מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 20-0020
י"ז חשון תשפ"א 04/11/2020 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה
	שפירא ליאור	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	נורי מאיה	חברת מועצה
	אריאלי חן	סגנית ראש העירייה
	זבולון אלחנן	חבר מועצה
	לדיאנסקי ראובן עו"ד	סגן ראש העירייה
	להבי מיטל	סגנית ראש העירייה
	הראל אסף	סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	אילנית לוזון שגב	שמאית הועדה המקומית
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול החלטות מספר 20-0020</u>
י"ז חשון תשפ"א 04/11/2020 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 20-0019ב מיום 21/10/2020
.1	1		הפקעת חלקות ביעוד דרך וטיפול נופי בגוש 6626 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	4		הפקעת בית הבאר - השומרון 6 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	6		מונטפיורי 7 ביטול הפקעה - דיון נוסף לתיקון שטח להפקעה
4.	9	507-0523845	פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית
5.	37	507-0584706	בתי באר דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית
6.	55	507-0706978	המשתלה דרום מערב דיון נוסף - לאחר סיור במקום
7.	65		תנאים מגבילים קו מטרו M2דיון בדיווח התנגדות מה"ע
8.	72		מדיניות תכנון - מרחב כיכר אתרים,מרינה ת"א, בריכת גורדון דיון באישור מדיניות
9.	89	507-0519413	העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50 דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 19.10.20

בכבוד רב,

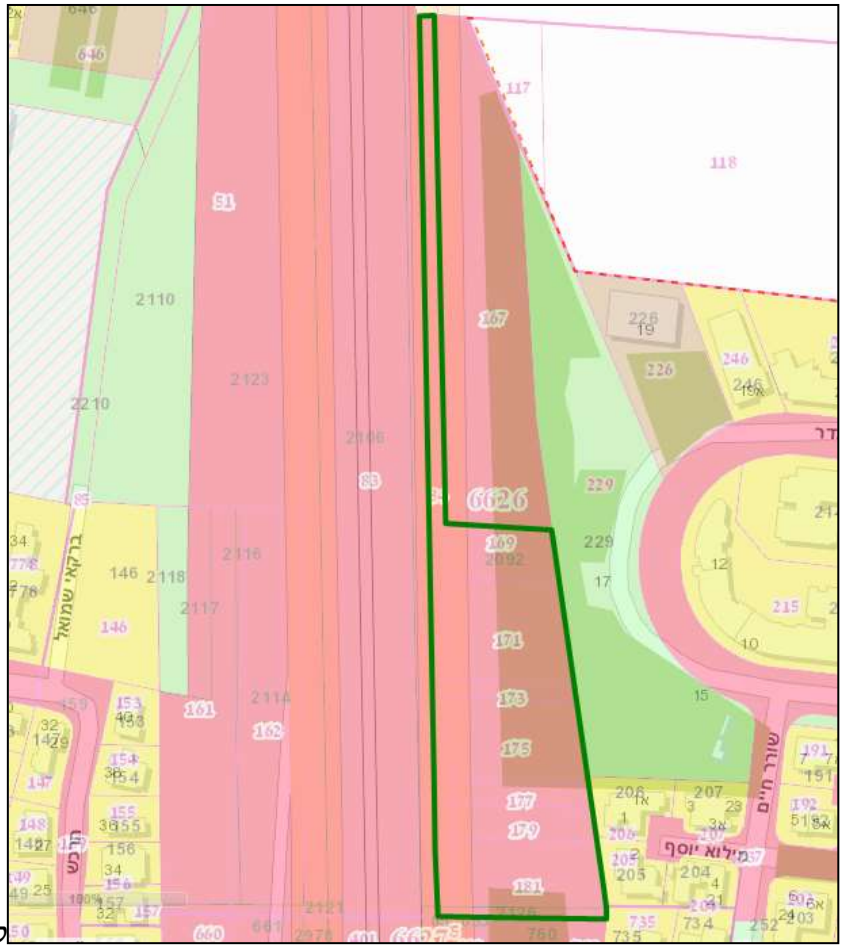
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
04/11/2020 20-0020ב' - - 1	- הפקעת חלקות ביעוד דרך וטיפול נופי בגוש 6626 דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מפת סביבה:

מפת הפקעה:



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6626	84	מדינת ישראל	2117.00	2117.00	דרך ו/או טיפול נופי	פנוי
6626	169	מדינת ישראל	6313.00	6313.00	דרך ו/או טיפול נופי	פנוי
6626	171	מדינת ישראל	1856.00	1856.00	דרך ו/או טיפול נופי	פנוי
6626	173	מדינת ישראל	309.00	309.00	דרך ו/או טיפול נופי	פנוי
6626	175	מדינת ישראל	1731.00	1731.00	דרך ו/או טיפול נופי	פנוי
6626	177	מדינת ישראל	503.00	503.00	דרך ו/או טיפול נופי	פלישה של חצר הבית הסמוך
6626	179	קק"ל	762.00	762.00	דרך ו/או טיפול נופי	פלישה של חצר הבית הסמוך
6626	181	מדינת ישראל	1797.00	1797.00	דרך ו/או טיפול נופי	פלישה של חצר הבית הסמוך

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך ו/או טיפול נופי עפ"י:
תב"ע 2206 בתוקף לפי הודעה בי.פ 3906 מיום 25/07/1991 י"ד אב תשנ"א.

מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע את חלקות 84, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181 בגוש 6626 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 20-0020ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע את חלקות 84, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181 בגוש 6626 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר,

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

גושים וחלקות בתכנית: חלק מחלקה 2 בגוש 8940

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
8940	2	פרטיים עיריית תל אביב יפו	17,311	664 מ"ר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור דרך	בית באר מוזנח ובמצב פיזי ירוד המיועד לשימור. מבנה וחצר המשמש למשתלה לא חוקית המיועדת לפינוי.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך עפ"י:
תב"ע 4321 בתוקף לפי הודעה בי.פ 8674 מיום 03/02/2020 ח' שבט תש"פ

מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקה 2 בגוש 8940 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 20-0020ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקה 2 בגוש 8940 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

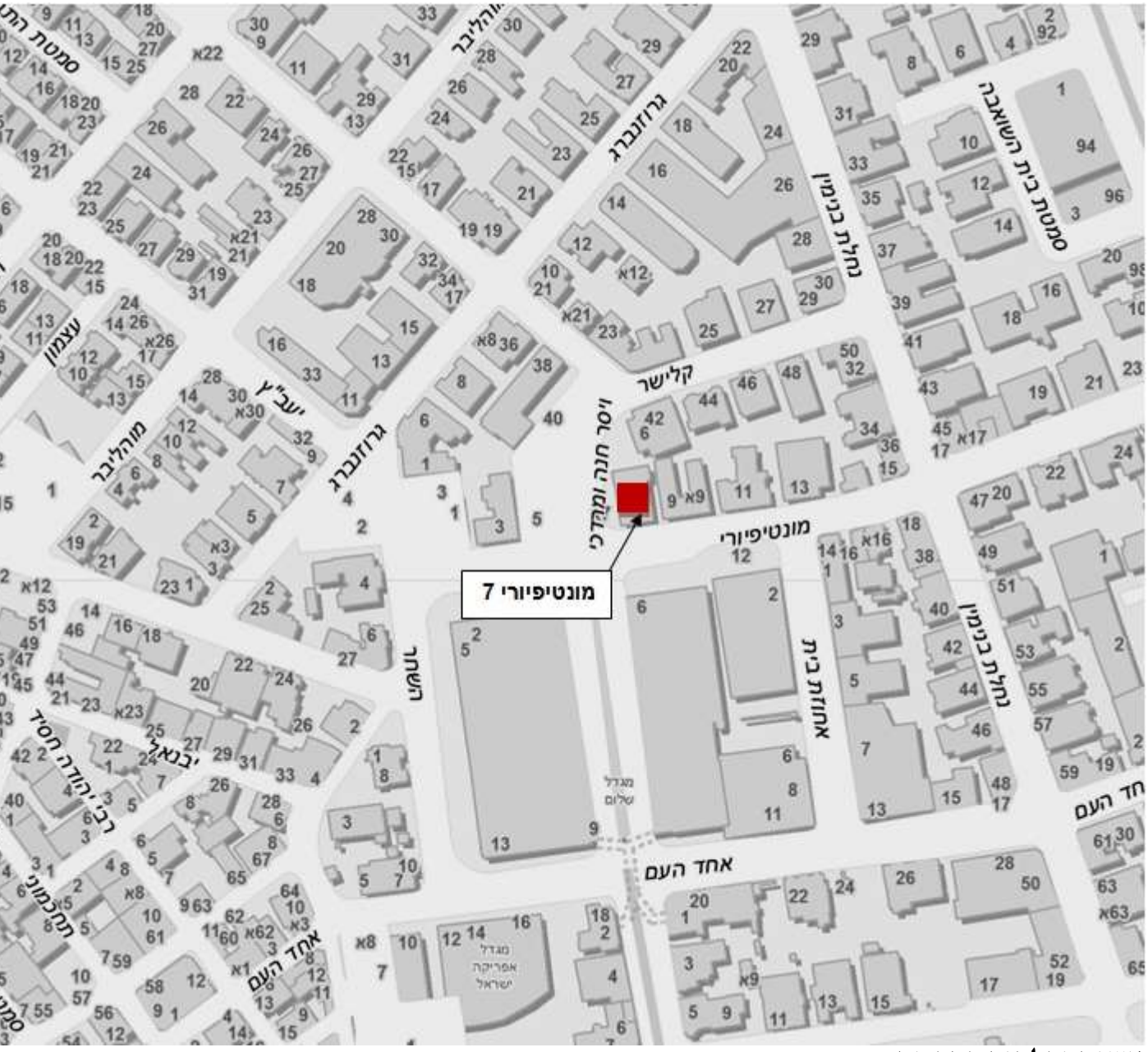
משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה .
תיקון בהחלטת ועדה להגדרת המגרש והפקעה של 4.60 מ' עד הגדר ולא כפי שאושר.

כתובת:

מונטיפיורי 7



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6920	30	פרטיים	567.00	4.60	דרך מוצעת	השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור.

שטח הקרקע :
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים :
השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י תוכנית 1200. אך בפועל השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור והבמה לרחוב וייסר . בהתאם לתוכנית השימור 2650ב' סעיף 11.1ג', אשר המבנה כלול בה , תבוטל ההפקעה וזכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש, כפי שייקבע בהליך זה.

מצב חוקי :
גבולות המגרש יוגדרו על פי החלטת הועדה המקומית לאחר ביטול ההפקעה.

חו"ד מה"ע :
ממליץ לאשר את הבקשה לביטול ההפקעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 15-0012ב' מיום 08/07/2015 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 15-0012ב' מיום 08/07/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
אורלי אראל: תוכנית השימור ביטלה הפקעת דרך בתחום המגרשים בהם בנוי מבנה לשימור, ההפקעה מתבטלת וצריך להגדיר מגרש חדש – ענין טכני לחלוטין.

הועדה מחליטה:
לאשר הגדרת המגרש לפי סעיף 11.1ג' בתוכנית השימור 2650ב' באופן שההפקעה תבוטל וזכויות הבניה של המגרש יחושבו על פי המגרש החדש.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן ושלמה מסלוואי.

דיון נוסף לתיקון שטח ביטול ההפקעה

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	שטח הפקעה בפועל מ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6920	30	פרטיים	567.00	184	4.60 מ'	דרך מוצעת	השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור.

בישיבתה מספר 20-0020ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תיקון בהחלטת ועדה מתאריך 8.7.2015 להגדרת המגרש. ההפקעה הינה בשטח של 4.60 מ"ר עד הגדר.

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

תנתן זכות טיעון ל – 2 נציגים מכל צד.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מתחם אח"י דקר בשכונת נווה שרת, תל אביב.

גבולות המתחם:
צפון: רחוב נהריים
מזרח: רחוב אח"י דקר ותחום תוכנית מאושרת 3463
דרום: רחוב בית אל
מערב: רחוב דבורה הנביאה, המשך שצ"פ גן מודעי ושכונת צהלה.

כתובת: רח' אח"י דקר 5,7,8,10,12,14,17-21,22,24,25,26,27,28,29,30,33,37,39
רח' בית אל 3,5,9-11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335				305
6882			67	44
6337			66, 75-76,81, 109, 114-125, 127	65, 113
7321			73-77, 86, 99-102, 107-117, 135	104

שטח התכנית: 49.16 דונם
מתכנן: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: P.B החברה לפינוי בינוי
בעלות: פרטי,ציבורי,מ.מ.י

מצב השטח בפועל:

הכניסה למתחם מרחוב בית אל. המבנים בנויים סביב מערך דרכים ללא מוצא. במתחם 22 מבנים בני 5 קומות. 1 מבנה בן 4 קומות, 2 מבני ציבור בני קומה אחת ושצ"פ. מצבם הפיסי של המבנים ירוד. המתחם מאוכלס.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המקומית קבעה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא עד 25. תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקימו בועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, שינויים אלו יוצגו בפני הועדה מחוזית, לאחר המלצת ועדה זו להפקדת התוכנית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ת"א- דרום צהלה 3/01/6,ע1, ג1, תמ"א , 38/3,2732
יעוד קיים: מגורים, שב"צ,דרכים, שצ"פ
שטח התכנון: 49.16 דונם
זכויות בניה: מאושר 51,304.46 מ"ר. (כולל תוכניות ההרחבה)
מספר קומות: ק+4.
סה"כ יח"ד לפינוי: 451.
תכסית: כ- 25%
גובה מאושר: כ- 15.5 מ'
חניה: בתחום הדרכים הציבוריות

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת
פירוט יעדים/שימושים: מגורים, שב"צ, מסחר, שצ"פ, שפ"פ (עם זיקת הנאה).

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	107,000	410%	* 2,200	8%	109,200	37,710	35%	***84,015	309%
מרפסות	** 13,908	53.4%	--		13,908				
מסחר	1200	4%			1200				
קולונדות עבור מסחר	תותר קולונדה מעבר לזכויות הרשומות בטבלה					--		--	
ציבורי	עפ"י פרוגראמה								

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

* 200 מ"ר לבניין עבור שטחים לרווחת הדיירים.
** 12 מ"ר עבור מרפסות ל-1159 יח"ד.
*** 45 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 451 יח"ד ; 90 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 708 יח"ד.

סה"כ יח"ד: 1159
צפיפות: 43 יח"ד לדונם ברוטו.
שטח ממוצע ליח"ד: 708 יח"ד- 20% עד 70 מ"ר שטח עיקרי.
60% עד 100 מ"ר עיקרי
20% מעל 100 מ"ר עיקרי
דירות מפונים: 451 יח"ד - בשטח של 83 מ"ר עיקרי

<u>נתונים נפחיים:</u>
מספר קומות: מ: 9 עד: 30
גובה: 110 מ'
תכסית: 70%
קווי בניין: יפורט בתשריט

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>

<u>מדיניות עירונית:</u> התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית ומתואמת עם צוות צפון באגף תב"ע ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 כלהלן:
שכונת נווה שרת כלולה באזור 208 – מתחם התחדשות עירונית ע"פ נספח אזורי התכנון והוראות התכנית בדבר מתחמים להתחדשות עירונית.
התכנון המוצע משיג את מטרות תכנית המתאר תא/5000 לאיזורים של התחדשות עירונית של:

- שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על-ידי מערך רחובות, שבילים, גינות ושבילי אופניים.
- יצירת תמהיל דירות מגוון לרבות דירות במיבנים בהם התחזוקה היומיומית היא בהישג ידם.
- יצירת מערך בינוי המשלב בנייה מיגדלית ובנייה מירקמית מלווה רחובות וצירים ציבוריים
- שילוב צרכים עירוניים נוספים כמו מסחר, ופונקציות ציבוריות כגון גני ילדים, מעונות יום וכד'.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות:</u> שכונת נווה שרת תוכננה כמובלעות – רחובות ללא מוצא - של בנייני מגורים סביב מגרשי חניה ללא מוצא, אשר מונעים יצירת רצף תנועה ומיפגשים עירוניים אקראיים, המהווים בסיס ליצירת חיי קהילה איכותיים. רח' אח"י דקר מהווה למעשה מערך של 4 מגרשי חניה ללא מוצא ה"תלויים" על חיבור תנועתי אחד לרח' בית-אל וממנו למערכת השכונתית. התכנון החדש מייצר רציפות תנועתית הן של רכב לרבות שבילי אופניים והן של הולכי רגל ומתייחס לתקנים מעודכנים לרבות יצירת שני חיבוריסלרשת התנועה השכונתית עם הצירים העירוניים הקיימים.

בתכנון החדש הורחבה זכות הדרך ל-19.5 מ' ותכלול-מדרכות ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ', חנייה ציבורית בצידי הכביש ומסלול אופניים דו-סטרי כל אלה משולבים ברשת צירי הליכה להולכי רגל.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): כדי לשמור על רוח המקום וכדי להציע מיגוון יחידות דיור מוצעים בניינים בבנייה מרקמית בני 9 קומות המלווים את הרחובות ויוצרים גינות פנימיות מוגנות.
יחד איתם משולבים מגדלי מגורים מודרניים המשלבים אבן, אלומיניום וזכוכית ובסיסי מגדלים בני 8 קומות אשר מלווים את הרחוב או את ציר הולכי הרגל הראשי לרבות שילובן של קולונדה וחזית מסחרית לאורכם.

צרכי ציבור: בבדיקה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי צרכי הציבור בפרוייקט אח"י דקר:
נדרש: 3.5 דונם עבור מבני ציבור עתידיים.
מוצע: שב"צ: כ 2.5 דונם עבור מבני ציבור, כ 1000 מ"ר לצרכי ציבור בבסיס המבנה רב הקומות הצפון מערבי אשר בסמיכות למבני הציבור הקיימים.
שצ"פ: לא נדרש.
קיים: שצ"פ + שביל הולכי רגל: 4.29 דונם.
מוצע: שצ"פ + שפ"פ + זיקת הנאה: 5.29 דונם.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): הקו כחול נקבע ברובו ע"פ קווי חלקות וגושים, אך מייצג רצף תכנוני כלל שכונתי לרבות יצירתו של רצף תנועה על-ידי חיבורו של רח' נהריים לרח' אח"י דקר החדש, שמירת האופצייה של התווית המשכו של רח' אלמגור וכן יצירה של רשת המשכית של שבילים ושטחים ירוקים פתוחים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): לתכנית יוכן דו"ח איכות הסביבה מקיף אשר יכלול את השפעות הצל והרוחות בין המבנים הקיימים למתוכננים בשכונה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים + מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	ממוצע 108 מ"ר עיקרי ליח"ד	ממוצע 93 מ"ר עיקרי ליח"ד
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	כ-5 קומות	עד 30 קומות
	מטר		
תכסית		כ-25%	עד 70%
מקומות חניה		חניות בתחום הדרכים הציבוריות	חניות פרטיות תת קרקעיות בתחומי המגרשים וחניות ציבוריות בצידי הכביש.

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית

החלטת פורום תכנון (מה"ע) מיום 5.2.2013:
נעשתה עבודה מקצועית אולם הבינוי המוצע לאורך רחוב בית אל אינו מתייחס לרחוב.
לקדם לדיון בועדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:

1. יש להנמיך את מספר הקומות במגדל ל 25 קומות כולל קומת קרקע, ולהגדיר את שימושה ואופיה של קומת הקרקע בחלקים בהם היא איננה מסחרית. על הבינוי לאורך רחוב בית אל ללוות את הרחוב.
2. יש לבדוק את האפשרות לחיבור בין הרחובות המוצעים בתוכנית לרחוב אדירים שבצפונה.
3. יש להרחיב את השדרה המתוכננת (צפון – דרום), על מנת שתוכל לשמש בצורה מירבית את הפונקציות המסחריות העתידיות בדופן השדרה.
4. יש לעבד את טיפולוגיית הבנייה המרקמית המוצעת ואת זיקות ההנאה דרכה.

5. יש להשלים את שאר הבדיקות שנדרשו בעבר, ולעדכן את הבדיקה הכלכלית בהתאם לחלופה הנבחרת.
6. יש לשמור על התמהיל הבא: 20% עד 70 מ"ר, 60% עד 90 מ"ר, 20% מעל 90 מ"ר. (שטחים עיקריים).
7. יש להדגיש כי תנאי בהבאת הפרוייקט לדיון בוועדה המקומית תהייה:
   א. השלמת כל המסמכים ע"פ נוהל מבא"ת, תשריטים, הדמיות, כתב שיפוי וכו', בהתאם לדרישת צוות התכנון.
   ב. חו"ד חיובית של צוות התכנון להתאמתו של הפרוייקט להמלצות מדיניות שכונת נווה שרת
   ג. תנאי הבאת התוכנית לועדה הצגת חתימות של מעל 50% מבעלי הדירות.

<u>החלטת ועדה מיום 14.8.2013:</u>

כעקרון הועדה תומכת בתכנית, ואולם לאור השאלות והדילמות שהועלו בדיון הוחלט לשוב ולדון לאחר התייחסות ומציאת פתרונות לסעיפים הבאים:

1. בדיקת פתרונות תנועתיים הכוללים כניסות ויציאות לשכונה בהתחשב בתוכנית המוצעת והתוכניות המוקדמות בסביבה.
2. בדיקת אחוז החתימות התומך בתכנית.
3. פתרונות חנייה המוצעים לציבור.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף.
5. פתרונות למוסדות ציבור.

