ניתן לראות שיש גם גינות וגם יציאות (מציג במצגת את היציאות)

ליאור שפירא : איך אתה מבין מזה שהגינה מוצמדת לדירה? אנחנו לא עוסקים ברכוש קנייני. אם זו זכות שמוקנית בטאבו לא הייתם צריכים להציג את הטענה הזו.

עו"ד מורן גור : פה יש תקנונים ייחודיים והדירות מצוינות בהיתר הבניה.

ליאור שפירא : הטענה היא קניינית, כי היזם אומר לך זה לא שלכם. אתם טועים, זה לא מוצמד.

עו"ד מורן גור : ההתנהלות שלי היא לא מול היזם. הטענה שלנו היא שאם אתם לא מייצרים דירות גן בין אם על הרחוב הראשי או צמודות לבית הלוחם ולא בשפ"פ, אלא בדלתא בהפרש, כמו שקיים היום לדירות גן, אתה פותר הרבה קשיים בהמשך. בין במעמד חלוקת יח"ד וגם בתחזוקת השטחים ושימורם וגם בעובדה שאם נפתח את ההיתרים נראה שלא כצעתה. לכן אני עונה לדרג המקצועי שדחה את הטענה שלנו. לגבי החניות ככל שמוסיפים דירות אין מספיק חניות ברחוב, לפחות 1.3 לדירה.

ליאור שפירא : אנחנו רוצים שכן יהיו 45 דירות דב"י כהחלטה.

אודי כרמלי : לעניין הבלטת קו המרפסות לכיוון בית הלוחם בהתנגדות ארגון נכי צה"ל אנחנו מקבלים חלקית את ההתנגדות ומנסחים ואומרים שבקו בנין צפוני לכיוון בית הלוחם ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1.20 עד למעבר קו הבניין ללא כל אפשרות להבלטה נוספת מכח תקנות סטייה ניכרת בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לשלב הבקשה להיתר.

עו"ד ענת בירן : אני מבקשת לכתוב במתכונת הקלה ולא פרסום הקלה כי זו לא הקלה לפי הגדרת החוק.

אודי כרמלי : אנחנו עומדים על דעתנו בניסוח הספציפי הזה לפי יעוץ המשפטי שקיבלנו כעת. לגבי האבק תוגש הצהרה של היזם לעניין סטנדרטים לטיפול באבק במהלך הבניה במסגרת התהליך של תוכנית עבודה לאחר קבלת ההיתר. זה יכנס לתב"ע, ישורשר להיתר וישורשר לתוכנית ארגון האתר.

גיל ויילנס מטעם היזמים : תודה לוועדה ולצוות המקצועי על התמיכה והעבודה. אנחנו מכירים את בית הלוחם ונעשה ככל מה שנידרש ויידרש כדי שהבניה תהיה עם הכי פחות הפרעות והמשך הפעילות, ללא הפרעה, לאורך כל שנות הבניה.

אודי כרמלי : יש סעיף בתנאים למתן היתר בתקנון שיחייב כחלק ממתן היתר בניה להוסיף סעיף בתקנון כחלק ממתן היתר בניה או התחייבות/הצהרה לעניין התנאים המיטיבים לעבודה שלא יפריעו לתקינות פעילות בית הלוחם. סעיף זה ישורשר ולהיתר וישורשר לתוכנית ארגון האתר בהתאם ואין כאן התנגדות לאף אחד.

גיל ויילנס : מה שסוכם עם בית הלוחם הוא שניצור להם כניסה נפרדת ומסודרת.

אודי כרמלי : זה כבר נמצא בתוכנית.

ליאור שפירא : אני מבקש שתבחנו את פתיחת רחוב אופקים לרח' דב גורון.

אודי כרמלי : לבקשת הועדה לבצע בחינה תנועתית גם בהמשך להתנגדויות ובהמשך לדברי חברי הועדה לגבי המרחב של רמת אביב ג' ושכונת אפקה ולאור שינוי התחבורה באזור לעניין הקשר לרח' גרונר ורח' אופקים ומשמר הגבול .

ליאור שפירא : בהתאם להחלטת הצוות והתיקונים ממליץ לתת תוקף לתוכנית.

הצבעה:

בעד : ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, דורון ספיר
אנחנו מאשרים את המלצת הצוות עם התיקונים שהועלו ונותנים תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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 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.
 - ד. 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)".
 - ה. 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 א' : בקו בנין צפוני לכיוון בית הלוחם ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1.20 מטר מעבר לקו הבניין, ללא כל אפשרות להבלטה נוספת (מכח תקנות סטייה ניכרת) בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לשלב הבקשה להיתר.
 - ב. 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.
 - ג. 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.
 - ד. התנגדות 5.5 ב'+ג' : לתקן את היחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות (סעיף 1.6) מהחלפה לשינוי.
 - ה. 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.
 - ו. התנגדות 5.10 ב' : יש להוסיף לסעיף 4.1.2.7 א. כי שטח דירה לא יפחת מ-35 מ"ר פלדלת.
 - ז. התנגדות 5.11 ה' : יש להוסיף הוראה כי 45 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 מעד 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. להוסיף סעיף לתוכנית שיחייב כחלק מהתנאים למתן היתר התחייבות לענין ביצוע העבודות באופן מיטבי ובתנאים שלא יפריעו לקיום הפעילות התקינה של בית הלוחם. תנאי זה יהיה כלול גם בהיתר. היזם מצהיר שהבניה תהיה בתנאים המיטביים, ועם הכי פחות הפרעה לבית הלוחם.

5. הוועדה מבקשת כי לאור השינויים הנובעים מהתוכנית הצוות המקצועי יבצע בחינה תחבורתית למשמעות החיבור בין שכונת אפקה ורמת אביב ג', וזאת ללא התליה בהחלטה לתת תוקף לתוכנית.

6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית

דיווח החלטת ועדת ערר מיום 14.2.24:

רקע:

לתכנית הוגש ערר על ידי קבוצת תושבים משכונת אפקה (ע"י ב"כ עו"ד אייל ד. מאמו). ביום 5.12.2022 התקיים דיון בועדת הערר, וביום 4.4.2023 התקבלה החלטת ביניים, אולם לאחר מכן הודיעה יו"ר ועדת הערר על מניעות מלטפל בתיק ועל כן התכנסה ועדת ערר בהרכב חדש לדיון חוזר. ביום 4.9.2023 התקיים דיון בועדת הערר בהרכבה החדש, והועדה פרסמה את החלטתה אותה נפרט מטה, ביום 14.2.2024. **ועדת הערר בהחלטה מנומקת דחתה את רוב הטענות המהותיות בערר ובעצם אפשרה את פרסומה למתן תוקף של התכנית בכפוף למספר תיקונים שיפורטו להלן.**

נקדים ונאמר שהועדה החליטה על תיקון התכנית במספר עניינים: תיקון תקן החניה הקבוע בתכנית המופקדת והגדלתו לתקן של 1:1 (יובהר כי עמדת המיעוט החליטה להותיר את התקן על פי מדיניות העיריה וכפי שנקבע בתכנית המופקדת 1:08). תיקון התכנית כך שרוחב המעברים לשפ"פ יהיה מחייב וכי המעבר מרחוב נקר יורחב לכדי 4 מ', קביעה כי המרחק בין המבנים יהווה הוראה שחריגה ממנה תהווה סטיה ניכרת, קביעה כי יורחב שטח המדרכה שבתחום הדרך כדי לאפשר רוחב מדרכה ראוי שלא רק בתחום זיקת ההנאה בתא שטח 101A, ותיקון השימושים המותרים במבנה הציבורי כך שמרבית השימושים של צ' יותירו במגרש אך לא יותירו שימוש לשירותי מנהל וחירום עירוניים וכן יותר שימוש לחניון ציבורי.

פירוט החלטת ועדת הערר :

כאמור, ההחלטה דנן מגיעה על רקע החלטת ביניים שניתנה על ידי ועדת הערר בראשות יו"ר שרון טל, לפיה אין בסמכות הועדה המקומית לאשר תכניות מכח תמ"א 38 אשר יש בהן הוראות לאיחוד וחלוקה. לאחר מתן החלטת הביניים הודיעה יו"ר טל כי היא מנועה מלטפל בתיק ולכן הטיפול עבר ליו"ר דון יחיא שנתנה ההחלטה דנן.

בהחלטה כותבת ועדת הערר בהרכבה הנוכחי כי משום שהתכנית תואמת את הרח"ק הקבוע בתכנית המתאר תא/5000, אין צורך להכריע בטענה בעניין הסמכות לאשר תכניות איחוד וחלוקה בכוללות זכויות מכח תמ"א 38 הואיל והתכנית במילא בסמכות הועדה המקומית נוכח התאמתה למתאר. היא עוד מציינת שמדובר "בתכנית להתחדשות עירונית, המשפרת את המצב הקיים. השגת המטרה של חיזוק בדרך זו ראויה וטובה על פני חיזוק המבנים בדרך של עיבוי, או על ידי הריסה ובניה מחדש לש מבנה יחיד".

לגופן של טענות העוררים, קובעת ועדת הערר כדלקמן (במקומות בהם דורשת הועדה שינויים בתכנית – ראו ציטוט מדויק של התיקון):

1. בעניין קביעת הרח"ק דחתה ועדת הערר את טענות העוררים וקבעה כי היקף השטחים אינו חורג מהמותר בתכנית המתאר. תוך כך נדחתה טענת העוררים לפיה השפ"פ המצוי בתחום התכנית אמור להיות שצ"פ הואיל והוא בבעלות עירונית. הועדה מבהירה בהתאם לעמדתנו כי שפ"פ הינו חלק מהמגרש הסחיר וכמו כן נוכח העובדה שגם במצב הנכנס השטח הוגדר כשפ"פ - חישוב שטחי הבניה נעשה כדין.

2. ועדת הערר קובעת כי לא מצאה לנכון להתערב בשיקול דעת הועדה המקומית להגדיל את הרח"ק הבסיסי במקרה זה ומרחיבה ומחמיאה לתכנית (עמ' 15-12) וקובעת כי התכנית עומדת בכל הפרמטרים הקבועים בהוראות סעיף 3.1.3 למתאר לעלייה לרח"ק המירבי, היא משפרת את

המצב הקיים מבחינת שטחים פתוחים, מייצרת גישות נוספות, מוסיפה לתמהיל יחידות הדיור בסביבה על ידי הקטנת גודל יח"ד, מוסיפה דיור בהישג יד, מייצרת עיצוב ותכנון מידתי ביחס לסביבה ואינה חורגת ממספר הקומות שנקבע בכוללנית, התכנית נותנת מענה לחניה ואף מייצרת חניון ציבורי שיתרום ליצירת מרחב נעים יותר ופחות חניות ברחוב וקובעת מגרש לשטחי ציבור לשימוש הסביבה.

3. ביחס למגרש של רמ"י (מגרש 102) קיבלה ועדת הערר את הודעת הוועדה המקומית לפיה נדרש להפחית 500 מ"ר משטחי הבניה של המגרש כדי להתאימו לרח"ק המותר בתכנית המתאר. בתכנית המופקדת זכויות הבניה שניתנו למגרש זה היו על פי התכניות התקפות (מדובר במגרש ריק) אך זכויות הבניה בטעות נקבעו לפי גודל המגרש המקורי ולא לפי גודל המגרש המוקטן לאחר הפרשות לצרכי ציבור. לפיכך ביקשה הוועדה המקומית לקבוע זכויות למגרש בהתאם לרח"ק המותר על פי תכנית המתאר וועדת ערר אישרה בקשה זו.

ועדת הערר לא קיבלה את בקשת היזמים להגדיל את שטח השפ"פ של רמ"י על חשבון שטח השפ"פ של המגורים ובכך לא להקטין את שטחי הבניה במגרש של רמ"י.

4. ועדת הערר דוחה את טענת העוררים כי קביעת מגרש אחד שעליו יוקמו מספר מבנים הינה מלאכותית וקובעת כי קביעת המגרש שנעשתה בתכנית המופקדת מבוססת על תפישה תכנונית קוהרנטית והתכנון מציע מתחם מגורים שבמרכזו שפ"פ איכותי ומתחתיו חניון תת קרקעי משותף ואילו החלוקה שכן נעשתה היתה רק במטרה להפריד בין המגרש של רמ"י לבין המגרש של הפרטיים. לפיכך קובעת ועדת הערר כי החלוקה נעשתה בהתאם לתכנית המתאר הכוללת.

5. ועדת הערר דוחה את טענת העוררים בעניין השתלבות במרקם הקיים וקובעת כי אמנם שכונת אפקה בה מתגוררים העוררים מתאפיינת במבנים צמודי קרקע אך תחום התכנית דגן מובן מהשכונה מבחינת המאפיינים שקבעה תכנית המתאר וכמו כן השינוי שמציעה התכנית ראוי ומידתי ואף נמוכה מהבניה הקבועה ברמת אביב ג' הצמודה אליה מצידה השני.

6. בכל הנוגע לזיקות ההנאה, ועדת הערר קובעת כי נוכח חשיבות מעברי הציבור לשפ"פ ראוי שרוחב המעברים לשפ"פ יהיה מחייב וכי המעבר לרוחב נקר יורחב ל- 4 מ'. לפיכך דורשת את תיקון התשריט לתיקון רוחב זיקת ההנאה ותיקון התקנון כדלקמן:

יהיה 4 מ'. כמו-כן אנו מורים על תיקון הוראות סעיף 11.6(3) לתקנון התוכנית כדלקמן:

~~מיקום זיקת ההנאה לחולכי רגל יקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי מצדיהן יתוכנן גיטון ברוחב באופי ובצורה שייקבעו בתכנית העיצוב. דפחטאי שרוחב זיקות ההנאה יהיה כפי המסומן בתשריט, למעט בסמוך לחצר אנגלית שם רוחב זיקת מעבר לא יפחת מ- 2.6 מ'. לא יפחת מ- 3 מטרים; מצדיהן יתוכנן גיטון ברוחב באופי ובצורה שייקבעו בתכנית העיצוב, למעט בסמוך לחצר אנגלית שם רוחב זיקת מעבר לא יפחת מ- 2.6 מ'. חצרות אנגליות כאמור לא יגודרו ככלל, ובכל מקרה הגידור יהיה מינימלי.~~

23. כמו-כן אנו סבורים שיש מקום להבהיר, כי לא תותר כל בניה מעל זיקות ההנאה. זאת למעט מעל זיקת ההנאה בפינה הדרום מזרחית של תא שטח 101A. לפיכך אנו מורים על תיקון תקנון התוכנית כדלקמן:

בסעיף 1.2.4(ה) (2) ברישא (לפני המילים "ניתן יהיה לבנות מעל") יבוא: "לא תותר כל בניה מעל זיקת הנאה, אולם".

7. הוועדה קובעת גם כי יש לתקן את התכנית בנוגע למרחק בין המבנים כך שחריגה מהמרחק יהווה סטיה ניכרת באופן הבא:

לפיכך, יש לתקן את הוראות התוכנית כדלקמן:

א. הוראות סעיף 4.1(ד)5 יוותרו כפי שהיה בתוכנית המופקדת:

המרחק בין כל שני מבנים סמוכים לא יפחת מ-6 מ', במידה ויתוכננו מרפסות יישמר ביניהן מרחק של 6 מ'.

ב. להוראות סעיף 6.15, שכותרתו 'סטיה ניכרת' יתווסף סעיף קטן 3 כדלקמן:

3. צמצום המרווח בין שני מבנים סמוכים.

ג. בסעיף 6.1, שכותרתו 'עיצוב אדריכלי', בסעיף קטן, בסופו יבוא (לאחר המילים:

"העמדת הבניינים"): "ובלבד שאורך הבניינים לא יעלה על 25 מ'".

8. לעניין הצפיפות הועדה דוחה את טענות העוררים כי הצפיפות גבוהה מהסביבה ומבחינה בין השיקולים לקביעת צפיפות בהיתרים לפי תמ"א 38 ובין תכניות אשר מפרישות שטחים לציבור ומאפשרת צפיפות גבוהה יותר.

9. לעניין תנועה- ועדת הערר דוחה את טענות העוררים ולא מוצאת לנכון להתערב בהחלטת הועדה המקומית בעניין כניסות ויציאות למתחם. כמו כן קובעת הועדה כי חזקה על רשות התמרון שתקבע את הסדרי התנועה באופן שיבטיח את בטיחות משתמשי הדרך. הועדה מציינת כי ייתכן שראוי לייצר אבחנה בין הרחובות (כשהגישה לבית הלוחם היא משנית למפגש הרחובות ברקאי והרכש) אך זהו אינו עניין לתכנית אלא להסדרי תנועה שייקבעו ברשות התמרון.

עם זאת הועדה מצאה כי המעבר להולכי הרגל בתחום מגרש A101 באמצעות זיקת הנאה אינו מותר מדרכה מינימלית ולפיכך דורשת את תיקון התכנית כך:

לתקן את התווית זכות הדרך כך שיהיו בתחומה לכל הפחות 1.5 מ' מדרכה עבור הולכי

רגל, שתאפשר מעבר רציף בתחום מרחב ציבורי (דרך) ולא בתחום מגרש פרטי. נציע

שההרחבה תהיה לצד מזרח, במקטע המסומן לחניון.

10. לעניין חניה- ועדת הערר **בדעת רוב** קובעת כי נוכח העובדה שהתכנית מבטלת כ- 100 מקומות חניה חלקן בחניון (ביעוד חניה) והואיל ומיקום התכנית הינו בצמוד לבית הלוחם והתכנית תביא לביטולה גם של מקומות חניה המיועדים למשתמשים של בית הלוחם, יש לסטות במקרה זה ובנסיבות היחודיות האלו (הועדה מדגישה) ממדיניות הועדה המקומית הכללית לחניה ולקבוע בתכנית כדלקמן:

לאור האמור אנו קובעים שתקן החניה שיחול על התוכנית המופקדת ביחס לשימוש

למגורים יהיה 1:1. בהתאם לכך יתוקנו הוראות סעיף 6.4(3) לתקנון התוכנית כדלקמן:

תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:1. תקן החניה לרכב פרטי למסחר,

למשרדים ולמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע בהתאם לתקן החל בעת

הגשת בקשות להיתרי בנייה.

בעניין זה ניתנה **דעת מיעוט** של נציגת מתכנן המחוז גב' מצדה דרורי לפיה אין מקום לסטות ממדיניות הועדה המקומית לעניין תקן חניה הואיל והחניה לבית הלוחם הוסדרה בתחום מגרש בית הלוחם ולא נכון להטיל על מגרשים פרטיים בסביבתו תקן חניה מוגבר למגורים על מנת לפצות על צרכי חניה אלו. מדיניות הועדה המקומית מוחלת על העיר כולה ואין לסטות ממנה גם במקרה זה בייחוד שגם הועדה המחוזית מאמצת מדיניות זו בתכניות בתחום העיר והיא אף תואמת את תמ"א 70.

11. לעניין הדרישה להגדיל את הקו הכחול שיכלול את כל רחוב ברקאי ועדת הערר דוחה את טענת העוררים הואיל ולא בוצעו שינויים ברחוב למעט שינויים מינוריים אשר תחומם כלול בקו הכחול של התכנית. עוד קובעת כי העובדה שנספח התנועה מציג חלק רחב יותר של הרחוב אין בה כדי לשנות את המסקנה הואיל ונספח תנועה אמור להציג את השתלבות התכנית בסביבה.

12. לעניין השב"צ טענו העוררים כי יש לקבוע רשימה מצומצמת של שימושים מסויימים ולא להפנות לתכנית צ'. לעניין זה קובעת ועדת הערר כי לא מצאה מקום להימנע מהפנייה להוראות תכנית צ'. הן לעניין השימושים והן לעניין הוראות הבינוי. הועדה מציינת כי התכנית דן קובעת את השימושים והוראות הבינוי רק על דרך של הפניה ולא העתקה ובמסגרת התכנית היה ניתן להתנגד לשימושים ולבינוי המוצע.

עם זאת הועדה סבורה כי מרבית השימושים של צ' אכן רלוונטים למגרש אך סבורה כי יש להותיר שימושים שכונתיים בלבד ולפיכך אין מקום לשירותי מנהל וחירות עירוניים. כמן כן הוסיפה הועדה שימוש לחניון ציבורי. לפיכך קובעת הועדה שהתכנית תקבע כדלקמן:

לאור הכרעתנו לעיל. לפיכך אנו קובעים שבמקום האמור בהוראות סעיף 4.2.1 בתוכנית

המופקדת יבוא:

4.2.1 שימושים

חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים.

תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש עבור מעונות סטודנטים ודיור מוגן יהיה פרסום סעיף 149 לחוק.

יותר שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מוזונים, וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את השימוש העיקרי של המבנה, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 62א(11), ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, לאחר מתן חו"ד מהנדס העיר, שיקבע בין השאר, התאמת השימושים הנלווים לשימוש העיקרי במבנה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

דיווח על תיקון התכנית בהתאם להחלטת ועדת ערר ומתן תוקף לתכנית. אישור סופי של נספח התנועה המתוקן בהתאם להחלטת ועדת הערר, יינתן ע"י אגף התנועה. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר ייעשה בתיאום עם צוות תכנון צפון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:

מצדה מהוועדה המחוזית יצאה מהדיון.

הילה ירושלמי: מציגה את עיקרי התוכנית ומקריאה את עיקרי החלטת ועדת הערר. מבקשת לציין שהוגשה עתירה מנהלית.

ליאור שפירא: ניתן לראות שהתחיל דיון במסגרת תהליך ההתנגדויות על הכדאיות הכלכלית. אחד המתנגדים טען שהכדאיות הכלכלית של היזם בפרויקט חסרת פרופורציה. היינו צריכים לקבל החלטה האם להפחית את עוצמת הבניה או לחלופין לדרוש לעצמנו יותר דב"י, במקרה הזה לקחנו כמות יותר גדולה של דב"י, מה שהקטין את רווחיות היזם. מאשרים קבלת הדיווח מלי פולישוק: בתוכנית הזו נראה ששמרו על העצים וזה יפה מאוד.

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח על תיקון התכנית בהתאם להחלטת ועדת ערר ומתן תוקף לתכנית ובהתאם לסעיפים הבאים:

1. אישור סופי של נספח התנועה המתוקן בהתאם להחלטת וועדת הערר, יינתן ע"י אגף התנועה.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר ייעשה בתיאום עם הצוותים המקצועיים.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, דודו לנדאו

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 0005-24ב'	דיון בדיווח על החלטת בית משפט
	507-0768606 תא/מק/4784 -

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית תל אביב-יפו

מיקום:

צפון: מתחם "אמקור" (חלקה 62).

דרום: רחוב קרמניצקי.

מזרח: שד' ההשכלה.

מערב: רחוב וולטר מוזס.

כתובת: קרמניצקי 5-7, וולטר מוזס 4.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7095	מוסדר		11,40,49,50	

שטח התכנית: 21.489 דונם

מתכנן: גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, חוכרת חברת חשמל לישראל

מצב השטח בפועל: במגרש היום נמצא ופועל המרכז הטכני ומשרדים של חברת החשמל

מדיניות קיימת: תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3255/ב' – ביצרון
תא/5000

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 0005-24	דיון בדיווח על החלטת בית משפט

יעוד קיים: מגרש מיוחד מעורב למגורים ותעסוקה, אזור למבני ציבור, אזור לשטחים פרטיים פתוחים ואזור לדרכים.

שטח התכנון: 21.489 דונם

זכויות בניה: זכויות: 46,416 מ"ר שטח עיקרי
תעסוקה ומסחר: שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים + 10% שטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו - סה"כ 40%.

בינוי (נספח בינוי מנחה): שני מבנים לאורך שד' ההשכלה- 9 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ' גובה יחסי. שלושה מבנים על רחוב הסוללים (ולטר מוזס)- 25 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה בגובה 100 מ' יחסי. (ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה).

מגורים: זכויות: 25,080 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים ומרפסות ע"פ החוק.

המרת שטחים: בכל מגרש ניתן יהיה להמיר בין תעסוקה למגורים לפי יחס המרה של 1 מ"ר מגורים = 1.5 מ"ר תעסוקה, עד 3,000 מ"ר. מס' יח"ד: מינימום 210 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר.

צורכי ציבור: 2.3 דונם שטח צף- 4140 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו-1,656 מ"ר שירות מעל הקרקע סה"כ 5,796. (לפי 180% משטח המגרש) השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות תכסית מרבית: 60%

שטח פרטי פתוח: 2.6 דונם שטח צף- ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלסים, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מצב תכנוני מוצע:



מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמיניצקי-חח"י
4 - 0005-24	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח על החלטת בית משפט

תיאור מטרות התכנון:

התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרת מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא. בבסיס התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

התכנית מתייחסת למגרש כבלוק עירוני פתוח הנושא בתוכו את אופיו המקורי של חלק זה של העיר, המאופיין במרחבים מתועשים נרחבים. התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים במגרש הציבורי ליצירת מרחב קהילתי מגוון במקביל להקמת מבנים חדשים למגורים ולתעסוקה בהתאם לתפיסת העולם התכנונית המיועדת למרחב התעסוקה ביצרון ולמע"ר התל אביבי החדש. התכנון מציע להמשיך את הגריד הקיים ונותן מענה לנגישות הולכי הרגל ולחיבור בין אזור התעסוקה ושדרות ההשכלה והרחבת רחוב וולטר מוזס. הגדרת מבנה המשרדים של חברת חשמל לשימור עם שימושי תעסוקה/מלונאות. כל זאת, בהתבסס על הזכויות המאושרות בתכנית תא/3255 ובסמכויות הוועדה המקומית. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

תכנון מפורט של מרחב קרמיניצקי-חח"י הכולל מבני תעסוקה ומגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי יעשה על-ידי:

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255.
- (2) קביעת הוראות בדבר בינוי בהתאם לתכנית תא/5000 ע"פ המפורט להלן:

א. מגדל מגורים על רחוב וולטר מוזס (המשך רחוב הסוללים) גובה יחסי עד 163 מ'. סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.

ב. מבנה מגורים על שדרות ההשכלה: גובה יחסי עד 41 מ'. סה"כ 10 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה.

ג. מגדל תעסוקה על רחוב קרמיניצקי: גובה יחסי עד 162 מ'.

סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.

ד. מבנה תעסוקה קיים על קרמיניצקי: גובה יחסי עד 14 מ'. סה"כ קומות 5 הכוללות קומת קרקע גבוהה.

ה. מבנה ציבור על שדרות ההשכלה: כלל הזכויות והנפחים בהתאם לתכנית צ' (507-0271700). סה"כ 270% בניה ועד 8 קומות.

(3) קביעת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

(4) הגדלת מספר יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 62.א.(א)(8), ע"י:

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-210 ל-302.
- ב. קביעת גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

(5) התכנית תאפשר המרת שטחי שירות בתת הקרקע המיועדים לחנייה, לשטח עיקרי עפ"י שימושים המפורטים בתכנית 3255/ב' ולשימושים המותרים במסגרת תא/5000. לא יותר ניווד שטחים אלה אל מעל הקרקע. המרה זו הינה לשיקול דעת הוועדה.

טבלת השוואה - זכויות:

נתונים	מצב קיים (ע"פ 3255ב')	מצב מוצע
--------	-----------------------	----------

מס' החלטה 10/04/2024 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח על החלטת בית משפט 4 - 0005-24ב' -	התוכן
--	-------

סה"כ זכויות בניה	מ"ר	481% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	555% (כלל הזכויות מתוך המגרש)
		5,796 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	18,079 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור זכויות בנייה למגרש ציבורי בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' (חישוב לפי 270% משטח המגרש הציבורי המוצע + 40% שירות)
גובה	קומות	101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה	101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע עבור מגורים מסחר ותעסוקה
	מטר	לאורך שד' ההשכלה - עד 29 מ' ועד 9 קומות לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 25 קומות	עד 40 קומות (ע"פ תא/5000)
תכנית		60%	60%
תכנית מרתף			בהתאם להוראות ע"1
מקומות חניה (רכב פרטי)		לפי תקן תקף (התקן ע"פ שימוש והתכנית המאושרת מקצה שטחים לתעסוקה ולמסחר יחד)	משרדים - 1: 350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1: 50 מעל 2000 מ"ר 1: 100, מגורים - 1: 0.8. או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.

טבלת השוואה - שטחים (ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה מתכנית 3255/ב') :

יעודים	*מצב קיים	מצב מוצע
מגורים מסחר ותעסוקה	מגרש מיוחד	מגורים, מסחר ותעסוקה
	13,359	13,476 מ"ר
שב"צ	מבני ציבור	מבני ציבור
	2,300 מ"ר	4,783 מ"ר
שפ"פ/שצ"פ	שטחים פרטיים פתוחים	
	2,600 מ"ר	
	שטחים ציבוריים פתוחים	שטחים ציבוריים פתוחים
	121 מ"ר	121 מ"ר
דרכים	אזור לדרכים	דרך מאושרת
	3,094 מ"ר	3,094 מ"ר
סה"כ	21,474 מ"ר	21,474 מ"ר

זכויות בניה :

יעוד	שימוש	שטח עיקרי	שטחי שירות
------	-------	-----------	------------

*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

צפיפות: 28.36 יח"ד לדונם (מתוך השטח למגורים, מסחר ותעסוקה בלבד)

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת תכנית העיצוב ויכלול בתיכו דירות קטנות, בינוניות, וגדולות בהתאם למדיניות הועדה.