הועדה רואה חשיבות רבה בהליך שיתוף ציבור רחב לתכנית.

חו"ד הצוות: מוגש ע"י מחלקת צפון

התכנית שבנדון הינה תוצאה של תהליך שהתחיל לפני כ 6 שנים ועבר שינויים בהנחית הצוות ובתאום עם מחלקות העיריה השונות, בעקבות העבודה הנערכת כעת לקביעת מדיניות התחדשות לשכונה, כפי שנקבע בתוכנית המתאר העירונית תא/5000 .

עמדת הצוות, כפי שהועברה ליזמי התכנית, מתבססת על הנושאים הבאים:

1. תכנית המתאר: שכונת נווה שרת כשכונה להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות המפרט הוראה זו נמצא כעת בשלב גיבוש החזון. הגרסה המובאת לדיון של מתחם אח"י דקר מבוססת על עקרונות החזון העירוני מחד ומאידך תכנון מתחם זה מהווה כר פורה לבחינת המדיניות העירונית.
2. מדיניות עירונית להתחדשות השכונה: התאמה לחזון ועקרונות התכנון למדיניות התחדשות השכונה המתוכננת.
3. מרחב ציבורי: הזדמנות לתכנון רחוב בעל מאפיינים עירוניים.
4. טיפולוגיה ותמהיל דירות: (רב קומות ובניה מרקמית) הכוללים מגוון גדלי דירות התואמים את צרכי התושבים הוותיקים והחדשים.
5. תנועה: פתרון תנועתי המשפר בצורה משמעותית את מערך התנועה הנוכחי ע"י יצירת סירקולציה. הוספת מסלול נסיעה לרחוב בית אל, ושיפור היציאה מהשכונה לרחוב דבורה הנביאה.
6. חניה: פתרון חניה לכל יחידות הדיור ולשטחים המסחריים המבוקשים בתת הקרקע.
7. אופניים: שביל אופניים במקביל לכל הדרכים המוצעות ובחיבור למערך השבילים העירוני.
8. שצ"פ: פיתוח שצ"פים המאפשרים תנועה רגלית המשכית ורציפה וקושרים את הפרוייקט לשלד הירוק בשכונה.
9. שב"צ: תוספת שטח ציבורי בהתאם לדרישת היחידה האסטרטגית.
10. רק"ל: קו צהוב עתידי ברחוב ראול ולנברג.
11. שיתוף ציבור: ע"פ דרישת מחלקת תכנון צפון התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה, זאת ברקע החזון העירוני. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם בעקבות דרישות לשיפור התכנון מדיירים אלו.
12. מצב מאושר במגרשים הגובלים: תוכנית מפורטת 3463 פינוי בינוי בית אל.

<u>הפתרונות המוצעים בהתאם להחלטת הועדה מיום ה 14.8.13.</u>

1. כניסה ויציאה לשכונה: הרחבת זכות הדרך ברחוב בית אל מ 14 מ' ל 19 מ' – 30 מ'. הכוללת תוספת נתיבי פניה ימינה ללא רמזור בכניסה לשכונה וביציאה מהשכונה. רמזור צומת הרחובות דבורה הנביאה/צה"ל.
2. אחוזי החתימות יוצגו לחברי הועדה במהלך הדיון.
3. בעקבות מתן פתרון לחניות הדיירים בתת הקרקע. (יוספו למתחם כ 130 חניות עיליות ברחוב). בנוסף ידרשו המבקשים לספק חניות אורחים בהתאם.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף: ינתנו באמצעות היחידות המסחריות שבתחום הקו הכחול.
5. בשונה מהתוכנית הקודמת בהם אוחדו כל המגרשים למבני הציבור במטרה להגיע לגודל מגרש המאפשר הקמת ביה"ס נוסף לשכונה, הוחלט למקם את ביה"ס באם ידרש במיקום אחר בשכונה תוך דגש על נגישות. בחלקו הצפוני של כביש הטבעת יוקצה שטח מדרכה להורדה והעלאת נוסעים בשעות פעילות מבני הציבור.
6. התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה ברקע החזון העירוני ועקרונותיו. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם אח"י דקר בעקבות דרישות לשיפור התכנון ע"י דיירים אלו. בחינת דרישות אלו תעשה עד להעברת התכונית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

<u>לאור האמור לעיל, ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים:</u>

1. תוכנית בינוי: להמשך תכנון מול מחלקת תכנון צפון. תיבדק האפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. הבינוי הסופי יקבע לפני העברת התוכנית לועדה המחוזית.
2. רח"ק: היקף הבניה מוצע ברח"ק של 5.5. ללא מרפסות התואם את הגדלת הרח"ק המבוקש בשלב התנגדות מהנדס העיר.
3. תכסית: תכסית הבניה לא תעלה על 70%. תכסית המגדל ללא הבסיס לא תעלה על 700 מ"ר.
4. גודל ממוצע ליחידות דיור: 90 מ"ר בממוצע.
5. קומת הקרקע: במבנים בהם קומת הקרקע אינה מסומנת בתשריט למסחר יש לשמור על תמהיל של 50% לשימושים מסחריים ו 50% מגורים. לא יותרו דירות גן.(ובנוסף חדר אופנים ע"פ תקן וכו').
6. תנועה וחניה: השלמת התאום מול אגף התנועה ומחלקת תכנון צפון הכולל את מיקומם הסופי של רמפות הירידה למרתפי החניה. הכנת נספח תנועה, חניה ושביל האופניים.
7. חניה אורחים: ע"פ תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.
8. הולכי רגל: יש לשמור על מעברים ירוקים רציפים בין המבנים לטובת הולכי הרגל ממזרח למערב ומצפון לדרום.
9. קביעת יחידות מממנות (מגורים/מסחריות) למימון הוצאות ההחזקה של הדיירים במבני הרב קומות.
10. סקר איכות סביבה: תנאי להפקדת התוכנית בועדה במחוזית יהיה תאום הבינוי המוצע לסקר איכות סביבה הכולל השפעות הצללה ורוח. נספח סביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
11. סקר עצים: סקר עצים הוגש לאגרונום העירוני, יש להטמיע את מסקנותיו בתוכנית.
12. נספח שלביות הביצוע יהיה חלק ממסמכי התוכנית, הן לגבי עקרונות שלביות הפינוי והבינוי, והן לגבי היחס בין הקמת מוסדות הציבור ואיכלוס הפרוייקט.
13. בינוי ופיתוח: הכנת נספח בינוי ופיתוח. הנספח יכלול גם תכנון תשתיות.
14. בניה ירוקה: התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
15. בדיקה כלכלית: תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח לחוות הדעת הכלכלית.

16. איחוד וחלוקה: התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית
17. תוכנית עיצוב: תוכנית עיצוב תוכן לכל אחד ממבנני התוכנית בהתאם לנספח הבינוי. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור תוכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.
18. כתב שיפוי חתום כתנאי להעברת התוכנית להפקדה לועדה המחוזית.
19. תוקפה של התוכנית לאחר מתן תוקף ע"י הועדה המקומית יהיה ל 15 שנה. באם לא התממשה 20% מהתוכנית. התוכנית תכלה את עצמה.

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

בישיבתה מספר 0020-13ב' מיום 25/12/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
דיון פנימי:
אדר' שגיא תמרי: הפרויקט הוצג לוועדה ב14.8.13, החלטת הוועדה הייתה לבצע מספר בדיקות לפני הדיון החוזר בוועדה. ברצוני להציג את הפרויקט בפני חברי הועדה החדשים.
מציג את תחום הפרויקט, מתחם אחי דקר בשכונת נווה שרת. בתחום הקו הכחול 22 מבנים ובהם 451 יח' דיור. היחס שמבוקש הוא בהתאם ליחס שאושר במתחם בית אל יחס של 1:2.57
מציג את המצב הקיים ואת המצב התנועתי הקיים. מציג את התוכנית שנדונה בוועדה בחודש אוגוסט ואת השינויים בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מאוגוסט. אחת הדרישות של הועדה היא הצגת החתימות מעל המותר, הוצגו 62% חתימות ע"י היזם.
שמואל גפן: מה הרוחב של הרחוב?
שגיא תמרי: בתחום הדרך 2 נתיבי תנועה, מסלול אופניים ומדרכות של 3 מ'.
שמואל גפן: בשני הצדדים
שגיא תמרי: מסלול אופניים בצד אחד מדרכות 3 מ' בשני הצדדים.
ארנון גלעדי: אני רוצה לדון על 3 דברים דחופים בפרויקט:
1. נושא התמריץ שנתנו לאוכלוסייה החלשה
2. נושא תנועה וחניה – להשתמש ביועץ תנועה שלנו שאכן עומס התנועה הוא סביר בכדי שהשכונה לא תהפוך לפקק תנועה עם אי יכולת כניסה ויציאה אל השכונה. בוא תגיד לנו כיצד הדברים באים לידי ביטוי בתוכנית.
שגיא תמרי:
תנועה:
יש תוספת של נתיב פניה ימינה יציאה מהשכונה בתחום התכנית. ויש הערכת נתיב כניסה ימינה קיים לשכונה. הערכת הנתיב הופכת אותו לנתיב פניה ימינה חופשי. במסגרת תחום הדרך ללא צורך בהפקעה אלא רק על ידי הסדרי תנועה חדשים ושינוי של תוואי הדרך.
אלון סולר: בדבורה הנביאה יש מצב של כמות תנועה מסוימת שעם הוספת הפרויקט יעמיס יותר על התנועה.
שגיא תמרי: אנחנו משפרים משמעותית את הכניסות והיציאות לשכונה, לפתור את בעיות התנועה מעבר לשכונה וברחוב דבורה הנביאה זה לא ענין הפרויקט הזה. אלו צמתים שנמצאים המושפעים משאר המתחמים ברובע ולא קשורים לפרויקט. יחד עם זאת בתחום השכונה בהוספת הנתיבים שיפרנו את המצב.
אלון סולר: יחד עם זאת האם הייתה התייחסות לכביש הזה מבחינה תנועתית מאחר ובגלל הפרויקט יתווספו מכוניות והשאלה שנשאלת האם המצב לא התדרדר?
שמואל גפן: תמיד יהיו שם פקקים בלי שום קשר לפרויקט עד שיפתחו את הדרך לכביש 5.
פרנסין דוידי: הנושא של התנועה מטופל במסגרת המדיניות שאנחנו עושים להתחדשות כל השכונה. אנחנו עושים אינטגרציה בין 3 הרמות הרמה המקומית הרמה הכלל שכונתית והרמה השלישית באזור התעסוקה והכל יוצג לכם.
שגיא תמרי:
חניה: יחס החניה היום הוא 0.6 ליח' דיור קיימת. הפרויקט מציע 1854 חניות תת קרקעיות ביחס של 1:6 ליח' דיור ועוד 130 חניות ציבוריות מעל הקרקע לאורך הרחובות.
שמואל גפן: איך נכנסים לחניות?
שגיא תמרי: יש הפרדת חניונים בין הבניה המרקמית לבניה הגבוהה וכניסה עצמאית לכל מבנה. מלבד כניסה משותפת לזוג מגדלים בצומת הרחובות בית אל ורחוב מוצע. נושא שייבחן בהמשך.
פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף:

החזקת הרכוש המשותף: חלק מהשטחים הסחירים בקומת הקרקע או אם יקבע אחרת ירשמו כרכוש משותף, השכרתם תעזור במימון אחזקת המגדל. הנושא יכנס לתקנון התוכנית באם הועדה המחוזית תאשר זאת.
בניני ציבור : בזמנו כל בניני הציבור רוכזו בצפון מזרח התוכנית. בעקבות בקשה של התושבים לא לייצר מגרש גדול של 7 דונם במקום הזה, אלא למצוא מקום אחר בשכונה למגרש חום גדול, המגרש נשאר במתכונת הקיימת שלו חום בגדול של 2.5 דונם. + 1 דונם תוספת. בנוסף יקבעו מקומות חניה ציבוריים בקרבת לטובת מוסדות הציבור. מציג את מפרץ החניה שהוא בסמיכות לשטח החום שנועד להורדת והעלאת נוסעים בזמן פעילות הגן.
ארנון גלעדי: מה עם בית ספר?
שגיא תמרי : כרגע זה לא בתחום של התוכנית הזו , אבל כבר סומנו מקומות בשכונה לא רק בית ספר אחד אלא שניים. נכון להיום יש 2 שטחים גדולים, אחד של 8 דונם ואחד של 6 דונם.
שיתוף ציבור :
דורון ספיר : יש טענות קשות מהתושבים שהיזם לא מציג להם את התוכניות .
תמרי שגיא : אני יכול להעיד שהתקיימו 2 מפגשים. מפגש אחד לכל השכונה ומפגש שני רק לבעלי הנכסים בתחום הקו הכחול. לאחר המפגשים הללו היו מספר טענות בנושאים שונים. (מציג את הפרוטוקולים של מפגשי הציבור). לאחר המפגשים התארגנה קבוצה של הבעלים במתחם שביקשה להיפגש עם מחלקת תכנון צפון בטענה שהתוכנית הקודמת אינה מספיק טובה. הדיירים הציגו 2 טענות עיקריות ברמה התכנונית. חלקם רצו תכנית של מגדלים בלבד. הובהר להם שלא תהייה תכנית רק של מגדלים צפון והבקשה לבניה מרקמית ולתוכנית המוצגת היא בקשה של מחלקת תכנון צפון ומנהל הנדסה ולא של היזמים. הבקשה השנייה הייתה לשנות את הבניה המרקמית. לאור בקשה זו שונתה התוכנית. מציג את השינויים בבניה המרקמית ובתוכנית ביחס לתוכנית הקודמת.
טענות נוספות היו : שהעו"ד המייצג את הדיירים נכפה עליהם, וכן שלא קיבלו אדריכל מטעמם שיבדוק את התוכנית. ונושאים נוספים קניינים. הבהרתי שנושאים אלו אינם בתחום המנדט של מחלקת תכנון צפון.
דורון ספיר : האם התוכנית שהוצגה לנו היום הוצגה לתושבים הנ"ל?
שגיא תמרי : הוצגה.
דורון ספיר : ומה התגובה הייתה?
שגיא : לעניין התכנון, חלקם אמרו שהתוכנית טובה יותר. וביקשו לבדוק אפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. וחלקם חזרו על הטענה ובקשתם לתוכנית של מגדלים בלבד. שאר הטענות לא היו תכנוניות אלא בנושא יחסי יזם תושבים. וחזרו על בקשתם לאדריכל ועו"ד מטעמם.
ארנון גלעדי : זה מסלול של משרד השיכון שהם קובעים מי האדריכל והעו"ד .
אודי כרמלי: המיסוי הוא מסלול פרטי ולא ממון ע"י משרד השיכון.
אורלי אראל : הם יקבלו רק זיכוי במס אין מימון ציבורי לתוכנית הזו, התוכנית ממומנת ע"י יזם פרטי.
דורון ספיר : אני מבקש להטיל על היזמים להציג להם שוב את התוכנית וזאת למען הסר ספק. לפרסם בלוח מודעות בשכונה ובתחום הקו הכחול ולהודיע שיש הצגה של התוכנית ביום ובשעה מסוימת ושכולם מוזמנים ושלא ייווצר מצב שתושבים לא ידעו.
אלון סולר : למה במקום כזה אנחנו לא מתייחסים לנושא דיור בר השגה בכלל?
דורון ספיר : כי זה דיור בר השגה. הפרויקט הזה יוצר ביחס בין היחידות הדיור הקיימות לחדשות את האיזון הכלכלי.
אלון סולר : למה אנחנו לא יכולים להוסיף קומה למשל ולשמור על האיזון הכלכלי?
אורלי אראל : היום יש שם 400 ומשהו יחידות דיור עם תושבים שגרים בתנאי דיור ירודים. אנחנו באים לאותם משפחות ואומרים להם אנחנו לא מפנים אתכם, אלא אנחנו בונים לכם בנין חדש ואתם מקבלים דירה חדשה במקום מה שיש לכם דירה שלעולם הם לא היו יכולים לרכוש דירה כזו באזור כזה ובבניה איכותית כזו.
אלון סולר : למה לא להוסיף עוד קומה?
דורון ספיר : כל תכנית ועומס הקומות שלה.
פרנסין דוידי : הכנסנו שני פרמטרים בכיוון הזה. אחד זו הבניה המרקמית ולא בניה במגדלים שיכולה להקשות על התחזוקה של המגדל ודבר שני הוא התמהיל של הבניה ודרשנו 20% של דירות קטנות אנחנו רוצים לקבל את כל הספקטרום של כלל הדירות.
מדואל אהרון : בפרויקטים של התחדשות עירונית המטרה הראשית היא לצמצם את יחס ההמרה.
עודד גבולי : התוכנית מצוינת בזכות הצוות המקצועי.
דורון ספיר : כמה חתימות יש? אתם ראיתם את זה?
שגיא תמרי : לפי מה שמסר היזם יש 62% חתימות של בעלי הזכויות במתחם התומכים בתוכנית. חתומים באישור עו"ד.

<u>החלטה:</u>

1. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם להערות של מהנדס העיריה ובהתאם לחוו"ד צוות.
2. תתקיים הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות באמצעות פרסומים באמצעים האלקטרונים העירוניים וכן במודעות בשכונה ומסירת הודעות לבעלי זכויות בקו הכחול.

אושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר , אלון סולר אהרון מדואל .

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

נערכה פגישה עם נציגי תושבים ממתחם אח"י דקר ולשמוע את טענותיהם התכנוניות לתכנית, התקיימה פגישה זו ב-4.5.2016 (מצ"ב סיכום הישיבה).

ב-10.7.2016 נערכה פגישה פנימית אצל יו"ר הועדה המקומית והוחלט כי יש להעלות לדיון פנימי בועדה את סוגיית תכנית אח"י דקר לנושא הארכת תוקף להחלטת הועדה מיום 25.12.2013.

מח' תכנון צפון ממליצה לתת הארכה ליזם הנוכחי להשלים את החתימות הדרושות לקידום תכנית עד לתאריך ה-31.12.2016. במידה ועד תאריך זה לא יושג רוב החתימות הנדרש, תפוג תוקף החלטת הועדה המקומית.

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

בישיבתה מספר 16-0018ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי: מ"מ מהנדס העיר
<u>דיון פנימי</u>
מהלך הדיון:
דורון ספיר: תכנית שכונת נווה שרת.
הראלה אברהם אוזן: התוכנית פינוי בינוי אחי דקר היא תוכנית בסמכות הועדה המחוזית ,כל תוכנית שמגיעה לועדה המחוזית עוברת לפני כן דיון בועדה המקומית שנותנת את המלצתה התכנונית. הועדה נתנה המלצה ראשונה להפקיד את התוכנית ולקדמה ב25/12/2013. ההמלצה לא הוגבלה בזמן , כאשר בפרוטוקול נכנס סעיף בטעות שתוקף ההחלטה תקפה ל-7 חודשים. מאז מתן ההחלטה חלפו שנתיים וחצי ולא קרה דבר. הלכה למעשה לא נקצב לוח זמנים להחלטה של הועדה המקומית ובשטח היזם ממשיך לנסות לקדם את התוכנית ועוד לא הגיע איתה לועדה המחוזית. התושבים שהתנגדו ממשיכים להתנגד השטח מאוד תוסס ונוכח המצב שנוצר המחשבה היתה שתשקלו את ההמלצה הקודמת ותקצבו אותה בזמן כדי שתהיה וודאות וכך אם היזם לא יעמוד במועד הוא יצטרך לפנות מקומו ליזם אחר.
סעיף 61 מדבר על בעל ענין בקרקע והחוק תיקון 101 קבע מי בעל ענין בקרקע שהקרקע ריקה ונקבע ששר הפנים יקבע תקנות לעניין בתים משותפים. התקנות עושות אבחנה לבין תוכניות של פינוי בינוי לבין תוכניות שהם לא תוכניות בינוי. התוכנית שלנו היא לא תוכנית פינוי בינוי לפי סעיף 31 לחוק ולכן לפי התקנות האלו צריך 60% מהחתימות שבכל בית משותף. היועץ המשפטי שמוסמך לדון בתוכנית צריך לתת חוו"ד בכתב ולכן מי שמוסמך להפקיד את התוכנית זו הועדה המחוזית והיועצת המשפטית תבדוק את המסמכים.
מיטל להבי: הייתי בועדה ב2013 כל נושא ביחס לבדיקה של החתימות אנחנו לא צריכים להאריך את התוכנית מאחר ולאורך כל הדרך יש מאבק בין היזם לתושבים.
תמיר קהילה: בעניין ההסכמות, בשטח ישנם 21 בניינים ו-451 יחידות דיור שבעליהן הם בעלי העניין בקרקע. 61% מבעלי העניין בכל המתחם החתומים על הסכמים עקרוניים זהו העדכון האחרון מהיזם. מציג את הפריסה לפי הכתובות והאחוזים.

ראובן לדיאנסקי: אנו רואים 3 בנינים שיש בקושי חתימות דהיינו אין פרוייקט כי יש בקושי 60% חתימות.
אפרת טולקובסקי: איך היחידות של עמידר נספרות.
תמיר קהילה: רוב הבניינים הם מעל 60% חתימות וחלקם לא. דירות עמידר נכללו ב-61%.
אורלי אראל: בתוכניות לפינוי בינוי לא תמיד מושג רוב של 100%. במצבים בהם יש מסמך מדיניות לתוכניות פינוי בינוי שאושר בועדה והוטמע כחלק מתוכנית המתאר ובאזורים שראוי לקדם את התוכנית כי יש לה ערכים אורבנים וערכים שחשוב לקדמה, אנחנו מבקשים מהועדה המקומית שתצטרף כיזם התוכנית. ברגע שהועדה מצטרפת כיזם אין צורך ב-60 אחוז חתימות. במקרה הזה, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ותוכנית המדיניות וחשוב שהיא תתממש, כי היא קריטית לאזור כולו גם מבחינת תוכניות אחרות ודרכי גישה לאזור.
הראלה אברהם אוזן: יש כאן שאלה של סבירות.
ראובן לדיאנסקי: פרק הזמן שניתן עד היום הוא סביר.
תמיר קהילה: בעניין הנגישות, התוכנית תואמת את המדיניות שאישרה הועדה בנושא דרכי הגישה לשכונה ומערך התנועה בתוך השכונה והסירקולציה שתתאפשר. העיקרון שמה שמבוצע הוא בהתאם לתוכנית המתאר ולמדיניות. אחד היתרונות של התכנית שהיא מציעה פתרון לנושאי התנועה והשלביות ופתרה אותם במקשה אחת.
אפרת טולקובסקי: יש לא מעט תושבים שלא חתמו, יש כעס מאוד גדול של התושבים בכל ההתנהלות ויש תחושה של אי אמון מהתושבים ותחושות של תושבים כי העיריה עובדת יד ביד עם היזם. התקופה שנתנה ליזם עד היום היא מספיקה.
ראובן לדיאנסקי: לי ברור שאין פרויקט. יש כאן 3 איים של בנינים שיש להם בין 12 ל13 אחוזי חתימה. אין שום סיכום שיקבלו 60% חתימות. אני בעד התחדשות אבל בשותפות עם התושבים. יש כאן 8 בנינים שלא הגיעו ל60% ו-5 בנינים בין 70%-60% חתימות לא נראה שיגיעו למלוא החתימות. אין לי התנגדות לתת עוד חודשיים מאחר ואנחנו רואים צורך לפינוי בינוי באזור הזה ולכן כן לתת הארכה עד 31.10.16.
יהודה המאירי: ההצעה של הצוות עונה על כל הדברים.
דורון ספיר: אני בעד לתת להם 3 חודשים.
ראובן לדיאנסקי: החתימות זהו כל העניין. עד 31.10.16 יצטרך היזם להציג את החתימות.
אורלי אראל: שיגיש מכתב מעו"ד לגבי החתימות.
דורון ספיר: עד ה31.10.16 היזם יגיש תצהיר לגבי החתימות שהצליח להשיג לפרויקט.
הראלה אברהם אוזן: אם יוגש תצהיר שיעמוד בהוראות החוק עד ה31.10.16.
ראובן לדיאנסקי: יש יזם שעובד ואני מבקש לראות את התצהיר עם טבלה כמה חתימות יש. אנחנו מציעים שהועדה המקומית תכנס לנעלי היזם.
הראלה אברהם אוזן: החוק בשנת 96 לגבי השאלה מי בעל קרקע שונה, ולפני שנתיים חודד החוק. התוכנית הזו מספיק חשובה בכדי שאולי הועדה תיכנס כיזם.
ראובן לדיאנסקי: ראשית יש יזם שעד ה31.10.16 יש לו אורכה ואני מבקש לקבל את הטבלה עם כלל החתימות לתצהיר. אם וכאשר הוא לא יגיע לרף המצופה אנשי התכנון יגידו שהאופציה של היזם הזו עברה וננסה להכניס את הועדה כיזם והיא זו שתכנס לתכנית אולם בינתיים נשאר במסגרת היזם הקיים.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לקצוב את תוקף המלצת ועדה המקומית עד 31.10.2016.
הועדה התרשמה כי קיים סיכוי נמוך ביותר שיושגו החתימות או ההסכמות הדרושות כדי להעביר את הפרויקט לועדה המחוזית. ואולם לפנים משורת הדין ולתת הזדמנות סופית להשגת ההסכמות הדרושות קוצבת הועדה אורכה של 3 חודשים עד 31.10.2016, להגשת התוכנית למחלקת תכנון צפון כנדרש ע"י הועדה המקומית בצירוף רוב החתימות הדרושות (60% מכל בניין במתחם), לא תנתן ארכה נוספת.
להגיש תצהיר חתום לפיו יש בידיו את החתימות הנדרשות על פי החוק והתקנות בצירוף פירוט אחוזי החתימות.

הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אסף זמיר , אפרת טולקובסקי .

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור החלטת הועדה מה-27.7.2016, פגישת התושבים והיזם עם חברי הועדה אצל יו"ר הועדה ב-10.10.2016 ולאור התניית קידום התכנית בהצטרפות הועדה המקומית כמגישה ע"פ המכתב הרצ"ב (מיום 5.10.2016) עם חוות דעתה של היועמ"ש ללשכת התכנון המחוזית, להלן חוות דעת מח' תכנון צפון.

אנו רואים חשיבות רבה בפתרון כולל למתחם אח"י דקר.
בין העקרונות המרכזיים במדיניות להתחדשות השכונה שאושרה בועדה המקומית ביום ה-30.4.2014 ניתן למנות את התחדשות המרחב הציבורי, הגדלת השטחים למבני ציבור, תמהיל דירות וסוגי מבנים , עירוב שימושים, פתרונות לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, שילוב מסחר שכונתי והתחדשות לפי מתחמי תכנון (העקרונות כפי שאושרו בועדה נבעו משני טעמים: א. מתן הזדמנות הוגנת לכל בניין להתחדש ; ב. אפשרות להשגת מטרות תכנוניות ציבוריות).
רחוב אח"י דקר כיום הינו מערכת דרכים ללא מוצא ובכך לא מאפשר תנועתית להכיל את כמות התושבים העתידית.
התכנית המובאת מאפשרת פתרון תנועתי כולל למתחם, מרחיבה את היציאה/כניסה לשכונה מרחוב דבורה הנביאה ומחברת בינו לבין מתחמים שכנים. בנוסף, כמחצית מהמבנים מתוכננים לבניה מרקמית ובהם מעל 20% מיחידות הדיור. דבר היוצר תמהיל של סוגי מבנים במתחם.
תמהיל דירות, תמהיל סוגי מבנים, קיום מסחר בקומת הקרקע, פתרון תנועתי והגדרת שטחי ציבור קיימים וחדשים בתכנית נעשו בתיאום מול צוות התכנון ובהנחייתו.

עם זאת, ישנם מספר נושאים שעלו ע"י קבוצות מתנגדים לתכנית שהמכנה המשותף להם הוא הסתייגות מרמת הצפיפות ואופן הבינוי. מאז שהחל התכנון במתחם עבר זמן, מחירי הקרקע ושווי הדירות עלו בכל השכונה. לכן גם הכדאיות הכלכלית עלתה ונכון להתאים את התכנון למצב כיום.
בדיקה כלכלית עדכנית עשויה לגלות כי ניתן להסתפק בפחות שטח בנוי ואולי אף במספר קטן יותר של יח"ד ובכך להקטין את המסה שיוצר הפרויקט על התשתיות השונות וגם להפיג חששות של קבוצות שונות באוכלוסייה.

הצוות ממליץ לועדה המקומית לדון על הצטרפותה כמגישת התכנית בתנאים שלהלן:

א. **התמורות לבעלי הדירות** – התמורה הממוצעת לדיירים במתחם היא מעל ל-40 מ"ר. כיום, אנו ממליצים על תמורה שהיא **עד** 25 מ"ר. יש חשיבות להפחית את התמורות שהובטחו ולא ליצר תקדים מסוכן להתחדשות עירונית.
מומלץ לאשר סל זכויות אשר ממנו יתוכנן המתחם. סל זה יכלול את שטחי הדירות הקיימות ושטחי תמורה השווים ל-25 מ"ר לכל יח"ד קיימת ושטחי היזם הנדרשים לכלכליות הפרויקט ויקבעו לאור בדיקה כלכלית מעודכנת. בכל אופן מומלץ שלא לחרוג מתוספת מקסימלית של 25 מ"ר ליח"ד.

סל השטחים בפרויקט	=	שטחים עבור היזם . יאושרו לאחר בדיקה כלכלית מעודכנת	+	25 מ"ר כפול מספר הדירות הקיימות	+	שטח הדירות הקיימות

חשוב להזכיר שהשטחים שהובטחו בהסכמים מפורטים, אינם מחייבים את הועדה המקומית והועדה המחוזית ולדעתנו המקצועית מהווים מעמסה עודפת על השכונה ותקדים בעייתי.

ב. **שטחי היזם** – יש לעדכן את השטחים שיבנה היזם באופן התואם להורדת שטחי התמורה <u>ובהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת שתוגש למח' תכנון צפון ולאגף הכנסות מבניה ופיתוח</u>.

ג. **עדכונים תכנוניים** – יש לעדכן את הגבול הצפוני של התכנית בתיאום עם מתכנני המתחם הסמוך (מתחם נהריים) ובליווי מח' תכנון צפון.

מכתב מלשכת התכנון (מתאריך 5.10.2016):

לכבוד
פי.בי חברה לפינוי בינוי בע"מ
עו"ד ענת בירן, ורד מאירוביץ סייג ואינה טל - ב"כ יזמת התכנית
טיטו אדריכלים בע"מ - עורכי התכנית

שלום רב,

הנדון: <u>תכנית "פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת", 507-0201319 - הזכות להגיש תכנית</u>

סימוכין: מכתב ההשגה על החלטת הוועדה המקומית מיום 16.8.2016

לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית לוועדה ושיחה שהתקיימה בעניין בינה לבין ע"ד ורד מאירוביץ סייג, לשכת התכנון חוזרת על עמדתה, כי אף אם נקבל את עמדתכם כי תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) לא חלות בענייננכם, ואין אנו קובעים מסמרות בהקשר זה, בכל מקרה לא ניתן לראות במגישי התכנית כבעל עניין בקרקע, שכן הוראות סעיף 61א(ב1)(1) קובעות כי בעל עניין בקרקע הראשי להגיש תכנית הינו "מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר...".

מבדיקה שקיימנו בלשכת התכנון, עולה כי בתכנית שהוגשה מהווים מגרשי המגורים 58.71% בלבד משטח התכנית במצב המאושר, ויתר שטח התכנית הינו בבעלות ציבורית ומיועד למבני ציבור, דרכים, שבילים, שטח למתקני הנדסה ושצ"פ.

על מנת שנוכל לקדם את התכנית על הוועדה המקומית או הרשות המקומית להצטרף כמגישות התכנית.

בכבוד רב,
חגית אלדר
צוות תל אביב-יפו

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
הראלה אברהם אוזן: ברצוני להסביר את היקף ההסכמות שנדרשות לתוכנית הזו. כשהחלו לקדם את התוכנית זה היה עוד לפני תיקון 101. החוק לפני התיקון קבע שמי שיכול לקדם תוכנית הוא בעל ענין בקרקע. הפרקטיקה שרווחה הייתה ע"פ הנחיות של משרד הפנים (היועמ"ש) שצריך 75% הסכמות מכל חלקה שנכנסת לתוכנית פינוי בינוי. הצוותים דרשו מנציג בעל הקרקע שימציא חתימות והסכמות.

בתוכנית הזו הסתמן שיש בידו של היזם לאסוף את החתימות הנדרשות לכן התכנית הגיעה לדיון והועדה המקומית נתנה המלצה חיובית. אלא שאחרי ההמלצה ככל הנראה היזם לא הצליח לאסוף חתימות בהיקף שהוא נדרש ולכן לא הגיע עם התכנית לועדה המחוזית . באוגוסט 2014 תוקן החוק וקבע מי הוא בעל ענין בקרקע. החוק קבע ששר הפנים יתקין תקנות לגבי הסכמה הנדרשת מבעל עניין בקרקע בבתים משותפים או בתים שיכולים להירשם כבתים משותפים. לתקנות הללו התייחסתי בישיבה הקודמת בה אמרתי שאם אנחנו עוסקים בהריסה של דירות דהיינו בעלי דירות שהם בעלי 60% מהדירות בבית המשותף כולל שינוי ברכוש צמוד שצריך גם את ההסכמה של אותו בעל דירה. בין לבין היזם פנה ללשכת התכנון המחוזית בנסיון להגיש את התכנית. לשכת התכנון השיבה לו שגם אם יקבלו את טענת היזם, שהתקנות החדשות לא חלות על התכנית הזו ,בכל מקרה אין לראות במגישי התוכנית בעל ענין בקרקע שכן הוראות החוק אומרות שבעלי הקרקע יהיו בשיעור של 75% או יותר ובתוכנית שהוגשה אין יותר מ58.71%. יתרת השטחים הם בבעלות עירונית, מבנה ציבור, דרכים ושבילים. לשכת התכנון הבהירה שעל מנת שנוכל לקדם את התוכנית על הועדה המקומית להצטרף ולהיות מגישה של התוכנית וכך לא נדרש לבדוק את כמות ההסכמה של כמה אחוזים של בעלי הזכויות מסכימים.
ראובן לדיאנסקי: במימוש נדרש אחוז מסוים של חותמים כדי להוציא פרוייקט לפועל.
הראלה אברהם אוזן: מבחינת התכנון התוכנית חשובה ולכן יש המלצה שהועדה המקומית כן תהיה מגישת התוכנית.
ראובן לדיאנסקי: במישור התכנוני ברגע שנכנסים שותפים מתייתרת הדרישה לאחוזים ונוכל לצאת לדרך. בשלב השני שנצטרך לעשות את הפעילות העסקית אל מול היזם עדיין יצטרכו לעמוד בתנאים מסוימים של החתימות.
הראלה אברהם אוזן: היה חשוב להסביר את המצב המשפטי לאשורו. כי אם תקבלו את העמדה של הגורמים המקצועיים שהועדה המקומית תצטרף לתכנית אז תדעו שנושא ההסכמות ירד מהפרק.
עודד גבולי: נקודה חשובה אין שום תב"ע שלא מפקיעה פחות מ50% לדרכים ושטחי ציבור ולא תהיה שום תוכנית שהועדה לא תצטרך להצטרף אליה.
ארנון גלעדי: התחדשות עירונית היא צו השעה במקומות בעיר. קשה מאוד להגיע להסכמות רחבות ולכן הועדה וכנבחרי ציבור צריכים לדאוג לאותם תושבים.
אפרת טולקובסקי: התחדשות עירונית חשובה לעיר ולכן היא צריכה להיות שקופה. תושבים שהם חלשים חשוב שיהיו חלק מהתהליכים ושכל התהליך יהיה ברור ונהיר מול התושבים. לכן מה שמוצג כאן שהעירייה בעצם מחליטה למרות שאין ליזם רוב, להצטרף כיזמת למרות שהוא קיבל הארכה ולא עמד ביעד. היזם מציג שיש לו 60% מההחתמות. כמו כן היזם החתים את התושבים על תוספת של 30 מ"ר למרות שידע שהועדה לא מסכימה לכך, אז איזה משמעות יש לכך שיש לו איזו שהיא הסכמה בכלל .
היזם החתים את התושבים על כך שמי שחותם ראשון יהיה לו 115% מהזכויות לעומת מי שחותם מאוחר יותר יקבל רק 90%. האם זו פעולה שאנחנו רוצים ונסכים כי תהיה גורפת בכל העיר? לאחר יעוץ משפטי אני טוענת שהחוזה הזה לא חוקי. הפעולה הזו היא נגד החלשים והיזם לא יכול פתאום לשנות את התנאים.
ראובן לדיאנסקי: אבל זה כן משרת את החלשים אם הם חותמים ראשונים.
אפרת טולקובסקי: זה לא חוקי.
תמיר קהילה: הציג את עיקרי התכנית.
המלצת הצוות היא להצטרף לתכנית כמגישה ב-3תנאים. תנאי אחד שהתמורות יחושבו עד 25 מ"ר בסל השטחים. תנאי שני צריך להגיש תוכנית כלכלית חדשה ומעודכנת כדי לקבוע את סל השטחים הכולל. והתנאי השלישי תאום עם התוכניות הגובלות המתחם מצפון ושינויים על פי הצורך.

<u>נציגים בעד התוכנית:</u>
מאיר פורגס: אנחנו מייצגים 214 בעלי דירות במתחם שחתמו על חוזים מפורטים עם היזם מתוך 451 בעלי דירות במתחם. למעלה מ40% שהצטרפו ליזם. מעבר ל214 שחתמו יש כ40- שאמורים להיות חתומים ועוד 20 בעלי ירושות ותוך חודשים ספורים נגיע ל60%. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף לתוכנית - החלטה כזו תיתן רוח גבית להחתמה של קבוצה נוספת של בעלי דירות.
ענת בירן: התוכנית חייבת להיות מוגשת כתוכנית שהעירייה מצטרפת אליה. משום שלעירייה יש הרבה שטחים והיזם לא יכול להגיש אותה לבד. זהו לא ענין תכנוני ולכן העיריה לא צריכה לשאול מי היזם. אין קשר בין החוזים שהיזם חותם לבין התכנון, והתוכנית מתוכננת באופן רצוף עם הצוות. לגבי תקן 21 ולגבי חישובי הזכויות גם פה צריך לעשות הפרדה. אין לנו שום התנגדות להגיש תוכנית כלכלית חדשה לפי תקן 21 שלפיו יחושבו התמורות. אלו שיקולים של היזם מול הדיירים והתמורות צריכות להיות מחושבות לפי התקן.
תושב- אלירן קמפנו: השכונה נמצאת בבניה ואכלוס והאינטרס הוא להגיע כמה שיותר מהר למימוש התוכנית. הצטרפותה של העיריה תאיץ בתהליך. הרצון של המדינה לממש בניית דירות חדשות. הראיה של הועדה צריכה להיות האם אפשר מבחינה תכנונית להכניס כמה שיותר יחידות דיור להכניס לתוכנית, וכמה שיותר זכויות בניה והועדה לא צריכה לחשוש מכך.

<u>נציגים נגד:</u>
סימונה - אחי דקר 5 : היזם מציג מצב נתון והועדה צריכה להחליט אם להצטרף לתוכנית. היזם לא עמד בתנאים, וחזרנו והצפנו את הבעיות, הן בנושא הצפיפות והמסחר. התוכנית לא תואמת את מסמך המדיניות. בסופו של דבר יש כאן זעקה של תושבים, זכויותינו נרמסות. כולנו רוצים את ההתחדשות, כל השכונה, וכולם רבים עם כולם. היזם יצר מצב שחלה תסיסה בין התושבים ואנחנו מחולקים לקבוצות. תנו לנו להתקדם עם תוכנית מחודשת עם פרוגרמה שמתואמת עם הדיירים. התוכנית התחילה בחטא, אין לאלץ את התושבים לקבל החלטות על בסיס לחץ. אחת הטענות שבסיס הסכמות הבעלים לא נבדקו בשטח. אנחנו מתנגדים לתוכנית 4242 עם היזם הנוכחי. בקשנו להכניס מס' יזמים ולפצל את המתחמים לתתי מתחמים ונתקדם כולם ביחד. אנחנו חיים באתר בניה שנבנה מולנו כבר שנתיים. היזם מציג נתונים שמורים אחרת. אם ישולבו מס' יזמים לא יהיה מצב שיתחיל מתחם אחד ואנשים יתייבשו ולא מתחילים עם המתחם שלהם.
ליהי נציגות אחי דקר 8 : אנחנו נמצאים בקצה הפרויקט , לא שמו לב שמי שמקדם את התוכנית הזו הוא היזם ואנשי המקצוע שלו ולא התושבים. ברגע שיזם אחד מקדם את כל התוכנית והחתים את הדיירים על מסמכי העקרונות, למעשה נוצר מתחם שיש בו מונופול ואין זכות לתחרות. יש תוכנית ענקית בה 451 אנשים שצריכים להסכים על הבית שלהם שזה מה שיש להם בחיים. צוות צפון ניסה לגשר בין כל הנקודות אבל אנחנו לא מגיעים עם אנשי מקצוע אלא דיירים בלבד. יש יזם שמקדם תוכנית בין עם מי שיש לו זכות קניינית. אנחנו בעד הכל, הבעיה שאנחנו לא מיוצגים בתוכנית.
דורון ספיר : כל דייר יכול להגיד שהוא רוצה להביא את היזם שלו.
ליהי : הגודל הוא כל הבעיה. צריך לפצל את המתחם ולדאוג לייצוג תכנוני וייצוג משפטי שייבחרו ע"י כל הדיירים. אנחנו לא מיוצגים כראוי בשום תהליך. תעזרו לנו להפריד בין הצד התכנוני לצד הקנייני ותפסיקו לאשר כל הזמן ארכות.