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

עמ' 134

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 0005-24	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח על החלטת בית משפט

קווי בניין במגרש הציבורי - בהתאם לתכנית צ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. זכויות הבנייה המוצעות זהות לזכויות הבנייה המקוריות בתא/3255ב' עבור מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. זיקת הנאה: התכנית קובעת זיקות הנאה לציבור עד לקירות המבנים, ללא הפרשי גובה שלא לצורך וללא גדרות ומחסומים בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. תותר גמישות של עד 10% במיקום ובסך השטחים להתראה.
3. שימור מבנה המשרדים של חברת חשמל.
4. שמות יעודי הקרקע המקוריים שהופיעו בתא/3255ב' יומרו בהנחיית צוות התכנון העירוני לשמות התואמים מבא"ת. יעוד "מגרש מיוחד" הומר ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", יעוד "אזור למבני ציבור (שטח צף)" הומר ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יעוד "אזור לדרכים" הומר ליעוד "דרך מאושרת".

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תנועת רכב: הרחובות מתוכננים בהתאם לרוחב זכות הדרך בתכנית תא/3255ב' אך בהתאמת התכנון לגבי החניות ברחוב ורחוב המדרכות.
 2. אופניים: מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ההשכלה מחוץ לגבולות התכנית.
 3. הולכי רגל: תוכננו מדרכות בחתך המשכי ברחובות בליווי נטיעות עצים לאורכם. ברחוב וולטר מוזס מוצעת קולונדה או מעבר מקורה רציף. בנוסף מוצעים שבילים להולכי רגל בתחומי המגרש המייצרים חיבורים נוספים בציר מזרח - מערב ומאפשרים הליכה נוחה, רחובות מוצלים וקישוריות גבוהה במתחם, בתנאי אקלים משתנים.
 4. חנייה: מספר מקומות חנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשות להיתר בנייה ובכל מקרה לא יעלה על המפורט להלן: משרדים - 1:350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1:50 מעל 2000 מ"ר 1:100, מגורים - 1:0.8.
- רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תמוקם מכיוון שדרות ההשכלה, בסמוך למגרש אמקור מצפון כמסומן בנספח התנועה.

עיצוב ופיתוח:

1. במגרש מוצעים שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות סה"כ לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של עד 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור התעסוקה, שנקבע בתכנית תא/3255ב'.
2. לאורך רחוב קרמניצקי תוכנן מבנה התעסוקה בגובה 40 קומות לצד מבנה המשרדים הקיים לשימור שישמש גם הוא לתעסוקה.
3. כיכר עירונית תמוקם בצמוד לרחוב וולטר מוזס ליצירת מרחב פתוח מוצל המרכז את הפעילות במתחם עצמו ובאזור התעסוקה כולו. רחבה זו מתחברת לשדרות ההשכלה ויוצרת את הרצף בין מזרח ומערב.
4. התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים עבור שירותים ציבוריים לטובת הקהילה והעיר, באופן שמשאיר שטח ציבורי רחב כעתודה לפיתוח הקרקע באופנים שונים בעתיד, בהתאם להחלטת עיריית ת"א-יפו.
5. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות וולטר מוזס, קרמניצקי ולמרחב הפנימי הפונה לכיכר העירונית.
6. התכנית מציעה קישוריות ונגישות מיטביים להולכי רגל במשעולים נוחים שיחצו את המגרש בלפחות ציר אחד מצפון לדרום, ולפחות שני צירים ממזרח למערב בין המאסות הבנויות.
7. ממשק עם שדרות ההשכלה- בתכנית יעשה עיצוב נופי בהיבט של שיפועים ונגישות ליצירת קישור מיטבי בין פארק שדרות ההשכלה למרחב הפתוח במתחם חח"י.
8. בכל מפגש של מבנה קיים או מתוכנן עם שטח פתוח תקפיד התכנית על גישה ישירה בהיבט המפלסי. כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.
9. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי צל גדולים (עץ גדול: 15-12 מ' בבגרות) במרווחים מתאימים ליצירת רצף צמרות בבגרותם של העצים.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 0005-24	דיון בדיווח על החלטת בית משפט

10. עצי רחוב במדרכות בהיקף המתחם יינטעו בבתי גידול המשכיים ברצועת העזר להבטחת מרחב מחייה נדיב לשורשים לשגשוג עצים גדולים.
11. עצי צל מעל תקרת מרתפי חניה יינטעו בתנאים מעולים להבטחת שגשוג העצים (פירוט בנספח הנוף).
12. התכנית מציעה חיבור הולכי רגל ורוכבי אופניים במרכז הדופן הצפונית של המתחם, מעל רמפות רכב קיימות.
13. יינתנו שטחים להשהיית מי נגר ברמת התכנית ומתן פתרונות ברמת אגן הניקוז, בהתאם להמלצות בדו"ח ההידרולוגיה.

איכות סביבה:

1. זיהום קרקע- הפעילות במתחם כיום (תחנת דלק ישנה, מצברים מונחים על הקרקע, דליפות של דלק באזורים שונים) ועצם כך שאזור התוכנית נמצא בתחום ההשפעה של מפעל תעש מגן, מחייבים בדיקות קרקע. נערך סקר היסטורי. קידוחי קרקע יבוצעו לאחר אישור תכנית זו ובהתאם לתכנית הקידוחים שאושרה ומול המשרד להגנת הסביבה. המשרד ימליץ על דרכי הטיפול בקרקע לאחר קבלת תוצאות הקידוחים. ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים.
- בכל מקרה, במידה ולא ניתן בשטח התכנית לחלחל מי נגר, יידרש איטום המרתפים נגד גזי קרקע וייתכן ותידרש השפלת מי תהום.
2. קו מתח גבוה- נצפה בשטח בצמוד לקיר התומך/ גדר של מתחם החשמל עמוד קו מתח גבוה. העמוד נמצא בתוך גינת הכלבים. תיערך בדיקה לסוג הקו (יועץ חשמל), יסומן הקו ומספר העמודים הגובלים במגרש על מפת המודד. בשלבי ההיתר יוכן דו"ח חיזוי קרינה לבדיקת מערכות החשמל המתוכננות.
3. מיקרו אקלים
 - א. רוחות
 - (1) לצורך זיהוי הרוחות הטורדניות ושכיחות הרוח במתחם ובעיקר בסביבת מבנים גבוהים ובשטחים הפתוחים, בוצע מודל רוחות CFD ברדיוס 400 מ' משטח בדיקה - רשת 1מ"/1מ'.
 - (2) ניתנו המלצות- פתרונות להגנה מהרוח בהתאם להמלצות הרוח ולשכיחות.
 - (3) הטמעה בתכנון - שולבו בתכנון פתרונות בהתאם להמלצות ובוצע מידול רוחות לבדיקה חוזרת.
 - ב. שמש וצל
 - (1) נבדקו זכויות השמש במבנים בסביבה באמצעות מניפת צל, ב21.12 בין השעות 9.00 ו15.00
 - (2) נבדקה חשיפה לשמש חורפית בשעות אלו לשטחים הפתוחים ולגגות.
 - (3) נבדקה חשיפה לשמש חורפית לחזיתות הדרומיות של מבני המגורים.
 - (4) נבדקה חשיפה לשמש חורפית של השטחים הפתוחים בתחום הפרויקט.
4. בניה ירוקה - עקרונות שהוטמעו בתכנית ויבחנו במסגרת תכנית העיצוב
 - א. במגרש תוכננו שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - ב. ביצוע והצגת סקרים בנספח בנייה ותכנון בני קיימא אשר יכלול את נושאי המיקרו אקלים, ייצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חנייה לרכב דו-גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.
 - ג. אנרגיה - ביצוע והצגת סקר אנרגיה אשר יכלול התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), שימוש באנרגיות מתחדשות וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.
 - ד. מים
 - (5) צמצום מי השקיה והבטחת חיסכון במים שפירים, שימוש במים מושבים.
 - (6) ניהול מי נגר ומניעת שיטפונות באמצעות הפחתת כמות הנגר היוצאים מן המתחם יחסית למצב הקיים.
 - (7) בחינת מי נגר יחסית לאגן הניקוז.
 - ה. חומרים
 - (8) שימור ושימוש בחומרים ממוחזרים.
 - (9) ניהול פסולת מוצקה.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמיניצקי-חח"י
4 - 0005-24	507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמיניצקי-חח"י דיון בדיווח על החלטת בית משפט

- ו. מרחב ציבורי ופרטי מקיים- רחובות להולכי רגל ושטחים פתוחים עם צל עצים, הבטחת בטי גידול לעצים בשטחים הפתוחים, ומדרכות הרחובות.
- ז. תחבורה- קומפקטיות, נגישות וקישוריות, נגישות לאופניים / רכב דו גלגלי.
- ח. הסמכת המבנים לתקני בנייה ירוקה- לת"י 5281 או אחר.
- ט. שמירה על מיקרו אקלים- צמצום אי החום העירוני בתכנית.
- י. אוורור בדירות המגורים.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

1. בשטח התכנית 3 דונם של דרכים, ו- 4.7 דונם של שטח למבני ציבור.
2. השטחים הפרטיים, הדרכים והשטח למבני ציבור יפותחו ע"פ תכנית פיתוח שתאושר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
3. תכנית הפיתוח תכלול פרגולות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.
4. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. השפ"פ יהיה כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס. בביצוע השפ"פ ישמר רצף מעברים להולכי רגל.
5. תחזוקת השפ"פ תיקבע בהסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו.
6. תנאי להיתר בניה- אישור סקר נוף ותיק תיעוד מול מחלקת השימור.
7. תנאי לאכלוס מבני התעסוקה המסומנים באותיות C ו-D - שימור מבנה D בפועל בהתאם להנחיות מחלקת שימור.
8. שיפור הקישוריות בין פארק שד' ההשכלה למתחם המחדש על ידי ביטול קיר הבטון הקיים, ובמקומו יצירת שיפוע מגוון ומיתון הפרש הגובה.

התייעצות עם הציבור:

תת הועדה להתייעצות הציבור במושב 17.03.19 בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

ב- 10.7.19 התקיים במרכז הקהילתי רמת ישראל מפגש ציבורי, בו נכחו 41 תושבים. בהם, כלל תושבי שכונות המגורים הסובבות: ביצרון, רמת ישראל, מגדלי המגורים שבתוך מתחם התעסוקה ביצרון, תושבי רחוב עמינדב, וכן סוחרים ובעלי עסקים מהרחובות קרמיניצקי, וולטר מוזס. **אמצעים ששימשו להזמנה ע"י מרחב קהילה מזרח:** חלוקת פלאיירים לתיבות הדואר באזורים שלעיל, דיגיטל (פניה טלפונית), מודעה בדף הפייסבוק של המרכז הקהילתי רמת ישראל, מודעות שנתלו ברחובות.

א) תכני המפגש

במטרה לייעל את ההצגה לציבור המזומן תדיר למפגשים ציבוריים, הוצגו במפגש זה מספר תוכניות מתוך אזור התעסוקה ביצרון: תוכנית כלל איזור התעסוקה הוצגה ע"י מחלקת תכנון מזרח, תוכנית מתחם סיפולוקס, ותוכנית מתחם חח"י-קרמיניצקי - ע"י האדריכלים. יות האחראיות לעריכתן. כן הוצגה מדיניות התנועה והחניה של עיריית תל אביב יפו הרלבנטית לאזור התעסוקה והשכונות שבסביבתו ע"י רכזת תכנון ארנד טווח לתחבורה בעירייה.

בנוסף, אחד מהפעילים השכונתיים הציג מצגת על בעיות התכנון בשכונה מזווית הראיה שלו.

ב) שאלות ובקשות מהציבור

- **אמצעים לאיסוף פניות ובקשות:** רישום במהלך הצגת התוכניות, ומילוי כרטיסיות ע"י הנוכחים שנאספו בתום המפגש.
- **תכני הפניות והבקשות:** אופי המרחב הציבורי - תרבות ומכוונות לקהילה, שיתוף הציבור בתכנון, שימור והגדלת הצמחייה והצל, שיפור עכשווי של בעיות תנועה וחניה שמקורן בסמיכות השכונות לאזור התעסוקה.
- לסיכום, סוגיות התכנון ואופי המרחב נלקחו בחשבון בתכנון לעת הכנת תכנית העיצוב יילקחו בחשבון. הוחלט כי לקראת בחינת השימושים במבנה ההנאגר יערך מפגש תושבים ייעודי לנושא. המפגש ביחד עם המצגות שהוצגו במהלכו הופצו למשתתפיו.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 0005-24	דיון בדיווח על החלטת בית משפט

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. התכנית במגרש חח"י קרמניצקי מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית, אך היקף הזכויות לתעסוקה ומגורים נקבעו במסגרת תכנית מאושרת 3255, כולל שטחי ציבור. אי לכך, התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן אין צורך בעריכת פרוגרמה לצורכי ציבור ודרישה לתוספת הקצאות לשטח ציבור עבור תוספת זכויות.
2. על אף זאת, התפיסה התכנונית לגבי אזור התעסוקה ביצרון השתנתה במסגרת תכנית המתאר תא/5000. בעוד שברצועה המזרחית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה מגורים - זכויות הבניה נותרו בהתאם לקבוע בתכנית התקפה (3255), הרצועה המערבית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה תעסוקה נקבעה כמע"ר מטרופוליני מוטה הסעת המונים עם אפשרות להיקף זכויות נרחב (רח"ק 12.8) כולל אפשרות לעד 25% שימושי מגורים מכלל הזכויות הללו.
3. **אזור התעסוקה ביצרון:**
ממפוי התכנון המקודם והפוטנציאל התכנוני של מגורים ושטחי ציבור בכלל אזור התעסוקה עולה כי:
 - באזור התעסוקה פוטנציאל תכנוני של לפחות 3,360 יח"ד (קיים, בתכנון ובפוטנציאל מתארי) וכ-7,550 תושבים (בדומה למס' התושבים בשכונת נחלת יצחק כיום).
 - האזור תוכנן כאזור תעסוקה ללא שטחי ציבור, ומשנה את פניו לאזור משולב מגורים ולכן יש לדאוג לתשתית ציבורית בהתאם.
 - תכנית ביצרון 3255 כללה התייחסות לשטחי ציבור אך אלו אינם נותנים מענה מלא לצורכי האוכלוסייה העתידית.
 - תכניות במע"ר המטרופוליטני המקודמות על מגרשים קטנים עליהם מבני תעשייה ומשרדים ותיקים, מתקשות להקצות שטחי ציבור ראויים עבור רכיב המגורים.
 - שטחי ציבור קיימים ומוצעים בתכניות: עיקר שטחי הציבור ניתנים כשטחי ציבור מבונים בפרויקטים הסחירים או כשטחים פתוחים פרטיים/זיקות הנאה ולא כקרקע ציבורית.
 - מבני ציבור: כ-4.7 דונם קרקע, ובנוסף, שטחים ציבוריים מבונים בבינוי מגדלי או כמבנה עצמאי.
 - שטחים פתוחים: כ-7.5 דונם (מתוכם שטחים לזיקת הנאה בשטח לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).
 - צורכי ציבור של האוכלוסייה העתידית לפי פרוגרמה:
 - מבני ציבור (מקומי): 22 דונם.
 - שטח ציבורי פתוח (סף הבית): 38 דונם.
 - מוסדות ציבור עיקריים:
 - מעון לגיל הרך: 10 כיתות (2 מתקנים).
 - גן ילדים: 12 כיתות (2-3 מתקנים).
 - ביי"ס יסודי: 17 כיתות.
 - ביי"ס על יסודי: 15 כיתות (מענה במסגרת הרובע).
 - מרכז קהילתי.
 - קיים פער רב בין היצע שטחי הציבור הקיים והמתוכנן (כמגרשים קרקעיים המאפשרים גמישות תכנונית) לבין צורכי האוכלוסייה העתידית באזור.

4. המלצה:

תכנית חח"י-קרמניצקי והתכנית למרחב אלון (במסגרתה יוקצה מגרש ציבורי בן כ-6 דונם) מקודמות כיום על מגרשים גדולים, ולכן מהוות פוטנציאל להקצאת שטחי קרקע למבני ציבור שיוכלו לאפשר בבוא העת הקמת מוסד ציבורי שיידרש, ולהוות תשתית ציבורית עירונית שתאפשר גמישות תכנונית וגמישות בעיתוי השימוש בה.

תכנית חח"י קרמניצקי:
בתכנית חח"י-קרמניצקי נוספו יחידות דיור במסגרת שינוי צפיפות בתכנית (גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי, ככל שיותר מיוגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 0005-24	דיון בדיווח על החלטת בית משפט

עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ ההפרש) - 302 יח"ד במקום 110 - 228 יח"ד).

- הגדלת שטח המגרש הציבורי אינה גורעת מזכויות הבניה שנקבעו למגרש.
- מדובר במגרש בבעלות עירונית, כמו גם מגרשים נוספים באזור התעסוקה.

בהתאם לכך ההמלצה היא להגדיל את המגרש הציבורי מ-2.3 דונם ל- 5 דונם לכל הפחות (שיוכל לאפשר בבוא העת הקמת בית ספר יסודי בן 12-18 כיתות).



החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 15.7.2019, 1902
התכנית חלה במרחב תעסוקה ביצרון בשטח של כ-20 דונם ביוזמה של הוועדה המקומית, בתחום התכנית מוצעים 3 מבנים בגובה של עד 40 קומות לשימוש מגורים, תעסוקה מסחר ומוסדות ומבנים.

סוכם: ועדה השימור מאשרת לסמן את מבנה חברת החשמל לשימור במסגרת התכנית.

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

[illegible]

עמ' 141

+	בחנתם למסמך הניצב העירוני: עד 40 קומות סעיף 4.2.2 (ב)וי השלח על 20 קומות טחיב נסמך בינוי עירוני, נסמך אקלימי, נסמך תשתיות ונסמך (החברות)	בחנתם למסמך העיצוב העירוני: 40 קומות	קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית' חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות חקבות בנסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מטרש (4.2.3) אתר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5) (4.5.1+1.4.5) חנאות בדבר נטיעות (4.2.4)	כלל שטח התוכנית אתר טבע נקודתי ממדים (4.5.1+1.4.5) במרחק קטן מ-500 מ' מגורם המדיקט.	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בעיני בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ונטיים.
+	חקצאה של 4.9 דונם שטח חום, וחקצאת שטח שלא יפחת מ-2.4 דונם שפיים בחנתם לתויד החיזית והאטרקציות.	לפי תשריט אזורי יער: אזור מטרב לתעמק ומגורים (סעיף 3.4.1)	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 חידוד תחילת להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנין...או חפרת שטחי בנין מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו גז וחוראות בדבר הקצאה לא פחותה של שטחים לשימושים ציבוריים (ותשתיות).
+	בחנתם לחוראות תכנית צי	בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות ונוספות, כולל הגבלת בדבר שינוי ייעוד (ד).	חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חוראות יחיד על מגרש הממומן בתשריט כיאור למסדות צדור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל יעוד ציבורי עירוני תדא או כגון סמל של ישתחם לניסטי, וכן על מגרש חמועד למבני ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמות.
+	סעיף 3.4.13 (ב)וי ציר ידק עירוני – יש חנאות מיוחדת לגבי האפשרות להבטיח רצועה לא בנייה ברחב של 20 מ' מחוכה רצועה וירוקה ברחב מועטלי של 8 מ' למדרכות ולשכיל אומגיים	לפי תשריט אזורי העד: שדורות הועכלו מסומן ציר ידק עירוני	קביעת חוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.13 – 3.6.1 חוראות נוגעות למגזן אורים המאוגדים תחת החגורת 'מרחב ציבורי' (שטח פתח מסרופילטי, ים, פארק הודף, ששורת סבע יסרת, שטח פתח עירוני, שטח פתח מסרופי, כוכר עירוני, ציר ידק מסרופילטי, עירוני או מקום, רחב עירוני, שמוצי או מקום, גשר מעל דרך פרברית מחורה קירור מעל דרך פרברית מחורה, בית עלמן, אזור למרות)
+	ישביל אומגיים: סעיף 3.8.1 (ב)תכנית הכוללת שכול אומגיים או גבולות בשביל כאמור, תכיל חוראות מנוג לפיתור של שביל וח בטחוסה,	לפי נסמך התחבורה: שביל אומגיים	חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לשימושים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפדות מפלסות (3.8.4) קווי מתנין (3.8.5) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.6) חלונות ציבוריים (3.8.7) תקן חניית (3.8.8) מגלבי תחבורה ציבורית (3.8.9)
+	4.3.1 (א) מחיב תתייצבות עם תדנת השימור העירונית סרם חקדות תכנית	בתחום התכנית מבנה לשימור אשר אשר מועזת השימור מספר 15.7.19 מתאריך 1902 (סעיף 4.3.1)	שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתקות (4.3.4)

שימוש בסעיף חוקי ביטחון ותחלופת המימון: לכל סעיף 462(ד)			
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בשמות וזהו מקומות החלה בשטח שחלה עליו תוכנית הכלכלית לא תשומת את התוכנית והכוללת, ואולם ועד מקומות החלת השטח שחלה עליו תוכנית המסחר, על אף האמור בתוכנית הכלכלית, עניינם המסחרים בשטח קטן 12(א), וכן בשטח קטן 10(א) לענין שמאות 14(א), 16(א), 18(א), 19(א) ו- 21(א) שבו.		
	462(א) לענין: 10(א) – בקשה או שטח נובח וקומות 12(א) – שטח חלקת שטח בנייה בין הערים שנוכח, 13(א) – תחילת מספר קידח, 14(א) – תחילת שטח בנייה ברחוב עירונית.		
	סעיף	מאות הסעיף	
	12(א)	הגדרת השטח האחרות לבניה למגורים, במגוש המסחר למגורים בתוכנית שאיננה, מחוזות וקבוצת תוראות בשטח חניה במידה זאת במסוף תחילה תחילת השיטת לזכות דרך רחוב השטח ובמבטלות מסוף שמסורות זה מסוף.	
	14(א)	הגדרת השטח האחרות לבניה למגורים, במגוש המסחר למגורים בתוכנית שאיננה, מחוזות וקבוצת תוראות בשטח חניה במידה זאת במסוף תחילה תחילת השיטת לזכות דרך רחוב השטח ובמבטלות מסוף שמסורות זה מסוף.	
	16(א)	הגדרת השטח האחרות לבניה למגורים, במגוש המסחר למגורים בתוכנית שאיננה, מחוזות וקבוצת תוראות בשטח חניה במידה זאת במסוף תחילה תחילת השיטת לזכות דרך רחוב השטח ובמבטלות מסוף שמסורות זה מסוף.	
שימוש בתוכנית המפורטת	18(א)	הגדרת השטח האחרות לבניה למגורים, במגוש המסחר למגורים בתוכנית שאיננה, מחוזות וקבוצת תוראות בשטח חניה במידה זאת במסוף תחילה תחילת השיטת לזכות דרך רחוב השטח ובמבטלות מסוף שמסורות זה מסוף.	
	19(א)	הגדרת השטח האחרות לבניה למגורים, במגוש המסחר למגורים בתוכנית שאיננה, מחוזות וקבוצת תוראות בשטח חניה במידה זאת במסוף תחילה תחילת השיטת לזכות דרך רחוב השטח ובמבטלות מסוף שמסורות זה מסוף.	
	21(א)	הגדרת השטח האחרות לבניה למגורים, במגוש המסחר למגורים בתוכנית שאיננה, מחוזות וקבוצת תוראות בשטח חניה במידה זאת במסוף תחילה תחילת השיטת לזכות דרך רחוב השטח ובמבטלות מסוף שמסורות זה מסוף.	

סעיף קטן (7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר לחקים עליו בניין
סעיף קטן (10)	שינוי ייעוד קרקע לתחנת דלק
סעיף קטן (12)	הרחבת שטח יחידת דיור בת 10 שנים למחלת ועד 140 מ"ר
סעיף קטן (13)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר לחקים עליו בניין
סעיף קטן (14)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש למגורים וחוספת שימושי מסחר בהתאם למפורט בסעיף ובטבאי שחקקע חיא מוקרקע ישראל ויחולק עליו חוראות החוספת השישיות וזיור בר השטח.
סעיף קטן (15)	הוספת שטחי שדות בתת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (18)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש חמוצע למתקני חשיות כמפורט בסעיף
סעיף קטן (19)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש חמוצע למתקני חשיות כמפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
ברקתי את סוגיית העסקות של התכנית לעיל, וסמאני כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (לחקר את תמידות) כמפורט בסעיף 5) בהפסד זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד ברסל, אדרי	014849513	ח	27.11.19
הערה: המסמכים המצורפים			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עיד	2438736-9	ח	27.11.19

ת.ז. 014849513

הערה: המסמכים המצורפים
בני אילנה סולמי - ראש ענף (מחשב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 0005-24	דיון בדיווח על החלטת בית משפט

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
1. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) חו"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הוועדה המקומית.
2. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תנאים להפקדת התכנית :
 - א. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
 - ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון :

לאורה הופמן שפטל : תוכנית משמעותית ופורצת דרך אשר מקדמת ערכים של קיימות, עירוב שימושים, שמירה ופיתוח של מרקמים בעלי אופי ייחודי בעיר, ומייצרת תשתית לקהילתיות וכל זאת בהתאם לתוכנית המתאר. התכנית ביוזמה עירונית ובשיתוף חברת חשמל על קרקע בבעלות עת"א יפו.

תוכנית בסמכות מקומית בבסיסה תכנית 3255ב', תכנית ביצרון אשר קבעה את אזור התעשייה הישן לאזור מעורב שימושים.

עדי אסיף אדריכלית : מציגה את התוכנית במצגת.

אסף הראל : למה הכיכר פונה למוזס ולא לשד' ההשכלה מדוע לבנין המגורים אין הצרחה. לאורה הופמן שפטל : יש מבנה מגורים גבוה רצינו ולייצר כיכר עירונית שלא תתחרה בשטח הפתוח של שד' ההשכלה. לא רצינו לייצר עודף של שטחים ציבוריים ולאפשר פעילות מכל כיוון.

אסף הראל : אני תוהה לגבי 40 קומות מגורים 40 תעסוקה כאשר לא ידוע מה מתוכנן מעבר לכביש של יגאל אלון.

אורלי אראל : זו תוכנית תקפה שנתנה את זכויות הבניה וצריך להטמיע אותם בתוכנית מפורטת. אלו זכויות בניה תקפות ותוכנית המתאר מטמיעה תב"ע תקפה עם זכויות תקפות אי אפשר להפחית זכויות. אין לוועדה שיקול דעת בנושא. התוכנית הראשית נתנה את הזכויות הבניה שהם זכויות מוקנות. איל רונן : בתוכנית הזו תוכנית המתאר קבעה את זכויות הבניה לתוכנית הזו ומביאים שיפור לתכנון הזה. אסף הראל : סך הבניה הוא נתון אין כאן שיקול דעת? איל רונן : לא התוכנית שמובאת לוועדה מציגה את כלל השיקולים.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 0005-24	דיון בדיווח על החלטת בית משפט

מיקי זיידמן: בקשתנו לא לקדם ולא אשר את התוכנית היום. פרויקט דומה תלוי ועומד בפני ועדת ערר, מה החיפזון. הבקשה שלנו מאז אישור תוכנית המתאר אנחנו מבקשים שתעשו מסמך מדיניות, אין כאן מסמך מדיניות. תוכנית הטייסים נתלה בוועדת ערר כי נאמר אין מסמך מדיניות אז למה פה לא לעשות. כל המתחם הזה שחלה עליה תוכנית 3255. בזמנו ביקש דורון מסמך מדיניות ונענה על ידי הצוות כיצד נוכל לעשות מסמך מדיניות אם לא ידוע מה היזמים רוצים, ממתי יזמים קובעים. באה תכנית 5000 ואמרה כל החלק המזרחי בסוללים אנחנו מכילים מטמיעים את 3255 השטחים בשתי התוכניות לא חורגים. יש ויכוח אם הזכויות כוללות בשטח הזה.

בישיבתה מספר 19-0020 מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

7. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הועדה מחליטה לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
8. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
9. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
10. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, המרת השטחים לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) חו"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הועדה המקומית.
4. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
11. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
12. תנאים להפקדת התכנית:
- ד. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
- ה. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
- ו. אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9010 בעמוד 7637 בתאריך 28/07/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

30/07/2020	ישראל היום
31/07/2020	מקומו ת"א
30/07/2020	The Marker

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 24-0005	דיון בדיווח על החלטת בית משפט

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אלו לוי
מיקי זיידמן

רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162
שביל בן יעקב 11 תל אביב יפו 6780201

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה	תיקון נדרש
1	אגף הנכסים (אלי לוי)	לקבוע תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים		לקבל את התנגדות	נדרש תיקון התקנון כדלקמן: 1. בסעיף 1.4 לקבוע תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים. 2. להוסיף את סעיף 62א(א) לחוק לסעיפי החוק שבתקנון. 3. תיקון עיקרי/מטרות התכנית. יש להוסיף סימון של איחוד וחלוקה בתשריט התכנית במסמכי התכנית (סעיף 1.7) יש להוסיף טבלת הקצאה.
		נדרש לוח הקצאה, המצורף להתנגדות כנספח מחייב ממסמכי התכנית			
2	מר זיידמן מרדכי (מיקי) + אנג'ל נעמי	א. חריגה מגובה המותר ומספר קומות, העדר השתלבות ופגיעה במרקם הסובב. תכנון נקודתי פסול. התכנית חורגת מגובה כמוגדר בתכנית תא/3255/ב' שבו נקבע מפל גבהים. ובכך נקבע שהגובה יהיה 45 מ' ברצועה מזרחית ו- 100 מ' ברצועה מערבית. מפל הגבהים נחשב כעיקרון להשתלבות במרקם הקיים. (סעיפים 7, 17,18,19,3,11,12,13, בהתנגדות) הפירוט מעלה מהווה תמצית לסוגיות המפורטות על מנת למקדן.	תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה את אופן קידום תכניות מפורטות. תכנית 3255ב' הינה תכנית מתארית מאושרת למרחב 'אזור תעסוקה בצרון'. התכנית הנדונה, מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד של תכנית תא/5000 והתכנית המתארית 3255ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה בתא/5000 כאזור מעורב. תכנית 3255ב' וכל מסמכיה משמשים ראיה כוללת על האזור והתכנית הנדונה הטמיעה את עקרונותיה במסגרתה. מסמכי התכנית הנדונה כוללים נספחים עדכניים לנושאי סביבה, מיקרו אקלים, תנועה, ניקוז . ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902	לדחות את ההתנגדות	

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח על החלטת בית משפט	מס' החלטה 10/04/2024 4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח על החלטת בית משפט
---	--

		אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255/ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות במתחם זה כפופים לתכנית המתאר. התכנית כפופה לנספח העיצוב העירוני של תכנית תא/5000 המאפשר בניה עד 40 קומות במסגרת תכניות המקודמות במתחם עליו חלה התכנית.		
	לדחות את ההתנגדות	המלצות הבדיקות הסביבתיות לנושא הצללה, מיקרו אקלים ופיתוח המרחב הציבורי יערכו בפירוט נוסף על רקע קביעת הבינוי לעת אישור תכנית העיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. בהתאם להוראות התכנית הנדונה (פרק 6.3 סעיף קטן 19) הבינוי הקבוע בנספח הבינוי אינו מחייב. לנושא בדיקת ההצללה והשפעתה בחורף: התכנון המוצע אינו פוגע בסביבה בהשוואה לתכנון המאושר בתכנית תא/3255/ב'. ככל שהמתנגד התכוון להפנות לסעיף 3.2.5(ג)(2)(א) ו- (ב) בתא/5000 – הרי שסעיפים אלה רלוונטיים לאזור מגורים בבניה רבת קומות ולכן אינם רלוונטים לתחום התכנית.	ב. מפגעי סביבה קשים במגרש ובהיטי אקלים ומרחב ציבורי. התייחסות לנספח סביבה ודרישה להפוך את המלצות הנספח למחייבות ההתנגדות מפנה לסעיף 3.5 ג' סעיף קטן (2) סעיפים (א)ו(ב) *תיקון ההפניה לפי ההתנגדות הייתה צריכה להיות 3.2.5 (ג) – סעיף קטן (א)ו-(ב)). סעיף 4.2. סעיף קטן א(3), סעיף קטן ג(3) בתכנית המתאר ומפנה לסעיף 8.7.2 ו-8.6.3 בתכנית תא/3255/ב' מסמך בדיקת הצללות, מניפה לשיא החורף והמשמעות (לא צורף להתנגדות) הכוונה בדיקה ב 21/12 לאורך יממה 9:00 בבוקר עד 15:00 המתנגד דורש שהמלצות מסמך בדיקה סביבתית יוטמעו בתקנון התכנית, ויהפכו למחייבות. (סעיפים 3,14,15,26 בהתנגדות)	
מוצע בטבלה 5 להוראות התכנית להוסיף שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב' והשימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. מוצע להוסיף סעיף בפרק 6 להוראות	לקבל באופן חלקי	בניה בתת הקרקע: היקפי הבינוי של ע1 בתת הקרקע תואמים את הגדרות תא/5000, מדיניות הוועדה המקומית מעודדת מימוש פוטנציאל תת הקרקע לאור התמורות הצפויות ובכללם מערכות תשתית ולוגיסטיקה עירונית ופרטית. הוראות התכנית מתירות המרת השטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים שאינם בעבור שימוש המגורים.	ג. בנייה בתת הקרקע- אי בהירות והיעדר פירוט לגבי היקפי בניה בתת הקרקע, תכסית, שטחי חלחול ואיזור חשוד בזיהום. שטחי בניה והיקפי בניה :בהוראות התכנית בטבלה 5 לנושא שטחי בניה בתת הקרקע הופנה ל ע1 – מבלי לנקוב בשטח, מספר קומות גובה קומות וכו'.	

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח על החלטת בית משפט 4 - 0005-24ב' -	
--	--

התכנית, לנושא ניהול מי נגר, בו ייקבע תכנית בניה בתת הקרקע לא תעלה על 85 % . ולדחות יתר הסעיפים בהתנגדות.		(טבלה 5, הערה ברמת טבלה (י)). בתת הקרקע הוראות תא/ 3255 ב' וע1 יחולו, למעט נושא תכנית הבנייה, ולא ניתן לבנות מעבר ל85% מתכנית המגרש. נושא תכנית בניה : סעיף 23.3.1 . לתמא/ 34 ב/ 4 קובע באזור א' (בו התכנית הנדונה) יוותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי. במסגרת אישור תכנית העיצוב והיתר הבניה ייבחן באופן פרטני נושא החלחול וככל שיתאפשר ניתן יהיה להגדיל את היקף שטח המחלחל. בכל מקרה יוותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי.	שטח חלחול ותכנית בניה בתת הקרקע :לא נקבע תכנית בניה בתת הקרקע , מבקש לקבוע תכנית בניה נמוכה מ 80% לצורך ניהול מי נגר .בשל ההצפות באזור. תכנית על 15 היא תכנית למרתפים נועדה בעיקר לצרכי חניה. לתשומת לבכם למגבלת השימושים בתת הקרקע במגרש המצוי בלב אזור מזוהם (סעיפים 4,31,30,29,28,27 בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תכנית זו אינה מוסיפה זכויות הבניה על זכויות הבניה אשר נקבעו בתכנית התקפה 3255ב' ומכאן שבהתאם לסעיף 5.2.1(ו) לתכנית תא/5000 לא נדרשת הכנת מסמך מדיניות. מכל מקום, תכנית ביצרון תא/3255/ב משמשת כרקע תכנוני למרחב התעסוקות בצרון. העורר העלה טענה זו ביחס לתכנית הסוללים תא/3900מק/ וזו נדונה על ידי ועדת ערר ונדחתה .	ד. היעדר מסמך מדיניות מעודכן קידום מסמך מדיניות מתעכב ולכן מן הראוי לעכב אישור תכנית. (סעיפים 7, בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה, שכן הזכויות הקבועות בה נגזרות מתכנית 3255ב' בהתאם להוראות תא/5000. בנוסף, תכנית 3255ב' כללה נספח תחבורתי מפורט, אשר עקרוניתו קיבלו ביטוי בתכנית האמורה. כמו כן, נספח תנועתי הוא חלק מנספחי התכנית. אשר על כן קבעה הועדה המקומית כי ניתן לפטור מהכנת חו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1(ה). בנוסף, על מנת להקל על עומסי התנועה הוראות התכנית מפחיתות בהיקף מקומות החניה וייקבעו בעת הוצאת היתר בניה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. בנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית תקן חניה למשרדים הינו 1:350 תקן חניה	ה. היעדר בדיקה תחבורתית ובדיקת תנועה. התכנית אושרה ללא בדיקה תחבורתית. ההתנגדות מפנה לצורך בבדיקת השפעת התכנית על התנועה והעומסים ברחובות עמינדב ומיטב (שאינם בתחום התכנית דנ'). (סעיפים 32,7, בהתנגדות)	

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח על החלטת בית משפט	4 - - 0005-24ב'
---	--

	למגורים: 1:0.8 .	התכנית תואמת את התכנית הכוללת תא/5000 אשר אושרה בסמכות מחוזית ועל כן היא בסמכות הועדה מקומית לפי סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה. בנוסף, אין מניעה חוקית לוועדה מקומית לדון בתכנית כאשר עיריית תל אביב הינה הבעלים בקרקע עליה חלה התכנית. טענה זו נדחתה בהחלטת ועדת הערר שדנה בערר שהגיש העורר על תכנית הסוללים תא/מק/3900. איכות התכנית עומדת בכל קריטריון תכנוני אשר חל על כל התכניות הנידונות במוסד התכנון .	ו. זהות הבעלים והיזם . היות והעירייה הינה הבעלים והיזם ונוכח הקשר לוועדה, יש להקפיד יתר על כל סטייה סטטוטורית, תכנונית, סביבתית וציבורית. (סעיפים 8, בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה את אופן קידום תכניות מפורטות. תכנית 3255ב' הינה תכנית מתארית מאושרת למרחב 'אזור תעסוקה בצרון'. התכנית הנדונה, מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד של תכנית תא/5000 והתכנית המתארית 3255ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה בתא/5000 כאזור מעורב. תכנית 3255ב' וכל מסמכיה משמשים ראיה כוללת על האזור והתכנית הנידונה הטמיעה את עקרונותיה במסגרתה. מסמכי התכנית הנידונה כוללים נספחים עדכניים לנושאי סביבה, מיקרו אקלים, תנועה, ניקוז . ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902 אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות במתחם זה כפופים לתכנית המתאר. לנושא הפער בהצגת השטחים בדברפט הוצג שטחים של : 97,586 מ"ר (71,469 עיקרי, 26,090	ז. פערים בחישוב השטחים העל קרקעיים סתירה וחריגה מתכנית המתאר בסעיף 5.4 בפרק 5 בדברפט הוצג שטח של 97,496 מ"ר כאשר בתכנית מופקדת שטח של 101,209 מ"ר – פער של 3,713 מ"ר הנובע מחישוב שטח שירות. - ככל שהפער נובע מהקלה או המרה מבקשים לבטלו. התכנית לא תואמת את תא/3255ב' בחישוב שטחים – נדרש התאמתה לתכנית (סעיפים 9,10 בהתנגדות)	

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 4784/מק/תא/507-0768606 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח על החלטת בית משפט	4 - 0005-24
---	--

		שירות) והערה לנושא שטח לממ"דים בהוראות התכנית : 101,182 מ"ר (71,469 עיקרי, 29,713 שירות) הפער בשטחי השירות הוא לטובת שטחי ממ"ד 302 יח"ד 12X מ"ר 3,624 מ"ר.		
	לדחות את ההתנגדות	בהוראות תכנית בסעיף 6.2 סעיף קטן (11) בתי גידול לעצים מפורטות הנחיות אשר יבטיחו עצים עתירי צל בתחום התכנית. בסעיף 2.1 מטרות התכנית קובעות כי תחום התכנית יהיה מוטה הולכי רגל באמצעות שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לרווחת הציבור. בתשריט התכנית כל תחום התכנית מעל פני הקרקע מתאפשרת זיקת הנאה מלבד שטחים מיועדים למבנים . בסעיף 4.1 (ד) ו-4.1 (ז) ובסעיף 6.14 לתקנון התכנית המקודמת נקבעו הוראות והנחיות להבטחת מרחב רציף למעבר ושהייה להנאת הציבור. לעניין גובה הבנייה שקובעת התכנית ראו התייחסות שהובאה ביחס לטענה אי לעיל.	ח. התייחסות לנושא הנצפות המתנגד מבקש התייחסות לסעיף 4.2.3 בהוראות תכנית המתאר שמתייחס לבניה במרווחים שבין קו בניין לגבול מגרש : בכל תכנית תתייחס הועדה אל המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש ואל השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, אשר גובלים בו או ניתנים לצפייה ממנו. הועדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן היקפים מינימאליים לנטיעות. המתנגד מבקש שישמר הגובה שנקבע בתכנית תא/3255/ב (סעיפים 16, 17 בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	בתחום התכנית נקבע שטח לטובת מבני ציבור בהיקף של 4.8 דונם עליו חלים הוראות תכנית צ'. זכויות הבניה לפי צ' הם-270% משטח המגרש 12,960 מ"ר הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. הטענה שמתייחסת לדרפט לא רלוונטית לדיון בהתנגדויות.	ט. שטחים למבני ציבור , הקצאות למבני ציבור תועלות ומטלות ציבוריות . לא ננקבו שטחי ציבור בטבלה 5 לפי צ' ניתן להגיע ל 18,100 מ"ר לא ברור אם עילי או תת קרקעי מבקשים להפוך את שיתוף הציבור בתכנית הבניה להוראה מחייבת למרות ההקצאה המוצעת, המיפוי שהוצג בדרפט הוא רעיוני ואינו מהווה תחליף לפרוגרמה סדורה (סעיפים 5,20,21,22,24, בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תחום גינת הכלבים אינו חל בשטח התכנית ומצוי בפועל בייעוד שצ"פ (שדי' ההשכלה) וייעוד דרך (רחוב שדי' ההשכלה) לפיכך הוראות התכנית אינן חלות על גינת הכלבים. יחד עם זאת, עקרונות התכנית מדגישים ומחזקים את החיבור האורבני שבין מרחב השטח הבנוי והשטחים הפתוחים בין המבנים ובין השצ"פ האורכי - שדרות ההשכלה.	י. גינת הכלבים והרחבת הדרך במסמכי התכנית מופיע שהדרך נוגסת מגינת הכלבים שמשרתת באופן אינטנסיבי את תושבי השכונה, המתנגד דורש שיתוקן טווי הדרך כך שלא ינגסו מהגינה הקיימת. (סעיפים 23 בהתנגדות)	

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מרחב קרמניצקי-חח"י
4 - 2005-24	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח על החלטת בית משפט

		לעת מימוש ההפקעה לפיתוח הדרך יימצא מיקום חלופי לפיתוח גינת הכלבים בתחום שדרות ההשכלה .		
	לדחות את ההתנגדות	התקיים הליך שיתוף ציבור בהנחיית הוועדה המקומית ביום 10/07/2019 לעניין שיתוף הציבור וקביעת שימושים במגרש הציבורי, הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.	יא. שיתוף ציבור התקיים שיתוף ציבור אבל לא הוטמעו בהתאמה שימושים ציבוריים. מבקשים לחייב שיתוף הציבור בתכנית עיצוב בכל הנוגע לקביעת שימושים. (סעיפים 33 בהתנגדות)	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לוועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף להמלצות המפורטות בדראפט לדיון ולהורות על עדכון מסמכי התכנית בהתאם :

- לקבל התנגדות אגף הנכסים ובהתאם להוסיף טבלת הקצאה כחלק ממסמכי התכנית.
- לקבל באופן חלקי את התנגדות מס' 7 (סעיף 2 ג') לעניין בניה בתת קרקע ולקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב ושימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85% ולדחות את שאר ההתנגדויות.

לתקן את המסמכים כולל תיקונים טכניים, שגיאות כתיב, ולתת תוקף לתכנית.

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

איסרא חג'אזי : התוכנית הופקדה ביולי 2020 עדי ממושרד גוטמן אסיף תציג בקצרה.
עו"ד עדי אסיף : סוקרת את התוכנית בקצרה
אודי כרמלי : ההאנגר שמוצג הוא שטח חום והשימוש הראשוני שמדברים עליו זה שימוש זמני שלאמונע שימוש אחר.

דיון התנגדויות:

מיקי זיידמן : פרופ' נעמי אנגל תמשיך אחרי בהצגת ההתנגדות. מציג את התנגדותו במצגת. עיקר ההתנגדות שלי היא אי השתלבות בשכונה. יש אי שמירת צביון ואני מדברים בעיקר על נושא הגובה. יש הצמדות של המגרש והגובה של ה-40 קומות והבניינים של ה-30 הקומות. התחלפו היוצרות בפירמידה כמו פרוסות פרוסות סלמי. התוכנית הגם שהיא תורמת שטחי ציבור היא תוכנית פוגעת ובלתי מאוזנת במספר היבטים תכנוניים גובה ותת קרקע ביניהם רובם ניתנים לתיקון בשיח משלים עם מינהל הנדסה. בקשתנו הינה לדחות את מתן התוקף עד לדיון נוסף בשולחן עגול. התנגדות אגף הנכסים ושינוי ההוראות ולוח ההקצאות מאפשרים את הדחיה. אנחנו בקשנו בכל עת עוד מקיום הדיון בשיתוף הציבור את התיקונים. התוכנית במתכונתה הנוכחית מציפה את הקונפליקט בין העיריה כבעלים וכיזם מול הוועדה כמאשרת ומעמדה כוועדה עצמאית. כל התפיסה נובעת מהצעתה של נעמי אנג'ל שאמרה שנבקש דיון נוסף. ענין הגובה של ה-40 קומות שנוצר בגלל שימור האנגר ובנין המשרדים הוא ביטוי נפחי של הזכויות. אין לנו יכוח על זכויות שטחים ככל שהם נובעות מ-3255 הם מוקנות אבל בגלל עקרון השימור של האנגר ובנין

המשרדים נוצר ענין הגובה שהוא מאד בוטה. הפתרון של הוספת 2-3 קומות לבנין המשרדים שאתם מבקשים לשמר ברחוב קרמיניצקי יכולים לפתור את בנין המשרדים. נספח העיצוב 5000 הוא כוללני ומתיר עד בנסיבות והוא שונה מהסוללים שהיה מתחם על ציר עירוני ראשי כאן התוכנית היא בלב השכונה. יש כאן 35% מגורים הרבה מעבר ל-25% אומנם לא פסול אבל זה דורש תועלות נוספות. בנוסף יש כאן העדר דב"י כאשר הועדה הזו דורשת מכל תוכנית מרכיב דב"י פה אתם מוותרים על דב"י. תת הקרקע 500% ממאה אלף מטר זה ספוג וזהו מענה בוטה להתנגדות. התוכנית הזו תצא לשיווק לכן אנחנו מבקשים לחדד הוראות סטייה נכרת + חובת פרסום להתנגדות לתוכנית העיצוב. מכיוון שחלק גדול מהתקנון ומההוראות הוא עמום. שטחי הציבור בזיקת השכונה והשימושים בולט בהעדר מסמך המדיניות כולל ושיתוף ציבור. גישה בוטה של ניצול ומיצוי יתר של זכויות ותוכניות שונות 3255ב, ח, 1ע, צ, 50000 ועוד, מעין Cherry picking בעיקר ניכר כי נשכח המושג "עד" ובנסיבות, מתיחת מושג הגמישות. על שום מה החיפזון אי היתירות לבקשתנו לדיון נוסף עשויה להוביל דווקא להתארכות התהליכים ולפגיעה בפן הציבורי ובתהליך שיתוף ציבור. על שום מה החיפזון כאשר מסמך המדיניות למתחם רק בשלבי ההכנה ראשוניים ולמרות הבטחות נשנות טרם שותפנו בתהליך ובקשותינו למפגשים בעניין טרם נענו. ברקע מתרחשים גם תהליכי מקרו המחייבים עצירה וחשיבה (עודף משרדים, קורונה, מדיניות נגר, קידום מסיבי ושיעור מימוש גבוה מאד של תכניות המע"ר וקידום איטי של פתרונות תחבורה וכו') על שום אלו ועוד אנו שבים ומבקשים שתדחו את מתן התוקף לתכנית.

פרופ' נעמי אנגל: כתושבת של הרובע אני מעלה את הנושא של העצמת התועלות הציבוריות והתרומה לרובע ע"י הזכויות המועצמות. זהו מגרש עירוני וזו הזדמנות הכי חשובה בתוכנית תא/3255 זוהי שהמגרשים המיוחדים האלו הם ההזדמנות של התועלות לרובע. נעשתה עבודה מצוינת וצריך לקחת אותה עוד צעד קדימה ותצטרכו לצאת בפרסום של טבלת האיזון כי זה נכס עירוני וזכותו של הציבור לראות אותה. בהקשר הזה בכל אחד מהדברים להראות את הפן שמראה את הביסוס. יש פגיעות שהם לא חיוניות והחיבור של ביצרון צפון יד אליהו ורמת ישראל ואזור תעסוקה בצרון הוא הזדמנות בלתי רגילה. אנחנו מבקשים לצמצם את התכנית הבינוי המירבית ולהגדיר אותה בצורה ברורה. למקסם את התכנית הבנויה במפלס הקרקע ולא להגיד שכל מה שמעבר למתאר היא זיקת הנאה זה לא מספיק. חייבים לתת דב"י וחייבים לשנות דיסקט ולצמצם את האוברדפוט של שטחי היקוות ועצירת מי נגר. מסמך המדיניות הרובעי הוא מחייב, ואם לא אז אי אפשר לתת תוקף בלעדי, צריך לתת מיקסום של צורכי ציבור. בנספח הנוף כביכול אין תנועה של משאיות. הנספח הנופי מציג בצורה ברורה שאפשר לצמצם את הרמפות. יש כניסה לסנטרל פארק שיוצא 3 כניסות של רכב על רחוב שד' ההשכלה שאמורה להיות שקטה לצד אזור מגורים שקט ולכן אפשר לשנות את זה. אפשר להצמיד מדרכה לבנין D ואין צורך בחניות ולשנות יעוד דרך ולהפוך יעוד ירוק עבור גינת הכלבים בפארק. להזכירם תא/3255 נעשתה ללא מדידה ויצרה את אחד הפארקים היפים וחשוב לא לגעת בה. טענתי אם תישאר העמימות כמו עכשיו חובה לפרסם את תוכנית העיצוב האדריכלית עם מסמך האדריכלי ונספח העיצוב לפני שהמגרש ישווק. ההזדמנות שלנו לדון בנקודות הללו צריך לקבוע שתכנית הבינוי לא תעבור את ה-50% הראתני את זה בחישוב. אם לא ישומר האנגר באופן קבוע התכנית 47% ולכן התכנית התת קרקעית יכולה להיות פנויה בסדר גודל של 50%. לענין הזה בניהול הסיכונים גם של ההצפות וגם קיום של שלד נטעות וגן אחריות לשטחים פתוחים זה נכון. סיכום של שטחי החניה לאחר מתן הרחבה מציג כי אינם נזקקים ל-2 קומות נניח של תיפעול עוד 2 קומות למשאיות ואז 50% תכנית מהמגרש על קרקעית ותת קרקעית ואז אפשר לעשות שצ"פים אם תשחררו את תת הקרקע 25% משטח המגרש ניתן יהיה לאפשר מקום לשצ"פים. איסרא חגיזי: מקריאה את התנגדות אגף הנכסים.

לקבל את ההתנגדות ונדרש תיקונים בסעיף 1.4 בתקנון התוכנית. להוסיף סעיף 62 א 1 לחוק לנושא איחוד וחלוקה ותיקון בתשריט התוכנית המוצע של סימון שטח של איחוד וחלוקה. סעיף 1.7 להוסיף סעיף וטבלת הקצאה שהיא מתואמת עם מחלוקת העיריה. הראלה אברהם אוזן: מדובר בקרקע שהיא בבעלות העיריה כאשר טבלת ההקצאות היא טבלת הסכמה שמשקפת טבלת הסכמה שיש לעיריה מול חח"י ולכן לא נדרש 106 ב' ואין השפעה שדורשת את זה.

מענים להתנגדויות:

מקריאה את המענים מתוך הדפרט.
איל רונן: ממליצים לתת תוקף לתוכנית

תגובות

מיקי זיידמן: חרגתי מהנוהל הרגיל של הופעה והמשך לערכאות אני מבקש שתשקלו את ההצעה ותענו למהלך של שיתוף פעולה ולשמור אותנו למקצה שיפורים בתוכנית.
נעמי: איסרא אמרה שלא משנים את תא/3325 הסביבתית זו בדיוק הנקודה הועדה המקומית והמחוזית אישרתם את מסמך לצורכי מי הנגר כי צריך לשנות דיסקט ולהגדיל את שטחי ההיקוות ועצירת מים ואישרתם תקני חניה חדשים. לא צריך את 500% מתחת לקרקע שהוא מזיק והדבר השלישי לא חשבו על כמות צורכי הציבור של התחדשות עירונית פינוי בינוי תמ"א 38 ודב"י כשעשו את 3255 ולפיכך צריך להגדיל פי כמה את צורכי הציבור בתוכנית הזו גם הפתוחים וגם הבנויים. גינת הכלבים לא נכון שצריכה

להפוך יעוד דרך ליעוד שצ"פ בהתאמה למבוצע בשטח בפארק ההשכלה ולהשאיר את הקיר שנמצא בהרואות הבינוי, ולתת למקום הזה שקט ולא לחצות אותו. הדבר השלישי אתם צריכים להיזהר מהחלטה של תוקף ולפרסם את טבלת האיזון בנושא של החלקות ולקבוע שתוכנית העיצוב האדריכלי תפורסם ותאושר לפני השיווק כדי שלא יהיה ויכוחים כמו בשוק הסיטונאי.

איל רונן : לענין שמירה על בניה מיירבית בתת הקרקע במסגרת המענה להתנגדויות וההמלצה שלנו לקבל באופן חלקי את ההתנגדות לנושא, אנחנו מבטיחים את אפשרות החילוץ ושיינתן המענה לניהול מי נגר ויצירת בתי גידול איכותיים לאותם עצים ללא קשר לבתי הגידול שיבנו מעל החניונים. לענין בניה מריבית בתת הקרקע אם יש מרחבים בסמיכות לנתיבי איילון שקשורים ללוגיסטיקה עירונית או פרטית שהם רצויים, לא ניתן לעשות אותם לאחר שהמרתפים ייבנו ובוודאי שלא מתחת למבנים לשימור, לכן אנחנו חושבים שיש חשיבות לבניה וניצול תת הקרקע. לענין מימוש זכות הדרך בשד' ההשכלה מימוש הרחוב בתוואי הסטטוטורי שלו אנחנו נשענים על בחינה תחבורתית שהזמנו מכבר אשר ממליצה בשד' ההשכלה לקבוע רת"צ + שביל אופנים כפי שראינו בחתכים וכמובן מדרכות ראויות. הקשר המידי שיש בין השצ"פ האיכותי של שד' ההשכלה לפיתוח המרחב שהוא לא יהיה אך ורק ברחובות הראשיים אלא יהיה באופן א-פורמלי.

נעמי אנג'ל : אחד הדברים שראינו פיזית עם הצוות, הוא הרמפה שנכנסת בהשכלה ונמשכת בסנטרל פארק אם נבטל אותה ונעשה שביל רוחבי רחב וניקח את הרמפה הפריקט משד' ההשכלה וניתן זיקת מעבר לסנטרל פארק הם יקבלו שביל והרחקה של החניה כולל זיהום האוויר ובלי רעש והתוכנית כולה תקבל פחות רמפות שחוצות את המדרכה ויש בזה רק הטבה גם אם צריך לעשות פרסום מחדש. דורון ספיר : מוצע לועדה לתת תוקף לתוכנית בכפוף להמלצות המוצעות בדברט ועדכון מסמכי התוכנית בהתאם. ולקבל את ההתנגדות של אגף הנכסים לקבל את התנגדות 7 באופן חלקי כפי שמפורט בחוו"ד בעמ' 118.

אסף הראל : שכל הזכויות מוקנות שיש שם פוטנציאל בין ההאנגר לשימור, למגדל ולכל המרחב שמקבל שידרוג נפלא.

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בדברט לעיל וכלהלן ולתקן את המסמכים בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות :

- לקבל התנגדות אגף הנכסים ובהתאם להוסיף טבלת הקצאה כחלק ממסמכי התכנית.
- לקבל באופן חלקי את התנגדות מס' 7 (סעיף 2 ג') לעניין בניה בתת קרקע ולקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב ושימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85% ולדחות את שאר ההתנגדויות.

לתקן את המסמכים כולל תיקונים טכניים, שגיאות כתיב, ולתת תוקף לתכנית.

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

דיווח לוועדה לתכנון ובניה על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת עתירה

רקע :

ביום 09.05.2022 דנה ועדת ערר בעררים שהוגשו על החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה בדיון בהתנגדויות לתכנית תא/מק/4784 – חח"י קרימינצקי.

ביום 26.05.2022 התקבלה החלטת ביניים לדיון בוועדת ערר, בה ביקשה ועדת ערר השלמת בדיקת הצללות, המסמך הוגש ב 07/2022.

ביום 3.4.2023 ניתנה החלטת ועדת הערר במסגרתה היא דוחה את טענות העוררים וקובעת כי ניתן יהיה ליתן תוקף לתכנית תא/מק/4784 בכפוף לצירוף נספח המפרט את נתוני ההצללה שהוגש לאחר הדיון אך יחד עם זאת קבעה ועדת הערר כי יש לערוך תיקון בתוכנית באשר למבנה ההאנגר אשר לגביו הורתה ועדת הערר על ביטול האפשרות שניתנה בתקנון התכנית המופקדת להריסתו ובנייה מחדש במגרש הציבורי בהתאם לתכנית צ' וקבעה כי לא תתאפשר הריסתו מכוח התכנית ולשם כך תידרש תכנית נפרדת כאשר על פניו עולה כי לא ניתן יהיה לממש את הזכויות מכוח תכנית צ'.