<u>שאלות חברי הועדה</u>
מיכאל גיצין : לא הבנתי האם יש לכם התנגדות עניינית לתוכנית שמוצגת כאן?
ליהי : מבחינת הבעיות התכנוניות לדוגמא : הציפוף הקשה בין הבניינים, בעיה של זרימת אויר , בעיה של גינה ציבורית כלואה, בעיה של מפגע סביבתי עם רעש, בעיה של זיהום אויר ובעיה של אור לדירות, כמו כן לא יהיו מספיק מקומות חניה.
<u>שאלות חברי הועדה</u>
אפרת טוקלוסקי : יש כאן 2 סוגיות נושא התוכנית ונושא 60% חתימות אם רלוונטי או לא. השאלה מופנית לעו"ד היזם, מצוטטת מהחוזה "סעיף 9.1.9 דייר זכאי ליותר תמורות" האם אני מתערבת בזכויות הדיירים? האם סעיף כזה עומד בחוק החוזים? האם התושבים מודעים שהצוות לא ייתן 40 מ"ר ליח"ד? יש התייחסות בדרפט שהובטח לדיירים יותר מטרים ממה שמתכננים לתת להם בדיעבד. האם למרות זאת 60% חתימות הם חתימות רלוונטיות?
ראובן לדיאנסקי : השאלה לעו"ד בירן, בסופו של דבר יש הסכמים חתומים עם 214 בעלי דירות. האם אחרי שיש תבע החתימות תקפות כן או לא? היזם הופך להיות שותף לעירייה. יהיו כבר 214 חתימות אצל יזם מסוים איזה מקדם זה ייתן? בנוסף השינויים שעלולים להיות בתוך ההסכמים, לדוגמא בסעיף המרכזי שהוא סעיף התמורה, נניח שבהסכמים מדובר בין 30-40 מ"ר והתב"ע תקבע שמדובר לא יותר 20-25 מ"ר, מה יעלה בגורל ההסכמים שהתושבים כבר חתמו ליזם?
ארנון גלעדי : נושא התמורה הוא לא עד 25 מ"ר. אנחנו נותנים בין 12-18מ"ר תוספות גם באזורים החלשים בעיר. שנית המטרה בהתחדשות עירונית היא לא רק פינוי בינוי אלא גם בינוי שיש בו צפיפות נינוחה יותר. פחות יח"ד ופחות צפיפות. הצוות אמר שהתוספת תהיה יותר נמוכה והצוות צריך לדעת אם אתם מסוגלים לספק את זה לדיירים.
שמואל גפן : אם התוכנית משפרת את התנאים לדיירים למה לא כולם חותמים?
אהרון מדואל : כל ההתנהלות כאן לקויה מהבסיס, אנחנו לא אמורים להכתיב לדיירים עם איזה יזם ללכת.
מלי פולישוק : למה כל כך הרבה זמן לא מצליחים להחתים את כל הדיירים?
<u>תשובות יזם</u>- מאיר פורגס עו"ד : החתמנו כבר 214 בעלי דירות על חוזים חוקיים. אלו חוזיים עסקיים הכוללים תמריצים לבעלי הדירה וליזם. הם חוזים חוקיים כדין לכל דבר וענין. הועדה הזו היא עוסקת בתכנון ולא בענייני קניין. הצטרפות הועדה תעזור לקדם את התוכנית וזה חלק מהאחריות הציבורית שלכם מול הועדה המחוזית.

<u>דיון פנימי</u>
ראובן לדיאנסקי : יש לזכור שיש קבוצה שכן תומכת בתוכנית. זו שכונה שלמה של 1159 יח"ד. יש לי השגות לגבי הקולונדות. הייתי נותן זכויות למרכזים המסחריים ועוד קומות. לעניין השצ"פ אנחנו מגדילים את היח"ד פי 2 ומקבלים על כך 3 דונם בעבור שצ"פים כלומר מקבלים 6.5 דונם. מה שקורה

בשטח יש שצ"פ איכותי ושצ"פ צבוע ירוק שביל ברוחב של 3- 5מ' הוא לא שצ"פ מהותי. זה יפגע באיכות החיים של התושבים.
22 בניינים זהו שטח גדול להקים שכונה חדשה, ולכן אני חושב שחלוקת המתחם לתב"עות זה הדבר הנכון לעשות זה יזרז גם את המתנגדים. כשהם יראו שיש 4-5 בנינים שיוצאים לבניה זה יזרז את האחרים. לגבי העניין של תוקף החתימות ענין התכנון וענין המימוש, אם יש ליזמים 214 חתימות זה ברור שאם בסופו של דבר נגביל את המתפנים בקבלת תמורה נמוכה יותר ממה שהובטח להם, בין אם במישור ההצהרתי ובין אם במישור החוזי, אם נחתמו הסכמים והם בונים על 40 מ"ר ויקבלו בסוף 12-18 מ"ר, אנחנו יכולים להשיג על ידי זה את פתיחת ההסכמים ליזמים נוספים ואז אין יזם אחד. ברגע שיהיה הבדל משמעותי בין מה שהיזם התחייב בחוזה לבין מתן תמורה שאנחנו נאשר לו (אם נקבע שזה רק 25 מ"ר) מאחר והחוזה בטל הכל נפתח מבחינת יזמים. בכל מקרה בתנאים שנוצרו אנחנו בעלים של 42% מהשטח ואין ברירה להצטרף לתב"ע ולהוביל אותה בעקרונות של מה"ע. אני בעד לחלק את התב"ע לכמה תב"עות וצריך להתחשב בהסכמות של הדיירים לתב"ע.
נתן אלנתן: צריך לעשות הפרדה בין הנושא התכנוני לנושא הקנייני. צריך בתוכנית הזו לא לקשור הכל ביחד אלא להוציא מתחם מתחם, ובמתחם אחד שיש מספיק הסכמות יש להתקדם, ומתחם אחר שאין בו הסכמות שימצאו להם יזם אחר. ברגע שהועדה המקומית נכנסת כיזמית הועדה לא צריכה להתערב באיזה יזם התושבים לוקחים. בתוכניות אחרות שהועדה שותפה זה לא מעניינו איזה יזם, אנחנו מקדמים תוכנית. ברגע שתהיה תב"ע כולם יתיישרו לפיה וכאן יש לנו הזדמנות לקדם תב"ע.
לנושא התמורות יש כאן בלבול בין ההסכמים לבין מה אנחנו מתירים. תקן 21 קובע כמה אני מכניס לתחשיב זכויות הבניה שאני נותן במתחם במסגרת התוספת לדיירים. התקן נותן עד 25 מ"ר וזה מה שכתוב. אנחנו לא מתחשבים במה היזם הבטיח לדיירים. רוצה היזם לתת יותר שייתן יותר, גם אם הוא ייתן 40 מ"ר שייתן, לא צריך להיכנס לכיס של היזם. אני מציע לקדם את התוכנית עם תנאי הגדרה של שלביות לכמה תב"עות.
אפרת טולקובסקי: לנו יש את הזכות להחליט איך תראה התוכנית בשיתוף ציבור. מה המקום שאנחנו נותנים ליזם בהקשר שהעירייה ממשיכה לתכנן? האם הוא מממן את המשך התכנון או שאנחנו כועדה מממנים את המשך התכנון? זה בדיוק מה שקרה ברובעים, אני בעד לפרק את התכנון לכמה מתחמים ושהעירייה תממן את התכנון. האם מבחינת היועצת המשפטית הסעיפים לגבי תוספת מוגדלת למי שחותם ראשון הם קבילים.
ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו מצטרפים לתוכנית? אנחנו בודקים את התוכנית או רק מצרפים את השם?
אפרת טולקובסקי: אם אנחנו חוזרים לתכנן אנחנו צריכים לעשות סדרה של שיתופי ציבורי כדי שהתושבים ירגישו רוח חדשה.
אהרון מדואל: מדובר כאן בבני אדם וכל אורכה שהיזם מקבל אם מהועדה המחוזית ואם כגלגל הצלה מהועדה המקומית, בגלל שהיזם לא השיג את כל ההסכמות ובכך גורמת נזק לתושבים. הועדה המחוזית באה ואמרה שהיא מקציבה 25 מ"ר, כלומר אם יש 10 דירות בבניין היזם יקבל ללא היטל השבחה 250 מ"ר. פה היזם נותן 40 מ"ר, מאיפה? אף אחד לא נותן בחינם את המטרים הנוספים אלא על חשבון אחרים. ההתנהלות של היזם היא התנהלות שגויה. במצב כזה יש לנו זכות להיכנס ולהגיש תוכנית בשותפות עם היזם? כאן התקבלה החלטה שאם היזם לא ישיג את ההסכמות והחתימות הנדרשות לא נאריך את תוקף ההחלטה. היזם לא השיג את ההסכמות ובעצם אנחנו זורקים לו גלגל הצלה. אני אומר שצריך לבטל את התוכנית ולהחזיר אותה לשולחן הדיונים, לפצל את התוכנית לכמה מתחמים, לא צריך לעשות קולונדות, לא צריך ציר ירוק, יש להכניס שטחים ירוקים איכותיים כי השטחים המסחריים הללו יישארו כאבן שאין לה הופכין.
ארנון גלעדי: חשוב שהעירייה תהיה חלק מהתוכנית. התמורה בתוכנית תהיה מדודה, ושהעירייה תוכל לקלוט את התוספת. אני בעד פתיחה של בינוי ושמירה על המדדים. קבענו פרמטרים של גודל דירות ממוצע, ככל שנוריד את הצפיפות ונוריד את הגובה זה יותר טוב לשכונה.
עודד גבולי: אין תוכנית בינוי או פינוי בינוי שיזמים לא רוצים יותר. ברור לגמרי שהחוזים הם חוקיים. ברגע שאנחנו נצטרף אנחנו נקבע את הסטנדרט ונקבע את כמות הדירות והתוספות וזה מה שנמליץ לועדה המחוזית. הועדה צריכה להצטרף לתוכנית ויש לנו מספיק ידע כדי לבדוק את המשמעות לכך ואני בעד לגבש שלביות לתכנית. אבל זה לא נכון לעשות הפרדת תב"עות.
ראובן לדיאנסקי: נסכים שתהיה שלביות והצוות יבדוק את גזירת התב"עות.
אורלי אראל: לאחר פרסום למתן תוקף לתוכנית המתאר, תכנית זו תהיה בסמכות מקומית.
הראלה אברהם אוזן: לגבי חוקיות החוזים על פניו ממה ששמעתי כאן הם תואמים את החוק, אני לא בדקתי אותם באופן אישי. יש כאן תנאים של שוק והיזם מנסה ליצור לחץ אבל זה תמריץ ואלו תנאי השוק. התוכנית מתואמת תכנונית. אם היזם לא יעמוד בזה הוא יצטרך לשלם על כך . ראוי שהועדה תאפשר בניה בשלבים. אתם מבלבלים בין שני מושגים. זו ועדה תכנונית והיא מאשרת את התכנון ואת התמריצים לפי תקן 21. הועדה תקבע כמה ייבנה בנוסף ואת חלוקת סל הזכויות הזה היזם יקבע.
ראובן לדיאנסקי: הסיכום הוא שמצטרפים כמגישי התוכנית ותתבצע בתוכנית שלביות, בנוסף אנשי המקצוע שלנו יבדקו את האפשרות לפצל את התב"עות.

הצבעה:
בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן יהודה המאירי וגל שרעבי דמאיו

נגד: אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל
נמנע: מיכאל גיצין

החלטה:
לאשר את חוות דעת הצוות הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית. בנוסף תתווסף לתוכנית הוראת שלביות והצוות המקצועי יבדוק את האפשרות לפצל את התוכנית לתב"עות נפרדות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טלקובסקי, ארנון גלעדי, מיכאל גיצין, יהודה המאירי

דיון נוסף: הצגת ממצאי תסקיר חברתי והמלצות מחלקת תכנון צפון בעקבותיו

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בתאריך 23.1.2017 הוחלט במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה כי כתנאי להצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית (בהתאם להחלטות ועדת המשנה מתאריך 23.11.2016), יהיה הכנת נספח חברתי למתחם. בחודשים האחרונים, הוכן נספח חברתי ע"י ד"ר אהובה ווינדזור ובשיתוף ד"ר בתאל אשקול. לנספח שלושה חלקים עיקריים. סקירת המצב הקיים, סקר חברתי והמלצות חברתיות ותכנוניות.

מטרת הנספח הייתה לבחון ולאפיין את הקהילה החיה במתחם, כולל בעלי דירות, שוכרים פרטיים ודיירי הדיור הציבורי. אולם השוכרים סירבו להתראיין ולכן המדגם כלל רק בעלי דירות המתגוררים במתחם (104 מתוך 451 משקי בית שהם 23% מהמתחם). הפניות נעשו על בסיס רשימות שהועברו ממרכז המחקר חברתי-כלכלי של העירייה.

מתוך 104 משקי בית של בעלים המתגוררים במתחם, רואיינו 39 באמצעות שאלונים מובנים בסקר פנים אל פנים ובפגישה שנקבעה מראש, בבית המרואיין/ת.
30 (27%) מבעלי הדירות המתגוררים במתחם סירבו להתראיין, לא אותרו 19 (19%), ו-9 (8%) לא יכלו להשיב עקב קשיי שפה, מחלות וכד'. בנוסף, רואיינו 15 בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם אך אינם משקיעים (למשל בעלי משפחות שגרו בו בעבר אך משפחתם גדלה ועתה ממתינים בדירות שכורות להתחדשות, או מי שהם בעלי דירת הורים במתחם). אל אנשים אלה נעשתה הפנייה ע"י מרואיינים מהמתחם, והם רואיינו בראיונות עומק, בד"כ טלפונית. על כן, המדגם כלל בסופו של דבר 54 מרואיינים שהם כ- 15% ממשקי הבית במתחם.
כל נושא בניית המדגם והמתודולוגיה תואם מול המרכז למחקר חברתי-כלכלי של עיריית תל אביב והיח' האסטרטגית.

השיעור הגבוה לסירובים להתראיין מוסבר באופן מפורט בחוברת הנספח החברתי (עמ' 17) ובכל אופן מובהר שם כי המניעים לסירוב לקחת חלק בראיונות רלוונטיים לנושאי הנספח החברתי ולכן אינם מפחיתים את האפשרות לעבד את הנתונים לממצאים תקפים.

תמצית התובנות החברתיות-קהילתיות שעולות מניתוח הסקרים:

- בקרב המרואיינים קיים רצון לחזור למתחם, בעיקר בזכות הקהילה ותקווה לשיפור נוסף בה עם ההתחדשות.
- דיירי המתחם אינם מסוגלים להתארגן ולייצר בעצמם נציגות בת קיימא שתוביל את כלל המתחם ותגיע להסכמות.
- הדיירים אינם שבעי רצון מכך שהיזם פועל ללא מעורבות העירייה.
- הדיירים אינם מרוצים מהתכנית המוצעת למתחם ע"י היזם, ואינם רואים דרך לפעול בעצמם כנגדה. עם זאת, מבטאים חששות עקב התמשכות התהליך שרחוק עדיין מסיום.

עיקרי המלצות הנספח החברתי בהיבטים החברתיים-קהילתיים:
הקמת מנהלת לפינוי בינוי במתחם שתפקידיה: הנחייה וליווי של התארגנות תושבים והקמת נציגויות; הקניית ידע על התחום ועל התהליך; שימוש בכלים גישוריים לגיבור הסכמות סביב תכנון; עידוד הדיירים למעורבות בתהליך.
עיקרי המלצות הנספח החברתי בהיבטים התכנוניים:
חלוקת המתחם לתתי מתחמים בלתי תלויים תוך הקפדה על יצירת רציפות רשת הדרכים; שיפור נגישות וקישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים; חיוב במתן פתרונות למזעור רעש משימושי המסחר.

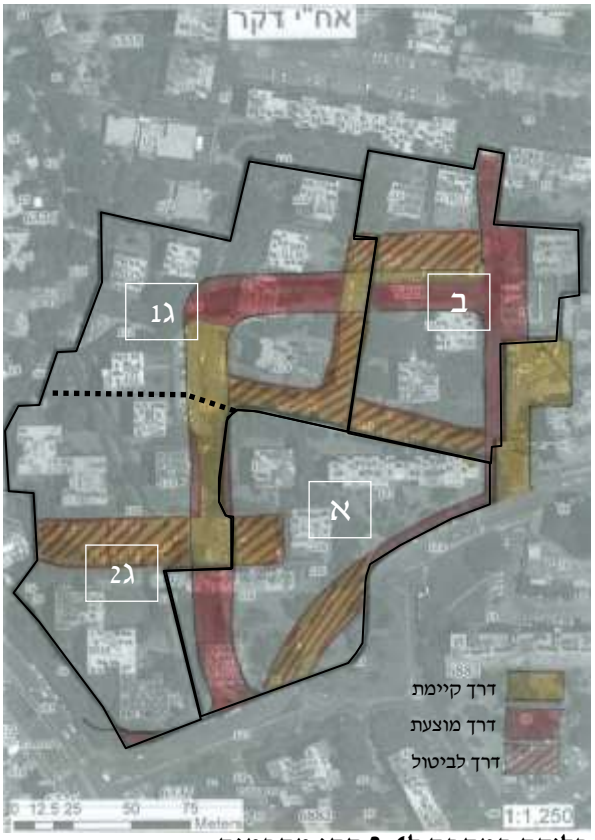
לאור ממצאי הנספח החברתי, מסקנותיו והמלצותיו, אנו ממליצים על המתווה הבא:

1. הקמת מנהלת:
בחודשים האחרונים החל לפעול בשכונה בית להתחדשות עירונית, בדומה לשכונות נוספות בעיר. הבית באחריות חברת עזרה ובצרון, המשמשת כמנהלת העירונית להתחדשות עירונית.
ראוי כי המענה לליווי והכשרת תושבים, לעזרה בבניית נציגויות נבחרות ולשילוב כלים גישוריים בתהליך יהיה באמצעות הבית להתחדשות עירונית או לפחות יכוון על ידו.
לא מדובר על הקמת מינהלת לכל פרויקט בנפרד, אלא במבט כלל עירוני בשכונות המאופיינות ע"י פרויקטים רבים להתחדשות עירונית.
המלצת הצוות היא לקיים מטעם עת"א-יפו כנס בעלי הדירות במתחם, כצעד מקדים לקראת מפגשים נוספים המיועדים לבניית נציגויות לכל מספר בניינים.
כמו כן, מוצע לקיים בשכונה קורס התחדשות עירונית נוסף, אליו יוזמנו בעלי דירות עם דגש על החברים בנציגויות.
במידת הצורך, לבחון שילוב מגשר/יועץ חברתי כחלק מהצוות המקצועי המלווה את הדיירים.
התהליכים החברתיים, ליווי הדיירים ובניית הנציגויות יתבססו על הנתונים שבנספח החברתי.
כל המפגשים יתקיימו בבית להתחדשות עירונית בנווה שרת.

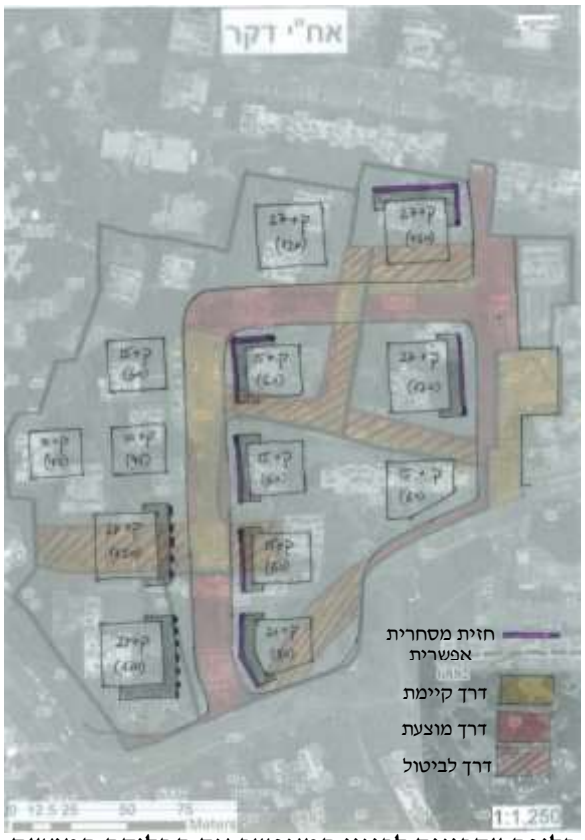
2. חלוקת המתחם לתתי מתחמים:
כמו ברב המקרים, גם במקרה זה אנו עדים לקושי מצד תושבים להתארגן להקים נציגות לכל בנין ולבנות הסכמות. קושי זה גורם לזעזועים במרקם החברתי והקהילתי.
לכן, לאור ניתוח הממצאים כפי שעולה מהנספח החברתי, **המלצת הצוות היא לקדם תכנית בנין עיר מפורטת בסמכות הועדה המקומית לפינוי בינוי לכלל מתחם אח"י דקר, <u>ללא איחוד וחלוקה</u>. תכנית זו תכלול פריסת יעודי קרקע, כולל מערכת הדרכים ושטחי הציבור, זכויות בניה והוראות בינוי ופיתוח ברמת תתי מתחמים (מקבצים) ולא ברמת המגרש הבודד.**
לאחר אישור תכנית זו, לכל תת מתחם תקודם תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, ממנה ניתן יהיה לאשר תכניות עיצוב אדריכלי ולהוציא היתרי בניה.
בשלב של התב"ע לאיחוד וחלוקה ניתן יהיה לחדד הוראות תכנוניות ולבצע לוחות הקצאה לכל בעלי הדירות. החלוקה לתתי מתחמים תעשה כך שלא תהיה התלייה ביניהם, וכל אחד יוכל להתארגן לפי יכולתו וקצבו.
מומלץ על 3-4 תתי מתחמים. ניתן יהיה להציע במסגרת תב"ע לאיחוד וחלוקה חלוקות משנה, הכל בהתאם לתב"ע הראשית.
הרציונל לקידום דו-שלבי הינו כפול:

א. בשלב הראשון תיווצר ודאות תכנונית ע"י קביעת סל הזכויות לכל המתחם אח"י-דקר, מערכת הדרכים רציפה על בסיסה ייקבעו גבולות תת המתחמים (המקבצים). כאמור לכל תת מתחם יוגדרו יעודי הקרקע, השימושים המותרים, סל זכויות, עקרונות בינוי ופיתוח. כך יעוגן התכנון הסטטוטורי.
ב. בשלב השני, ירידה לפרטים ובעיקר לוח הקצאות ברמת המגרש הבודד ובעלי הנכסים.