הבדיקות שנערכו לאחר החלטת ועדת הערר העלו חוסר היתכנות להסבת ההאנגר למבנה ציבורי כפי שיפורט בהמשך אך יתרה מכך הסתבר כי **משמעות החלטת ועדת הערר היא קושי ממשי במימוש התוכנית.** התוכנית קבעה להריסה חלק מההאנגר שנמצא בתחום המגרש הסחיר המוצע הכולל מגדלי מגורים ותעסוקה. החלק שנקבע להריסה נקבע בהתאם למצב הסטטוטורי המוצע ולא בהתאמה למודול הקונסטרוקטיבי של הבניין. למעשה החלק שיידרש בפועל להריסה גדול מהשטח הקבוע להריסה בתוכנית. כדי לאפשר את מימוש השטח הסחיר בתוכנית יידרש להרוס שליש ממבנה ההאנגר וזאת בניגוד להחלטת ועדת הערר. אי לכך, ניכר קושי ממשי לעמוד בהוראות התוכנית בכפוף להנחיות ועדת הערר.

לגבי שימוש בהאנגר כמבנה ציבורי, עלה בבדיקה שהמבנה אינו כשיר ואינו מאפשר שימוש כמבנה ציבורי שיאפשר שימוש לציבור הרחב מסיבות רבות שעיקרן קיום של אסבסט במבנה, כשלים מבניים שאינם עומדים בתקנים הנדרשים למבני ציבור כגון כיבוי אש גובה תקרות ופתחים ודרישות קונסטרוקטיביות, עוד עלה בבדיקה כי קיים במגרש זיהום קרקע שיש קושי לנקותו ככל והמבנה עומד במקומו, יש חוסר התאמה של המבנה להתקנת תשתיות נדרשות כגון מיזוג אויר, המבנה נעדר מיגון כפי שנדרש בחוק. בחוות הדעת מפורטים ליקויים נוספים.

בעקבות חוות הדעת נשלחה בתאריך 03.07.2023 בקשה לדיון חוזר ועיון חוזר בהחלטה, כדי שוועדת הערר תוכל לעיין בממצאים שלא עמדו לפניו טרם החלטתה ולהבין את משמעות ההחלטה. במסגרת הבקשה צורפה חו"ד של אגף מבני ציבור. בתאריך 12.07.2023 התקבלה החלטת ועדת ערר בו היא דוחה את הבקשה של הוועדה המקומית לעיון חוזר ובכך נותרה החלטת ועדת הערר על כנה כך שנמנע מהוועדה המקומית להרוס את מבנה ההאנגר ונבצר ממנה להשתמש בשטח חוס בגודל של 4.5 דונם לטובת כלל הציבור.

בעקבות החלטות ועדת הערר שלא לאפשר את הריסת ההאנגר מכוח תוכנית זו, אנו ממליצים לוועדה המקומית להגיש עתירה לבית המשפט לאור הנימוקים שלהלן:

1. הבקשה לשימור ההאנגר לא הוגשה במסגרת ההתנגדויות לתוכנית ולכן הנושא גם לא נבחן ע"י אנשי המקצוע במענה להתנגדויות ולא נדון במסגרת הדיון בוועדה המקומית. לפיכך ועדת הערר נכנסה בנעלי הוועדה המקומית בנושא זה ללא שניתנה הזדמנות לבחינה מעמיקה בנושא ולדיון בוועדה המקומית בהתאם לפרקטיקה הנדרשת.

2. ההחלטה לשמירת המבנה התקבלה ע"י ועדת הערר ללא בחינה מקצועית וללא הצגת חוות דעת של אנשי מקצוע, ללא הצגת נתונים בנושא וללא בחינה של היתכנות שמירת המבנה בפרט והשלכות ההחלטה על מימוש כלל התוכנית.
3. התוכנית מקצה שטחי ציבור בהתאם להיקף האוכלוסיה הצפוי בתחומה ע"פ האיזונים הפרוגרמטיים שנקבעו בתוכנית 3255ב', קביעת ועדת הערר המחייבת שמירת מבנה שלא ניתן להכשירו לשימושים ציבוריים והחלטתה שלא לאפשר הקמה של מבנה חדש וראוי בהתאם לצרכי השכונה, מפרה למעשה את האיזונים שנקבעו ואושרו בתוכנית 3255ב', מותירה את תושבי האזור ללא תשתית ציבורית ראויה ופוגעת באופן ממשי ברווחת התושבים ובחובת העירייה לספק תשתית ציבורית נאותה.
4. יתרה על כך, החלטת ועדת הערר שלא לאפשר את הריסת ההאנגר מהווה בסיס לטענות פגיעה עתידיות ולעררים שיבואו עם קידום תוכנית עתידית שתקבע בנייה מחדש בהיקפים הנדרשים והאפשריים בכפוף לתוכנית המתאר ו/או תוכנית צ'. בכך נוצרת סכנה יש מאין שמגרש ציבורי חשוב זה יוותר ללא אפשרות שימוש לאורך שנים ארוכות.

עקב האמור אנו ממליצים לוועדה המקומית להגיש עתירה לבית המשפט בנושא.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 תיאור הדיון :

איסרא חג'אזי: התכנית ממוקמת ב איזור תעסוקה ביצרון, ברחוב קרמיניצקי התכנית מקצה שטח חום בהיקף של 4.8 דונם לצורך מבני ציבור כשעליו יש את מבנה האנגר. התכנית כוללת מבני מגורים ותעסוקה מעל קומת מסחר, התכנית קובעת ושמירת את מבנה המשרדים הקיים של חברת החשמל. בפועל מבנה האנגר במסגרת התוכנית נקבע שלא סומן להריסה יתאפשר השימוש בו במסגרת התוכנית ונתנו בתחומו זכויות של תוכנית צ'. לאחר הפקדת התכנית הוגשו התנגדויות וכמו כן והוגשו עררים ולאחר מכן התקבלה החלטת ועדת ערר כשהיתה החלטת ביניים לגבי ההצללה והשפעה על סביבת המגורים הוגשה חוו"ד והשלמת מענה לאחר מכן התקבלה החלטה לתת תוקף לתוכנית, ובמסגרת ההחלטה הוחלט **לא לאפשר הריסת מבנה האנגר שנמצא בתחום השטח חום חוץ ממה שסומן להריסה ולא לאפשר זכויות מכח צ'.** הריסת המבנה לא תתאפשר מכח תכנית זן. הנושא לא עלה במסגרת הדיון בהתנגדויות ולא נעשתה בדיקה במסגרת ההחלטה לגבי אופי השימוש של מבנה הנגר. הוגשה חוו"ד של מבני ציבור לאופי השימוש מה שהתברר ששימוש חוזר במבנה צורך משאב יקר והוא גם מוגבל מבחינת השימושים. בנוסף נבדק משמעות הריסה חלקית של האנגר עצמו, מה שרואים בתמונה שזה אגד שסומן רק חלק ממנו להריסה. כפי שפורט בדרפט הבקשה לשימור לא עלתה בהתנגדויות ולא נבדקה האפשרות לשימור. התכנית מקצה את השטח החום לכלל המרחב ובמקרה הזה לא נוכל להשתמש בו לשימושים נורמטיביים של צרכי ציבור. צריך להגיש תוכנית חדשה שגם היא תהיה חשופה להתנגדויות וגם עררים על תחום השטח החום ומבנה האנגר לצורך הריסתו קביעת זכויות.

אודי כרמלי: היתה כאן החלטה חסרת אחריות וגם מי שהגיש את ההתנגדות לקחת שטח חום עם הגדרה של שימור של האנגר. אין שום דרך לשמר מבנה שהוא מאסבזט אם תושבי השכונה היו מבינים מה פשר ההתנגדות לא היו מגישים את ההתנגדות. ההחלטה חסרת בחינה ובדיקה שגם יצרה שלושה אגדים חצי ממנו נופל בשטח הסחיר כלומר צריכים לחתוך באמצע שלמעשה אי אפשר לעשות זאת מבחינת הנדסה החלטה חסרת אחריות ואנחנו נלחם בהחלטה, יש פגיעה אנושה בזכויות תושבי שכ' ביצרון.

אורלי אראל: יש שם גם זיהום קרקע מלבד אסבזט.

מיקי זיידמן: לשאלתה של אופירה נעמי אנגל אמרה שזהו רעיון טוב לשמר את האנגר. זו דוגמה לאופן התכנון שעושים כאן. שטח הציבור הזה אם מוציאים אותו פורמים את כל התכנית. שטח הציבור היה בלב התוכניות הללו. בגלל שטח הציבור הזה יש חסרונות ולכן ועדת הערר קבלה את הטענות. ועדת ערר טענה שתצטרכו להגיש תוכנית חדשה.

אופירה יוחנן וולק: למה אתה רוצה להשאיר מבנה של אסבסט בלבד השכונה שלך? יש גם זיהום קרקע **מיקי זיידמן:** זה דוגמה של דוח איכות הסביבה פתאום הופכים להיות חפיפניקים בתכנון.

אודי כרמלי: אין מתחם אחד בעיר שנעשתה בו פעולה עם התושבים, פרסה את כל השימושים הציבוריים והראתה את מערכת הגבהים.
דורון ספיר: המלצת הצוות להגיש עתירה מנהלית ונאשר זאת פה אחד.

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הגשת עתירה לבית המשפט בנושא לאור הנימוקים שפורטו בדיון.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מאיה נורי

דיווח לוועדה לתכנון ובניה על החלטת בית משפט

רקע:

ביום 09.05.2022 דנה ועדת ערר בעררים שהוגשו על החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה בדיון בהתנגדויות לתכנית תא/מק/4784 – חח"י קרימינצקי.
ביום 26.05.2022 התקבלה החלטת ביניים לדיון בוועדת ערר, בה ביקשה ועדת ערר השלמת בדיקת הצללות, המסמך הוגש ב 07/2022.
ביום 3.4.2023 ניתנה החלטת ועדת הערר במסגרתה היא דוחה את טענות העוררים וקובעת כי ניתן יהיה ליתן תוקף לתכנית תא/מק/4784 בכפוף לצירוף נספח המפרט את נתוני ההצללה שהוגש לאחר הדיון אך יחד עם זאת קבעה ועדת הערר כי יש לערוך תיקון בתוכנית באשר למבנה ההאנגר אשר לגביו הורתה ועדת הערר על ביטול האפשרות שניתנה בתקנון התכנית המופקדת להריסתו ובנייה מחדש במגרש הציבורי בהתאם לתכנית צ' וקבעה כי לא תתאפשר הריסתו מכוח התכנית ולשם כך תידרש תכנית נפרדת כאשר על פניו עולה כי לא ניתן יהיה לממש את הזכויות מכוח תכנית צ'.

לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית בדיון ב 13.09.2023, הוגש כתב עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי ביום 27.09.2023 וביום 25.02.2024, התקיים דיון בבית משפט המחוזי תל אביב יפו, במסגרתו הוצגו הטענות של הוועדה המקומית בנושא החלטת ועדת ערר.

עקב הדיון בבית המשפט במחוזי, התקבל פסק הדיון לעתירה 57261-09-23 סעיף 54:

"לאור כל האמור אני מקבל את העתירה ומבטל את החלטות ועדת הערר בעניין ההאנגר, באופן שהמצב לאחר ביטול ההחלטות הוא שניתן להרוס את מבנה ההאנגר כולו מכוח התכנית וכן להותיר את זכויות הבניה למבני הציבור מכוח תכנית צ'."

אנו שמחים לדווח על כך שבית המשפט נענה לבקשת הוועדה המקומית וניתן לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:

.....
.....
אורלי אראל: תוכנית בשכונת ביצרון בה הוועדה המקומית היא היזמת שלה תכנית במימון עיריית ת"א=יפו, תואמת לתוכנית המתאר 5000. התושבים הגישו התנגדויות הוועדה המקומית לא קיבלה הם פנו לערר, היתה החלטה לא טובה והעירייה הגישה עתירה לבית המשפט על החלטת וועדת הערר. אנו שמחים על החלטת בית המשפט.
איסרא חגאזי: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת ומקריאה את החלטת בית המשפט.
ליאור שפירא: תודה על העדכון, נעבור לנושא הבא.

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח על פסק הדין בעתירה המנהלית שהגישה הועדה המקומית על החלטת ועדת הערר, לפיו העתירה התקבלה והחלטת ועדת הערר בעניין אי הריסת ההאנגר בוטלה והותרו זכויות בניה למגרש מכוח תכנית צ.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, רועי אלקבץ, דייבי ויינשטוק, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 0005-24	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

התכנית המוצעת מציעה תוספת שטחי בנייה בהמשך לתכנית עיצוב מאושרת (תא/תעא/1/2646) אשר אפשרה מימוש שטחי בנייה לאורך שדרות ששת הימים מכח תכנית תקפה (2646 ב.מ. 59). המהלך הכולל יבוצע תוך ביצוע פינויים (בהסכמה) של בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב משטחים בבעלות פרטית וציבורית כאחד. פינויים אלה יאפשר הסדרת מקטע שדרות עזרא קורין, הסדרת רחוב מוצא והסדרה חלקית של שדרות ששת הימים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב כפר שלם, נווה חן



כתובת: שדרות ששת הימים בין רחוב מוצא לשדרות עזרא קורין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6129	מוסדר	חלק	39-45, 49, 51, 146, 157, 159-160, 206, 218, 228, 282, 286, 292, 294	148, 234, 237, 284, 311
6146	מוסדר	חלק	211, 219, 352, 356, 377, 461	65, 276
7205	מוסדר	חלק		41

שטח התכנית: 27.22

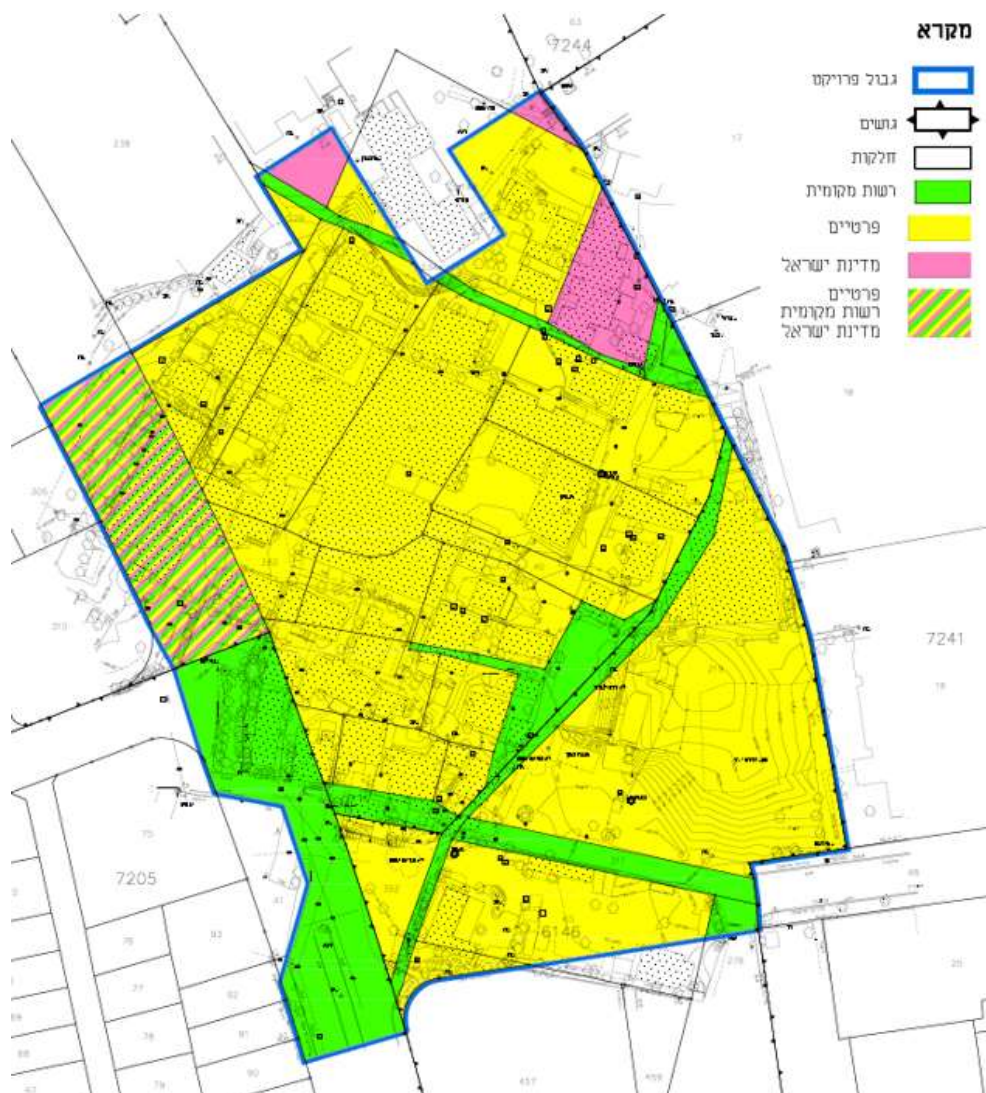
מתכנן: עדו דאובר אדריכלים

יזם: גבאי יזום וביצוע "אור יהודה" בע"מ

בעלות:

מרבית שטח התוכנית הינו בבעלות אזוריים בנין (1965) בע"מ. בנוסף, קיימות בעלויות של עיריית תל אביב-יפו, מדינת ישראל, שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ובעלים פרטיים.

1. גבאי יזום וביצוע בע"מ, רכשה את זכויות הבעלות במגרשים 58 ו-62 מאת אזוריים ושו"פ (שו"פ מוזגה לתוך אזוריים).
2. על המקרקעין ישבו מחזיקים.
3. בהסכמה ניתנו פסקי דין לפינוי כלל המחזיקים ללא יוצא מן הכלל. כל אחד מההסכמים עם המפונים כולל ייפוי כוח.
4. המבנים בתחום התכנית ללא היתרי בנייה והם אינם רשומים כבתים משותפים. המחזיקים אינם רשומים בלשכת הרישום.
5. חברת אזוריים העבירה מסמך ייפוי כח נפרד (תכנוני וקנייני) ליזמי התכנית. באמצעות ייפוי כוח אלה נחתמו חוזים מול העירייה בקשר למקרקעין.



מצב השטח בפועל: בתחום התכנית קיימים היום מספר מבנים וסככות בגובה קומה אחת/שתיים. כל המבנים בשטח התוכנית הוקמו ללא היתר ואינם תואמים את המצב הסטאטוטורי. כמו כן, קיימים מבנים הממוקמים על שטח ביעוד דרך (המשך רחוב ששת הימים ורחוב מוצא) ובייעוד שצ"פ (שד' עזרא קורין).

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5005-0005 - 5	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

לאור הבנייה הבלתי מסודרת בשטח דרך ששת הימים, לא מתאפשרת תנועה בציר חשוב זה ונמנעת גישה למבנים מוסדרים מצפון לתכנית באופן המחייב מתן גישה ארעית/זמנית דרך מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הממוקם בכתובת סנפיר 4.

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית מתאר תא/5000:

- נספח אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק מירבי: 4-2.5
- נספח עיצוב עירוני: גובה מירבי: עד 15 קומות
- אזור תכנון 907א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית:
 - יותר חישוב רח"ק באופן ממוצע בתחום התכנית
 - תתאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
 - תתאפשר יחידת רח"ק נוספת עד לסה"כ רח"ק 5.
 - תתאפשר יחידת רח"ק נוספת עד לסה"כ רח"ק 6, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים.
- ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות.

התכנית חלה בתחום מדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) מאושרת מתאריך 30.12.20
 במסגרת מסמך זה הודגש הצורך בהסדרת מקבצי הבנייה הבלתי מוסדרת ובאמצעות כך לממש את מערך הרחובות (המשניים והראשיים) בשכונה באופן אשר יאפשר מתן פתרונות הולמים לכלל המשתמשים.

ייעודי קרקע מאושרים (תא/2646):

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2646.
יעוד קיים: אזור מגורים ד', שצ"פ, דרך משולבת ודרך עם חניה ציבורית.

תכניות החלות על המקום:

- **תמא/1** תכנית מתאר ארצית לתשתיות ושטחים פתוחים, מתן תוקף 19.02.22.
- **תמא 2/4** שמירת המרחב והסדר ייעודי הקרקע הנדרשים לפיתוח ותפעול נתב"ג. מתן תוקף 25.05.1997.
- **תמא 4/ב/34** תכנית מתאר ארצית למשק המים, איגום החדרה והידרולוגיה. מתן תוקף 16.08.2007.
- **תא/5000** תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו. מתן תוקף 11.01.2017.
- **תא/צ (507-0271700)** תכנית מתאר עירונית מפורטת להוספת שימושים ושטחים לצרכי ציבור בתל אביב יפו. התכנית אושרה ב- 24.07.2016.
- **תא/ע/1** לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף 31.12.2010.
- **תא/ח** קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבורית. מתן תוקף 16.04.2001.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

- **תא/ג/1** תכנית גגות תל אביב יפו. מתן תוקף 20.08.2007.
- **תא/460** קביעת שכונות מגורים, שטחים מרכזיים לבתי ספר תיכוניים, התווית דרכים ראשיות, קביעת מספר יח"ד. מתן תוקף 01.10.1971.
- **תא/1673** שינוי בינוי וקביעת תוספת 22 יח"ד. מתן תוקף 06.11.1975.
- **תא/1909** מטרת התכנית לתכנן ולחלק מחדש ולקבוע קטעים לפרצלציה, לקבוע שטח מרוכז לפארק מרכזי ולבנייני ציבור, לקבוע אזורי מגורים עם בינוי, לקבוע שטחים למסחר, לחניה, ולצרכי ציבור. מתן תוקף 27.05.1986.
- **תא/807** מטרת התכנית היא לחלק את השטח המפורט ולקבוע אזור מגורים ואופן הבינוי בו. מתן תוקף 08.11.1973.
- **תא/807/ב** ביטול בניינים, שינוי מספר הקומות, מספר יח"ד ואופי הבינוי של הבניינים, יעוד שטח לשצ"פ, יעוד שטח לשב"צ. מתן תוקף 20.01.1983.
- **תא/3440** הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות. מתן תוקף 19.05.2006.
- **תא/במ/48/2580** תכנית מרכז כפר שלם. מתן תוקף 27.08.1995.
- **תא/במ/59/2646** תכנית מפורטת לכפר שלם. מטרת התכנית היא תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית לשם שיפור במערך שטחי הציבור הקיימים ולמיצוי פוטנציאל המגורים ע"י תוספת בזכויות בניה. מתן תוקף 01.08.1996.

- התכנית מתירה 195 יח"ד בתא שטח 62, 18 יח"ד בתא שטח 57, ו-72 יח"ד בתא שטח 58.
- השטחים העיקריים המרביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.
- במגרש 57 תותר בניה בקומת העמודים המפולשת, לשם פינוי של בית הכנסת הקיים בחלקה 65 בגוש 6146. שטחים מירביים לבנייה: 100 מ"ר עיקרי, 40 מ"ר שטחי שירות.

א. **תא/תעא/2646 (1) תכנית עיצוב מכח תא/במ/59/2646 אושרה בוועדה המקומית בתאריך 06.09.17 (מהווה שלב א' בפיתוח מרחב התכנון):**

- פינוי מבנים לא מוסדרים (שלב א', כפי שמוגדר בתכנית העיצוב)
- יצירת דופן עירונית פעילה ורציפה המלווה את רחוב ששת הימים.
- איחוד מגרשים 62 ו-58
- בנייה בהינף אחד של 294 יח"ד ב-5 בניינים לאורך שדרות ששת הימים, וזאת תוך שימוש בזכויות הבניה של 2 המגרשים יחד.
- אפשרות למימוש עצמאי של מגרש 57 כך שיכלול 18 יח"ד, הקמת מבנה חליפי עבור בית כנסת קיים במגרש זה.
- ב. לאחר אישור תכנית העיצוב נתקבלה חו"ד היועצת המשפטית לדיני תכנון ובניה לפיה לא מתאפשר איחוד המגרשים במסגרת תכנית עיצוב, אלא בתב"ע בלבד.
- ג. בכדי שלא לעכב את פינוי השטח (כולל שטחים ציבוריים נרחבים) ותחילת עבודות הבניה הוצע תיקון לתכנית העיצוב אשר אושר בוועדה:
 - מגרשים 62 ו-58 יישארו נפרדים.
 - מרבית הבניה תבוצע במסגרת ההיתר המבוקש - 200 מתוך 294 יח"ד ב-4 בניינים, ע"פ מה שניתן לקבל במגרש 62 (195 יח"ד + 5 יח"ד בהקלה).
 - בניין 5 הכולל 94 יח"ד יבוקש בהיתר שלב ב' לאחר אישור התב"ע המוצגת כאן.
 - בתאריך 23.12.2020 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 החלטה מספר 24 אישרה את הבקשה להיתר, כאשר סעיף 3 בתנאים לקבלת היתר הבניה הינו הצגת פינויים בפועל של כל שטחי הציבור.
- ד. לאחר אישור הבקשה הועדה המקומית ולבקשת היוזם, אושר בידי אגף נכסים למסור את ההיתר תוך דחיית הפינויים בפועל כתנאי לתחילת עבודות, וזאת לצד יתר התנאים הקבועים בבקשה (תנאים בהיתר, תנאים לקבלת היתר הבניה, תנאים לתחילת עבודות ותנאים לקבלת תעודת גמר).

מצב תכנוני מוצע:

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

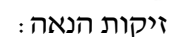
מטרת התכנית הינה הסדרת ופיתוח השטח שבין שדרות ששת הימים ממערב, שדרות עזרא קורין ממזרח ורחוב מוצא מדרום. התכנית משלימה את הסדרת הקרקע בשטח באמצעות קביעת הוראות ליישום פעולה זו בשני שלבים:

- א. המשך מימוש זכויות מכוח תב"ע מאושרת ובהתאם לעקרונות תכנית עיצוב תקפה (תא/תעא/1/2646). שלב זה מאפשר השלמת הכוונה התכנונית לבינוי הנמצא כעת בשלבי היתרי בנייה סופיים (מבנים 1-4 כמסומן להלן).
- ב. תוספת זכויות בנייה מכוח תכנית המתאר העירונית תא/5000. מהלך זה מהווה שלב ב' בתכנון ופיתוח המרחב וזאת באמצעות:
 - פינוי הבנייה הבלתי מוסדרת, מימוש מבנה 5 מכוח זכויות תקפות, קביעת אופי הבינוי להקמת מבנה מגורים בן 10 קומות (מבנה 9) ו-3 מגדלי מגורים בני 25 קומות (מבנים 6,7,8). בנוסף, הקצאת מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטח ציבורי בנוי במסד מבנה 8, קביעת זיקות הנאה לטובה מעבר ושהיית הציבור וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.

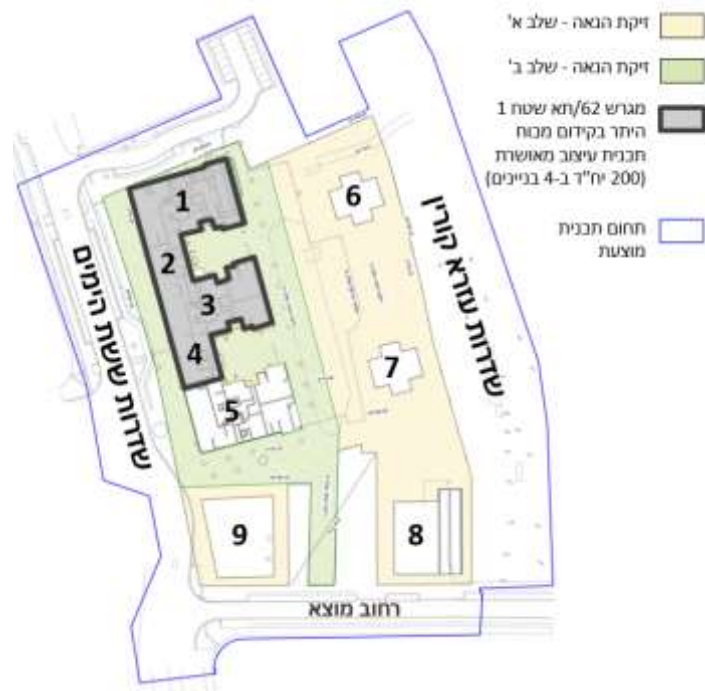
בינוי מוצע:



נספח פינויים מחייב (פינוי יתבצע בהינף אחד, ומהווה תנאי להגשת בקשות להיתרים מכוח התכנית):



- עמ' 165



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- **הבטחת מענה לצרכי ציבור:**
 - מוסדות ציבור: מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,105 מ"ר (400%) ותכנית מירבית של 60%.
 - שטחי ציבור בנויים בשטח כולל של כ-880 מ"ר + חצר מוצמדת בגודל של כ-220 מ"ר.
 - שטחים פתוחים: סה"כ שטחים לזיקת הנאה במימוש מלא של זכויות מכוח תכנית תקפה ותכנית חדשה - 8,929 מ"ר.
 - התכנית מסדירה ומפנה 5.56 ד' ביעוד שצ"פ מאושר.
- **פתרונות תנועה ותחבורה:**
 - כניסה למרתף רכב תפעולי מהרחוב הדרומי, כניסה לרכב פרטי מהרחוב הצפוני.
 - לא תותר הקמת רמפת גישה לתת הקרקע בתחום תא שטח 3. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע למגרש זה מתחום תא שטח 1. בנוסף, תהיה אפשרות לזיקת הנאה עתידית לתת הקרקע של המגרש הציבורי מתחום תא שטח 1.
 - ניתן יהיה למקם עד 50% מחניות האופניים במפלס הפיתוח בתחום מגרשי המגורים.
 - לא תותר בניית מרתפים בזיקות הנאה הנמצאות במדרכה, למעט באיזור הכניסה לרמפה הצפונית באיזור חדר הטרנספורמציה.
 - כל התשתיות לרבות מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים ותקשורת, מתקנים הנדסיים לניהול מי נגר, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטריים, ניקוז, גז, תקשורת וכדומה, ימוקמו בתת הקרקע.
- **שילוב ועירוב שימושים**
 - החזית המערבית הפונה לרחוב ששת הימים תשמש ככניסה ראשית למבנים. בנוסף, יותרו שימושים למסחר, לרבות מסחר קמעוני, בתי קפה, בתי אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי.
 - בחזית המזרחית הפונה לשטח הפתוח המשותף הקבוע בזיקת הנאה, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי. כמו כן יותרו בקומת הקרקע העליונה שמושים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.
 - לא יותרו שימושי מגורים בכלל תחום התכנית בקומות הקרקע.
 - במסד מגדל מגורים (מבנה מספר 8) ישולבו שטחים ציבוריים בנויים כמפורט להלן.
- **תשתיות קיימות ומוצעות:**

מערכת מים:

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

- ברחוב שדרות ששת הימים הצמוד לפרויקט לא קיים קו מים כלל.
- בשדרות ששת הימים, יותר דרומה עד רחוב מוצא, קיים קו מים בקוטר 8". מבוקש להמשיך את קו המים הנ"ל צפונה, לפחות עד פינת רחוב ששת הימים עם רחוב בן-סירא יעקב. את רחוב בן-סירא יעקב חוצה קו מים קיים בקוטר 6". מבוקשים חיבורים בקוטר 4" לפחות לכל מגרש.

מערכת ביוב:

מצב קיים:

- ברחוב שדרות ששת הימים, בחלק הדרומי, קיימים קווי ביוב עירוניים בקוטר 20 ס"מ. בתוך שטח הפרויקט, קיימים קווי ביוב שמחוברים לשדרות ששת הימים בקוטר 20.

מצב מוצע כללי:

- מוצע ביטול כל קווי הביוב הקיימים בתחום התכנית, מכיוון שמתחת לכל השטח יתוכנן מרתף תת-קרקעי. הקווים יבוטלו לאחר פינוי המבנים הקיימים בשטח.
- בנספח תשתיות מסומנים חיבורים חדשים בקוטר מבוקש של 160 מ"מ כ"א.

- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
השטח המוצע לאיחוד בחלוקה מסומן בתשריט וכולל את כל שטח התכנית. נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע		מצב קיים	יעודים	ייעודי קרקע
5,945	דרך מאושרת	4,121	דרך מאושרת	
1,628	דרך משולבת	92	דרך מוצעת	
1,125	מבנים ומוסדות ציבור	1,667	דרך משולבת	
11,909	מגורים	1,808	חניון	
1,173	מגורים ד	13,956	מגורים ד	
5,859	שטח ציבורי פתוח	5,577	שטח ציבורי פתוח	
27,641		27,221	סה"כ *	

* הפער בסך שטח התכנית בין המצב הקיים למצב המוצע נובע ממגבלות באפשרות תיאום השטחים במערכת מבא"ת. פער זה עומד בהנחיות מבא"ת.

ממצב מוצע	תא/תעא/2646(1)	נתונים
5.02	שטחים עיקריים מירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לא יעלה על מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר. שטחי שירות יותרו לפי התקנות.	רח"ק
מגרש 1 : 50% מגרש 3 : 55% מגרש 2 : עד 60%.	אין הוראות לעניין תכסית למגורים ביעוד מגורים	תכסית
בניינים לכיוון רחוב ששת הימים : בניינים 1-4 ע"פ בקשה להיתר. בניין 5 בהתאם לבניינים 1-4 בניינים 6-8 : עד 98 מ' בניין 9 : עד 36 מ' מבנים ומוסדות ציבור : עד 45 מ'	אין הגבלה לגובה למעט מספר הקומות, גובה קומת עמודים מפולשת יהיה כקבוע בחוק. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג" ושיטחם יהיה בנוסף לשטחים המותרים.	גובה
בניינים לכיוון רחוב ששת הימים : בניינים 1,3,5 בני עד 16 קומות מעל קומת קרקע בניינים 2,4 בני 3 קומות מעל קרקע בניינים לאורך השצ"פ בניינים 6-8 : בנייני מגורים בני עד 24 קומות מעל קומת הקרקע בניין 9 : עד 10 קומות	12	מספר קומות

התוכן מס' החלטה 10/04/2024 507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	מס' החלטה 10/04/2024 507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בתיקון החלטה למתן תוקף
--	---

מספר מקומות חניה יהיה על פי התקן הארצי התקף, או על פי התקן המפורט להלן (הנמוך מביניהם): - מגורים: 0.8 מ"ח/יח"ד מכוח התכנית החדשה 1 מ"ח/יח"ד מכוח תכנית תקפה (200) * - בהתאם לתמהיל שייקבע בשלב תכנית העיצוב, תקן החנייה ליחידות דיור ששטחן ירד מ-50 מ"ר: 0 מ"ח. - תקן חנייה ליחידות הדב"י: 0 מ"ח - שימושים בעלי אופי ציבורי: 1 מ"ח/350 - מ"ר עיקרי - מסחר/ציבורי: 1 מ"ח/100 מ"ר עיקרי. בהתאם לני"ל, מס' מקומות החנייה הסופי ייבחר לעת תכנית העיצוב. * תקן זה יהיה תקף רק ביחס ליח"ד לגביהן התקבל היתר לפני מתן תוקף לתכנית זו.	מקומות חניה יותקנו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.	מקומות חניה
--	---	--

שטחי בניה לפי שימוש מעל לכניסה הקובעת				יחידות דיור		תא שטח	
תוספת בתכנית החדשה		במימוש בהיתר בניינים 1-4 בלבד, 200 יח"ד		מתוקף תכניות 2646		תוספת בתכנית החדשה	
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
3265	14130	8,014	15,935	12630	29370	279	267
380	920	-----	-----	720	1980	17	18
3910	16905	-----	-----	13350	31350	296	285
** * 18,695	23,949	44,700	581				
65,745		סה"כ שטחים לכלל השימושים בתחום מגרשי המגורים					

שטחי בניה לפי שימוש מתחת לכניסה הקובעת				יחידות דיור		תא שטח	
תוספת בתכנית החדשה		במימוש בהיתר בניינים 1-4 בלבד, 200 יח"ד		מתוקף תכניות 2646		תוספת בתכנית החדשה	
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
מוצע:		במימוש:		23,382	13,870	1	
15,856				(תא שטח 62)			
1,900							
17,756							
31,626		סה"כ שטחי שירות בתת-קרקע בתחום מגרשי המגורים					

* בנוסף לסך השטחים בטבלה: שטחים עבור מסחר: 1470 מ"ר (מתוכם, שטח שלא יפחת מ-400 מ"ר עבור שימושים בעלי אופי ציבורי).

** בנוסף לסך השטחים בטבלה: שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור: 880 מ"ר (כולל).

*** מתוך סך השטחים: הנתונים כוללים שטח כולל עבור בית הכנסת המתפנה ו/או הזמני: 140 מ"ר (עיקרי ושירות).

אפשרויות המרה ומגבלות בתקנון בין זכויות ושימושים:

- במידה ויחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי תידרש תותר המרת שטח עיקרי על קרקעי לשטח שירות על קרקעי במסגרת השטחים המותרים למגורים, ומסחר באותו שימוש.

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	10/04/2024
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	5 - 0005-24

- ניתן יהיה לנייד עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים הסחירים השונים העל קרקעיים. המרת שטחים אלה לא תחשב כהקלה.
- לא תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- לאורך קומת הקרקע, במבנים שעל רחוב ששת הימים, הפונים לשטח המשותף הפתוח (חזית מזרחית) יותרו שירותים בעלי אופי ציבורי ו/או מסחר בלבד בהיקף שלא יפחת מ-400 מטר רבוע עיקרי, כחלק מהשטחים המותרים למסחר.
- שטחי המרפסות בטבלה מהווים את השטחים המירביים למטרה זו. שטחים אלה מחושבים לפי 12 מטרים רבועים במוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מטרים רבועים יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. בעת קביעת תמהיל יחידות הדיור במסגרת תכנית/יות העיצוב, בכלל היעודים הכוללים שימוש מגורים, ליחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים (עיקרי + מרחב מוגן דירתי), שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים ובהתאם, הגבלת שטח מרפסת ליחידות קטנות אלה משמעותו אי מימוש מלוא השטחים למרפסות המופיעים בטבלה. שטחי המרפסות המופיעים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי המרפסות שיבנו במגרש כולל מה שמופיע להיתר בבניינים 1-4.
- ניתן יהיה להקים מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר, מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, כמפורט להלן:
 - תא שטח 2 (ייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"): עד 450 מטרים רבועים
 - תא שטח 4 (ייעוד "שטח ציבורי פתוח"): עד 5753 מטרים רבועים
 - תא שטח 1 (ייעוד "מגורים"): עד 220 מטרים רבועים, בהתאם לשטח החצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) במבנים המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים (שטח ממ"ד לצורך זה יחושב לפי 12 מ"ר) לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לתמהיל יח"ד, כמפורט בהמשך הדראפט.
- שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים ושטחים עיקריים עיליים ולהפך.
- בבקשה להיתר בניה במגרשים 1-4 נכללו שטחי שירות למגורים בהיקף של כ-1,500 מטר רבוע שיומרו לשטחי מסחר לאחר שהתכנית תאושר.

נתונים נפחיים נוספים (כמפורט בטבלה לעיל):

- תכסית: תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותבטיח חלחול אפקטיבי.
- קווי בניין: לפי תשריט.
- מרפסות: שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרת קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

סך יח"ד בתחום התכנית: עד 581. מתוך סך יחידות זה, 30 יח"ד * יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב, בהתאם לפירוט הבא:

- מתוך סך יחידות הדיור הכולל בתכנית, 30 יח"ד בתא שטח 1 יוקצו עבור דירות בהישג יד בבעלות עירוני בשכירות מפורקת לתקופה כוללת של 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
- שטח הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור בתחום התכנית.
- על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטח הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה שיוועדו עבור יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש במספר יח"ד הדב"י.

* 30 יח"ד דב"י מהוות כ-5.1% מסך יח"ד המירבי בתכנית (30/581) / 10% מסך יח"ד המוצעות כתוספת בתכנית (30/296). יח"ד מאושרות מתוקף תכנית תקפה (2646 תוקף 08/1996), אושרו בתכנית עיצוב תקפה בשנת 2017 ומרביתן כבר אושרו להיתר – לא ניתן להחיל עליהן דב"י רטרו-אקטיבית.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

צפיפות יח"ד : 44.4 יח"ד לדונם.

צפיפות ע"פ מדדי תמ"א 4/35 : התכנית עונה על דרישות תמ"א 35/4 (סוג מתחם : רגיל)

נושא	נדרש בתמ"א 35/4	מענה בתכנית	הערה
צפיפות ברוטו (אנשים לקמ"ר בתחום הקו הכחול)	30,000	58,100	
צפיפות נטו (יח"ד לדונם)	20	44	
אחוז יעוד המגורים מכלל שטח התכנית	50 (ניתן לצמצם ל-40 בסמכות מקומית)	47.5	בתחום התכנית נכלל יעוד קיים של שצ"פ בשל הצורך לפנותו מבניה לא מוסדרת
דיוור מכליל	לפחות 15%	דב"י 10% דירות קטנות עד 55 מ"ר. ניתן להגדיל ל-80 מ"ר	

שטח ממוצע ליח"ד במסגרת תוספת הזכויות בתכנית החדשה (בחלופת ממ"דים) :
מגרש 1 : 80 מ"ר עיקרי. 92 מ"ר פלדלת כולל ממ"ד.
מגרש 3 : 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לתמהיל יח"ד שיקבע בתכנית העיצוב.

תמהיל יח"ד :

תמהיל שטחי דירות (שטח דירה עיקרי וממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה) :
לפחות 15% בשטח של עד 65 מ"ר.
לפחות 20% בשטח של 66-85 מ"ר
לפחות 20% בשטח של 86-105 מ"ר
לפחות 20% בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח דירה מינימלי : 40 מ"ר (שטח דירה עיקרי וממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה).

תמהיל שטחי דירות סופי יקבע במסגרת תכניות העיצוב על פי הנחית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

איכות סביבה :

במסגרת התקנון הוטמעו הדרישות לשלבים השונים של התכנית.
בתאריך 23.2.2022 אושר נספח מיקרו-אקלים בידי מחלקת תכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר. בהתאם להערות מחלקת תכנון בר קיימא, כוללים מסמכי התכנית דוח הידרולוג וסקר אנרגיה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 5.3.2023 התקיים דיון במסגרת תת-הועדה לשיתוף ציבור. הוצג הרקע לתכנית והטעמים להמלצה על פטור לתכנית משיתוף ציבור.

החלטת תת-הועדה : לאור הטעמים שהוצגו, המלצת הצוות לפטור מהליך שיתוף ציבור מאושרת.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי :

סה"כ יחידות דיור בתכנית : עד 581 יח"ד בשטח ממוצע של כ-80 מ"ר עיקרי (כ-92 מ"ר עיקרי+ממ"ד). מתוכן, 285 יח"ד כלולות בתכנית מאושרת תא/2646 (בתוקף משנת 1996). תוספת יח"ד בתכנית : 296.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 0005-24ב'	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית בהנחה לגודל משק בית 2.7 והרכב גילאים בדומה לאזור כפר שלם (תת-רובע 94).
סה"כ צפי לאוכלוסייה שתתגורר בתוספת יחידות הדיור : כ-800 נפשות.

שטחי ציבור נדרשים :

שטח למבני ציבור (מקומי) : 2.7 דונם.
שטח ציבורי פתוח : 4 דונם (2.4 דונם לפי 3 מ"ר לנפש).
שטחי ציבור בתכנית :
מגרש למבני ציבור : 1.125 דונם.
שטחי ציבור מבונים במגדל המגורים : 880 מ"ר + חצר מוצמדת בשטח של 220 מ"ר.
שטח פתוח לציבור בזיקת הנאה : כ-8.9 דונם (שטח אפקטיבי כ-4.7 דונם).
בנוסף, במסגרת התכנית מפונה שטח של כ-5.5 דונם ביעוד ציבורי פתוח עליו בניה לא מוסדרת.

מענה לצורכי ציבור :

התכנית נותנת מענה לצורך בשטחים פתוחים לציבור באמצעות זיקת הנאה כמפורט לעיל וכן פינוי של שטח של כ-5.5 דונם ביעוד ציבורי פתוח המהווה חלק מציר ירוק המחבר את שכונות דופן כפר שלם.
התכנית נותנת מענה חלקי לצורך בשטחים למבני ציבור אולם כוללת תועלות ציבוריות משמעותיות של פינוי בניה לא מוסדרת ופינוי שטחי ציבור פתוחים בהיקף נרחב.

זמן ביצוע : שוטף

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5005-0005 - 5	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית מספר התכנית: 507-0595439 שם התכנית: תא/מק/3962 שדרות ששת-הימים (חוות יפת)		מגיש התכנית: גבאי חוס וברנע יאור יחידתו: בע"מ ועדה מקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית: עוז דאובר אדריכלים
סוג הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד):			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות שם הרשות (בה חלת התכנית):			
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד):		תכנית כוללת בשטח יחידתית	תכנית כוללת בשטח יחידתית
תל אביב יפו עירונית ☒ כפרית ☐		יש ☒ אין ☐	תכנית כוללת בשטח יחידתית
מוסד התכנון והמסמך להפקיד את התכנית ולעשה התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחל:			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחל לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחל:			

173 עמ'

של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משכונותי ובחוקף נרחב של בנית לא מוסדרת משכונות ציבוריים קיימים. +			
- סעיף 5.3.2 (נ) + - סעיף 5.3.2 (ד) +	סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבנייה עירונית: מקבץ ראשי למגורים	אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש
- מגורים - מגורים ד' - מבנים ומוסדות ציבור - שטח ציבורי פתוח - דרך מאוסרות - דרך משולבת +			
- סעיף 3.2.1 (א) + - סעיף 3.2.4 (א) + - סעיף 3.2.4 (ב) + צמודות 44.4 יחיד/ד' (581) יחיד / 13.07 ד' +	- סעיף 3.2.1 (א) - סעיף 3.2.4 (א) - סעיף 3.2.4 (ב) (2): צמודות לא תמחת מ-18 יחיד/ד' נטו	אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
- סעיף 3.2.4 (א) + - סעיף 3.1.1 (נ) + - קביעת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים שימושים בעלי אופי ציבורי ותוספת שימושים ציבוריים מבונים במגרשים סחירים. - סעיף 3.1.1 (נ) + - מבנה טרמ-קיום בראר בחלק הצפוני של החכנית, בתת הקרקע. - בית כנסת בתא שטח 3 - שימוש בעל אופי ציבורי	- סעיף 3.2.4 (א) (6) מקבץ שימושים תוספים בקומת הקרקע - מספר 1 - שימושים כלליים תשתיות - סעיף 3.1.1 (נ): חסבת שימושים כללים, מבנים ומוסדות ציבור, שבים, חוס/רוק. - סעיף 3.1.1 (נ): שימוש לתשתיות	שימושים נוספים בתחום: אזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות, ולווי - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורסות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
כלל שטחי הבנייה חסויים עומדים על 65,745 מ"ר חמומים רחוקים 5.02 בחומה לתכנית חסותאר (רחוק מירבי 1+4) רחוק 1.5.4 בחומה לסבלה מתוך סך השטחים חסותיים. חלל קרקעיים תגיל בתחום תחכנית, 46,700 מ"ר מכת תכנית תוספת	סעיף 3.2.4 (ב) שטחי בנייה מורכבים רחוק בקיסי 2-5 רחוק מירבי: 4 בתוספת רחוק 1 ע"פ סעיף 3.1.2 (א): תתחדשות עירונית	אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבלח המרבי:
- סעיף 3.1.4 (א) + - סעיף 3.1.4 (ב) + - סעיף 3.1.4 (ג) + - סעיף 3.1.4 (ד) +	סעיף 3.1.4 (א) בחומה לסבלה (מספר 5.04 בתכנית התחדשות עירונית וחוללות תריסת ובנייה	סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על התי"ק 3.1.4 חמויבו - 6 הטרומים לוחם תועדה ראיות לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי חקבוע באזורי הייעוד

הוקצו שטחי מכללות עבור הסגר חציבורי ועבור חשדניים. חציבוריים חבויים.	חריש ניתן יחיד להגיש לרשימת של עד 6 ולגובה של עד 25 קומות, במסגרת למיני משפחותי ובהיקף נרחב של בית לא מוסדרת משפחות ציבוריים קיומים. - סעיף 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית - סעיף 3.1.4 (ח) מרפסות למגורים - סעיף 3.1.4 (ט) תוספות שטח עבור מכללות או לשכונות צל ציבוריים		
סעיף 3.1.5 שטחי בנייה בתת-קרקע. ס.ק. (א) עייף. התכנית תקפות: התכנית ממנה לתכנית 1/ לעניין שטחי בנייה בתת-הקרקע. סחייק שטחי בנייה בתת-הקרקע בכלל תחום התכנית: 31,626 מ"ר. סתכום 13,870 מ"ר במימוש במסגרת בקשות שאושרו למיתר. +	בתחילתם להנחיות חרלבנסיות מעל לקרקע באזור חרלבנסית	בכל שטח העיר	3.1.5 קביעת שטחי בנייה תת-קרקעיים -
- סעיף 4.2.2 (א) + - סעיף 4.2.2 (ב) + - סעיף 4.2.2 (ג) + - סעיף 4.2.6 (א,ב) + התכנית קובעת בוני של עד: 25 קומות לבנייה מגרלית - סך הקומות הנייל כולל את ק. חקרקע וק. הג.	- סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות נגובה חבויית - סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים עלונים לתכנית הכוללת בנייה חשלת על 20 קומות - סעיף 4.2.2 (ג) גובה חבויית וקומות - סעיף 4.2.6 (א,ב) מספר קומות גובה מחקבוע במספר עיבוב עירונ	מספר קומות מירבני לפי נספח העיבוב העירונ (לדוגמא: עד 25 קומות). אפשרות לבנייה נקודתית חריגת לסביבתה: למי סימון במספר העיבוב חעירונ או אזור עליו חלות חוראות למתחם והנחיות עירונת. עליות מעל מספר תקומות במספר העיבוב: החחאם להמשות החוראשים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה חבויית והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במספר העיבוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
- סעיף 4.2.3 + - סעיף 4.2.4 +	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נסיעות העצים (4.2.4)	בכל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיבוב עירונ - סחק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת העצים.
חקאאות לערכי ציבור חיון בתחום לחווייד חיון לחכנן אסטדסני. +	סחית החקאאות לערכי ציבור חיקפח ויקבעו על ידי חעירונ במסגרת לבדיקה חבונות מוקדמות... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)	למי תשריט אזורי יעוד (לדוגמא: אזור מגורים בבנייה עירונת).	4.1.1 חקאאות לערכי ציבור - סעיף חועידת תחלים לחקיד-חבונת הכוללת תוספת שטחי בנייה... או חסרת שטחי בנייה מויעד שאנו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר חקאאות ו/או פיתוח של שטחים לשיושבים ציבוריים ותשתיות.
התכנית קובעת ויקות	סעיף 3.3 - 'מבני ציבורי' כולל חנחיות	בכל שטח התוכנית, סחל מועד ציבורי ו' שחחם	3.3 חוראות למבני ציבור - סעיף חחוראות יוכלו על מגרש המוסמו בתשריט

176 עמ'

התוכן	מס' החלטה
507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	10/04/2024
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	5 - 0005-24ב' -

שימושים בתוכנית	
המפורטת	תוכנית בסיסית החדר מקומית החלה בשימוש עליו תוכנית חוללית לא תשתור את התוכנית חוללית, ואלוהם ועדו מקומית תחיד מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית חוללית, עניינים חספודים בשעיף קטן (19), וכן בשעיף קטן (20) למעט פסקאות (14), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 462 (א) למעט: (14) - קביעת או שינוי גובה וקסדות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
שימוש בתוכנית	מחנות הסעיף
+	שעיף קטן (1) (א) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
+	שעיף קטן (4) (א) קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+	שעיף קטן (5) (א) שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
+	שעיף קטן (19) (א) קביעת הוראות לעניין חריגת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בשעיף.

תצהיר (התלכית)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, למחקר את המיותר) כמסומן בשעיף (1) בטופס זה.			
שם ושמ משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	625491151		8.3.2023
שם ושמ משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם ארון, עויד	2437936-9		8.3.2023

דף טופס | 2017

השתתפים
נב איילנה סוקמי - ראש ענף (מחשוב מוזכירות ועדה מחוזית)
עדות תכנון

חו"ד תחבורתית

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5005-24 - 5	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 27.2.2023 ע"י יועץ תנועה רענן גלר, חברת אמי מתום, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 28.2.2023 על ידי עמית פרץ מאגף התנועה:

הנדון: חוות דעת תחבורתית לתכנית תא/מק/3962 "חוות יפת – ששת הימים" - תל אביב מתחם כפר

שלם בסמוך לרחובות ששת הימים/מוצא חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000

בהתאם לסעיף 3.8.1 הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ 5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית שבאזור יעוד 907 בתוכנית המתאר, מגרשים 1, 2, 3 שבגוש 6146.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:

- ממזרח – שצ"פ עירוני.
- מצפון – רחוב מקומי.
- מדרום – רחוב מוצא.
- ממערב – רחוב ששת הימים.

1.2 הפרויקט יבוצע בשני שלבים

- מצב זמני עד לפינוי חלמיש – במצב זה הגיאומטריה ברחוב ששת הימים שונה מהגיאומטריה הסופית
- מצב סופי – הגיאומטריה ברחוב ששת הימים סופית, בשאר הרחובות אין שינוי בגיאומטריה

1.3 המרחב משורת ע"י תחבורה ציבורית ברחוב מח"ל

כדלקמן:

- ברחוב מחל במרחק של כ 180 מטר עוברים קווי אוטובוס : 35,4,9,91.
- מצפון בהמשך של דרך לוינסקי ההגנה ובמרחק של עד כ 650 מטר יעבור הקו הסגול.

1.4 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגרש	1
מסחר	1400 מ"ר
מגורים	546 יח"ד
מבנים ומוסדות ציבור	790 מ"ר

מגרש	3
מגורים	35 יח"ד

מגרש	2
מבנים ומוסדות ציבור	3315 מ"ר

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.3 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.

מגרש	1	תקן
שימוש קרקע	חניות	
מסחר	14	עד 2,000 מ"ר, 1 חניה לכל 100 מ"ר
מגורים	477	200 יח"ד לפי תקן חניה של 1:1 בהתאם לתוכנית מאושרת 2646 ו 346 יח"ד בתקן חניה 0.8 מתוך סך מירבי זה, יופחתו מקומות חנייה בהתאם לכמות הדב"י (תקן 0).

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

מבנים ומוסדות ציבור	1 חניה לכל 100 מ"ר	8
סה"כ		499

מגרש		3
שימוש קרקע	תקן	חניות
מגורים	18 יח"ד לפי תקן חניה של 1:1 בהתאם לתוכנית מאושרת 2646 ו 17 יח"ד בתקן חניה 0.8	32
סה"כ		32

מגרש		2
שימוש קרקע	תקן	חניות
מבנים ומוסדות ציבור	1 חניה לכל 100 מ"ר	28
סה"כ		28

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות ששת הימים ומוצא .
- 3.2 רוחב המדרכה ברחוב ששת הימים הינו 8.00 מטר עד לקו מגרש ועוד 7.8 מטר עד לקו בניין.
- 3.3 רוחב המדרכה ברחוב מוצא הינו 6.75 מטר עד לקו מגרש .
- 3.4 רוחב המדרכה ברחוב מקומי מצפון משתנה אך לא פחות מ 2.5 מטר.

4. רכב דו גלגלי

- 4.1 בפרויקט תוכננו 587 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ 50% אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי החניה.
- 4.2 בפרויקט תוכננו 130 חניות אופנוע במפלס המרתף .
- 4.3 שביל אופניים חד סטרי תוכנן בשני צדדיו של רחוב ששת הימים , אך בשלב הראשון של הפרויקט שביל האופניים יבוצע בצד המזרחי בחלקו ובצד המערבי במלואו .

5. נגישות וחניונים

- ערך הנגישות לחניונים במגרש מתבסס על :
- 5.1 ארבעה מפלסי חניה תת קרקעיים , (קרקע , -1 , -2 , -3) מפלסים אלו יכללו גם דחסניות לפינוי אשפה ומערך פריקה וטעינה .
 - 5.2 גישה לרמפה דרומית מרחוב מוצא מדרום , גישה זו תשמש גם לפריקה טעינה ופינוי דחסניות אשפה בתת הקרקע .
 - 5.3 גישה לרמפה צפונית דרך רחוב מקומי מצפון , גישה זו תשמש רכבים פרטיים בלבד .

6. מערך תנועה היקפי

- 6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות מוצא מדרום ורחוב מקומי מצפון .

7. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

בברכה

רענן גלר

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל:

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא הפיננסי ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
5. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסי העירייה.
6. התכנית כוללת במצב הנכנס שטחים סחירים "מתרוקות" בבעלות עירונית. תנאי להפקדת התכנית בפועל – אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
7. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגוד לתכנון המוצע.
8. תיאום סופי של התמהיל והטמעתו בהוראות התכנית, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
9. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים :
 - א. חתימה על הסכם להקצאת 10% מסך יח"ד המתווספות בתכנית (296) כיח"ד בהישג יד, כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, היה ובשלב תכנית העיצוב יוחלט על הקצאת נכס מניב, אחוז הדב"י (10%) יחושב מתוך סך יח"ד המתווספות בתכנית תוך גריעת יח"ד שנקבעו כנכס מניב, קרי, 290 יח"ד.
 - ב. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 - ג. הסכם תחזוקת זיקות הנאה, לרבות אפשרות תחזוקה חלקית/מלאה בידי עיריית תל אביב-יפו.
 - ד. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.

תנאים לאישור התכנית :

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיב הבא והטמעת הוראות רלוונטיות בתקנון התכנית:

היה ולעת אישור תכנית העיצוב לא ניתן יהיה להקצות נכס מניב, כמפורט בסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, תידרש הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

לאור מורכבות והיקף התכנית הכוללת פינוי בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב, מבוקשת תקופה של סה"כ 6 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

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

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/03/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/03/2023

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

יואב זילברדיק : התכנית המוצעת מציעה תוספת שטחי בניה בהמשך לתכנית עיצוב מאושרת אשר אפשרה בניה ברח' ששת הימים מכח תכנית תקפה תא/מק/2646. המהלך יבוצע תוך ביצוע פינויים בהסכמה של בניה בלתי מוסדרת בבעלות פרטית וציבורית כאחד, תוך הסדרה וחזוק של השלד הציבורי והתחבורתי בכפר שלם. מדובר באירוע משמעותי ומורכב ולכן מדובר בתכנית חשובה מאוד.