המלצת הצוות לחלוקה לתתי מתחמים:



חלוקת המתחם ל4-3 תתי מתחמים



חלופה עקרונית לבינוי המאפשר את החלוקה המוצעת

3. בדיקה כלכלית ושטחי בניה:

הבדיקה הכלכלית מטעם היזם התקבלה באגף הכנסות מבניה ופיתוח בנובמבר 2017. לדברי אגף ההכנסות, עולה מהבדיקה כי בהינתן ששטח התמורה הממוצע לדיירים יעמוד על 25 מ"ר נוספים על הקיים ליחידת דיור, אזי סך שטחי הבניה למגורים מעל הקרקע (עיקרי + ממ"ד) יהיו בטווח של 100-105 אלף מ"ר (כ-125-130 אלף מ"ר כולל שטחי שירות משותפים), ורווח יזמי בטווח של 20%-25% בהתאמה.
זאת לעומת דו"ח היזם, לפיו נדרשים כ-155 אלף מ"ר שטחי בניה על קרקעיים (עיקרי + שירות) על מנת להגיע לשיעור רווח של כ-20%.

המלצת הצוות היא לאמץ את חוו"ד אגף ההכנסות, ולקבוע סל שטחים בתכנית הראשית של כ- 125-130 אלף מ"ר (עיקרי + שירות) המבטאים גם תוספת ממוצעת של 25 מ"ר לכל דירה קיימת וגם את השטחים הנדרשים ליזם כדי להוציא לפועל פרויקט זה.

4. תנועה ונגישות:

א. לאחר בדיקות ישימות, שלביות והפרשי טופוגרפיה, אנו מסיקים כי אין אפשרות או צורך בחיבור נוסף בין נהריים ואח"י דקר לכלי רכב, כפי שהוצע במדיניות.

ב. שבילי אופניים תקניים רציפים הינם חלק מתכנון התנועה ויופיעו בחתכי הרחובות.

ג. איחוד רמפות למספר מבנים לשם פגיעה מינימלית ברצף המדרכות ובמרחב הולכי הרגל והכנסתן לקווי הבניין.

המלצת הצוות:

א. לעגן קישור הולכי רגל בתב"ע למתחם אח"י דקר ובתב"ע למתחם נהריים.

ב. לכלול בנספח התנועה שבילי אופניים תקניים רציפים בנספח התנועה כחלק בלתי נפרד ממנו.

ג. הרמפות לחניונים יהיו בתוך קונטור המבנים ותאוחדנה.

5. קומת הרחוב:

שילוב חזית רחוב פעילה במספר קטעי רחובות הינו חלק מהחזון העירוני, בשכונת נווה שרת כמו בשכונות רבות אחרות בעיר.

המלצת הצוות היא לחייב קולונדה ברחובות בהם תקבע חזית רחוב פעילה, כאמצעי להפחתת רעש לקומות מעל המסחר, או לחילופין לחייב אמצעי אדריכלי אחר מוכח.

בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית נדונה בועדה המקומית **בתאריך 25.12.2013 והומלצה להפקדה בועדה המחוזית**.

ביולי 2016 – הועדה המקומית קובעת תוקף להחלטתה להעברת התכנית לועדה המחוזית.
בנובמבר 2016 – הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.
ב-23.1.2017 התכנית נידונה במליאת הועדה המקומית, הוחלט לאשרר את החלטת ועדת המשנה מה-23.11.2016, לקיים תסקיר חברתי, להטמיע את מסקנותיו ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

ב-24.6.2019 התקיים דיון להפקדה בועדה המחוזית. החלטת הועדה המחוזית התקבלה במנהל ההנדסה ושינתה מספר נושאים ביחס להחלטת הועדה המקומית.
רוב השינויים המרכזיים מקובלים על מהנדס העיר.
מספר נושאים המובאים כאן, אינם תואמים לתפיסת מנהל ההנדסה והועדה המקומית.

להלן החלטת הועדה המחוזית:

4. <u>תכנית - 507-0523845 : פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת ת"א</u>

<u>רקע</u>:

התכנית בשטח של כ-45 דונם בחלקה המערבי של שכונת נווה שרת בתל אביב, בסמוך לרחובות דבורה הנביאה ובית אל, התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי המציעה 1159 יח"ד חדשות במקום 451 יח"ד קיימות. הבינוי המוצע בתכנית כולל 6 מבנים בבניה מרקמית בגובה של עד 11 קומות ו-7 מגדלים בגובה כולל של עד 29 קומות. התכנית מייצרת שצ"פ אורכי מרח' בית אל , בנוסף ישנם שצ"פים בשוליים המערביים המתחברים לפארק מודעי. התכנית מייצרת דרך חדשה אשר עתידה להתחבר לדרך ההיקפית המתוכננת ברחבי שכונת נווה שרת. בתכנית מוצעים שטחים למבני ציבור הן בשטחים עצמאיים והן כשטחים בנויים בבניני המגורים. לאורך הרחובות המרכזיים מתוכננת חזית מסחרית פעילה.התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

התכנית חורגת מתא/5000 ולכן מוגשת לוועדה המחוזית היות והיא מציעה שימוש משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

הוועדה סבורה כי נכון לחרוג במקרה זה מתכנית המתאר הכוללנית תא/5000 בהתאם למדיניות המעודדת עירוב שימושים וחיות עירונית ובשל קרבתה לקו מתע"ן, ומחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:

א. <u>מגורים</u>

1) זכויות בניה: 90,400 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף, שטח ממוצע למרפסת- 12 מ"ר ליח"ד. צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

2) מס' יח"ד: 1,159 יח"ד.

3) שטח ממוצע ליח"ד יהיה 78 מ"ר שטחים עיקריים. 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בגודל של עד 80 מ"ר כולל.

4) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

ב. <u>מסחר</u>

600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחר.

ג. <u>משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי</u>

600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ד. <u>שטחי ציבור</u>

5,360 מ"ר עיקרי במגרשים ביעוד שב"צ ו-1,800 מ"ר עיקרי בשטחים מבונים במגרשים ביעוד מגורים ד'. השימושים לשטחי הציבור יהיו: חינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, דת ומשרדים עירוניים.

2. בינוי:

א. מס' קומות: עד 29 קומות בהתאם לנספח הבינוי.

ב. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ', גובה קומת קרקע עד 6.8 מ' .

ג. ישמר קו בניין של 3 מ' לפחות בין המגדלים לשצ"פ המרכזי .

ד. תקבע זיקת הנאה להולכי רגל לרוחב תאי שטח 8 ו/או 9 לצורך יצירת קישוריות מזרח-מערב. רוחב זיקת ההנאה יהיה 6 מ' לפחות.

ה. שלביות: תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג'.

ו. לא יותרו מבנים בתחום הדרך.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

א. לאורך המדרכות יתוכננו נטיעות על מנת ליצור צל רציף בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני – דצמבר 2015.

ב. חלחול והחדרת מי נגר (תמא 34/ ב/ 4) – תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.

ג. בשטח הפתוח שמעל המרתפים יוותר עומק של 1.5 מ' לטובת נטיעות.

ד. המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה לעת הוצאת היתר בניה.

ה. רוחב השצ"פ המרכזי יהיה 30 מ' לפחות. בתחום השצ"פ המרכזי יותרו 2 מבני מסחר בשטח כולל של 25 מ"ר כ"א. המבנים ימוקמו בקצוות השצ"פ.

ו. בתחום השצ"פ תתאפשר נגישות לרכב תפעול וחירום בלבד, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.

ז. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 3 מ'.

4. תנועה וחניה:

א. תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ומקסימלי, תקן החניה למגורים 1:1.

ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה תקן מינימלי לפי תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.

5. תנאי להיתר בנייה:

א. תנאי להיתר בנייה במתחם ב': הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.

ב. תנאי להיתר בנייה במתחם ג': הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 202.

6. תיאומים ואישורים:

א. הטמעת חוו"ד יועצת התנועה של הוועדה המחוזית לרבות לעניין מעברים ומיקום תחנות לאוטובוסים, בתיאום עם לשכת התכנון.

ב. הטמעת חוו"ד יועצי הסביבה, שמאות ותשתיות של הוועדה המחוזית, בתיאום עם לשכת התכנון.

ג. נספחי מים וביוב יועברו להתייחסות משרד הבריאות.

ד. הטמעת הנחיות משרד הביטחון לנושא סימון.

7. כללי:

א. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם את תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. יוסרו הפניות לאגפים בעירייה או בעלי מקצוע בעירייה וכן הוראות הקובעות אחריות לביצוע.

ג. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

ד. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

המלצת מח' תכנון צפון, להפקיד את התכנית כאשר הועדה מגישת התכנית, ולהגיש התנגדות לסעיפים הבאים בהחלטת הועדה המחוזית:

סעיף בהחלטת הועדה המחוזית	נוסח החלטת הועדה המחוזית	מהות ההתנגדות
3.א.1	שטח ממוצע ליח"ד יהיה 78 מ"ר שטחים עיקריים. 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בגודל של עד 80 מ"ר כולל.	יש להגדיל את אחוז היח"ד הקטנות ל-30% (לפחות 20% דירות קטנות ולפחות 5% דירות קטנות מאוד) ולקבוע כי תמהיל מדויק התואם לצרכי השכונה ייקבע בתכנית העיצוב.
4.א.1	ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים .ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים ,יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר	יש להוסיף הבהרה כי 8 מ"ר עיקרי שמתווספים יחליפו 8 מ"ר שירות.
ב.1 ; ג.1	600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחר. 600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.	יש לקבוע מנגנון גמיש להמרה בין מסחר למשרדים (במקום חצי-חצי מכלל 1200 מ"ר). אחרת יכולים להישאר שטחים ריקים בשימושים אלו.
ב.2	גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ'. גובה קומת קרקע עד 6.8 מ'	גובה קומת הקרקע עד 5.5 מ'. אין צורך בהקמת יציע ואין כוונה לאפשר בנייה יוקרתית או יקרה לתחזוקה.
ה.2	שלביות :תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג.'	מוצע להבהיר ולנסח: תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הריסת המבנים בתחום תאי שטח 514 ו-202.
ב.3	חלחול והחדרת מי נגר (תמא / 34 ב – 4) תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול ,החדרת מי נגר ונטיעות ,בשטח כולל של 15% משטח התכנית	יש לקבוע 20% שטח מחלחל ומקרה של רציפות עם שצ"פ ניתן לאפשר 15% בלבד. בנוסף, שטחים מחלחלים יהיו בחפיפה בתת הקרקע ומעל הקרקע.
ג.3	בשטח הפתוח שמעל המרתפים יוותר עומק של 1.5 מ 'לטובת נטיעות.	יש לקבוע שהעומק 1.5 מ' יהיה ממפלס הפיתוח וכן לקבוע נפח נטיעה של 24 מ"ק עבור כל עץ.
א.4	תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ומקסימלי, תקן החניה למגורים 1:1	מוצע להבהיר ולנסח: תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ומקסימלי, תקן החניה למגורים לא יעלה על 1:1
א.7	תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם את תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית	מוצע לנסח: תכנית העיצוב האדריכלי תאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול גם את תכנית הפיתוח, את נספח ניהול מי הנגר והתייחסות לתקן בניה ירוקה.

*** הועדה המקומית תשמור לעצמה הזכות להתנגד לנושאים נוספים בהתאם לנספחים שיופקדו.**

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 0003-20ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : סוקר את עיקרי התוכנית ואת המהלכים שהיו בה בציר הזמן.
מלי פולישוק : הכביש העוקף והמרכזי לשכונה ייסלל רק שימצו את כל השכונה. הולכת לקום שכונה באחי דקר במשך 10 שנים מה יקרה בינתיים.
תמיר קהילה : לכן תנאי ראשון לכל היתר בניה בתוכנית יהיה פריצת הדרך הזו. בזכות הריסת שני המבנים של אחי דקר 8,1ו-10 אפשר יהיה לפתוח את הדרך ואח"כ לעשות שלביות.
אופירה יוחנן וולק : זה יספיק ? נתיב אחד לכל צד.
תמיר קהילה : אפשר לעשות נתיב שלישי באזורים מסוימים. זכות הדרך תהיה סטטוטורית וניתן יהיה לתכנן אותה על פי הצורך.
ראובן לדיאנסקי : בשביל הפתרון התחבורתי של הורדת 2 בנינים והסדרת כביש אתה צריך להגיע להסכמה עם הדיירים, זה תהליך מאתגר.
אורלי אראל : גם בתהליך פינוי בינוי בלה גרדיה כל התושבים פונו ונמצא פתרון לכל מי שרוצה לחזור, פתרון אלטרנטיבי לתקופת הבניה והדיירים חוזרים לבית חדש. לכן אנחנו עומדים שתנאי ראשון שהבניינים שמוצגים יהיו הראשונים לפינוי.
דורון ספיר : צריכים לקדם את התוכנית כמה שיותר מהר.
אורלי אראל : יש כמה סעיפים קטנים שנגיש עליהם את התנגדות מה"ע.
מיטל להבי : המחוז אמר תקן אופניים מינימלי זה אומר שאפשר להגדיל את המספרים. ותקן חניה הוא 1 ל-1. כתוב שיש לקטין את התמורות, בקשתי לקבל את הבדיקה הכלכלית כדי להבין מאיפה להקטין את התמורות. מכיוון שזהו מקום לזכויות להרחבה.
אורלי אראל : לנושא ההרחבה כשבאנו ממדיניות של הקטנת שטחי התמורה וקביעתם ל12מ' נאמר שתוכניות שהיו בהליך קידום ועברו ועדה לא יכול עליהם וזו אחת התוכנית. תוכנית זו אושרה ל25מ.
מיטל להבי : היא אושר ל40מ' למה היא צומצמה ל25? בתוכנית זו היו הרבה מתנגדים ודיונים והצטרפנו כמגישים לחברת פיבי, לא שינינו הרבה דברים.
אורלי אראל : שינוי מ40מ' ל25 כי זה היה התנאי שהועדה החליטה על הצטרפותה כמגישת התוכנית.
מיטל להבי : כמו כן היה כתוב שהכל בהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת (יש בדיקה מנובמבר 2017 ועוד בדיקה את כולן אני רוצה לראות) כי במקום שיש זכויות להרחבה השיקולים שלנו צריכים לקחת בחשבון שאם יש בדיקה מעודכנת במקום כי יש לה ערך כלכלי גבוה.
תמיר קהילה : כשהצגנו כאן את מדיניות ההתחדשות הובהר שבניית סל שטחים כוללת את מה שקיים היום ואליו מוספים תמורה ממוצעת. לא דובר גם על הכנסה לסל זה את זכויות הרחבות שלא מומשו. נושא התמורות בפרוייקט הזה נידון ב2017 והצטרפתם כמגישים וזה עלה גם למליאה שאישרה זאת.
מיטל להבי : 16 מ' שירדו הם סל שטחים שחלקו זה ירידה מהיזם, אני מבקשת את הבדיקות.
דיירת : 14 שנה אנחנו דנים בתוכנית הזו. החתמנו 80% הדיירים על הסכם וכולם קבלו אותו. במתחם השני לא רוצים התחדשות. החתמנו את כולם על הסכם ועכשיו אתם אומרים שכל ההסכמים שלנו מבוטלים ומורידים לכם את התמורה. שמתם לנו מכשלה.
תמיר קהילה : לא נכנסים לעניין התמורות בין היזם לבעלי הדירות, לא מורידים את התמורות שתיקבענה בהסכם עסקי. מדובר על סל השטחים שמצטמצם. סל השטחים נקבע לפי 12 מ"ר תמורה במדיניות שעברה ואילו בתכנית זו על פי 25 מ"ר תמורה.
מיטל להבי : למה הכוונה מי שבא עכשיו מקבל 40 מי שיבוא אח"כ יקבל 10
תמיר קהילה : אנחנו לא נכנסים לחוזים בין דיירים ליזמים, הם מקבלים סל שטחים והוא צריך להתחלק בעסקת קומבינציה בין בעלי הקרקע ליזמים. זכות הקניין של הדיירים קיימת.
ראובן לדיאנסקי : האם היתה אפשרות של דרך תת קרקעית?
תמיר קהילה : אי אפשר יש הפרשי גובה משמעותיים, ובנוסף יש לנו מטרה לקיים רחובות עירוניים ופעילים ולא מנהרות.
מלי פולישוק : יכול להיות שהפרויקט התעכב בגלל המגבלה שהצבתם וזה נזק, מדוע לא לעשות סוג של מינהור.
אורלי אראל : אם עושים מתחת לבניין צריך לעשות הפקעות, הקניין הוא מלמעלה עד למטה.
ראובן לדיאנסקי : בדרך שאתם מציעים הפוריקט לא יצא לפני 10 שנים ולכן יהיה נזק.
עמית גולדשטיין : הנושא של קביעה בשלב ראשון הדבר היה בהתאם לחלטה של הועדה וזה מיושם בהוראות שהופקדו ואפשר להגיש התנגדות בשלב ההתנגדויות.
דורון ספיר : אנחנו לא מעכבים את הפרויקט. ההריסה של הבינים הייתה בכל מקרה, רק השלביות השתנתה.
עופר : המטרה שהתוכנית הזו תתקיים, השלביות יכול להיות גורמת לחוסר היכולת להתקיים.
דורון ספיר : תבדקו ובשלב ההתנגדות תציגו את זה.
ליאור שפירא : יש תושבים שגרים שם וצריך לאזן, ולעשות שלביות כדי שנושאים שכונתיים כמו תחבורה יקבלו מענה.
אורלי אראל : דרך תת קרקעית צריך לסמן כדרך ולכן צריך לפנות את הדיירים.

דורון ספיר: צריכים למצוא דרכים שהפרוייקט יתקדם כמה שיותר מהר ושהכניסה והיציאה יהיו סבירים, כי מי שיגור שם לא יוכלו להתנייד פנימה והחוצה.
מיטל להבי: אני נמנעת תעבירו לי את הבדיקות הכלכליות.

בישיבתה מספר 0003-20ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה לפניה את הדיווח על החלטת הועדה המחוזית.

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

<u>דיון בדיווח התנגדות מה"ע :</u>

תכנית התחדשות מתחם אח"י דקר – התנגדות מהנדס העיר

בהתאם לסעיף 100 לחוק התו"ב, מוגשת התנגדות מהנדס העיר תל אביב-יפו לתכנית **פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת ת"א** מס' 507-0523845.

א. שטחים ציבוריים בנויים במגרשים סחירים

1. **מוצע לשנות את יעוד הקרקע מ"מגורים" ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" בתאי השטח בהם ישנם שטחי ציבור בנויים,** במטרה לאפשר שימושי רווחה כגון מגורים המשלבים בקהילה אנשים עם מוגבלויות.

2. בשל סל השימושים המצומצם הקיים בתקנון התכנית, נבקש להרחיב את סל השימושים לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף 4.1.1.3, ולהוסיף שימוש לתרבות. ובנוסף יש להוסיף שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.

ב. שטח למבנים ומוסדות ציבור

שינוי הערה 10 בטבלה 5 והשוואת מגבלת הגובה לתכנית צ' העירונית. כיום מוצע בתכנית מגבלת גובה של 17 מ' השווה לבניית 4 קומות. מבקשים לשנות את מגבלת הגובה לעד 40 מ' (השווים לכ-10 קומות, כאשר מסביב מתוכננת בניה בת 10-28 קומות). כבר היום בונים בתל אביב מבני ציבור בני 5-6 קומות.
הגבלת בניית מבני הציבור ל-17 מ' (4 קומות) לא תאפשר את מיצוי זכויות הבניה גם בבנייה בתכסית מירבית של 60%.

להלן טבלה המציגה את "הפסד" השטח הציבורי כתוצאה מהגבלת הגובה:

תא שטח	שטח כולל לבניה מוצע בתכנית במ"ר	שטח כולל אפשרי לבניה במגבלת 4 קומות ותכסית 60% במ"ר	הפרש שאינו ניתן לניצול במ"ר
200	1858	1651	237
201	3502	3079	423
202	1990	1797	193

מבקשים לא לסטות מתכנית צ', בה נלקחו בחשבון כלל הפרמטרים המתייחסים למבני ציבור.
לכן, **מוצע לשנות את מגבלת הקומות על פי תכנית צ' העירונית (10 קומות) ולרשום מגבלת גובה של 40 מ'.**

ג. חניה

בתאריך 8.7.2020 אושרה ע"י ועדה המקומית לתכנון ובניה מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות חדשות.
מוצע להתאים את תקן החניה בהתאם למדיניות העירונית. במקום 1:1 יש לרשום 1:0.8.

ד. סעיפים בהוראות

4.1.2א3 – מרחק בין בניינים
חשוב להבטיח מרחקים נאותים מינימליים גם בתאי השטח בהם רק מבנים מרקמיים. לא מספיק לקבוע רק מרחק למגדלים או לקומות המסד.
מוצע להוסיף שהמרחק בין הבניינים המרקמיים השונים יהיה 8 מטרים לפחות, כמו בין המבנים המרקמיים למגדלים ולקומות המסד.