עידו דאובר : מציג את עיקרי התוכנית

ליאור שפירא : מה הסיכוי להתממשות הפרוייקט?

אלי לוי : עשינו הסכם פינוי מסודר. היזם עומד לבנות כבר בשטח וחלק מהפינויים כבר בוצעו. יש לזיז הסכם עם המפונים, להערכתי ייקח 3-4 שנים.

אבי ארבל : אנו בתהליך מואץ של היתר בניה. מבחינתנו שלב הפינויים של 100 אחוז מהשטח יבוצע כשנקבל את ההיתר לשלב הנוכחי. לקראת התב"ע עצמה השטח כבר יהיה פנוי. בשלב ראשון לפי ההיתר אנו אמורים לבנות 4 בניינים מתוכם 2 מגדלים. זה עניין של חודשים עד שהעניין יוצא לפועל.

יואב זילברדיק : אנו מבקשים להסיר מהתקנון הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים היות והסטנדרט מתעדכן כל העת ואנו לא רוצים לקבע. מבקשים תיקון קו כחול והרחבתו בדרום התוכנית שכל חלקה 65 תכנס לתוכנית במלואה. המשולש המערבי יירשם כמגרש השלמה לחלקה 457,

חלקה ממומשת, בהסתמך על התוכנית התקפה שסימנה אותו להשלמה ובהתאם לטבלת האיזון של התוכנית התקפה. המשולש המזרחי שיהווה חלק ממגרש בבעלות העירייה בהתאם לתוכנית התקפה

בייעוד דרך יכלול מבנה קיים המיועד ומסומן להריסה בתכנית המוצעת, שינוי לא גורר שום שינוי

בטבלאות האיזון של התוכנית ובתחום האיזון וחלוקה של התשריט. שטח נלווה לשצ"פ - אנו מבקשים לתקן את היקף השטחים הנלווים לשצ"פ בהתאם להוראות ת.א. 5000. מבוקשת תוספת קומה לפי סעיף

62א'9 לעד 26 קומות בבניינים 6,7,8, ולהוסיף את הסעיף לסעיף 1.4 בהוראות. מבוקשת חריגה בגובה קומת קרקע לפי סעיף 62א'5 מגובה קומת קרקע המותרת על פי ת.א. 5000, רק כלפי שד' ששת הימים.

לקבוע שתא שטח 1 יכלול 8 מבנים בכללם 5 המבנים לאורך ששת הימים. לאור מורכבות התוכנית

מבוקשת תקופה של 6 חודשים להפקדת מסמכי התוכנית בפועל.

ליאור שפירא : זו תכנית חשובה מאוד לעיר. יחד עם זאת, כמות התיקונים שאתם מבקשים כעת לתקן

בדרפט אינה נכונה. לפני החלטה שלנו מבוקשים תיקונים מהותיים, כמו למשל הקו הכחול.

חיים גורן : האם ההדמיות שראינו משקפות ומחייבות את מה שיהיה בסוף הפרוייקט? ראינו למשל את נושא מרפסות הסוכה, הסיכומים שהגענו, שלפחות באזורים בהם קיימת אוכלוסיה דתית מסורתית היינו

שמחים לראות התייחסות למרפסת סוכה.

ליאור שפירא : זה נושא חשוב אבל זה יידון בתכנית עיצוב, כעת זה תב"ע.

חיים גורן : אשמח שלקראת תכנית העיצוב תהיה חשיבה לגבי נושא זה.

אופירה יוחנן וולק : השטחים הפתוחים שרוצים להוריד בכדי לא לקבע. למה לא לשים הוראות אחרות?

אורלי אראל : השטח נקבע בתב"ע, המיקום הסופי נקבע בתוכנית העיצוב.

יואב זילברדיק : בתכנית יש מס' הוראות מופרזות לעניין אופן פיתוח השטחים הפתוחים. לדוגמא עומק

שתילה של עצים וכד'.

אורלי אראל : מדובר בשטח הציבורי ולא בנוי שום דבר מתחת אין צורך להיכנס להוראות כל כך מפורטות

ליאור שפירא : אנו מקבלים את המלצת הצוות לרבות התיקונים ומאשרים את התכנית.

בישיבתה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל:

1. לתקן את הקו הכחול ולהכניס את כל חלקה 65 במלואה, כאשר המשולש המערבי ירשם ויסומן בתשריט "מצב מוצע" כמגרש השלמה לחלקה 457. אין בהכנסת מלוא חלקה 65 לתחום התכנית כדי לשנות את טבלאות האיזון והחלוקה נוכח הוראות התכנית התקפה תא/מק/2646. שינוי זה לא ישפיע על תחום האיחוד והחלוקה.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

2. כמו כן, המשולש המזרחי בחלקה 65 יהווה חלק ממגרש 2266 (חלק מחלקות 65, 276 בגוש 6146 וחלקה 459 בגוש 6146) בבעלות העיריה ביעוד דרך ויכלול מבנה קיים שמסומן להריסה בתכנית המוצעת בנספח הפיננסיים המחייב.
3. לתקן את היקף השטחים הנילוים לשצ"פ בהתאם להוראות תא/5000.
4. להוסיף קומה נוספת לבניינים מס' 6, 7, ו-8 כך שסך גובהם יהיה עד 26 קומות, בהתאם לסמכות הועדה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
5. ביחס לבניינים 1 – 5 הפונים לשד' ששת הימים להגביה את קומת הקרקע בהתאמה לגובה המאושר בבקשה להיתר 2020-1239, בהתאם לסמכות הועדה לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
6. בתא שטח 1 מספר המבנים יעמוד על 8 (כולל בניינים 1 - 4 שאושרו בבקשה להיתר 2020-1239)
7. לתקן התקנון ולהסיר ההוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים, שכן הסטנדרט לפיתוחם מתעדכן מעת לעת.
8. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא הפיננסיים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
9. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסי העירייה.
10. התכנית כוללת במצב הנכנס שטחים סחירים "מתרוקות" בבעלות עירונית. תנאי להפקדת התכנית בפועל – אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
11. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
12. תיאום סופי של התמהיל והטמעתו בהוראות התכנית, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
13. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים :
 - ה. חתימה על הסכם להקצאת 10% מסך יח"ד המתווספות בתכנית (296) כיח"ד בהישג יד, כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, היה ובשלב תכנית העיצוב יוחלט על הקצאת נכס מניב, אחוז הדב"י (10%) יחושב מתוך סך יח"ד המתווספות בתכנית תוך גריעת יח"ד שנקבעו כנכס מניב, קרי, 290 יח"ד.
 - ו. הבטחת תחזוקה ארוכת טווח של בנייני המגורים באמצעות נכס מניב ו/או קרן תחזוקה.
 - ז. חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקות ההנאה,
 - ח. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
15. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר
16. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

תנאים לאישור התכנית :

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.
 משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11619 בעמוד 9253 בתאריך 06/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מקומון ת"א

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 24-0005	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

הירקון 5א' בני ברק 5120125

קבוצת גבאי

התנגדות עצמית (קבוצת גבאי, יזמי התכנית)			
סעיף	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
1.	מבוקש לתקן ולהבהיר לועדה כי מספר הקומות בבניינים 1,3,5 הממוקמים לאורך שד' ששת הימים יעמוד על קומת קרקע + 16 קומות + גג טכני הכולל יציאה מחדרי המדרגות בגובה שלא יעלה על 2.5 מטר ממפלס הגג, קרי, 17 קומות מעל קומת קרקע ולא 16 קומות מעל קומת קרקע, כפי שנוסח במסמכי התכנית המופקדת.	מניעת סתירה בין הוראות התכנית המקודמת לבין היתרי בנייה למבנים שאושרו בועדה המקומית בתאריך 30.11.2022 ואשר ממוקמים בתחום התכנית.	לקבל את ההתנגדות (תיקון התקנון בהתאם - עיקרי הוראות, הערה 5 לטבלת זכויות והוראות בנייה ובכל מקום אחר כפי שנדרש בתקנון, ביחס לבניינים 1,3,5 בלבד, כמבוקש).
2.	תיקון סימון מבנים להריסה – ישנם מס' מבנים שאינם מסומנים להריסה בתשריט. מבקש לתקן על מנת לייצר התאמה מלאה בין נספח הפינויים המחייב לבין התשריט המחייב.	היות וכלל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה, נדרש תיקון גרפי-טכני שמטרתו לוודא התאמה מלאה בין נספח הפינויים המחייב לבין המבנים המסומנים להריסה בתשריט.	לקבל את ההתנגדות יצויין כי בהתאם לאופן הסימון בתכנית המופקדת, מבנים החורגים חלקית מחוץ לקו הכחול, יסומנו להריסה בתשריט בחלקם רק בתחום הקו הכחול. החלק החורג לא יסומן ויופיע להריסה בנספח הפינויים המחייב.
3.	א. הפיכת נספח עצים וסקר עצים ממעמד "מנחה" (כפי שנקבע בתכנית המופקדת) למעמד "מחייב". ב. תתווסף הוראה תקנונית לפי בשלב תכנית העיצוב יוגש סקר עצים עדכני בתחום התכנית.	א. סקר העצים ומסקנותיו במסגרת שילובם בתשריט (לשמירה/העתקה/כרייתה) הינו בעל מעמד מחייב וזאת ע"פ תיקון 89 לחוק התו"ב סעיף 83 ג 1 ב. התאמה למדיניות העירונית לתכנון בר קיימא (תא/מק/9144)	א. יש לשנות בטבלה 1.7 להוראות התכנית את מעמד/תחולת סקר העצים ונספח העצים למחייבים. ב. יש להוסיף בפרק 6 הוראה תקנונית בהתאם להתנגדות.
4.	מבוקש להוסיף תחת סעיף 6.22 סעיף כדלקמן: "במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, יהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור פקיד היערות ולא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/להעתקה."	התאמה למדיניות העירונית לתכנון בר קיימא (תא/מק/9144)	נוסח הסעיף המבוקש: " במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, יהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור פקיד היערות ולא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/להעתקה. סיווג מכריטה לסיווג שימור ו/או

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
5 - 0005-24	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

העתקה לא ייחשב במניין האחוז שנקבע"		
---------------------------------------	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לקבל את ההתנגדות במלואה כמפורט לעיל בטבלה ולתת תוקף לתוכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-23' מיום 06/12/2023 תיאור הדיון :

דורון ספיר : תוכנית עם התנגדות היזם
אורלי אראל : סעיפים טכנים בכדי שיהיה אפשר לתת תוקף לתוכנית.
יואב זילברדיק : מציג את התנגדות היזם.
מיטל להבי : אתם סימנתם קו כחול בתוכנית המופקדת שמייצר מבנים חורגים חלקית מהקו הכחול.
המבנים מסומנים להריסה מה המשמעות כלפי האנשים שמפונים שמיועדים להריסה ולא נמצאים בתוכנית.
יואב זילברדיק : הקו הכחול הוא קו תכנוני אשר מסונכרן עם נספח הפיננסיים המחייב שמהווה חלק ממסמכי התוכנית. כל מבנה שמסומן בתשריט להריסה מסומן בנספח הפיננסיים המחייב. יש מספר מצומצם של מצבים בהם מבנים מסויימים חורגים אל מחוץ לקו הכחול ולכן ההחלטה היא שמבנים אלו יסומנו במלואם בנספח הפיננסי המחייב אך יסומנו להריסה בתשריט רק בתחום הקו הכחול. ברור כי ברגע שמורידים את מרבית המבנה השארית שלו תפונה גם כן ונספח הפיננסיים בא לוודא זאת.
מיטל להבי : למשל בפיננסיים של הרכבת שהורסים רק את המטבח אז הסלון נשאר. לא תמיד זה עובד השפיץ לא תמיד בר שימוש אז מה קורה עם הפיננסיים זו התנגדות של יזם.
יואב זילברדיק : יש 2 3 נקודות שחורגות לתחום מעבר לתחום הקו הכחול. נספח הפיננסיים המחייב כן כולל את כל הפולגון שלהם והמטרה היא לפנות אותם במלואם והתב"ע ומימושה מותנה בכך.
דורון ספיר : נאמץ את חו"ד הצוות וניתן תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0022-23' מיום 06/12/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדות במלואה כמפורט בחו"ד הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאל, מיטל להבי, חיים גורן, מיה נורי

דיווח בדבר תיקון המבוקש ע"י יזם התכנית להוראות תכנית שאושרה למתן תוקף:

התכנית (תא/מק/3962) שבנדון אושרה למתן תוקף. התכנית מהווה מהלך המשכי ומוסיפה זכויות מתוקף תכנית המתאר עבור הקמת 3 מגדלים (בניינים 6,7,8). כמו כן, התכנית מאפשרת הקמתו של בניין 5 לאורך שד' ששת הימים וזאת כהשלמה לבניינים שאושרו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי שקודמה מתוקף תב"ע קודמת תא/2646.

תכנית העיצוב מס' תא/תעא/12646(1) שאושרה בועדה המקומית בתאריך 6.9.2017 כללה את בניינים 1-5 ונתנה הוראות מפורטות בהתאם להנחיות מה"ע להכנת תכנית עיצוב.

לאחר אישור תכנית העיצוב, לעת הגשת היתרי הבנייה, וטרם אישור התכנית שבנדון, נתקבלה חו"ד השירות המשפטי לפיה לא ניתן לרכז את זכויות הבנייה הנדרשות עבור בניין 5 והשלמת הדופן הרציפה לשד' ששת הימים. על כן, אושר תיקון לתכנית העיצוב במסגרת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020 אשר דנה בהיתרי הבנייה לבניינים 1-4 ובמסגרתה הוחרג בניין 5 מתחום תכנית העיצוב. זאת על מנת לאפשר מימוש הבנייה מתוקף תכנית תא/2646.

היות והתכנית שבנדון (תא/מק/3962) אושרה למתן תוקף, בשלב זה ניתן לרכז ולממש את מלוא זכויות הבנייה לבניינים 1-5 כפי שהוצג בתכנית העיצוב טרם שינויה תא/תעא/12646(1). לאור זאת, מבוקש כי ביחס לבניין 5 בלבד, ניתן יהיה להסתמך על תכנית עיצוב תא/תעא/12646(1) לטובת הוצאת היתרי בנייה, מלבד זאת תמשכנה לחול כל יתר הוראות תכנית תא/מק/3962.

לאור הנ"ל, ממליץ לאשר את השינויים הבאים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם :

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
0005-24 - 5	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

- א. החלטת תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) על בניין מספר 5.
- ב. שינוי לניסוח בהוראות תכנית תא/מק/3962 בתחילת סעיף 6.1 'עיצוב אדריכלי' כדלקמן:
"הגשת בקשה להיתר עבור בניין 5 והשלמת שטחי המסחר בבניינים 1-5 לאורך שדרות ששת הימים תהיה בהתאם לתכנית עיצוב תא/תעא/2646(1), ובכפוף להתאמה ליתר הוראות תכנית תא/מק/3962. לא תדרש הכנת תכנית עיצוב חדשה כתנאי להגשת בקשה להיתר עבור בניין 5".
- ג. שינוי לניסוח בהוראות תכנית בתחילת סעיף 6.10: "תנאים למתן היתרי בנייה" כדלקמן:
"תנאים להגשת בקשות להיתרים מכוח תכנית זו, למעט הגשת בקשה להיתר לבניין 5, השלמת מסחר בבניינים 1-5 ובקשות להיתרי הריסה"

מובהר כי התכניות תא/מק/3962 וכן תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) קובעות את בניין 5 כממשיך ומשלים את רצף הבינוי של בניינים 1 עד 4 ולפי כך אין הצדקה לתכנית עיצוב חדשה עבורו, הואיל ותכנית העיצוב המקורית לבניינים 1-5 תואמת את התכנון הרצוי של רצף הבינוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: נושאים 5 ו-6 בסדר היום כרוכים זה בזה. מוצג תיקון טכני במהותו בהוראות התוכנית שאושרה למתן תוקף ביחס לצורך בתוכנית עיצוב חדשה לבניין 5. מבוקש מהוועדה כי התביע שאושרה למתן תוקף לא תחייב הכנת תוכנית עיצוב חדשה עבור בניין 5 אלא תאפשר הוצאת היתרים לבניין זה מכח תוכנית העיצוב תא/תעא/2646(1) שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 6.9.2017 וכללה את בניין 5. מבוקש להחיל מחדש על בניין 5 את תוכנית העיצוב המאושרת כך שניתן יהיה לקדם מכוח ההיתרים. בניינים 1-4 כבר מקודמים בהיתרים לאחר החלטת ועדה. המטרה שבניין זה בלבד לא יצטרך להמתין לתכנית עיצוב חדשה שתוכן ליתר חלקי התכנית תא/מק/3962.

ליאור שפירא: אנו מאשרים את התיקון. של מי היוזמה של היום או שלכם?

יואב זילברדיק: היום פנה אלינו בבקשה ואנחנו נענינו בשמחה.

ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את השינויים הבאים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים הבאים:

- ד. החלטת תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) על בניין מספר 5.
- ה. שינוי לניסוח בהוראות תכנית תא/מק/3962 בתחילת סעיף 6.1 'עיצוב אדריכלי' כדלקמן:
"הגשת בקשה להיתר עבור בניין 5 והשלמת שטחי המסחר בבניינים 1-5 לאורך שדרות ששת הימים תהיה בהתאם לתכנית עיצוב תא/תעא/2646(1), ובכפוף להתאמה ליתר הוראות תכנית תא/מק/3962. לא תדרש הכנת תכנית עיצוב חדשה כתנאי להגשת בקשה להיתר עבור בניין 5".
- ו. שינוי לניסוח בהוראות תכנית בתחילת סעיף 6.10: "תנאים למתן היתרי בנייה" כדלקמן:
"תנאים להגשת בקשות להיתרים מכוח תכנית זו, למעט הגשת בקשה להיתר לבניין 5, השלמת מסחר בבניינים 1-5 ובקשות להיתרי הריסה"

מובהר כי התכניות תא/מק/3962 וכן תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) קובעות את בניין 5 כממשיך ומשלים את רצף הבינוי של בניינים 1 עד 4 ולפי כך אין הצדקה לתכנית עיצוב חדשה עבורו, הואיל ותכנית העיצוב המקורית לבניינים 1-5 תואמת את התכנון הרצוי של רצף הבינוי.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, רועי אלקבץ, דייבי ויינשטוק, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	תא/תעא/2646(1) - שדרות ששת הימים, חוות יפת
6 - 24-0005	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3) - שינוי לתכנית עיצוב

מטרת הדיון: דיון נוסף בתכנית העיצוב בהתייחס לדיון שהתקיים ביום 2.8.17 בועדה המקומית. דרפט מעודכן בעקבות החלטת הועדה.

תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית תא/2646 (תכנית ראשית)

כללי : תכנית העיצוב המוצעת מציעה מימוש של שטחי בנייה מתוקף תוכנית מאושרת תוך ביצוע פינויים (בהסכמה) של בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב. תכנית העיצוב מביאה בחשבון ומציגה אפשרות פוטנציאלית לתוספת בניה במגרש, אם תאושר במסגרת תכנית עתידית. התכנית מתארת את אופן מימוש הזכויות הקיימות.

מטרת הדיון:

אישור הועדה המקומית לתכנית העיצוב האדריכלי לחלק מתחום התכנית הראשית (תא/2646).

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: בין הרחובות מוצא, שד' ששת הימים ושד' עזרא קורין, כפר שלם, תל אביב-יפו

כתובת: רח' ששת הימים פינת מוצא, כפר שלם , ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6129	מוסדר	חלק מהגוש	40-45,49,206,218	39,50-54,106,146,148,157,210
6146	מוסדר	חלק מהגוש	211,352,356	,65,219,276,366,377 461
7241	מוסדר	חלק מהגוש		48

שטח התכנית: 27,774 מ"ר

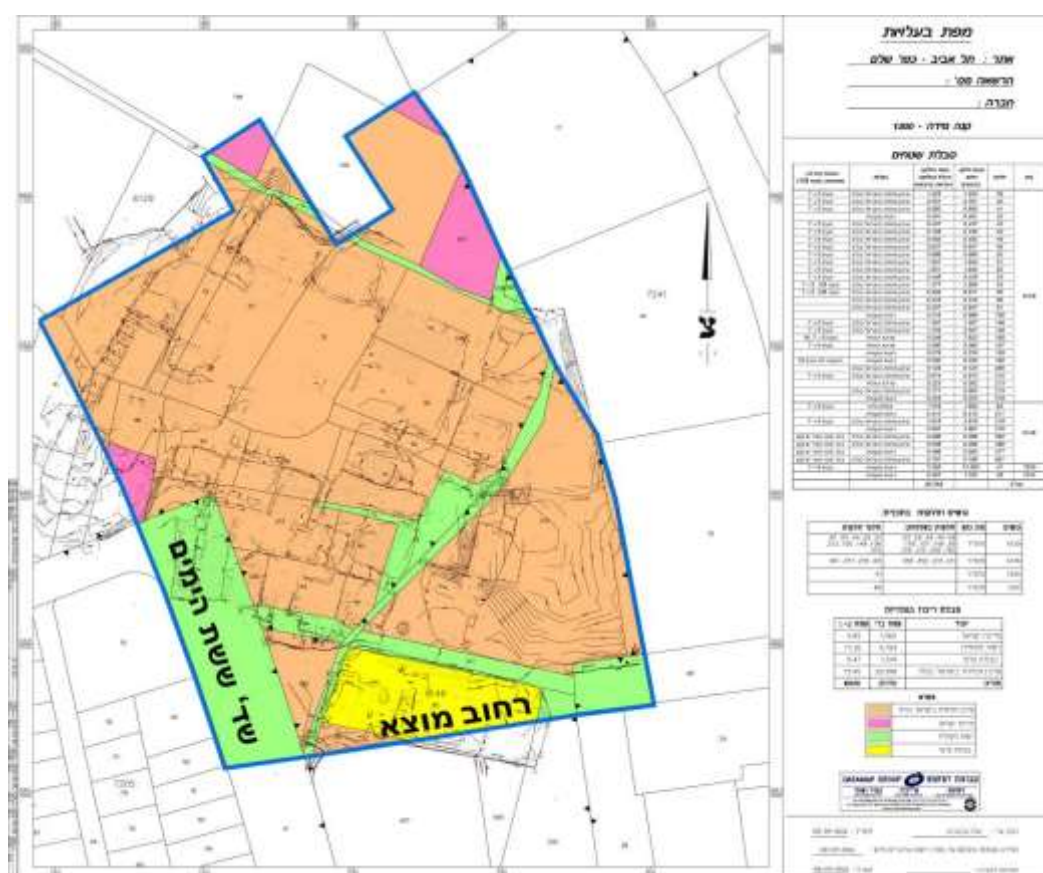
מתכנן: דאובר אדריכלים בע"מ

יזם: קבוצת גבאי

גבול התכנית על רקע תרשים סביבה:



בעלות: כ-73% משטח התוכנית הינו בבעלות שיכון ופיתוח לישראל בע"מ. בנוסף, קיימות בעלויות של עיריית תל אביב, מדינת ישראל, בעלים פרטיים ושטח של כ-800 מ"ר בבעלות לא ידועה (נסח בהליכי רישום).



מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית קיימים היום מספר מבנים וסככות בגובה קומה אחת/שתיים. כל המבנים בשטח התוכנית אינם מוסדרים מבחינה סטטוטורית. כמו כן, קיימים מבנים הממוקמים על שטח בייעוד דרך (המשך רחוב ששת הימים ורחוב מוצא) ובייעוד שצ"פ (שד' עזרא קורין).

לאור הבניה הבלתי מסודרת בשטח דרך ששת הימים, לא מתאפשרת גישה למבנים מוסדרים מצפון והגישה אליהם הינה דרך מגרש למבנים ומוסדות ציבור הממוקם לאורך רחוב סנפיר.

מדיניות קיימת- לפי תוכנית מתאר תא/5000:
(התכנית המוצעת הינה תכנית עיצוב מכח התכנית הראשית, 2646, ואינה כוללת תוספות בנייה)

אזור יעוד:

- אזור מגורים בבניה עירונית

- רח"ק: 4-2.5 (ראה התייחסות להוראות פרק 5 מטה)

- מתחם להתחדשות עירונית (מאפשר תוספת 1 יחידת רח"ק ובנייה נקודתית חריגה לסביבתה).

גובה בניה מקסימאלי: ע"פ נספח עיצוב עירוני – 15 קומות (ראה התייחסות להוראות פרק 5 מטה)

הוראות פרק 5 לאזור תכנון 907א: "בתוכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 6 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משמעותי של שטחים ציבוריים קיימים."

מצב תכנוני קיים:

על שטח התוכנית חלה תוכנית תא/2646 ב.מ.59, משנת '96, המייעדת את השטח לאזור מגורים ד', דרך משולבת ודרך עם חניה ציבורית.

בנוסף, חלות על השטח תוכניות קודמות: תא/460, תא/807, תא/807ב', תא/1673, ע1

תוכנית העיצוב מתייחסת לשטחי הבנייה המאושרים בתוכנית הראשית, אישור תוכנית העיצוב מהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתוכנית הראשית.

תרשים יעודי קרקע (מצב קיים) על רקע תרשים סביבה:

תשריט תא/2646



GIS



יעודי קרקע במצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	13,700	50%
דרך מאושרת (לרבות דרך הכוללת סימון חניה ציבורית)	4694	17.2%
דרך משולבת	2,973	10.8%
שצ"פ	6042	22%
סה"כ	27,409	100%

הזכויות הקיימות ביעוד "מגורים ד'" הכלול בתכנית זו הן :
שטחים עיקריים - 31,500 מ"ר.
יח"ד - 285.
קומות - 12.

תנאים לבניה מתוקף תוכניות תקפות:

תוכנית 460 משנת 1971 קבעה כי תנאי להיתר בניה הינו הבטחת פינוי השטחים הציבוריים מכל מבנה. השטחים הציבוריים יוחזרו או ירשמו ע"ש עיריית תל אביב. עוד קבעה התוכנית כי כלל הבונים בשטחה ישתתפו במימון הפינויים.

תוכנית תא/2646 ב.מ.59 קבעה בין היתר את התנאים הבאים להיתרי בניה :

1. תנאי להיתר בניה הינו פינוי השטחים הציבוריים בתחום התוכנית: דרכים, שצ"פ ואזורים למבני ציבור. בכפוף לסקר פינויים וע"פ הסכם עם העירייה.
2. תנאי להיתר בניה במגרש 62 ע"פ התוכנית הינו הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ואישורה ע"י הועדה המקומית.
3. תנאי להיתר בניה הינו פתרון לפינוי מבנה בית כנסת קיים במסגרת מגרש 57.

מצב תכנוני מוצע:

1. תיאור מטרות ועקרונות התכנון

מטרת התכנון הכוללת הינה: התחדשות עירונית בשכונת נווה חן, זאת על ידי פינוי בנייה לא מוסדרת, מימוש תוכניות תקפות ומימוש שטחי הציבור המאושרים בתוכניות, כל זאת בהתייחס לפוטנציאל עתידי להמשך פיתוח מכח תכנית המתאר.

עקרונות התכנון המוצעים:

- א. פינוי מרבית המבנים הלא מוסדרים (בכללם ביה"כ) בשטח התכנית בהתאם למתואר בסעיף 4, על מנת לאפשר את הבניה, פתיחת שד' ששת הימים (תוך קביעת הנחיות להסדרי תנועה לפני ואחרי פינוי יתרת זכות הדרך בצידה המערבי כאמור בסעיף 3), רחוב מוצא, מרבית השצ"פ והדרך המשולבת בצפון התכנית.
- ב. בינוי בנייני מגורים בגובה משתנה המייצרים דופן עירונית לאורך שד' ששת הימים וכוללים 3 בניינים בני 16 קומות מעל ק"ק כפולה וביניהם 2 בניינים בני 3 קומות מעל ק"ק כפולה (מספר הקומות המוצע הינו עפ"י המותר בתב"ע בתוספת הקלה של 4 קומות לשלושת הבניינים הגבוהים (ככל שתאושר במסגרת הבקשות להיתרי הבניה).

- ג. הבינוי יהיה על מגרשים 57,62,58. מגרשים 58 ו-62 יאוחדו במסגרת הליך הסדר קרקע נפרד מתכנית זו.
- ד. בתחום התכנית המוצעת 285 יח"ד. (היזם יבקש הקלה לתוספת 27 יח"ד במגרשים 58,62 במסגרת הליך הרישוי).
- ה. אישור תכנית העיצוב יאפשר במגרש 57 מימוש 18 יח"ד ב-1800 מ"ר עיקרי בהתאם לתכנית הראשית.
- ו. הקמת מבנה חליפי במגרש 57 עבור בית כנסת קיים (בהתאם להוראות התכנית הראשית), אם ע"י הקמת מבנה זמני ואם ע"י מבנה קבוע שישתלב עם הבינוי כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, ועל פי הסכמים בין היזם לבעלי בית הכנסת.
- ז. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה לכלל הציבור בשטח שלא יפחת מ-10,302 מ"ר. התכנית מציעה יצירת קישור בזיקת הנאה בין שד' ששת הימים לשצ"פ הגובל בתכנית ממזרח, בין חלקה 45 לחלקה 219. ייאסר גידור בשטחים הפתוחים בתחום המגרשים ולא תוגבל הגישה לכלל הציבור בכל צורה שהיא. יובטח מעבר לציבור בהמשך החניה הציבורית מצפון לתכנית אל השצ"פ.
- ח. תמהיל יח"ד מוצע (שטח עיקרי):
- דירות קטנות 35-70 מ"ר : 35% (102 יח"ד)
 - דירות בינוניות 71-100 מ"ר : 61% (180 יח"ד)
 - דירות גדולות +101 מ"ר : 4% (12 יח"ד)
 - בנוסף, 18 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי במגרש 57.