4.1.2א4 – גובה קומות הקרקע והקמת יציע
בתקנון התכנית מצוין גובה קומת קרקע של 6.8 מ'.
תכנון קומות קרקע בגובה 6.8 מ' מגדיל את עלויות התחזוקה ונועד לשדר יוקרה.
מבקשים להנמיך את גובה קומות הקרקע כך שקומות קרקע בבנייני מגורים בלבד יהיה עד 4.5 מ' ברוטו, וגובה קומות הקרקע למסחר בבנייני מגורים יהיה עד 5.5 מ' ברוטו, בדומה לתכניות אחרות בעיר. כמו כן, לא תותר הקמת יציע.

4.1.2א7 – שימושים מותרים בקומות הקרקע
במפגש קומות הקרקע של הבניינים עם השטחים המשותפים, שטחי הציבור והרחוב יהיה מופע של תשתיות הבניין. נדרש וניתן לתכנן את אלו בתת הקרקע.
מוצע להוריד: מיזוג אוויר, שנאים, תקשורת, חדר כושר. דחסנית וחדרי אשפה.
להבהיר: אחסנה משותפת בלבד ללא מחסנים דירתיים מוצמדים.

בנושא זה , מוצע להוסיף שטחי רווחה בקומת הקרקע בבעלות משותפת של כלל הדיירים. יש להוסיף זאת מתוך השטחים העיקריים בטבלה 5 (ולא בנוסף).
מוצע כי עבור כל דירה בממוצע, 2-3 מ"ר מתוך השטח עיקרי יהיו עבור שטחי רווחה בבעלות משותפת.

4.1.2א8 – שימושים מותרים ביציע
בהתאם להערה לעיל (לסעיף 4.1.2א7),יש למחוק את הסעיף.

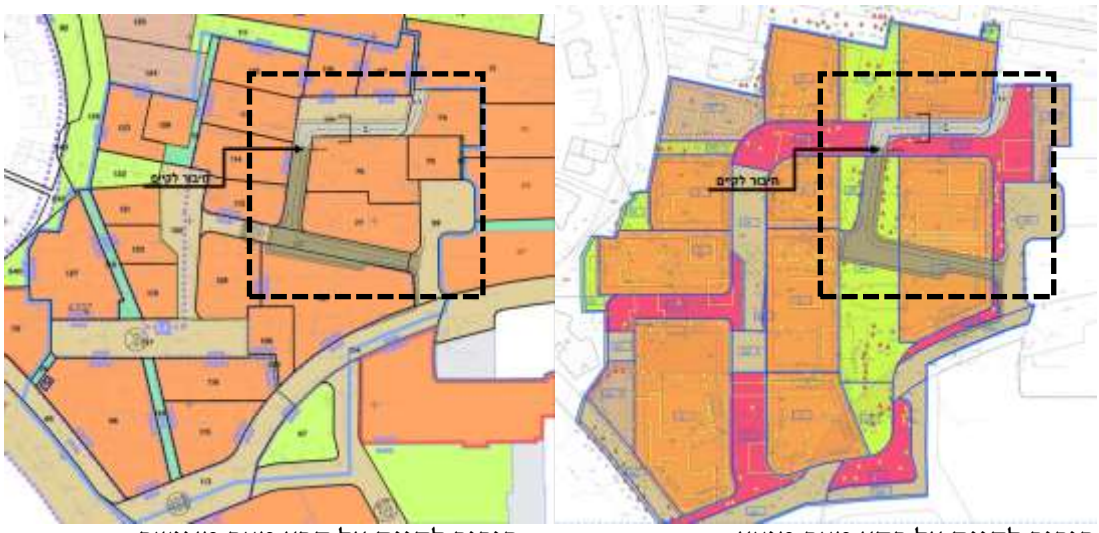
4.1.2א10 – חדר כושר פרטי
שימוש זה משפיע על עלויות התחזוקה השוטפת. בתכניות התחדשות המטרה להפחית את עליות התחזוקה השוטפת וארוכת הטווח ולא להדיר אוכלוסייה עקב עלויות תחזוקה (לכן למשל, ישנו מאמץ לקבוע בתכניות נכסים מניבים או קרנות הוניות).
מוצע למחוק שימוש 'חדר כושר'.

ה. עצים / ניהול מי נגר / שטח לחלחול

בהתאם לסעיף 4.1.2.(13) הקובע תכסית מרתפים של עד 85%, מבקשים לקבוע כי השטח הפנוי מבניה במרתפים יהיה בחזית הקדמית על מנת לאפשר נטיעת עצי צל גם על המדרכה להם בתי גידול נרחבים.
לכן מוצע כי במגרשים פרטיים יישמרו 2 מטרים מקו המגרש הקדמי ללא בניית מרתפים.
בנוסף מוצע להוסיף כי סקר עצים מעודכן לכל מגרש יהיה תנאי להיתר.

ו. שלביות

נטען ע"י יזמי ועורכי התכנית כי סעיף 6.8.12 יקשה מאוד על מימוש השלבים הראשונים, שבזמן מימושם ככל הנראה לא ימומש במלואו החיבור צפונה (עקב לו"ז תכנית מתחם נהריים).
עלתה הצעה לאפשר חיבור זמני, הקיים היום בפועל, חלקו ביעוד דרך מאושרת וחלקו ביעוד דרך לביטול. חיבור זה יאפשר חיבור **זמני** שלם אך לא אופטימלי, במידה ומתחם נהריים יתקדם לפתיחת הרחוב לפני שלב ג' בתכנית.
מוצע לאפשר חיבור זמני כמוצע להלן:



חיבור לקיים על רקע מצב מוצע חיבור לקיים על קרע מצב מאושר

ז. סעיף 6.8 - תנאים למתן היתר בניה:

נבקש להוסיף סעיף נוסף לפרק 6.8 "תנאים למתן היתר בניה", כדלקמן:
הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרשים 1 -2 בבעלות העירייה.

ח. סעיף 6.15 - רישום שטחים ציבוריים:

א. נבקש לתקן את סעיף א' ולרשמו מחדש כדלקמן: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

ב. לטובת קידום והמרצת ביצוע התכנית ומניעת עיכובים אפשריים לנוכח האפשרות כי ייתכנו עבודות פיתוח/תשתיות עירוניות מקדימות בתחום התכנית, נבקש הוספת סעיף נוסף בדבר אפשרות העירייה להפקיע את השטחים הציבוריים עם אישור התכנית, כדלקמן:
"העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית". ההפקעה תהיה עפ"י סעיפים 5 ו-7 בלבד (לא לפי סעיף 19) ועם רישום לוחות ההקצאה ימחקו הערות ההפקעה.

ט. לוחות ההקצאות:

לתכנית הנ"ל 3 לוחות הקצאה למתחמים: A, B ו- C. לוחות ההקצאה אינם ערוכים בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15), ויש לתקנם מהטעם הבא:
הקצאות השטחים הציבוריים "מתחת לקו" במצב היוצא, אינן רשומות ממול לזכויות העירייה "במצב הנכנס" בכל 3 לוחות ההקצאה. יש לתקן את הנ"ל ולרשום את הקצאות השטחים הציבוריים במצב היוצא ממול לזכויות העירייה במצב הנכנס "מתחת לקו". כמו כן, יש להסיר את הכיתוב הנוכחי במצב הנכנס - "מיועד להירשם ע"ש עיריית תל אביב יפו", ולכתוב במצב היוצא - עיריית תל אביב יפו.

בישיבתה מספר 0020-20ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע 8-7 ו9

כתובת:
בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

גושים וחלקות בתכנית: בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

מתכנן: אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו דרום, היחי' ליישום השימור ומחלקת השימור.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: עיריית תל אביב – יפו ושונים

רקע היסטורי:
הבייארה (בית הבאר) הינה מכלול מבנים שהתפתחו בד"כ בסמוך לשטחי הפרדס במאה ה-19 בא"י, במטרה לתת מענה לצרכי המשק. תחילתו של טיפוס בניה חקלאי זה הייתה בבנית בבאר, בריכת אגירה ומערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים.
החל ממחצית המאה ה-19, היציאה מחומות יפו אפשרה לבעלי הפרדסים להתגורר בשטחי הגידול עצמם, וכך התפתח המודל כאשר בסמוך / על גבי הבארות נבנו בתי קיט מפוארים אשר הפכו עם השנים למגורי קבע.
תופעת הבייארות הינה ייחודית בשל העובדה כי הינה תופעה מקומית וייחודית במרחב יפו. בניה אשר התפתחה באופן הדרגתי ללא תכנון אדריכלי / סביבתי מוקדם אלא על פי חוקיות פנימית של החקלאים בעלי הפרדסים דאז כאשר המבנים מאפיינם את המקום עצמו, החומרים המצויים בו, תנאי האקלים, ואורח החיים שהיה דאז.
חשיבותם של הבייארות בהיותם חלק מהותי מהתפתחות העיר יפו ות"א במאה ה- 19 וחלק ממורשת הבנייה הערבית המקומית.
היום נותרו כ-70 בתי באר המרוכזים בעיקר בדרום ת"א וביפו.

הבאר הייתה הראשונה להיחפר בשטח הפרדס. מתקן האנטיליה- מערכת שאיבת המים עשויה גלגלי עץ – הותקן לצד הבאר וסביבה נחפרו תעלות השקיה פתוחות מסויידות. השלב הבא היה בניית מערך מבני שירות, אחסנת כלי עבודה, מבנים לחיות משק ועוד. בשלבים הראשונים עוד לא שימשו הבתים למגורי אדם. בהמשך נוספה לבית הבאר יחידת מגורים שאילצה את בעלי הבתים, מטעמים ביטחוניים, להקיף את המערך בחומה שיצרה בידול על רקע הנוף היפואי. לצד החומה הותקן סביל לרווחת עוברי האורח.
התפתחות מבנה המגורים סביב בית הבאר החלה במבנה חד קומתי - סדרת חדרים פשוטים בגימור צנוע ביותר, לא כל החדרים קורו ולא כולם טוייחו והפלאחים ישנו במחיצת בהמות העבודה. הצפיפות ביפו ופתיחת החומות הובילו לבניית קומות שניות בבתי הבאר, אז הופרדו מגורי האדם והבהמה, והחל השימוש בבתים כבתי קיט ונופש.

בראשית הדרך שימשו הוילות כבתי קיט – הרחק מהצפיפות במרכז העיר (בין החומות), ועם צמיחתה של יפו, הפכו אלה לבתי קבע. הפרדסים המוריקים ובליבם חומה שהקיפה את המתחם הבנוי, היו חלק מהנוף שסבב את חומות העיר טרם התפתחותה אל מחוץ לחומות. שטחי הגינות והפרדסים הכתיבו את התפתחות העיר ואת קביעת רשת הדרכים העירונית ומכאן חשיבותם להתפתחות האורבנית העתידית.

העיר יפו חוותה תהליך מואץ של מחיקת הזהות החקלאית והפיכתה למרקם אורבני מיושב, צפוף ובנוי תוך פרק זמן קצר. לאורך המאה ה-20 ניתן לראות בבירור כיצד בנייה מואצת אל מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית - צפונה לכיוון תל אביב, וכן מזרחה ומערבה (לכיוון חולון ובת ים דהיום) מחקו למעשה את תבנית הנוף הירוקה והעלימו אותה תחת מפעל הבנייה האינטנסיבי. כיום, למעשה, לא נותר כמעט זכר למרקם זה, למעט אזכורים בודדים בדמות בתי הבאר ושרידיהם הנמצאים עד היום לצד הדרכים ההיסטוריות אותן הגדירו.

מדיניות קיימת:
קידום התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה תוך שילוב בין הבנוי לפתוח ע"י קביעת הוראות לשימור ופיתוח המרחב הבנוי והציבורי באופן המחייב ראיה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם ובינם לבין יעודי הקרקע שסביבם.

לאחר עבודה סקר מקיפה של מחלקת השימור ומחקר שערכו ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר בו נסקרו כל בתי הבאר בתל אביב (כ- 100 בתי באר), הוועדה המקומית דנה והמליצה בתאריך 06.06.12 לוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיפים 78-77.
בתאריך 29.10.2012 הוועדה המחוזית אישרה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה לבחינת שימור 32 בתי באר ולתיעוד 11 בתי באר נוספים. כמו כן קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה בבתי באר אלו ע"פ סעיף 78. תוקף התנאים נקבע לשלוש שנים.
הועדה המחוזית האריכה את תוקף הפרסום בשלוש שנים נוספות, עד לתאריך 30.08.2018.

במהלך תקופת הפרסום צוותי התכנון באגף תכנון העיר בחנו את כל רשימת בתי הבאר אשר המחוז קבע, ובחינת הטיפול בבתי הבאר נעשה במספר מהלכים מקבילים. ככל שהדבר התאפשר במידה וקודמה תכנית נקודתית אשר כללה בתוכה בית באר, בית הבאר נכלל בתוכנית ושימורו עוגן.
במקביל נעשתה עבודת חקר לסיקור, מיפוי והעמקת מחקר כל תופעת בתי הבאר והדרכים בהם ניתן יהיה לחשוף את הסיפור ההיסטורי של התופעה החקלאית בנוף האורבני המתחדש.
להלן פירוט מסמכי ותתי הנושאים שנחקרו במסגרת הליך זה:
א. הוכן מסמך המלצות למדיניות עירונית כוללת להנכחת תופעת בתי הבאר במרחב (בלווי משרדו של רן וולף)
ב. הוגדרו ערכי השימור וגיבוש הנחיות לשיקום ושימור לבתי הבאר (בסיוע אדר' נאור מימר ואדר' נוף טל קציר)
ג. פיתוח מתודה לתמרוץ שיקום בתי הבאר (בסיוע אינג' מאיר רונן, שפר-רונן מהנדסים)
ד. בחינה שמאית (ע"י השמאי מאיר צור)

מתוך כל התהליכים שפורטו שלעיל, צוותי התכנון באגף תכנון העיר גיבשו תכנית לשימור בתי הבאר בתל אביב-יפו אשר קובעת את בתי הבאר לשימור תוך יצירת דרכים וכלים לתמרוץ הטיפול בבתי הבאר בפועל לאחר ניתוח והבנה של המבנה, המרחב המידי ומיקומו בעיר.

במסגרת סקר בתי הבאר שנערך ע"י ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר, נסקרו כ- 100 בתי באר, מתוכם:

כ- 35 בתי באר לא הומלצו לשימור / דורגו בהערכה כללית נמוכה.
כ- 25 בתי באר נמצאו כמוגדרים לשימור בתוכניות תקפות.
כ- 40 בתי באר הוגדרו כראויים לשימור בדרגות שונות.
במסגרת ההליך התכנוני של תוכנית זו נותחו כל 40 בתי הבאר כאשר אלו הם למעשה מרבית בתי הבאר עליהם פורסמו הודעה בגין 78-77.
בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעות לפי סעיף 78-77 הוגדרו 32 בתי באר שכמבנים המיועדים לשימור וכ- 11 בתי באר אשר מיודעים לתיעוד בלבד.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להלן רשימת בתי הבאר אשר נדרשו לבחינה ע"פ ההחלטה לפרסום הודעות לפי סע' 78-77, הסטטוס התכנוני שלהם והמלצת צוות התכנון של התכנית בנוגע לכל בית באר:

מספר בהחלטת ו.מחוזית	מספר בדו"ח הסקר	כתובת	שם	סקר בעלויות	תכנית תקפה	סטטוס תכנוני	המלצה צוות התכנון
3	4	רח' בני ברק -24 26, איגר 3, הגר"א 20	משפחת נבולסי	פרטית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
4	6	חזונוביץ 7-5 פ.שיבת ציון 6	חזנוביץ 5	פרטית	תכנית 663 ייעוד קרקע מגורים תכנית שימור בהליך	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
9	26	רח' הינריך הינה 16	פארק החורשות- בייארה צפונית	עירייה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
10	27	רח' הינריך הינה 12	פארק החורשות- בייארה דרומית	עירייה, מתרוכה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
11	28	דרך בן צבי 63/ הרצל 161	פארק החורשות- בייארת אמזלג- ביארה מערבית	ממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
12	29	רח' פנחס לבון 16	פארק החורשות- בייארת מוסאי	פרטית וממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע ספורט ונופש	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
13	31	דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	פארק החורשות- בייארת סכנת א- תורכ בייארת סכנת א-סביל	ממ"י, קק"ל	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
14	43	דרך בן צבי 22	בן צבי 22	פרטית	תכנית 720 ייעוד קרקע תעסוקה	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו

21	22	רח' טורי זהב 15	טורי זהב	ממ"י	תכנית 2707 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
23	42	דרך בן צבי 20 א	בן צבי 20א	ממ"י	תכנית 720 ייעוד קרקע דרך מוצעת ושצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
25	16	שד' הר ציון 66-68	שדרות הר ציון	פרטית	תכנית 446 ייעוד קרקע מלאכה תעשייה זעירה	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
26	17	רח' שלמה 158, התיבונים 42	סלמה 158	ממ"י	תכנית 2707 ייעוד קרקע מסחר	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
31	58	משה דיין 41	שדרות הר ציון-החאן	ממ"י	תכנית 2580 ייעודי קרקע מבנה לשימור א	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
2	3	שומרון 6	משפחת רוק	פרטית ועירייה	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
6	11	רח' שלמה 48	חנות חדרים	פרטית	תכנית 483 תכנית אב מבואות יפו ייעוד קרקע מלאכה	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
7	13	רח' הרצל 140	הרצל 140	פרטית	תכנית 2736 ייעוד קרקע יחידה מסחרית- היה מיועד להריסה	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
20		סכנת עראין- הרצל פינת שלמה	פרטית, עירייה			נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
29	40	שרירא גאון 26	שרירא גאון	פרטית	תכנית 1172 ייעוד קרקע תחבורה - מיועד להריסה	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו

	62	קוסובסקי 73	פרדס גולדברג חוות תלמי אביב	עירייה	תכנית 92 ייעוד קרקע שצ"פ	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
1	1	אילת 16	אילת 16	ממ"י	תכנית 2498 ייעוד קרקע מבנה לשימור ב יעוד מגרש מיוחד, חזית מסחרית לדרך אילת. שימושים מוסדות חינוך/ מוזיאון לתולדות המושבה.	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
15	44	עזה 90	בייארת וורדה	ממ"י	תכנית מכבי יפו 2725 1780 מיועד לשימור בתכנית בהכנה	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
16	45	עזה 55	בייארת באראקת	עירייה	תכנית 2725 מכבי יפו, 852 א' להריסה - תכנית חדשה מיועד לשימור	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
19	57	הרצל 180	מתחם מע"צ בזק	ממ"י	תכנית 250 ציבורי מסחר, 500 תחום תכנית בינוי ועדה מקומית	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
24	10	פוריה 13	פוריה 13	פרטית	תכנית 2498 ייעוד קרקע תחבורה תכנית 2606 שימור ב	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
28 ?	38	נס לגויים 51-49	נס לגויים	עירייה, ממ"י	תכנית 2523 מבנים לשימור	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
32	2	אילת 54	בייארת אבו חדרא	ממ"י	2650 ב לשימור	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
27 ?	33	תל גיבורים 18	בייארת הקונסול הצרפתי פיליברט	פרטית, עירייה,	תכנית 2659 ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו

					ממ"י		
5	9	שלמה 6, 8	משפחת מוראד	פרטית וממ"י	לא תותר תוספת בנייה	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה (חלק מהמבנים מוגנים וחלק לא בתכנית תקפה)	לא לכלול בתכנית זו
8	25	רח' הינריך הינה 19-21	פארק החורשות- בייארת לה קורטיליה חאן הכנסיה	עירייה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
17	50	תל גיבורים 11	בית קברות טאסו			טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	לא לכלול בתכנית זו
18	52	מרקיש פרץ 4	חברת ה"מרזב"			טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	לא לכלול בתכנית זו
22	24	המשלטים 12	המשלטים 12	עירייה, ממ"י	תכנית 1816 ייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	לא לכלול בתכנית זו
30	49	3874 מספר 5טוביה הרופא 5,	רחוב 3874	פרטית	תכנית 1927 א ייעוד קרקע מגורים מיוחד	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור. מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	לא לכלול בתכנית זו

מעיון בטבלה ניתן לראות כי –

- 10 בתי באר כבר הוגדרו לשימור בתוכניות תקפות.
- 5 בתי באר נמצאים בהליך הכרזה לשימור במסגרת תוכניות נקודתיות אשר מקודמות בימים אלו.
- 13 בתי באר מומלצים להיכלל בתכנית זו לצורך הגדרתם כמבנים לשימור.
- שימורם של 4 בתי באר הומלצו להיבחן בתכניות עתידיות אשר יקודמו בכל אזור בהתאם לתכנית המתאר.

להלן רשימת בתי הבאר אשר הוגדרו בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעה 78-77 , כמבנים המיועדים לתיעוד, סטטוס התיעוד שלהם בפועל והמלצת צוות התכנון:
הביארות אשר הומלצו לתיעוד הינם שרידי ביארות אשר הימצאותם אינה בעלת השפעה על המרחב הציבורי ועלכן הומלצו לתיעוד בלבד.

מספר בהחלטת ו.מחוזית	כתובת	סטטוס ביצוע תיעוד	המלצת צוות התכנון
1	**לבנדה 26**	**לא תועד**	**לתיעוד**
2	חזנוביץ' 10	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
3	ישראל מסלנט 50	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
4	ישראל מסלנט 46	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
5	שכונת קריית שלום, שמעון הצדיק 79	בוצע תיעוד, נהרס	לא לתיעוד
6	הרצל 186	בוצע תיעוד	לא לתיעוד
7	**הרצל 168**	**לא תועד**	**לתיעוד**
8	**אד קוץ' 2**	**לא תועד**	**לתיעוד**
9	רח' 1251 1,3,5	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
10	יהודה הלוי 135	מוגדר לשימור – חובת התיעוד מוגדר בתוכנית השימור	להוציא מהתוכנית
11	**יפת 155**	**לא תועד**	**לתיעוד**

סיכום:
בהתאם למפורט בטבלאות שלעיל נותרו 15 בתי באר אשר שימורם לא מובטח בתכנית תקפה וצוות התכנון ממליץ על הגדרתם כמבנים לשימור וכן נותרו 4 בתי באר אשר לא תועדו ויש להבטיח בתכנית את ביצוע התיעוד בהם בטרם יהרסו.

מצב תכנוני קיים+ מצב השטח בפועל:

תכנית זו תכלול 13 בתי הבאר המפורטים להלן:

1. **מכלול פארק החורשות:**
הבייארות הנ"ל נמצאים בתוך פארק החורשות, חלקן שרידים של רכיבי בייארה כגון בריכות, חלקן מבנים שלמים, חלקן מתחמים שלמים.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה
דרך בן צבי 63/הרצל 161	7063	-	6 ,5	עיריית תל אביב יפו	222,ל	שצ"פ	10%
דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	7065		46,48	- מדינת ישראל - קק"ל	222, ל	שצ"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%
משעול הינריך מנדלסון 12	7063		19,20	עיריית תל אביב יפו	222, ל	שצ"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%

משעול הינריך מנדלסון 16	7063		39,40	עיריית תל אביב יפו	222, ל	שצ"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%
רח' פנחס לבון 16	7065 7063		46,48 48	- מדינת ישראל - קק"ל	222, ל, נמצא בתחום תת"ל 71 א – קו ירוק	דרך, שצ"פ מיועד להריסה	10%

2. בייארות לתכנון מפורט:

בייארות אשר נמצאים במרקם העירוני, כאשר המצב הסטאטוטורי התקף אינו מתייחס לבייארות בתחומם: חלקם מסומנים להריסה או שנמצאים ביעוד דרך, חלקם חולקו למגרשים שונים חלקם נמצאים על שצ"פ.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה	מס' קומות
חזונוביץ 5-6 פ.שיבת ציון 6	6975	90-91 ,38	95 ,8	-פרטיים	Mיפו+ ג1	מגורים ב, דרך	66%+ג1	2.5
משה דיין 41	6130	-	341	- עיריית תל אביב יפו -מדינת ישראל	2580	מגורים	7000 מ"ר עיקרי +3200 שירות (64 יח"ד)	9
	6131	-	68,69	- עיריית תל אביב יפו -מדינת ישראל	301	שצ"פ (בניין להריסה)		
רח' בני ברק 24-26, איגר 3, הגר"א 20	6977	33-30, -35 36, 46-45, 191-189, 212 ,209	-	- פרטיים -עיריית תל אביב יפו	F +ג1	מגורים מלאכה ואומנות	162.5% עיקרי +35% שירות +ג1	4.5
					1043	תעסוקה	187.5% עיקרי +35% שירות	4
רח' טורי זהב 15	6973	-	66 ,28	עיריית תל אביב יפו	2472	שצ"פ ,שב"צ	10%	
רח' שלמה 158, התיבונים 42	6973	-	244 ,64 ,63	-מדינת ישראל -עיריית תל אביב יפו -פרטיים	2472 + ג1	מסחר, מגורים	180% עיקרי +שירות	5.5

3. בייארות מורכבות:

הבייארות הנ"ל הינם מתחמים אשר, המצב הסטאטוטורי התקף קשורים לחלקות/ מגרשים נוספים. לא ניתן להפרידם מתא השטח שהוגדר סביבם ולרוב הינם ללא זכויות והוראות בניה. המצב הסטאטוטורי התקף מנחה להכנת תכנית מפורטת לצורך קביעת כל הפרטים הנוגעים לתקנות בנייה - אחוזי הבנייה, גובה הבנינים, קוי הבנייה ושאר יתר הוראות הבינוי והפיתוח. במתחמים אלו לא ניתן כיום להוציא היתרי בניה.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה
דרך בן צבי 20 א	7089	5-10	-	-מדינת ישראל -פרטיים	720	שצ"פ	
דרך בן צבי 22					720	דרך, שצ"פ	
שד' הר ציון 66-68	6972	247-250, 258-259	241-244, 246, 251-257, 261-265, 302	-פרטיים -עיריית תל אביב יפו	446	מלאכה תעשיה זעירה	ללא זכויות - יקבע בתוכנית מפורטת, אזור לאיחוד וחלוקה מחדש

מצב תכנוני מוצע:
קידום תכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום העיר ומתן תימרוץ לשיקום בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

<u>מטרות התכנית</u>:

1. **ליישם את השימור כמנוף לשמירת הזיכרון והערך התרבותי-ההיסטורי- הנופי והחברתי של בתי הבאר הקדומים המצויים בעיר אשר מייצגים תק' של אדריכלות ללא אדריכלים, בנייה עממית בארץ ישראל העות'מאנית והמנדטורית (עדות לחקלאות עירונית), תוך חשיפתם לציבור הרחב.**
2. **להפעיל את השימור כמנוף לשימור נופי תרבות לצורך שמירה על שטחים פתוחים וקידום התחדשות עירונית ובין היתר לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית לדרום העיר.**
3. **ליצור תמריצים לשיקום ושימור בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.**
4. **לשם כל האמור לעיל, לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת החקלאית הבנויה של העיר יפו במאה 19, באמצעים הבאים:**
   - **א. קביעת בתי באר לשימור, מיקומם וסיווגם.**
   - **ב. קביעת הוראות לתיעוד בתי הבאר.**
   - **ג. קביעת הוראות לשימור בתי הבאר על ידי מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן.**
   - **ד. קביעת תמריצים לשימור**
   - **ה. שמירת השטחים הפתוחים כחלק משימור תופעת בתי הבאר.**

<u>1. קטגורית מכלול בתי הבאר פארק החורשות:</u>

דרך בן צבי 63/הרצל 161,

משעול הינריך מנדלסון 12,

משעול הינריך מנדלסון 16,

רח' פנחס לבון 16,

דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79 (סכנת א-תורכי)

התכנית הנוכחית מבקשת:

1. **לקבוע את הבייארות המפורטות מעלה לשימור.**
2. **זכויות בניה** – יותר חישובם של רכיבי הבייארה שנמצאו ע"פ תיק התיעוד כשטח עיקרי הנוסף לשטחים העיקריים המותרים בפארק, בנוסף מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי הבייארות לשימור.
3. התרת **שימושים** בעלי זיקה ציבורית.
4. **לבון 79- נדרשת הכנת סקר שימור על כל סכנת א-תורכי** לאחר פינוי התפיסות.

<u>2. קטגוריה בייארות בתכנון מפורט-נקודתי:</u>

א. <u>טורי זהב 15:</u>
ה"בייארה" ברח' **טורי זהב 15** נמצא על מגרשים בעלי ייעוד קרקע שונה, אחד שצ"פ ואחד למבנים ומוסדות ציבור.
התוכנית הנוכחית מגדירה מגרש חדש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו בייארה לשימור בהגבלות מחמירות. בנוסף התוכנית קובעת:

1. **איחוד וחלוקה מחדש** של השטח החום וקביעת ייעוד משולב לשצ"פ ומבני ציבור וקביעת תנאי שהשטח הפתוח לא ייפחת מהשטח הפתוח במצב הנכנס.
2. **קביעת הוראה מיוחדת** אשר תתיר מימוש נוסף של 160 מ"ר במגרש.
3. **קביעת זכויות בניה** – יתרת זכויות תקפות לניוד +תמריצים,
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע.

ב. <u>שלמה 158:</u>
ה"בייארה" ברח' **שלמה 158** מתפרש על 3 מגרשי יעודי קרקע: שצ"פ, מסחרי ומבנים ומוסדות ציבור.
התוכנית הנוכחית מחליפה את פריסת יעודי הקרקע ומגדירה מגרשים חדשים ביעוד מסחרי ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. זאת ע"י:

1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים ומסחר, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **בייארה לשימור**.
2. **לקבוע את הבייארה המפורטת מעלה לשימור.**
3. **קביעת זכויות בניה** למגרש ביעוד מגורים ומסחר בהיקף הדומה ל3.2 רח"ק בחתך של 8 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
5. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **הבייארה לשימור**.

ג. <u>משה דיין 41:</u>
הבייארה **ברח' משה דין 41** נמצאת על שני מגרשים במגרש בייעוד שונה האחד מגורים והשני שצ"פ. מגרש המגורים הינו מגרש ריק עם זכויות בניה תקפות לא מנוצלות למגורים, הבייארה מסומנת להריסה. במסגרת התכנית הנוכחית מבוקש:

1. **איחוד חלקות והגדרת מגרש חדש** ביעוד מגורים עם שפ"פ בזיקת הנאה ומעבר לציבור.
2. **לקבוע את הבייארה המפורטת מעלה לשימור.**
3. קביעת תחום השפ"פ כתחום עם **מגבלות חפירה**.
4. קביעת זכויות בניה: התרת מימוש מלא של זכויות הבניה התקפות בתוספת זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר שטח כולל.
5. **קביעת הוראות בינוי**: צמצום קווי בנין: דרומי ומערבי- 5 מ', מזרחי וצפוני עם השצ"פ, 2.70. גובה הבינוי ע"פ התוכנית התקפה (קרקע+9)
6. חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ייקבע מיקומו וצורתו הסופית של השפ"פ ובתנאי ששטח השפ"פ לא יפחת מ 1300 מ"ר וקביעת הנחיות לפיתוח אשר יוטמעו בתכנית העיצוב.
7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.
8. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שפ"פ ובו **הבייארה לשימור**.

ד. <u>חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7</u>
ה"בייארה" ברח' **חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7** מתפרשת על 4 מגרשים ביעודי קרקע של מגורים ודרך התוכנית הנוכחית מגדירה שני מגרשים אחד ביעוד מגורים ואחד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וביטול דרך. זאת ע"י:

1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **"בייארה" לשימור**.
2. **לקבוע את הבייארה המפורטת מעלה לשימור.**
3. **קביעת זכויות בניה למגרש ביעוד מגורים** בהיקף הדומה ל2.5-3 רח"ק בחתך של 6.5 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש המגורים- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
5. **קביעת זכויות בניה למגרש ה"בייארה"** – יתרת הזכויות התקפות לניוד + תמריצים, הזכויות התקפות אשר ינויידו שייכות לבעלי הקרקע ערב הפקעת המגרש במסגרת תוכנית זו. ניוד זכויות הבניה התקפות לא יהיו מותלות בביצוע השימור.

ה. <u>מתחם "בייארת נבולסי" (בני ברק 26-24, איגר3 / הגר"א 20)</u>

1. **איחוד וחלוקה מחדש** למגרשים ביעוד מגורים ומסחר, מגרש בייעוד תעסוקה ומסחר ומגרש בייעוד שפ"פ ובו מתחם בייארה לשימור.
2. **קביעת הוראות להבטחת ביצוע שימור הבייארה** בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000 שימור הבייארה תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.

3. **קביעת זכויות בניה -** בהיקף הדומה ל 3.5 רח"ק בחתך של 10-8 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרשי מגורים והתעסוקה- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לכל המגרשים.
5. **הוראות בינוי:** קווי בניין, תכסיות, תמהיל
6. **היקף השטח המינימלי הפתוח מסביב לבייארה**
7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.

3. <u>קטגורית בייארות מורכבות</u>:

בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 68-66

התכנית הנוכחית מציעה לקבוע אזורים לתכנון עתידי המכילים בתוכם מתחמי **בייארה לשימור**.
התכנית קובעת מנגנון **להבטחת ביצוע שימורם** וקובעת חובת שמירה על השטח הפתוח הנמצא מסביב לבתי הבאר.
שימור בתי הבאר ושמירה על השטח הפתוח סביבם ישולבו עם הכנת התוכנית העתידית למתחם התכנון ויוגדרו כתועלת ציבורית במתחם ע"פ תכנית המתאר תא/ 5000.

1. **קביעת מתחם בייארה לשימור**.
2. **קביעת אזור תכנון ופיתוח עתידי** הכוללים את מתחם בתי הבאר לשימור.
3. **קביעת הוראות לתוכנית עתידית** מכח תכנית תא/ 5000- מגרשי הבניה, ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והוראות הבינוי ייקבעו בתכנית עתידית. להלן עקרונות התוכנית:
   a. הבטחת ביצוע שימור בית הבאר בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000
   b. שימור בית הבאר תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
   c. הבטחת שמירת השטח הפתוח שמסביב לבית הבאר- שטח זה יכלול את כל רכיבי בית הבאר וכן את השטח הפתוח שסביב בית הבאר. ניתן יהיה לשנות את מיקומו וגבולתיו של המתחם לשימור ובתנאי ששטחו הגאומטרי לא יפחת מהאמור מטה ובכפוף לעריכת תיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור.
      i. הר ציון 68-66 : היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר לא ייפחת מ- 500 מ"ר.
      ii. בן צבי 22 : לצורך יצירת מעבר רציף לציבור תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור במבנה בית הבאר בקומת הקרקע. היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר ומרחקי הבניה העתידיים יקבעו בתוכנית העתידית.
      iii. בן צבי 20א : היקף השטח הפתוח וצורתו מסביב לבית הבאר ייקבע בעת הכנת התכנית העתידית.
   ד. איסור השימוש במבנה למגורים והרחבת השימושים במבנה לכל שימוש בעל זיקה ציבורית = כל שימוש קרקע שאינו למגורים והינו בעל גישה לציבור (כגון : מסחר, מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 בחוק). השימוש בעל הזיקה הציבורית ייקבע בהתאם לחוו"ד מה"ע ובאישור מחלקת השימור להתאמת אופי השימוש לערכי השימור במבנה.

הוראות כלליות:

1. **הוראות לתיעוד הבייארות:**
   a. כל בייארה תתועד בתיק תעוד המפרט את ערכיו היחודיים של הבייארה על כל מרכיביה, הכל ע"פ הפורמט הרשמי והמעודכן של מחלקת השימור.
   b. כל פעולה בבייארה הטעונה היתר ע"פ כל דין או אישור ע"פ הוראות תוכנית זו, תותנה בהגשת תיק תיעוד ע"י מבקש ההיתר.
   c. תיק התיעוד יאושר ע"י מח' השימור ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה.
   d. תוכנית זו כוללת באיירות המחוייבות בתיעוד מלא. התיעוד יהיה בהתאם לפורמט העירוני התקף באותה העת. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלו יהיה אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד.
2. **הוראות לשיקום ושימור הבייארות:**

a. לא תותר הריסת באיירה או חלקים ממנה. ולא תותר לגביה כל תוספת למעט במגרשים אשר פורט בהם אחרת.
b. הבייארה על כל רכיביה תשוקם ע"פ הוראות השימור של תכנית זו כפי שמפורט בנספחי השימור והשיקום של תכנית זו ובכפוף לאישור מחלקת השימור.
c. שיקום ושימור הבאיירה על כל רכיביה יכלול עבודות שימור ושיקום למבנים ובכללם שימור טכנולגית הבניה, שימור מעטפת, שימור רכיבים קונסטרוקטיביים.
d. שימור הבאיירה יכלול פיתוח השטח הפתוח סביב הבייארה בהתאם להנחיות הפיתוח המפורטות בנספחי התכנית.

3. **תמרוץ לשיקום הבייארות:**
תוכנית זו מאפשרת שימור הבייארות בשני אופנים האחד שימור בתחום מתחם בייארה והשני ע"י העברת זכויות בניה ותמריצים.

a. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הבייארות בתחום המגרש:** (שלמה 158, משה דיין 41, בני ברק 24-26, בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 66-68) התוכנית מקנה את הזכות לרח"ק המירבי ובמקרים מסויימים מעל הרח"ק המירבי כאשר שימור הבייארה תהווה אחת מהתרומות במגרש למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
b. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הבייארות ע"י העברת זכויות בניה:** במגרשים הבאים (הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בניה למגרש אחר (מגרש מקבל)באמצעות תוכנית בסמו"ק.
1. העברת זכויות הבניה מהבייארה תכלול את יתרת השטחים ע"פ התכניות התקפות ערב אישורה של תוכנית זו בתוספת התמריצים המפורטים בנספח **Y** (טורי זהב 15, חזנוביץ 5,7, מכלול פארק החורשות) מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי בתי הבאר ומימושן יותנה באמור להלן.
2. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן : מגרש מקבל). ההעברה כאמור תיעשה באמצעות תכנית שבסמכות ועדה מקומית.
3. ניתן יהיה לנייד את זכויות בניה לכל מגרש מקבל בעיר.
4. תנאי לניוד זכויות בניה הנובעות מתמריצי תוכנית זו- הבטחת ביצוע השימור בפועל ותנאי לקבלת טופס 4 במגרש המקבל.

4. **תוכנית עיצוב ופיתוח:** בבאיירות הנמצאות בקטגורית התכנון המפורט יקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לבייארות. פיתוח האתר וסביבתו יעשה באלמנטים הלקוחים מנוף הפרדסים ובתי הבאר, שחזור אלמנטים חקלאיים טיפוסיים לבתי הבאר, פיתוח שטח ונטיעות בצמחייה טיפוסית לבתי הבאר והפרדסים. פיתוח הבייארות ייעשה תוך שימת דגש על הגברת הנצפות של המבנים במרחב הציבורי, שימוש בשילוט ותאורה מדגישה, וקישוריות האתרים אל מערכות שבילים (הולכי רגל אופניים וכו') ודרכים.
בהתאם לאמור לעיל, התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר :
a. פריסת השימושים במגרש.
b. נפח והעמדת המבנים (כולל מרחקים למבנה הקים והמוצע)
c. פירוט חומרים (חומרי גמר למבנים החדשים ולרכיבי השימור. חומרים התאומים את רוח התקופה של הבייארות)
d. השתלבות התוספת והבניה במגרש תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש, להיקף ופריסת השטח הפתוח אשר מהווה חלק ממתחם הבייארה ולמרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת.
e. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממנוע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
f. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות הבטיחות וכיבוי אש.
g. כל נושא נוסף שידרש ע"י מהנדס העיר.
תנאי להגשת תוכנית העיצוב והפיתוח יהיה אישור מח' השימור לתיק התיעוד לבייארה.

5. **רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה , אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבורים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום ויפו והיחי' ליישום תכנית השימור)
ממליצים להעביר לדיון על הפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

בישיבתה מספר 18-0016ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
<u>מהלך הדיון:</u>
שלומית זונישטיין : הציגה את התפתחות האורבנית של התופעה, מדובר בתוכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום ת"א יפו . התפיסה התכנונית, היא להחזיר את המרחב הירוק שהיה בפרדס ועל ידי כך להשיג שתי מטרות, שימור מבנים ושמירה על המרחב הפתוח. בסקר בתי הבאר נסקרו כ-100 בייארות : 35 בתי באר לא הומלצו לשימור,25 מוגדרים לשימור בתוכניות תקפות ו40 הוגדרו כראויים לבחינה שימורית.
במסגרת העבודה התכנונית צוות התכנון בחן את 40 בתי הבאר ומצא כי :10 בתי באר הוגדרו לשימור בתוכניות נקודתיות,5 בתי באר נמצאים בתהליך 13 בתי באר מומלצים בתכנית הזאת 4 בתי באר במצב סטטוטורי מצב נכסי בעייתי, לכן יומלצו בתוכניות אחרות.
הציגה את כל 13 בתי באר שבתוכנית.
נתן אלנתן : המגרש בטורי זהב לא חום? תוסיפו עוד זכויות למגרש החום. כמה זכויות יש למגרש הזה? כמו כן מבקש לקבל הסבר על התמריצים כלכליים שהתוכנית מעניקה.
שלומית : המגרש חצוי לשני יעודי קרקע התוכנית מבקשת להפוך את כל שטח המגרש למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
הסבר על חישוב השוויים יוסבר בסוף ההצגה.
מדואל : לגבי הזכויות, לגבי משה דיין, מה היקף הזכויות במגרש הזה? האם התכנית הזאת מקיפה את כל בתי הבאר שיש בעיר?
מיטל : מבחינה רעיונית תוכנית מבורכת. צריכים לשמור על בתי באר בעיר. זה מקנה יותר שצפי"ם. אנחנו לא דנים פה בתי באר, אנחנו דנים פה למעשה ב 30 תוכניות שמאפשרים להם תוספת זכויות. אני רוצה להבין מה אנחנו מאשרים פה? אנחנו פשוט כובלים את ידינו בתוכניות בניה עם זכויות שבמקרה יש בה גם בת באר.
נתן אלנתן : לא היה כאן הסבר של התמריצים.
אופירה : מבוקש הסבר יותר מפורט על בית הבאר במשה דיין 41.
מלי : איך אתם קובעים את הגודל את השטח סביב הבאר שקובעים 77 + 78?
רות ארבל : משה דיין 41, מגרש בבעלות רשות פיתוח. במגרש יש תכנית תקפה עם זכויות תקפות.
במסגרת התכונית הנוכחית (תוכנית מפורטת שמכוחה יוכלו להוציא היתרי הבניה) אנו קובעים קווי בנין ושימור בית באר ובנוסף ממליצים לאשר מתן תוספת זכויות בניה של כ 2500 מ"ר.
אופירה : יש חלקה אחת לא בנויה והשאר איך הכל פנוי? אתם מדברים רק על החלק הפנוי
דורון ספיר : מדובר בתוכנית מורכבת לאור סדר היום העמוס מבקש להמשיך לדון בשבוע הבא, בנושא מהנקודה בה הדיון הופסק.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לשוב ולדון מאותה הנקודה שהדיון הופסק.