במסגרת מימוש תכנית העיצוב יפותחו השטחים הפתוחים באופן שישימש את הציבור הרחב.

2. עקרונות הבינוי

התכנית מציעה קומת קרקע בגובה כפול מקסימלי 6 מ', ליצירת דופן רציפה המלווה את רחוב ששת הימים, ומעליה בנייני מגורים בגבהים שבין 3-16 קומות. ממזרח לדופן הבנויה של רחוב ששת הימים מתוכנן שטח פתוח נרחב המהווה המשך פיזי ורעיוני (תכנון אחד בתאום עם שפ"ע) לשצ"פ. השטח הפתוח יסומן לזיקת הנאה לכלל הציבור ויכלול אפשרות מעבר צפון-דרום ומעבר רחב מזרח-מערב (בהתאם להוראות התכנית הראשית), תוך חיבור רח' ששת הימים עם השצ"פ.

במגרש 57 לא תותר חריגה בקו הבניין הצפוני כלפי המעבר הציבורי. צמצום קו הבניין יהווה חריגה מתכנית עיצוב זו.

3. תחבורה, תנועה, תשתיות

תכנון התנועה מתבסס על הסדרי התנועה אשר נקבעו בתוכנית המאושרת תא/2646 ב.מ.59. התכנית מפנה חלק משמעותי מזכות הדרך ברחוב מוצא והמשך רחוב ששת הימים, עד לתחום החניה הציבורית ע"פ התוכנית המאושרת, כולל הסדרת החניה והגישה לשני המבנים ברח' עזרא קורין. להסדרת רח' ששת הימים שני שלבים:

- א. לפני פינוי מלוא זכות הדרך - יצירת מעקף זמני ברחוב ששת הימים ברוחב זכות דרך של 20 מ' לפחות תוך הבטחת אפשרות למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.

ב. לאחר פינוי יתרת זכות הדרך (בבעלות מדינה/חלמיש) - יצירת זכות דרך של 26 מ' בהתאם לתכנית המאושרת.

תקן החניה המוצע יהיה התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. מוצעות 2 רמפות כניסה ויציאה: רכב פרטי, רכב גבוה ופינוי אשפה מכיוון רחוב מוצא ורמפת כניסה נוספת עבור רכב פרטי בלבד מהצד הצפוני של המגרש במעטפת המבנה. השימושים במרתפים יהיו עפ"י תכנית ע-1.

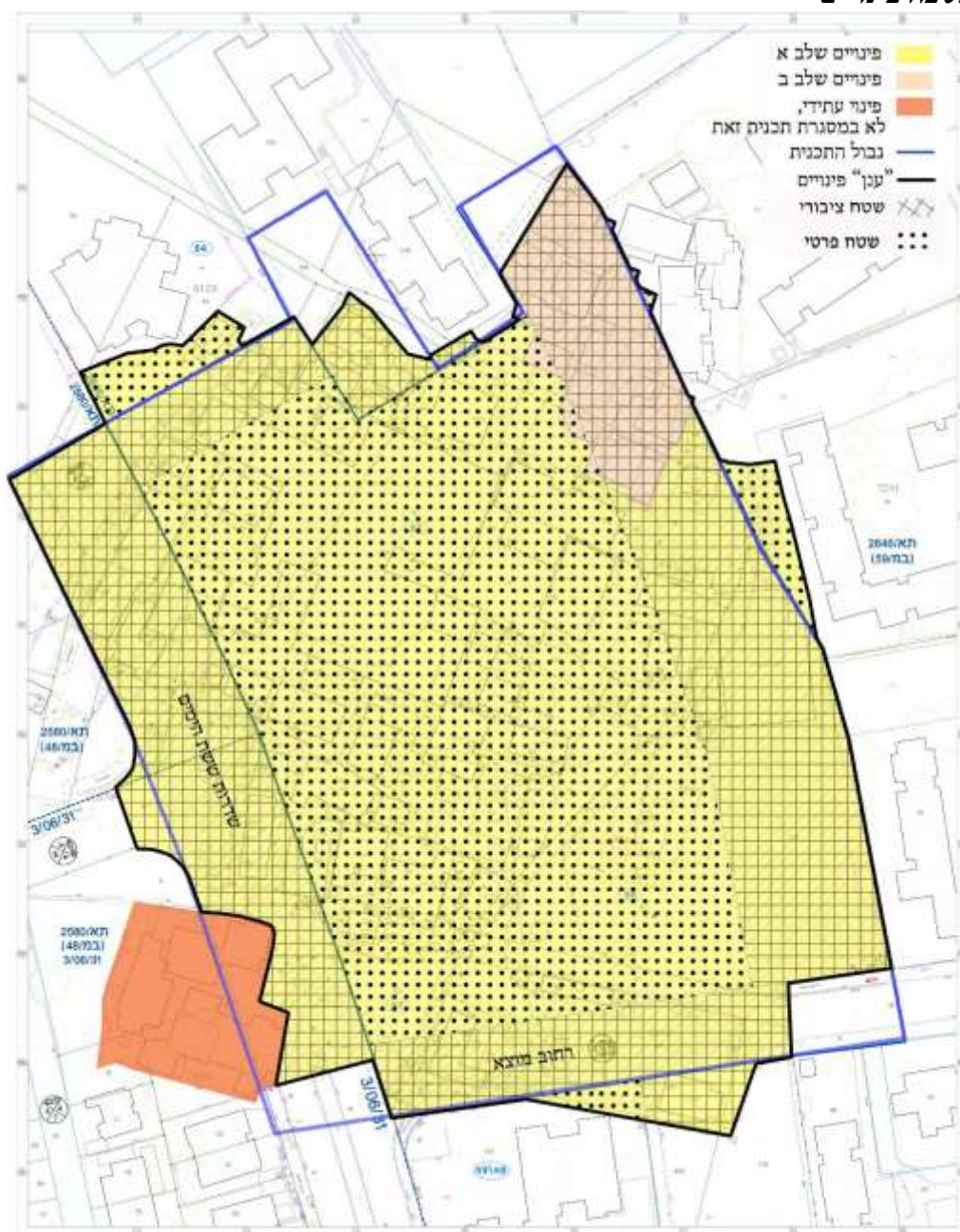
עיצוב

התוכנית מגדירה דופן המשכית לרחוב ששת הימים תוך יצירת חתך רחוב עירוני, מוטה הולכי הרגל. במרכז הפרויקט ובחיבור עם השצ"פ המזרחי שטחים פתוחים מרווחים לרווחת הדיירים, הפתוחים לכלל הציבור. בשטחים הפתוחים בתחום התכנית ובדופן המלווה את שד' ששת הימים תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל. ייאסר גידור בשטחים הפתוחים והגבלת הגישה בכל צורה שהיא. יובטח מעבר לציבור בהמשך החניה הציבורית מצפון לתכנית אל השצ"פ. במסגרת התוכנית מוצע חתך רחוב ששת הימים, הכולל שבילי אופניים משני צידיו.

4. פינויים במסגרת התכנית

תנאי להוצאת היתר בהתאם לתכנית זו הינו פינוי בנייה בלתי מוסדרת בשטח התוכנית ובסביבתה, בהתאם לתרשים כפי שנערך ואושר מול הגורמים העירוניים (מצורף להלן). הסדרת נושא הפינויים הכרחית למימוש המצב הסטטוטורי הקיים היום ותאפשר את המשך דרך ששת הימים עד החניה הציבורית מצפון למגרשי המגורים ואת המשך הביצוע בפועל של השצ"פ המאושר בין רחוב מוצא לרחוב סנפיר. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הריסה ופינוי של כל המבנים בתחום המסומן "פינויים שלב א" בנספח הפינויים (מצורף להלן). שטח התכנית כולל את המגרשים המיועדים לבניה, את תחום השצ"פ הסמוך להם, חלק מרחוב מוצא ושדרות ששת-הימים. הכללת רחוב מוצא בתחום התוכנית מטרתה הסדרת שינויים תנועתיים ברחוב, בתאום עם אגף התנועה בעירייה.

נספח פינויים



5. תנאים למימוש:

בכפוף להוראות התוכנית התקפה, תנאי לפינוי בית כנסת יהיה הקצאת שטח מתאים לבניית בית כנסת חלופי או פתרון חלופי אחר בהסכמת בעלי בית הכנסת. בית הכנסת ימוקם בחלקה 57, ע"י מבנה זמני, עד לבניית בית הכנסת הקבוע, או מבנה קבוע בקומת הקרקע של מבנה המגורים שייבנה במגרש 57.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)	אחוזים		228	184
	מגורים (מ"ר)		29,370	כ-24,000 מ"ר (במגרש המאוחד - 58 ו-62). 1800 מ"ר במגרש 57.
	יח"ד	כ-70 יח"ד בלתי מוסדרות	סה"כ 285 יח"ד • 267 יח"ד במגרשים 58,62 • 18 יח"ד במגרש 57	285 יח"ד (התכנית מציגה אפשרות לתוספת 27 יח"ד בכפוף לאישור הקלות בהליך הרישוי)
גובה	קומות	• משתנה: בין 1-2 קומות	• 12 קומות מעל ק"ק במגרש לאורך רח' ששת הימים (מגרש 62 בתב"ע מאושרת) • 9 קומות מעל ק"ק במגרש לאורך רח' מוצא (מגרש 58 בתב"ע מאושרת) • 6 קומות מעל ק"ק במגרש בפינת הרחובות מוצא וששת הימים (מגרש מס' 57 בתב"ע מאושרת)	• במבנים לאורך רחוב ששת הימים 16 ו-3 קומות ע"ג קומת קרקע כפולה (בכפוף לאישור הקלה במסגרת הבקשות להיתרים). • במגרש 57 (שד' ששת הימים פינת רח' מוצא) - 6 קומות מעל קומה מפולשת.
	מטר		גובה מקסימאלי בשטח התוכנית הינו 100 מ' מעל פני הים.	מוצעת בנייה בגובה של כ-60 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. כ-85 מ' מעל פני הים.
גודל יח"ד ממוצע				כ-82 מ"ר עיקרי, במגרש 57 - 100 מ"ר עיקרי.
רח"ק				2.73
זיקת הנאה		-	1500 מ"ר (בין שדרות ששת-הימים לרצועת השצ"פ).	10,302 מ"ר (כולל המעבר המאושר)
תכסית			עד 60% משטח התכנית	25% משטח מגרשי המגורים 22% משטח התכנית
מקומות חניה			ע"פ תקן תקף	ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתרי הבנייה

שלבי ביצוע:

בשלב ראשון יפנו רוב המבנים הקיימים בשטח התוכנית (בהתאם לתשריט הפיזיים) כתנאי להוצאת היתר.

זמן ביצוע: שוטף.

בישיבתה מספר 0018-17' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: מציג קווים כללים של תוכנית העיצוב.
עדו דאובר (אדר'): התוכנית מוצגת ע"פ מצגת.
אהרון מדואל: כמה אחוז אתה מנצל מהתב"ע הקיימת בציר של ששת הימים?
עדו: אני מנצל 24 אלף מ' עיקרי מתוך 29 ומשהו.
אהרון מדואל: למעשה את לוקח את כל הזכויות מראש ואתם עושים עובדה מוגמרת לתב"ע עתידית.
עדו דאובר: ממשיך להציג במצגת.
אורלי אראל: המצב הקיים אין חזית מסחרית לרח' ששת הימים בעצם תוכנית הבינוי מראה מסחר כי בקשתם בתוכנית העיצוב את ההליך הסופי שרואים. אבל בתוכנית העיצוב יהיה כתוב לובאים. רק אחרי שהבנין יבנה יהיה ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג למסחר, בעתיד נעשה תב"ע חדשה ונוסיף שטחי מגורים ונתאים את התוכנית להיקפי תוכנית המתאר. והתוכנית תוסיף את שימוש בקומת הקרקע ברח' ששת הימים. אנחנו מציגים לכם מראש את התמונה העתידית שתהיה.
דורון ספיר: עדיין לא ברור מה יהיה יום למחרת הבינוי?
אורלי אראל: יהיו לובאים זה שטח עיקרי - לא שטח שירות. אנחנו רוצים שההליך בכפר שלם יתחיל. ראובן לדיאנסקי: מבחינה משפטית היועצת המשפטית - אנחנו אמורים לאשר שרשום כלובי ואין לו היתר להיות מסחר ומחר לאשר תב"ע האם זה נכון מבחינה משפטית?
הראלה אברהם אוזן: ההיתר שיצא כאן הוא לא יכלול מסחר ולא יהיה שימוש חורג למסחר כי הוא לא יכול ליצור בינוי של חזית מסחרית. אבל אין שום מניעה להתקדם עם הבינוי ולהוציא היתר לפי מה שאפשר והלובי ייחשב בשטח עקרי וביום שתהיה תוכנית מאושרת שתוסיף את השימוש של המסחר להוציא היתר שינויים מההיתר תואם תוכנית חדשה למסחר.
ראובן לדיאנסקי: כלומר כל בנין שהלובי שלו רחב יכול להגיש תבע ושהלובי יהפוך לחנות. אסף זמיר: זה טוב לעיר.
ראובן לדיאנסקי: אני חושב שאין הבדל בין כפר שלם לרמ"א ג'. זה לא טוב להפוך את השכונות הללו לבן יהודה. ההתייחסות צריכה להיות לכל אזור ואזור בנפרד. לגבי המסחר זו שכונה פרברית ומדובר ב-4 בנינים עם 30 חניות בערך ולכן הייתי מרכז את המסחר כמו תל ברוך החדשה.
הבניה המירקמית יוצרת מעין חומה כלפי הכביש ולדעתי בסופו של דבר היתה אפשרות להיכנס לחלק האחורי עם יותר ירוק זוהי שכונת שינה ונוחות. התפיסה התכנונית הכוללת היא שצריכים לראות בראיה יותר רחבה.
שמואל גפן: אנחנו עושים תוכניות לתושבים ולא לעיר. בנוסף בנינים 2,4 אפשר להוריד אותם כי הם יוצרים חומה ואם יורידו אותם זה ישאיר שטחים פתוחים וירוקים.
אהרון מדואל: החזיתות המסחריות מיותרות לחלוטין. המסחר נוטה לכיוון האינטרנט. גם היום ברח' מח"ל החזיתות המסחריות נופלות. אני מציע חלופה לתוכנית העיצוב: לוותר על בניני 2,4 וליהנות מהירוק ומעלה לגובה.
ראובן לדיאנסקי: מה זה המבנה הלבן?
עדו דאובר (אדר'): זה משהו שבעתיד נרצה לבנות והמשך של החזיתות המסחריות. יש לו זכויות קיימות ל-18 דירות, שכנראה לא ימומשו.
מיטל להבי: שטח התוכנית 27 דונם בכמה אתה משתמש? מה הגודל של השטח? האם יש מטלת פיזיים ומה מוטל על הפרויקט שלכם. בתוך 27 דונם אני רוצה לדעת כמה שצ"פ וכמה שפ"פ יש באזור? מאחר יש מעמסה על התושבים. בנוסף אני מצטרפת לתחושה של רצף הבנינים ושיש לוותר על בנין אחד או שניים. כבר היום מדברים על 200 יח"ד ושמסתכלים קדימה זה שטח שיהיו שם 1000 יח"ד אני מצפה שתהיה תשובה לגבי מבני ציבור.
אסף זמיר: אני חולק על הנקודות שהועלו פה והתוכנית צריכה להתקיים ככל שהיא תואמת מתאר. זאת מהסיבה שיהיו יותר מגורים בעיר תל אביב ודירור בהשיג יד, להרחיב את המגורים. הצפיפות ועירוב השימושים שמייצרים פה היא חיונית לעיר. מרכז ת"א הוא אזור המבוקש ביותר בתוך ת"א וחלקם הגדול רוצים שהוא יהיה דומה. אני חושב שזה הדבר הנכון שרחובות כמו אבן גבירול יהיו באזורים אחרים בעיר, מסחר מקיים חיי רחוב, וצריך לעזור לאזורים הללו שהתושבים רוצים לפתח כמו מרכז ת"א. שאומרים להשאיר את שכונות השינה אתם סותמים את הגולל ולא נותנים להרחיב את המרכז.

מלי פולישוק: כתוב שיש 285 יח"ד כמה מהם הם יח"ד מפונות? מה יש במגרש הפינתי היום? ומה היעוד של כל השטח ממול של חצי רחוב אבן גבירול? לדעתי הבינוי הוא לא רחוב זה קטע של רחוב, אז אין תחילה או אמצע של הרחוב. אדם רוצה להיות במרכז כי יש לו את הכל שם. אסף זמיר: לא נכון, אדם רוצה להיות עם אנשים ואפשר ליצור יותר נגישות. מלי פולישוק: גם אני חושבת שבנינים 2,4 לא רלוונטים, עיר יש לה מרכז אחד תרבותי ועוד כמה מרכזים תרבותיים ואין אפשרות להכפיל. דורון ספיר: איך יראה הבנין בשלב הראשון? מה מאשרים בתוכנית בקומת הקרקע? מה קורה בשטח המוצמד בין הבניינים? אתם בונים קונטור? אתם בונים משהו בין הבניינים? אביגדור פרויד: 5 בניינים - 3 גדולים 2 קטנים ואישור קומת קרקע שהיא לובי גדול שבבוא היום הוא יהיה חזית מסחרית. דורון ספיר: מה אנחנו מאשרים היום? עדו דאובר (אדר'): לובאים. רן ברעם: מדובר בתוכנית על 27 דונם שבקשתנו לממש תוכנית תקפה והמצב בשטח מורכב יותר כל יום. התוכנית מפנה יותר מ-70 מבנים כולל שטח של דרכים, שצ"פ ושטחים ציבורים שהם שטח משמעותי בשלד של כפר שלם. התוכנית מממשת זכויות תקפות שנמצאות על המדף. אופן המימוש: כיום מדובר על כ-17 ס"מ שטחי מסחר לנפש ביחס לממוצע עירוני 4-5 מ"ר, זה לא הגיוני. אין שטחי מסחר בכפר שלם. אנחנו מחפשים את המקום הנכון לעשות שטחי מסחר. כמו מח"ל פינת בר לב. לא בכל מקום אנחנו רוצים לעשות 'לה גווארדיה'. בכל ה-1500 דונם של כפר שלם יש פוטנציאל: ששת הימים ומח"ל עם פוטנציאל להתפתחות. ישנה דילמה - גם השטחים המסחריים הקטנים בכפר שלם הם מיושנים והמסחר המודרני לא יודע להיכנס לשם. יצירת החזית הרציפה מאפשרת גמישות בהשכרה באותו פוטנציאל מסחרי שיגיע, ניסיון ליצור גמישות שתאפשר לשוכרים לייצר חזית כזו. מס' יח"ד פה הוא 285 יח"ד עם הקלה ל-295 וכולל 18 היחידות שנמצאים בפניה. צפיפות סבירה בהחלט. לגבי המגרש הפינתי (מס' 57) הוא בבעלות נפרדת ותוכנית העיצוב הזו תאפשר למשולם לממש את 18 היח"ד שלו ב-6 קומות בהתאם לתוכנית 2646. משולם גם כפוף בתוכנית עיצוב וגם כפוף לפינתיים. אהרון מדואל: מה יקרה למשולם בשלב ב'. מיטל להבי: כעקרון אתה מוסיף 30 יח"ד לתוכנית. רן ברעם: לא, מגרש 57 יכול לממש את עצמו 18 יח"ד ב-6 קומות. תוכנית העיצוב היא גם שלב שצריך לעבור ולכן עשינו את הכל כתא שטח אחד. למחרת אישור תוכנית העיצוב מגרש 57 יכול לממש את עצמו אם הוא יפנה את עצמו הוא לא מאבד את הזכויות. מיטל להבי: דהיינו 294 יח"ד ועוד 18 כלומר שאתה חורג ב-30 יח"ד. רן ברעם: נכון. מיטל להבי: 27 דונם כמה מתוך זה שצ"פ שפ"פ. בד' העיר זה חיוני ולכן האם הם יתוחזקו על ידי העיריה? רן ברעם: מעבר לפינוי של שצ"פים ודרכים היא מקנה שטח גדול מאוד בשפ"פים עם זיקת הנאה. התוכנית מחייבת הסכם תחזוקה עם עיריית ת"א. כלומר השטחים האלה אחרי העברת הסכום כפי שיקבע לידי היזמים יתוחזקו כרצף עם השצ"פ יפותחו כרצף ויתוחזקו כרצף עם השצ"פ העירוני. מיטל להבי: ע"י העיריה כולל ביטוח? רן ברעם: על ידי העיריה, אני לא מכיר את ההסכמים אבל זה יהיה לשביעות רצון אגף נכסים, שפ"ע והשירות המשפטי. מיטל להבי: לא אני מבקשת שיביאו את אישור ההסכם במסגרת ההיתר כי אי אפשר להטיל את התחזוקה על התושבים. רן ברעם: את צודקת זה היה תנאי. מיטל להבי: אז כמה שטח שצ"פ? רן ברעם: כ-14 דונם שפ"פ מתוך 27 דונם. מיטל להבי: 27 דונם מתוך זה 14 דונם שפ"פ? רן ברעם: אין תוספת שצ"פים ושטחי ציבור השצ"פ קיים אבל הוא מפונה כ-6 דונם. מיטל להבי: כלומר אתה אומר שמתוך 27 דונם יש 20 דונם הם שטחים ירוקים. רן ברעם: כן בפועל כן. אורלי אראל: זה על פי התב"ע. רן ברעם: אין שינוי ליעודי קרקע תקפים, אנחנו רק ממשים את הדבר הזה ששוכב כבר עשרות שנים. כמה הדונם בניה על כל אלה. (!) רן ברעם: השצ"פ נכנס לתוכנית כי הטלנו על היזם לפנות אותו מבנייה לא מוסדרת. מיטל להבי: אין תמונה ברורה של ה-27 דונם. רן ברעם: אנחנו לא משנים ולא יכולים לשנות יעודי קרקע אנחנו מסתמכים על התוכנית המקורית. מלי פולישוק: אבל עדיין אתה יכול לא לבנות את ה-3 קומות. ראובן לדיאנסקי: להביא חלופה במקום התוכנית עם רצף הבניינים, היום לא נגיע להכרעה צריך לראות מה קורה בפנים לכן הדיון יתקיים שוב. דורון ספיר: יש צדק בדבריו מיותר להסביר את שלב ב', תביאו את תוכנית העיצוב הנוכחית ונאשר אותה.

ראובן לדיאנסקי: שיביאו חלופה לבניה המרקמית, אולי הגבהה של הבניה.
עודד גבולי: זה לא יקרה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון עם הצגת תוכנית עיצוב מפורטת לשלב א' כפי שהיזם מתכוון לבנות והועדה מתבקשת לאשר.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן אהרון מדואל, מיטל להבי, ליאור שפירא

חו"ד ודרפט מעודכן לאחר הערות חברי הועדה:

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב כולל המלצה להקלות כפי שבאות לידי ביטוי בתכנית לנושא צפיפות וגובה:

- צפיפות - במטרה להתאים את שטחן הממוצע של יחידות הדיור למדיניות העירונית.
- גובה - במטרה לצמצם את תכסית הבינוי.

ההמלצות הנ"ל בכפוף לנושאים הבאים:

- הבטחת מנגנוני תחזוקה לשטחי זיקת ההנאה ולשטחים משותפים בפרויקט.
- הטמעת הוראות לבנייה ירוקה בהתאם להנחיות העירוניות.
- תנאים לאישור התכנית:
- תאום סופי עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון המבנים, חזותם ופיתוח השטח.
- תאום ואישור סופי של נספח התנועה.
- חתימה על כתב התחייבות בנוגע לפינויים במתחם, לשביעות רצון אגף נכסים.
- חתימה על הסכם לרכישת זכויות העירייה במתחם המהוות זכות לקרקע ל-3.4 יח"ד וכ-1,000 מ"ר מטרות.

תנאי למתן היתר:

- הסכם לתחזוקת שטחי זיקת ההנאה והשטחים המשותפים.
- עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.
- הסדר מגרש 57 ופינוי בית הכנסת בהתאם להוראות 2646 סעיף 11 ה (2). תנאי למתן היתר לבניית מבנה המגורים במגרש 57 יהיה הכללת בית הכנסת בקומת הקרקע של הבניין.

הערה: ישנה כוונה עקרונית לאפשר במסגרת תב"ע עתידית חזית מסחרית לאורך שד' ששת הימים.

בישיבתה מספר 0019-17' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: התבקשנו על ידי הועדה להציג מה התב"ע התקפה אומרת ובסוף נציג את חזון התוכנית. נתן אלנתן: כיון שהדיון היה רק לגבי קומת הקרקע נתמקד בזה. אורלי אראל: מציגים את קומת הקרקע שהם לובאים בשטח עיקרי. ארנון גלעדי: אני מציע לעשות דיון עקרוני כי ההתחדשות העירונית משפיעה על כל כפר שלם. מלי פולישוק: בישיבה הקודמת היו השגות על שני הבניינים הגבוהים ועל כן דובר שייבדק כי זה יוצר חומה אסף זמיר: בדקנו והחלטנו לאשר. מלי פולישוק: התכנון הזה שהרח' יהיה רח' מסחרי אז אין טעם לדון. נתן אלנתן: אם לא נאשר חזית מסחרית יעשו משהו אחר.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: נתן אלנתן, אסף זמיר, ליאור שפירא, וארנון גלעדי, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

דיווח בדבר הבהרות לגבי תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) לטובת הוצאת היתרי בניה:

התכנית (תא/מק/3962) שבנדון אושרה למתן תוקף. התכנית מהווה מהלך המשכי ומוסיפה זכויות מתוקף תכנית המתאר עבור הקמת 3 מגדלים (בניינים 6,7,8). כמו כן, התכנית מאפשרת הקמתו של בניין 5 לאורך שד' ששת הימים וזאת כהשלמה לבניינים שאושרו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי שקודמה מתוקף תב"ע קודמת תא/2646.

תכנית העיצוב מס' תא/תעא/2646(1) שאושרה בועדה המקומית בתאריך 6.9.2017 כללה את בניינים 1-5 ונתנה הוראות מפורטות בהתאם להנחיות מה"ע להכנת תכנית עיצוב.

לאחר אישור תכנית העיצוב, לעת הגשת היתרי הבנייה, וטרם אישור התכנית שבנדון, נתקבלה חוו"ד השירות המשפטי לפיה לא ניתן לרכז את זכויות הבנייה הנדרשות עבור בניין 5 והשלמת הדופן הרציפה לשד' ששת הימים. על כן, אושר תיקון לתכנית העיצוב במסגרת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020 אשר דנה בהיתרי הבנייה לבניינים 1-4 ובמסגרתה הוחרג בניין 5 מתחום תכנית העיצוב. זאת על מנת לאפשר מימוש הבנייה מתוקף תכנית תא/2646.

היות והתכנית שבנדון (תא/מק/3962) אושרה למתן תוקף, בשלב זה ניתן לרכז ולממש את מלוא זכויות הבנייה לבניינים 1-5 כפי שהוצג בתכנית העיצוב טרם שינוייה תא/תעא/2646(1). לאור זאת, מבוקש כי ביחס לבניין 5 בלבד, ניתן יהיה להסתמך על תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) לטובת הוצאת היתרי בניה, מלבד זאת תמשכנה לחול כל יתר הוראות תכנית תא/מק/3962.

לאור הנ"ל, ממליץ על אשרור מחדש של החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 6.9.2017 לתכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) ביחס לבניין מספר 5.

מובהר כי התכניות תא/מק/3962 וכן תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) קובעות את בניין 5 כממשיך ומשלים את רצף הבינוי של בניינים 1 עד 4 ולפי כך אין הצדקה לתכנית עיצוב חדשה עבורו, הואיל ותכנית העיצוב המקורית לבניינים 1-5 תואמת את התכנון הרצוי של רצף הבינוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24'ב' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: נושאים 5 ו-6 בסדר היום כרוכים זה בזה. מוצג תיקון טכני במהותו בהוראות התוכנית שאושרה למתן תוקף ביחס לצורך בתוכנית עיצוב חדשה לבניין 5. מבוקש מהוועדה כי התב"ע שאושרה למתן תוקף לא תחייב הכנת תוכנית עיצוב חדשה עבור בניין 5 אלא תאפשר הוצאת היתרים לבניין זה מכח תוכנית העיצוב תא/תעא/2646(1) שאושרה בועדה המקומית בתאריך 6.9.2017 וכללה את בניין 5. מבוקש להחיל מחדש על בניין 5 את תוכנית העיצוב המאושרת כך שניתן יהיה לקדם מכוח ההיתרים. בניינים 1-4 כבר מקודמים בהיתרים לאחר החלטת ועדה. המטרה שבניין זה בלבד לא יצטרך להמתין לתכנית עיצוב חדשה שתוכן ליתר חלקי התכנית תא/מק/3962.

ליאור שפירא: אנו מאשרים את התיקון. של מי היוזמה של היזם או שלכם?
יואב זילברדיק: היזם פנה אלינו בבקשה ואנחנו נענינו בשמחה.
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשרר מחדש את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 6.9.2017 לתכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) ביחס לבניין מספר 5.

כמו כן, מובהר כי התכניות תא/מק/3962 וכן תכנית עיצוב תא/תעא/2646(1) קובעות את בניין 5 כממשיך ומשלים את רצף הבינוי של בניינים 1 עד 4 ולפי כך אין הצדקה לתכנית עיצוב חדשה עבורו, הואיל ותכנית העיצוב המקורית לבניינים 1-5 תואמת את התכנון הרצוי של רצף הבינוי.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, רועי אלקבץ, דייבי ויינשטוק, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר
7 - 7 - 0005-24	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות לשכונת כפיר (תא/מק/9100, אושרה בועדה המקומית בינואר 23) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן וכן לחדד החלטת ועדת שימור ביחס לחלקה 15.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: בהתאם למסומן להלן



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7423	מוסדר	חלק מהגוש	8,10,12,15,20	-

שטח התכנית: 72.50 ד' (מתוכם, 42.60 בחלקות הכלולות בתחום המגבלות)

מתכנן: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים / מחלקת תכנון מזרח

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: מדינת ישראל (חלמיש), פרטיים.

מצב השטח בפועל: שכונת כפיר ממוקמת בדרום מזרח העיר, בחלקו הדרומי של רובע 9. השכונה מהווה חלק משכונות כפר שלם רבתי וממוקמת ממזרח לשכונת התקווה (נווה צה"ל), מצפון לשכונות ליבנה והארגזים ותחומה ע"י הרחובות המרכזיים בר-לב (מדרום), משה דיין (ממערב) ורחוב מח"ל מצפון. השכונה נחצית במרכזה באמצעות רחוב אנקאווא.

מדיניות קיימת: בינואר 23 אישרה הועדה המקומית מסמך מדיניות לשכונת כפיר. מטרת מסמך המדיניות היא לאפשר שמירה של מאפיינים ייחודיים לצד חידוש והתחדשות המרקם הבנוי והמרחב הציבורי של שכונת כפיר. התחדשות השכונה תוך שמירה על הערכים התכנוניים והחברתיים הייחודיים של השכונה יוצרת תמונת עתיד המציעה פרשנות מחודשת למורשת הבנויה המקומית והתאמתה לערכים עירוניים עכשוויים.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר
724-0005 - 7	דיון בסעיף 77+78

טרם הדיון הועדה המקומית שהתקיים ביוני 22', הוצגו עקרונות התכנון לועדת השימור שאישרה את שימורו של "מבנן הליבה" המהווה מרכיב אינטגרלי במתווה המוצע.

מצב תכנוני קיים :

- תכנית המתאר העירונית תא/5000 :

על תחום התכנון חלה תכנית המתאר העירונית תא/5000 (אזור תכנון 907 כפר שלם רבתי) אשר מחלקת את השכונה לשני אזורים במטרה לבדל ולהדגיש את המרקם הייחודי של שכונת כפיר :

- אזור ייעוד - חלק צפוני :
 - אזור מגורים בבנייה עירונית.
 - רח"ק מירבי : 4
 - מס' קומות מירבי : 15 קומות
 - אזור תכנון 907'א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית :
 - חישוב רח"ק באופן ממוצע בתחום התכנית
 - אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
 - יחידת רח"ק נוספת עד לסה"כ רח"ק 5.
 - ע"פ טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, ניתן יהיה להגיע בחלקה הצפוני של השכונה לרח"ק של עד 6 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה משטחים ציבוריים קיימים.
- אזור ייעוד - חלק דרומי :
 - אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה.
 - רח"ק מירבי : 3
 - מס' קומות מירבי : 8 קומות
 - ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות.
 - נספח התחבורה של תכנית המתאר דרך חיים בר לב מוגדרת כדרך עורקית רב עירונית ורחוב משה דיין מוגדר כדרך עורקית עירונית, המיועדת בין היתר לכלול קו מתע"ן. להלן תחום התכנית והתחום המוצע לקביעת מגבלות על רקע תשריט אזורי ייעוד (תא/5000) :



200: תחום תכנית מוצעת תחום מוצע למגבלות בנייה עירונית נמוכה בנייה עירונית

עמ' 201

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר
724-0005 - 7	דיון בסעיף 77+78

- תכנית ראשית תא/1790. אדמת כפר שלם – נווה כפיר - תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש המגדירה את שטחי המגורים והשלד השכונתי על כלל ייעודיו. מתן תוקף: 1977
- תכנית 3/06/15. קביעת תכנית ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין. מתן תוקף: 1985.
- תא/2588 – הרחבות דיור (1994) + תא/2588/1. מתן תוקף: 1996
- תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות מתן תוקף 20/08/2007

תחום התכנית כולל כ-534 יח"ד ע"פ תכנית תקפה (תא/1790) מתוכן מומשו כ-450 יח"ד. חלקות 8,20 כוללות בנייה בלתי מוסדרת.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית תחול בתחום המסומן מעלה בין הרחובות משה דיין ממערב, דרך בר-לב מדרום, רח' רצהבי ממזרח ורחוב מח"ל מצפון. התכנית כוללת במצב המאושר חלקות בייעודים ציבוריים שונים, מגרש מיוחד לדיור מוגן ו-5 חלקות בייעוד מגורים. בהתאם למתווה המדיניות המאושרת לשכונה, התכנית מציעה הריסה ובנייה מחדש של הבינוי הקיים בארבעת החלקות הממוקמות בדפנות השכונה (חלקות 8,10,12,20 - סה"כ 340 יח"ד). התכנית מציעה הקצאת חלקה הממוקמת במרכז השכונה ("מבנן הליבה") לצרכי ציבור וקביעת המבנה הקיים בה לשימור (חלקה 15 – סה"כ 110 יח"ד).

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה: התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע בהתאם למתווה מדיניות המאושרת לשכונת כפיר (תא/מק/9100).

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

חלקות 8,10,12,20:

1. תותרנה בקשות רישוי תוספת ממ"דים / פתרון מיגון אחר.
2. תותרנה בקשות רישוי למימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1), בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
3. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.
4. שטחי בנייה שיתווספו ממועד פרסום המגבלות (סעי' 1,2 לעיל) לא יובאו בחשבון כחלק מהמצב הנכנס במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית המוצעת.
5. המגבלות המפורטות לעיל ביחס לחלקות 8,10,12,20 (סעי' 1,2,3,4 לעיל) לא תחולנה על תיקי מידע בתוקף טרם מועד פרסום המגבלות וכן בקשות רישוי בהליך.
6. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.

חלקה 15 "מבנן הליבה":

7. תותרנה בקשות רישוי עבור תוספת ממ"דים / פתרון מיגון אחר, בתיאום עם מחלקת השימור.
8. תותרנה בקשות רישוי למימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1), בתיאום עם מחלקת השימור.
9. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים, בתיאום עם מחלקת השימור.
10. שטחי בנייה שיתווספו ממועד פרסום המגבלות (סעי' 7,8 לעיל) לא יובאו בחשבון כחלק מהמצב הנכנס במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית המוצעת.
11. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
12. המגבלות המפורטות לעיל ביחס לחלקה 15 (סעי' 7,8,9,10 לעיל) לא תחולנה על תיקי מידע בתוקף טרם מועד פרסום המגבלות וכן בקשות רישוי בהליך, למעט הצורך בתיאום עם מחלקת השימור.
13. לא תותר הריסת כלל הבינוי או חלקים ממנו בגוש 7243 חלקה 15.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור: תהליך שיתוף הציבור שהתקיים במסגרת הכנת המדיניות הבהיר כי תושבי השכונה אוהבים את אופייה אך במקביל מעוניינים בהתחדשות. תהליך זה הציף את הצורך בליווי צמוד של תושבי השכונה כמפתח להצלחת מתווה ההתחדשות. בהתאם למסקנות אלה, אנו מציעים כי קידום התכנית ילווה במתווה חברתי שיכלול הכנת דו"ח חברתי מצומצם והליך שיתוף ציבור.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר
77-0005-24 - 7	דיון בסעיף 77+78

בתחום השכונה קיימת פעילות יזמים. ככל והחברות הפועלות תוכרנה כנציגות התושבים (בכפוף להצגת הוכחות לכך), הליך שיתוף הציבור יכלול עדכון, שיתוף וקיום שיח גם עימן.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

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

מומלץ לאשר את הבקשה לפרסום הודעה על הכנת תכנית ופרסום תנאי מגבילים על היתרים כמפורט לעיל, לפי סעיפים 77-78. תוקף התנאים ל 3 שנים או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מביניהם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24 מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:

אורלי אראל: לשכונת כפיר יש מסמך מדיניות שאישרה וועדה המקומית. עיריית ת"א-יפו תקצבה לקדם תוכנית לשכ' כפיר. בעת קידום תכנית, מהיום שמתחילים עד הדיון להפקדה זה יכול לקחת שנתיים פלוס - תלוי במספר גורמים. בכדי למנוע מצב שבו תוך כדי הכנת התוכנית עד להפקדה ייקבעו בשטח מהלכים של בניה והריסה ויהיו מכשול לקידום התוכנית, חוק התכנון והבניה מאפשר לוועדה המקומית להכריז על פי סעיף 77 שתכנית נמצאת בהכנה וסעיף 78 מאפשר לוועדה המקומית להגביל הוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית עד להפקדת התוכנית. זה טווח הביניים שבו נגיע לוועדה ונכריז על 77-78.

ליאור שפירא: אם במהלך התוכנית ינצל את הזכויות להגדיל ולהוסיף אז יכול לקרות שני דברים: הוא יכול להתנגד לתוכנית דבר שאנו לא מעוניינים בו, והדבר השני כשיזם נותן זכויות הוא נותן יותר זכויות לדירה ששטחה גדול יותר. אם הדיירים יפעלו בזמן שהיזם פועל זה יגזול מסל הזכויות הכולל ויגרום לשיבוש. אנו לא מעוניינים שיהיו חיכוכים ומעוניינים שהתוכנית הגדולה של ההתחדשות העירונית תצא לפועל. לכן אנו מקפידים את המצב ולא מאפשרים הוצאת תיקי בניין.

אביגדור פרויד: יש הגבלה בזמן ל-77 78?

ליאור שפירא: כן

הראלה אברהם אוזן: 3 שנים ואפשרות לעוד 3 שנים נוספות.

יואב זילברדיק: מציג את עיקרי התוכנית.

דודו לניאדו: לא ברור עניין השימור בבניינים הישנים האלה? מי החליט שזה לשימור ולמה?

אורלי אראל: בהרבה מקרים אנו נדרשים לבחון ערכים של מבנים אדריכליים היסטוריים חברתיים וכד' שראוי לשמר אותם. תמיד יש חילוקי דעות בוועדת השימור. במקרה זה לשכ' כפיר יש ייחוד בצורת הבינוי ובערכים התכנוניים ולכן חשבנו שיש מקום להשאיר מבנן אחד כזיכרון של מה היה בשכ' הזו. המבנן המוצע ייקבע כמגרש ציבורי ולא יהיה לעול על התושבים. שאר המבנים ייהרסו וייבנו מחדש. האדריכל קיבל פרס על תכנון השכונה. המבנן יעבור לבעלות עירונית והעירייה תחליט בהמשך על איזה שימוש ספציפי וציבורי. היה דיון ארוך בוועדת השימור בעניין.

ליאור שפירא: אני חבר בוועדת השימור ופעמים רבות דעתי לא התקבלה.

רועי אלקבץ: יש דברים שהם יופי בעיני המתבונן.

אלחנן זבולון: למה לא להפוך את המבנה למבני ציבור על הכביש הראשי ולא באמצע השכונה? הרבה תושבים פנו בעניין של חוסר וודאות שאינם יודעים היכן יקבלו דירה? הרבה מהתושבים דתיים וחשוב לקחת בחשבון את עניין מרפסות סוכה.

יואב זילברדיק: לעניין מיקום הדיירים שגרים במבנן הליבה, זה נתון להחלטה במשא ומתן של הדיירים מול היזם, זה לא דבר שמוגדר בתב"ע. יש ערך למיקום שנבחר למגרש הציבורי, יש חשיבות למיקומו על רח' אנקווה, בסמוך ובין בית ספר 'כפיר' לבין גני ילדים ולמרכז לקשיש, החללים בו יכולים להוות השלמות לצרכי בית הספר ויתר מוסדות הציבור הללו. המבנן משלים ליבה ציבורית לשכונה, כפי שהומלץ במסמך המדיניות.

אלחנן זבולון: חשוב מאוד לשתף את הציבור, יש שם חשש מאוד גדול.

יואב זילברדיק: אנו מודעים לכך וייתכן להיבט החברתי דגש מאוד משמעותי במסגרת קידום התב"ע.

דודו לניאדו: יש צפי לסוף 77-78?

אורלי אראל: אנו מבקשים לשלוש שנים. נקווה שנגיע להפקדה בשלוש השנים האלה, אם לא אנו נסביר למה אנו מבקשים הארכה. נקווה שלא נצטרך הארכה.

יואב זילברדיק: אנו מודעים לסיטואציה של הליך 77,78, ולכן כל מה שנמצא בתהליך ובתיקי מידע ובקשות רישוי אנו מציעים לאפשר להם להמשיך.

ליאור שפירא: זה לא כזה ברור, הבנתי שיש מגבלות, השטח שמתווסף לא מתווסף לזכויות הבניה.

יואב זילברדיק: יש מגבלות החל מההחלטה של הוועדה היום. לעומת זאת מה שנמצא ב'צנרת' אנו לא עוצרים, ומאמינים שנצליח להתמודד עם זה בעתיד באופן ש לא יסכל את התוכנית. המגבלות חלות במבנים שמיועדים להריסה ובניה וכן במבנן לשימור. אנו מאפשרים תוספת מיגון, לא מונעים בקשות רישוי למימוש הרחבות ומאפשרים שיפוצים ושינויים שאינם כוללים תוספת שטחים. לגבי סעיף 4 -

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר
78+77	דיון בסעיף 77+78
7 - 7	0005-24ב' - 7

ממועד פרסום המגבלות מי שיחליט להוסיף שטחים, שטחים אלה לא יילקחו בחשבון מבחינת הדו"ח והבדיקות הכלכליות שנקיים.

אורלי אראל: ליאור מבקש שזה יחול רטרואקטיבית גם על תיקי מידע ובקשות רישוי שנפתחו.

ליאור שפירא: אם יש מקרים של תיק מידע, שעדיין אין היתרים צריך להכיל עליהם גם את סעיף 4.

אורלי אראל: הראלה, יש לנו בקשות להיתר ותיקי מידע בתוקף.

ליאור שפירא: אם מישו מחליט בכל זאת לבנות למרות שהדירה עתידת להיהרס זו החלטה שלו אבל הוא מבין שזה על קרן הצבי אבל זה מאוד דחוף לו, ניתן להבין זאת בבניה של ממ"ד. אבל הוא לא יכול לפגוע בהתחדשות העירונית. אני לא מדבר על אלו שהשלימו את הבניה אלא בשלב של תיקי מידע.

אנו לא יכולים לסכן פרוייקט בהיקף כזה בפרט שיש כבר יזם בשטח.

אורלי אראל: על פי הנחיית מהנדס העיר אנו לא עוצרים בשלב תיקי מידע בתוקף ובהליך היתר.

הראלה אברהם אוזן: הוא (ליאור) לא עוצר, הוא אומר שהשטח שיתווסף לא ייחשב אבל תהיה אבחנה בין השטח שיתווסף בתיק מידע שלא ייחשב לעומת בקשה להיתר עליה המגבלה לא תחול.

אורלי אראל: יתוקן סעיף 5 רק על בקשות לרישוי ולא על תיקי מידע.

רועי אלקבץ: 77-78 למיטב הבנתי זה לשנתיים?

הראלה אברהם אוזן: שלוש שנים ואפשר עוד שלוש שנים. אבל אפשר גם פחות משלוש שנים

אורלי אראל: מדובר בתוכנית מאוד מורכבת לכן ביקשנו שלוש שנים.

ליאור שפירא: אושר 77-78 עם התיקונים שהועדה בקשה.

בישיבתה מספר 0005-24ב' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את הבקשה לפרסום הודעה על הכנת תכנית ופרסום תנאי מגבילים על היתרים כמפורט להלן:
- א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה: התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע בהתאם למתווה מדיניות המאושרת לשכונת כפיר (תא/מק/9100).
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

חלקות 8,10,12,20:

1. תותר תוספת ממ"דים / פתרון מיגון אחר.
2. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1).
3. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.
4. שטחי בנייה שיתווספו ממועד החלטת הועדה המקומית (סעי' 1,2 לעיל) לא יובאו בחשבון כחלק מ"המצב הנכנס" במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית המוצעת.
5. סעיף 4 לעיל לא יחול על בקשות להיתרי בניה שעברו תנאי סף ונקלטו במערכת טרם מועד החלטת הועדה המקומית.
6. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.

חלקה 15 "מבנן הליבה":

7. תותר תוספת ממ"דים / פתרון מיגון אחר, בתיאום עם מחלקת השימור.
8. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1), בתיאום עם מחלקת השימור.
9. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים, בתיאום עם מחלקת השימור.
10. שטחי בנייה שיתווספו ממועד החלטת הועדה המקומית (סעי' 7,8 לעיל) לא יובאו בחשבון כחלק מ"המצב הנכנס" במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית המוצעת.
11. סעיף 10 לעיל לא יחול על בקשות להיתרי בניה שעברו תנאי סף ונקלטו במערכת טרם מועד החלטת הועדה המקומית, למעט הצורך בתיאום עם מחלקת השימור.
12. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
13. לא תותר הריסת כלל הבינוי או חלקים ממנו בגוש 7243 חלקה 15.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, רועי אלקבץ, דייבי ויינשטוק, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
8 - 8 - 24-0005	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

החשמל 4 – מרכז העיר, שכונת החשמל
לוי אשכול 57ג – צפון העיר, הגוש הגדול



כתובת:

החשמל 4 ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
לוי אשכול 57ג – מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק מגוש		2
6884	מוסדר	חלק מגוש		26

שטח התכנית:

החשמל 4 ת"א: 390 מ"ר
לוי אשכול 57ג: 7798 מ"ר

עורכת התכנית: אדר' מרינה ירמונוק, בן אביגדור 18 ת"א
מתכנן: לוי אשכול 57ג : אדר' ענת בלומנטל

יזם:

החשמל 4 – זאב צאנין, חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן חב' חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ. 510207053
לוי אשכול 57ג - פרי ביטון, פרטי .

בעלות:

החשמל 4 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס ובעלי הזכויות להעברה : חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן- חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ. 510207053
מבנה זה לא הגיש תביעה ע"פ סעיף 197 בגין תכנית השימור.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-1056480 תא/מק/5101 - ניוז זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57
8 - 24-0005	דיון בהפקדה

לוי אשכול 57 (בניין מס' 44 במגרש מ-17 בתכנית 1111/א/1) – מגרש מקבל:
פרטיים - עו"ד מירי דונגן ע"פ יפוי כח
בעל הזכות בקומת העמודים המפולשת – ביטון פרי

מצב השטח בפועל:

החשמל 4:

בחלקה קיימים שני מבנים.
מבנה אחד למגורים אשר הוכרז לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור הכולל 2 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למגורים ומסחר.
השימור במבנה בוצע והסתיים וניתן אישור מחלקת השימור לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 21.09.19.
בחלק הדרומי של החלקה קיים מבנה נוסף - בניין אשר ביצע הריסה ובניה מחדש מכח מימוש זכויות בניה לפי תמ"א 38.

לוי אשכול 57:

חלקה לאורך רחוב לוי אשכול המחולקת ל-5 מגרשים ומיועדת ל-5 מבנים נפרדים צמודים בקיר משותף. כל המבנים בחלקה בנויים (לוי אשכול 57א, 57ב, 57ג, 57ד, 57ה).
התכנית המוצעת מתייחסת להגדלת זכויות בניה בקומת העמודים המפולשת בקרקע (ע"פ היתר) של הבנין ברחוב לוי אשכול 57 (בנין 44).

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

החשמל 4:

תכניות תקפות: 44, 74, 219, מ, ע, ס, ג, 2710, ח, 3440, 2650ב'

ייעוד קיים:

שטח המגרש:

זכויות בניה:

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 367.30 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 01.08.2023 לשווי קרקע 30,000 ₪ למ"ר.
בהתאם לדוח שומה מתאריך 08.07.2023.
*בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע (30%).

לוי אשכול 57:

תכניות תקפות: 1111א, 1, ג, ל, ע, 1

ייעוד קיים:

שטח חלקה:

זכויות בניה: 1347 מ"ר עיקרי + 711.84 מ"ר שירות

גובה: 25.70 מ' (כולל קומת גג)

סך יח"ד: 11 יח"ד (ההיתר המקורי 1-240564 היה ל-12 דירות. לאחר מכן דירה אחת אוחדה

בהיתר לדירת דופלקס)

גובה: 6 קומות מעל קומה מפולשת

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 120 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברח' לוי אשכול 57 ג.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	מס' 507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
8 - 24-0005	דיון בהפקדה

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 110.36 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב החשמל 4 מתאריך 08.07.2023 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.06.2023, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב החשמל 4 שווה ל 0.91 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המקבל שברחוב לוי אשכול.

עיקרי הוראות התוכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57ג, הכל בהתאם לתכנית השימור 2650ב':
 - 1.1 מחיקת 110.36 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4.
 - 1.2 תוספת 100.33 מ"ר עיקרי למגורים בקומת העמודים המפולשת, במגרש מקבל מס' 1 ברחוב לוי אשכול 57ג + מיגון ע"פ התקנות.
- הוראות לתוספת השטח במגרש המקבל ברחוב לוי אשכול 57ג:
 - 2.1 תוספת שטחי הבניה בבניין שברחוב לוי אשכול תותר למימוש בלעדי בקומת העמודים המפולשת הקיימת ע"פ היתר מס' 15-0406 כקומה בה יוקמו שתי דירות מגורים, הכל בהתאם לתוכנית הבינוי המפורטת בתכנית זו. ללא כל חריגה מנפח המבנה המאושר.
 - 2.2 מתן פטור מתוספת מקומות חניה בעבור תוספת שתי יח"ד.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	החשמל 4 (מבנה לשימור בהגב"מ)		לוי אשכול 57 ג	
		לפי הקיים + 367.30 מ"ר זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 01/08/2023		לוי אשכול 57ג ע"פ היתר מס' 1-240564	
		1,200 מ"ר עיקרי + 711.84 מ"ר שירות		הפחתה של 110.36 מ"ר עיקרי.	כקיים ע"פ היתר מס' 15-04006 בתוספת 100.33 מ"ר עיקרי.
מספר יח"ד	יח'	12	כקיים	ללא שינוי	14
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	מ"ר	120 מ"ר (הוספו 2 דירות בהקלת "שבס" ולכן שטח ממוצע 100 מר)	כקיים	ללא שינוי	ללא שינוי
גובה קווי בניין	קומות	6 קומות מעל קומת עמודים	כקיים	ללא שינוי	ללא שינוי
	מ'	לרח' לוי אשכול: 7 קו בניין צידי: 0 קו בניין אחורי: 10	כקיים	ללא שינוי	ללא שינוי
חניה		כקיים	כקיים	ללא שינוי	ללא תוספת

1. תנאים להפקדת התכנית:

- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- חתימת מגיש התכנית מטעם בעלי המבנה לשימור על מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דנן.

2. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבניה שנעשית מכח תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
8 - - 24-0005	דיון בהפקדה

התאמה לתכנית המתאר תא\5000

* תכנית זו מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000. טבלה לבדיקת התאמת המגרש המקבל ביחס לעקרונות תכנית המתאר :

לוי אשכול 57 ג

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	מגורים	+
	סימונים נוספים בתחום התכנית	ל.ר	ל.ר
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	תוספת זכויות בניה מכח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.3 (ד) ו- 3.1.4 בתכנית המתאר	+
	רח"ק מירבי:		
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי – סעיף 3.1.4 : הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד		
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:	ל.ר	+
	מספר קומות מקסימאלי:		
	15 קומות		
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	אזור תכנון 103-תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול	+
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	תוספת זכויות בניה מכח העברת זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	+
	אזור תכנון 103- לא תותר תוספת שטחי בניה		
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	ל.ר	ל.ר

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1056480 תא/מק/5101	שם התכנית ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57	מגיש התכנית צאנץ בע"מ ח.פ. 510207053 פרי ביטון	עורך התכנית אדרי מרינה ירמונוק
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת-המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
עידוד שימור ושיפור המבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4 באמצעות העברת זכויות בניה ממנו למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57	62 א. (ג) חוק התג'ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתייתח לתוכנית תא/5000' מותן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 - הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת זכויות בניה מכח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ובחיתום לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר
שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	המגרש המוסדר ברח' החשמל 4 חיוט מבנה לשימור בתגבלות מחמירות לפי תא/ 2650-תכנית לשימור מבנים בתל אביב. לפי סעיף 2.5.3 (ב) תכנית נושאות קודמת (תא/2650')
1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגביימ ברח' החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57 ג 2 הבטחת ביצוע השימור במבנה		

לשימור ברח' החשמל 4 בהתאם להחלטות תכנית השימור 2650.			
--	--	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(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 (א)(5)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת תוראות בינוי במגרש המקבלי ברח' לוי אשכול 57ג: סגירה חלקית של קומת העמודים המפולשת בהתאם למיקום המפורט בנספח הבנייה של תכנית זו.	
סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%		+

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהיג הוועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
אהוד כרמלי, אדרי		025882735	תאריך 3.4.2024
חיוש המשפטי לוועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
תראלה אברהם און, עריד		2438926-9	תאריך 3.4.2024

תן ברעם | 2017

הערות

גבי אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

145120912023

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
8 - 24-0005	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
6. חתימת בעלי המגרשים - המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
7. לאחר בחינת החומרים שהוגשו באשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, ההמלצה לתוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30% הינה חיובית. ובלבד שככל שתתקבל ההמלצה על ידי הוועדה, השטח המנויד מהמגרש יהיה מתמריץ זה ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

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 03/04/2024
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 03/04/2024

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24'ב' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון :

אורלי אראל: מדובר בתב"ע שמניידת זכויות בניה ממבנים לשימור שחלה עליהם תכנית השימור 2650'ב' שקבעה מנגנון ייחודי של מתן תמריצים לשימור. זו תוכנית בסמכות מחוזית שנתנה סמכות לוועדה המקומית על מבנים שהוגדרו לשימור מחמיר לבצע תכניות לניוד זכויות. תכנית השימור נתנה תמריצים וזכויות הבניה שלא ניתן לממש אותם על הבניין שנקבע שימור מחמיר ניתן לנייד אותו בהליך תב"ע לאיזורים אחרים ברחבי העיר.

מדיניות הוועדה המקומית אנו לא מכשירים עבירות בניה אלא רק מוספים בניה, קומות, סוגרים קומת עמודים, מוסיפים מרפסות או במסגרת המער המטרופוליני ניתן להוסיף 5 קומות בניוד משימור. התוכנית הזו מניידת זכויות בניה מבניין לשימור לסגירת קומת עמודים מפולשת בצפון העיר.

שרון טרייגר: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.

אורלי אראל: אנו לא מניידים מטרים אלא שווי ערך. השמאי קובע מה הערך הכספי, את הערך הכספי הזה מתרגמים למטרים בבניין המקבל.

מלי פולישוק: זה פחות משליש מרחוב החשמל ללוי אשכול? זה פער אדיר

שרון טרייגר: רחוב החשמל מוחק מעצמו 110 לטובת 100 מטר למגרש המקבל. לרחוב החשמל 4 יש בסך הכל 367 מטרים ועתה הוא מוחק 110 מטרים. חשוב לציין, הם מבקשים לאשר להם תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% בעבור השנים החמישית עד העשירית. לאור המסמכים שהוצגו לנו אנו ממליצים בחיוב על התמריץ שמירה על שווי בשיעור 30 אחוז. מה שכן מסמכי התוכנית יתוקנו על מנת שאותם המטרים יועברו מתמריץ שמירה על שווי כבר בתכנית זו.

הראלה אברהם אוזן: הם מניידים את כל התמריץ?

שרון טרייגר: הם מניידים את כל התמריץ ונשאר להם ממש מעט שהם יצטרכו לקחת מתמריץ אחר.

ליאור שפירא: אנו מאשרים את הניוד

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג
8 - 8	דיון בהפקדה

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
11. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
12. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
13. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
14. לאחר בחינת החומרים שהוגשו בקשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, מאושרת תוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30%.. השטח המנויד מהמגרש יכלול את כל התמריץ ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

משתתפים : ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, דודו לנדאו

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