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

בישיבתה מספר 18-0017ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
<u>מהלך הדיון:</u>
נתן אלנתן : יש לתת עקרון מתווה וכללי לכל בתי הבאר. יש בית באר מדהים שנמצא ברח' גרוסמן (בית קאשר) והוא ניצל בזכות העובדה שהיה שם בסיס צבאי. הבית עומד שומם בכלל שיעוד הקרקע שהוא ציבורי. לדעתי יש לבחון בית באר כזה להפוך אותו לבית מגורים. יש לחשוב על שימושים אחרים ולא העיקר לקבוע אותו לאופי ציבורי. האופי הציבורי הוא הכלאה לא לכאן ולא לכאן. צריך לבחון בית באר כזה להפוך לבית מגורים.
רות ארבל : צוות התכנון הבין שמדובר בתופעה מרחבית שצריך לנתח אותה. לכן נעזרנו במשרדו של אדר' רן וולף וגיבשנו מסמך עבודה להסתכלות כוללת לצורך הנכחת התופעה במרחב. מסמך זה שימש את צוות התכנון לצורך גיבוש התפיסה התכנונית- מרחבית כאשר התוצאות של המסמך הוטמעו בתכנית המוצגת בפניכם על יתרת בתי הבאר אשר נותרו ללא הגנה. בית קאסר באופן ספציפי מוגדר לשימור בתכנית תקפה אבל אולי אכן יש צורך להכניס אותו לתכנית שלו ולבחון את השימושים המותרים בו.
שלומית זוננשטיין : המטרה של התוכנית לא רק לשמר את המבנים אלה גם לייצר שטח פתוח ושטחים פתוחים בדרום העיר ויפו כאשר בתוכם יש את הביארות לשימור.

סוקרת ומציגה את התוכנית.
נתן אלנתן: משה דיין 41- תוספת של 160 מ"ר פותר להם עלויות בית הבאר?.
רות ארבל: התבע התקפה קובעת 64 יח"ד כאשר 110 מ"ר עקרי + 50 מ"ר שרות עבור כל דירה באותה מנגנון כדי לא להגביר את הצפיפות.
שלומית זנונשטיין: 160 מ"ר זה שטח כולל ליח"ד בודדה.
עמי אלמוג: תמחקו את הכולל
נתן אלנתן: שלמה 158, זו קרקע סחירה רגילה. איך מבחינת איכות הסביבה אי אפשר להקים שם בנין מגורים גדול.
רות ארבל: תוכנית המתאר צבעה מגורים במסגרת התכנית שלנו אנחנו גם ממליצים על שימוש למשרדים.
נתן אלנתן: האם בדקתם שהדבר יהיה כלכלי לעשות את הפרויקט ולהקים את הבנין.
רות ארבל: כן
נתן אלנתן: חישבתם למגורים ואולי אם יהיו משרדים זה לא יהיה כלכלי.
אופירה יוחנן וולק: חזנוביץ- למה כתבם שהזכויות לא יהיו מותלות בביצוע של השימור?
רות ארבל: החלק הצפוני של המתחם צבוע למגורים וראינו שנכון להגדיר אותו באופן עצמאי למימוש זכויות ע"פ תוכנית המתאר ללא קשר לסמיכותו לבייארה.
נתן אלנתן: במגרש הצפוני לא הכנסתם זכויות?
שלומית זוננשטיין: לא. ייעוד הקרקע נשאר בהתאם למצב הקיים. יכול להיות שמגרש זה ישמש כעתודת כרגע לפרויקט להתחדשות בבניינים הסמוכים.
שלומית זוננשטיין: בן צבי+ הר ציון- התוכנית שלנו לא נכנסת לתכנון מפורט במגרשים האלה וקובעת את המגרשים הללו לשימור כחלק מהתועלת הציבורית הנדרשת ע"פ תכנית המתאר.
נתן אלנתן: היום קובעים לשימור אנחנו לא מונעים מימוש?
שלומית: אי אפשר להרוס אותם. הביארות נמצאות על שצ"פ. המגרשים האלה אין להם זכויות בניה תקפות אי אפשר להוציא היתר בניה.
נתן אלנתן :היתה עוד קבוצה של בנינים שהיו שהכנסתם לתוכניות נקודתיות. כמה כאלה היו.
רות ארבל: יש עוד 30 בזמן שנעשה הסקר היו בתוכניות תקפות. אנחנו טיפלנו ביתרה.
חשוב להבין את מקדמי עלויות השימור והנחיות של תוכנית השימור. תוכנית השימור היא למעטפת של הבנין שימור של בית באר הוא שימור של טכנולוגית הבניה לבתי הבאר ולכן לא נוסיף קומות מעל בית הבאר. נעזרנו באינג' מאיר רונן שערך מסמך אשר אפיין את כל רכיבי הביארות וכימת את כל הנתונים לעלויות לפי כל רכיב. סופרים כמה רכיבים יש בביארה כאשר לכל רכיב נקבע מקדם עלויות שונות המתאים לו. עלפי מקדם זה יחושבו התמריצים הישירים בגין השיפוץ השימורי שהתכנית קובעת כנדרש.
נתן אלנתן: המחירים הללו כוללים מע"מ? ואיך מתמודדים עם עליית מחירים מה שלא עשינו בתוכנית השימור.
רות ארבל: לא כולל מע"מ. זו הסיבה שבתוכנית השימור נוסף התמריץ של ה-5% החל מתחילת השנה החמישית שאם יהיה בעליית מחירים או ירידה ערך משווי הקרקע אזי לוועדה המקומית תהייה הסמכות והאפשרות להעניק תוספת זכויות.
נתן אלנתן : מדוע ששמאי התוכנית לא יעשה בדיקה פרטנית לכל מבנה בעת הגשת היתר הבניה ויבדוק האם עלות הרכיבים השתנה פר מטר. זה תחשיב פשוט.
שעושים שימור על 1000 בנינים אי אפשר להיות מדויקים אבל מס' נמוך של בתי באר אפשר לכמת את עלויות השימור המדויקות לכל מבנה ומבנה.
רות ארבל: זו התמחות שונה. השמאי הוא לא כמאי זו התמחות .
נתן אלנתן: לא מבין מדוע אי אפשר שבשלב שרוצים לממש את התמריצים, בדיוק כמו שמוציאים שווי לערך הקרקע אז אותו כמאי מהנדס שליווה אותכם ימשיך לוות גם עד לעת מימוש התמריצים וכך הוא יגיע שווי אמיתי נכון למועד המימוש, כך התחשיב יהיה הכי מדויק שניתן.
רות ארבל: יש לבחון את הצעתך גם מבחינה משפטית, האם ניתן לאשר מתן תמריצים תמהיל קבוע באופן מפורט את היקף התמריצים..
נתן אלנתן: למה התוכנית בסמכות מחוזית
רות ארבל: אין לנו סמכות לקבוע ניוד זכויות ולכן זה בסמכות מחוזית.
דורון ספיר: הנושא חשוב יש כאן מבנים לא מוגנים ולכן חשוב לאשר היום העברה התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ומוצע לבחון את ההצעה של חבר הועדה נתן אלנתן.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, נתן אלנתן

דיווח החלטת מליאת ועדה מחוזית מספר 876 מתאריך 22.7.19 להלן ההחלטה:

פרוטוקול מישיבת מליאה מספר 876
שהתקיימה ביום 22.7.2019 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. קביעת מבני הבייארות לשימור עפ"י קטגוריות לשימור:

א. <u>מבנים לשימור מחמיר</u> – המבנים בפארק החורשות (תאי שטח 12-8), חזנוביץ (תא שטח 2) וטורי זהב (תא שטח 5), אשר הזכויות יתקבלו במגרש אחר. תידרש תכנית נוספת למתן הזכויות העודפות (לרבות תמריצים) במגרש אחר.

ב. מבנים לשימור בשני מסלולים תכנוניים להבטחת השימור:

1) מסלול א' - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתכנית עתידית. מסלול זה כולל את בייארת נבולסי (תא שטח 1), שלמה (תא שטח 3) ומשה דיין (תא שטח 700), ומאפשר מימוש הזכויות והתמריצים בתחום תא השטח. תידרש תכנית נוספת לקביעת נפחי הבנייה של בית הבאר.

2) מסלול ב' - מבנים לשימור בהר ציון (תא שטח 4) ובבן צבי (תא שטח 7) להם נדרשת תכנית נוספת בהתאם לתא/ 5000.

ג. <u>מבנים לתיעוד</u> – בייארות אשר התכנית מבטיחה את ביצוע התיעוד בהן טרם הריסה, כתנאי להיתר בניה. במסלול זה בייארת משה דיין, לבנדה 26, הרצל 186, אד קוץ', בית קאבטן ובייארת נס לגויים 47-45.

2. יעודים, שימושים ותכליות:

א. שימושים:

1) <u>מגורים, מגורים ד', מגורים ומסחר</u>:
יותרו שימושים של מגורים, מסחר, במבנה לשימור יתאפשרו שימושי מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, דת, בריאות ורווחה, הכוללים גישה לכלל הציבור.

2) <u>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</u>:
יותרו שימושים של חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים. יותר שילוב של שימושים מסחריים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בשיעור של עד 20% מזכויות הבניה במבנה.

3) <u>שצ"פ</u>:
במבנה לשימור יותרו שימושים נלווים לשצ"פ - מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.

ב. המבנים בפארק החורשות - תאי שטח 12-8 – יסומנו בייעוד שצ"פ.

ג. תאי שטח 1 (נבולסי) ו- 700 (משה דיין):

1) יקבע יעוד "מגורים ומסחר" (במקום שפ"פ) ובמבנים לשימור יותרו שימושים של: מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.

2) תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל, בשטח המסומן בתשריט כאתר מתחם לשימור. סימון סופי של זיקת ההנאה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי נופי, באישור הוועדה המקומית.

ד. תאי שטח 4 (הר ציון) ו- 7 (בן צבי), המסומנים בתשריט ב- "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת", יקבעו לשימור, כאשר תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת לצורך הבטחת שימור המבנה. ימחקו מהוראות התכנית תוספת שימושים בייעוד זה, והנושא ייבחן במסגרת התכנית המפורטת. התכנית המפורטת תחייב תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר.

ה. תא שטח 2 (חזנוביץ) יקבע בייעוד "מגורים", עם סימון לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית. המבנה לשימור יקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות. יעוד המבנה לשימור והשטח המקיף אותו יבחנו במסגרת התכנית העתידית.

ו. תיעוד:

4

פרוטוקול מישיבת מליאה מספר 876
שהתקיימה ביום 22.7.2019 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

1) מבנים אשר נקבעו לתיעוד בלבד: משה דיין, לבנדה 26, הרצל 186, אד קוץ', בית קאבטן ונס לגויים 45-47, יסומנו בתשריט כתאי שטח בתחום הקו הכחול של התכנית.
2) תנאי להיתר בניה למבנים אלו יהיה תיק תיעוד מלא המפרט את ערכיו הייחודיים של המבנה על כל מרכיביו. יוסף להוראות התכנית נספח "דרישות לתיעוד מבנה לשימור", שיערך בהתבסס על נספח ב' בתכנית השימור תא/ 2650/ ב'.

ז. מנגנון זכויות עודפות במגרש אחר למבנים לשימור בהגבלות מחמירות, אשר יחול לגבי תאי שטח 8-12, 5, 2:
1) שטחה של התכנית יהיה כקבוע בתכנית השימור, כלומר מרחב התכנון המקומי של העיר תל אביב.
2) בהתבסס על מנגנון תכנית השימור תא/ 2650/ב', ניתן בתכנית לקבוע מתן זכויות עודפות במגרש אחר. הזכויות יכללו את ייתרת הזכויות מכוח תכניות תקפות וכן תמריצים לביצוען של עבודות השימור.
3) תנאי למתן הזכויות העודפות יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
4) לא ניתן להעביר את הזכויות הקיימות בשצ"פ במסגרת מנגנון זה.

2. זכויות בניה:
א. כל זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו ביחס למסלול א' (תאי שטח 1, 3, 700) יהיו תוספת זכויות ואינן מתייחסות למבנה לשימור, ויקבעו במטרים.
ב. תתאפשר תוספת של עד 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים/רכיבים בכל מבנה לשימור, בהתאם לתיק התיעוד המלא. לא תותר כל תוספת בניה בתחום תא השטח למעט תוספת זו.

3. תנאים להיתר בניה:
א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לתא השטח בשלמותו.
ב. תנאי להיתר בכל תא שטח יהיה ביצוע השימור של בית הבאר באותו תא שטח.

4. תיאומים ואישורים- בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:
א. תמא/ 18 – תא שטח 10, במרחק של כ- 50 מ' מתחנת התדלוק ברחוב דרך בן צבי 61. רדיוס מגבלות התמ"א יסומן בתשריט התכנית.
ב. אישור רשות המים לאזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי לפי תמא/ 34/ ב/ 4, ככל הנדרש ולנושא החיבור לביוב.
ג. העברת מסמך התיאום עם נת"ע לנושא סמיכות לקווי מתע"ן ללשכת התכנון.
ד. הטמעת חו"ד יועץ השמאי לוועדה המחוזית, בתיאום עם לשכת התכנון.

5. כללי:
א. יוסרו הוראות הקובעות סמכות למחלקות או אגפים ברשות המקומית, וכן יוסרו הגדרות לא רלוונטיות מהתכנית, בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ב. יוסרו הפניות לתכניות, למעט הפניה לתכנית השימור.
ג. תמחק מסעיף 4.6.2 ג' (2) ההוראה לעניין בעלות על הזכויות. בנוסף, סעיף 4.6.2 ג' (6) יוסר מהוראות התכנית.
ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית.
ה. סעיף 6.2 במקום "תנאים להכנת תכנית מפורטת" יבוא " תנאים להכנת תכנית מפורטת או להוצאת היתר בניה".
ו. תיאום עם הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ז. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

5

התכנית פורסמה להפקדה עפ"י סעיף 89 בעיתונים ושילוט עפ"י הפירוט הבא:
שילוט הוצב בתאריך 8.9.20.

ישראל היום	27/08/2020
The Marker	27/08/2020
מקומון ת"א	28/08/2020

<u>להלן דיווח עיקרי ההתנגדות מהנדס העיר לתכנית:</u>

תוכנית הבייארות מבקשת לשמר חלק מהבייארות של יפו. התוכנית קובעת שימורן של 12 בייארות ומסווגת כל אחת מהן לאופי הפיתרון המותאם לה בהתחשב בשיקולי מיקום, מצבה פיזי והסטטוטורי וכו.. לכן התוכנית מחלקת את הבייארות ל3 קטגוריות, כך שיתאפשר יישום השימור לכל ביארה בנפרד ללא תלות באחרות.
בייארות לשימור בהגבלות מחמירות: תמרוץ השימור בבייארות אלה נעשה באמצעות מנגנון ניוד זכויות. לבייארות אלה התוכנית מאפשרת להוציא היתר בניה לשימור הרכיבים.
בייארות לשימור- מסלול א - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתוכנית העתידית. התוכנית קובעת יעוד קרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי.
בייארות לשימור- מסלול ב' קביעת אזור מינימלי לתכנון עתידי לפי תוכנית תא 5000

בפועל התוכנית אינה מבחינה בשונות בין הבייארות בין שני המסלולים א' וב' ולכולן נדרש קידום תוכנית מפורטת. אנו מבקשים כי תוכנית זו תהיה בעבור חלק מהמגרשים התוכנית מתארית ובעבור חלק אחר תוכנית מפורטת. במקומות בהם מוסד התכנון גיבש חוו"ד תכנונית מפורטת הכוללת שינוי יעוד, הוראות בינוי מפורטות, זכויות בניה, קווי בניין, צפיפות וכדומה נכון יהיה להקנות לבעלי המגרשים ודאות ולתמוך ביישום השימור, בהליך מהיר וודאי , המשיג את מטרות התוכנית ולא מחייב הליכי תכנון סטאטוטוריים נוספים, אשר איך בתכליתם להוסיף להבטחת השימור.

1. מבוקש כעת להבחין בין המגרשים שאינם מפורטים למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהן:
תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי.
התוכנית קבעה לתאי שטח אלה יעוד קרקע, הוראות בינוי מחייבות, זכויות בניה, קווי בניין. אנו מבקשים לתקן את סעיפי התוכנית בהתאם לזאת ולהוסיף למגרשים אל: הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה,
לצורך כך מבוקש:
א. לקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית.
ב. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.
ג. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע את תחום הבייארה המסומן בתשריט כשפ"פ.
ד. בתא שטח 5 לקבוע קווי בניין וגובה בניה.

2. תא שטח 2 - חזנוביץ - התוכנית קובעת את הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייארה ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטאטוטורים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייארה. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת. אנו מבקשים לקבוע את יעוד הקרקע כיעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת, כאשר התחום המינימלי של הבייארה לשימור היה כמסומן בתשריט תוכנית ותחול עליו הוראות סעיף 6.3 "הנחיות מיוחדות" ונספח ב' – "העברת זכויות בניה ממבנה לשימור – תנאים והיקפים" שבתוכנית זו. התחום המינימלי להכנת תוכנית מכח תא 5000 היה כל תא שטח 2, התוכנית העתידית תקבע את התחום הסופי של הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות.

3. תא שטח 8-12 - פארק החורשות - תיקון טעות סופר - לשנות סעיף 4.3 (ד) – תנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר בניה.

4. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.

5. לקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.

בישיבתה מספר 0020-20ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה
04/11/2020
0020-20ב' - 5

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר,

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

דרום-מערב המשתלה (507-0706978 / תא/4868)

מיקום: שכונת המשתלה דרום מערב
ממזרח לרחוב משה סנה, מצפון לרחוב ענתות,
ממערב לגן הפיקוסים מדרום לרחוב מקס ברוד.

כתובת: ענתות 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק	276	

שטח התכנית : 5.339 דונם

מתכנן: יער קורין ניהול ותכנון בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה – קק"ל ע"י רמ"י מחוז ת"א

מצב השטח בפועל: שטח חקלאי ודרך מאושרת. בית פרטי כחלק מזכות חכירה על חלק מהקרקע.

מדיניות קיימת: אזור מגורים בבנייה עירונית (ת"א 5000), עד 8 קומות, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4. ציר ירוק עירוני.

מצב תכנוני קיים : תא/1488 – שטח חקלאי ודרך מאושרת, תא/722, תא/3260.

תכנון קודם על המגרש: על שטח זה, תכנית דומה ל -44 יח"ד הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בדצמבר 2013 בתנאי שגודל ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר וכל היח"ד יהיו להשכרה .התכנית הועברה לוועדה המחוזית עם הסתייגות היזמים להחלטה בנוגע להשכרה. הוועדה המחוזית דחתה את התכנית ב2015 כיוון שלטענתה מוצע בה בינוי בתחום ציר ירוק לפי תכנית המתאר תא/5000. כעת התכנית בסמכות מקומית ומומלץ לקדמה שוב. התכנית קובעת הצרה נקודתית של הציר הירוק, אשר לדעת אגף תכנון והשירות המשפטי מותרת לפי הוראות תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע :
מטרות התכנון :

- הקמת 50 יח"ד, **מחציתן להשכרה ארוכת טווח**, במבנים בני 5 קומות (4 קומות + קומת גג חלקית), מעל מרתפי חניה משותפים. כל יח"ד להשכרה תהיינה במגרשים A 1 ו-B1.
- גדלי דירות לפי התמהיל המפורט להלן.
- התכנית מעגנת את הציר הירוק העירוני שנקבע בתכנית המתאר, אך רוחבו 13 מ' (12 מ' + 1 מ') במקום 20 מ', בהתאם לפירוט שלהלן.

פרוט יעודים /שימושים : מגורים בחלק הדרומי של התכנית, דרך מוצעת להרחבת דרך , שפ"פ ושצ"פ.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	שטח חקלאי -	רח"ק 2.73
	מ"ר	בית קיים – כ-90 מ"ר	4,000 מ"ר עיקרי, 1,750 מ"ר שירות- סה"כ 5,750 מ"ר עיליים ו-4,188 מ"ר בתת הקרקע .
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות		5 (4 קומת + קומת גג חלקית)
	מטר	0	
תכסית			60-68%
מקומות חניה		0	1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית 40 לרכב פרטי + מקומות לנכים, 10 לאופנועים, 50 לאופניים

צפיפות: 24 יח"ד/דונם
שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

מספר יח"ד ששטחן 35-45 : 0 יח"ד (0%)
מספר יח"ד ששטחן 45-90 : 28 יח"ד (55%)
מספר יח"ד ששטחן 90-120 : 12 יח"ד (25%)
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 : 10 יח"ד (20%)

סה"כ יח"ד : 50 יח"ד

מספר קומות : 5 קומות (4 קומות וקומת גג חלקית), מעל עד 3 מרתפי חניה

תכסית : 60-68%

קווי בנין : קדמי (צפוני) 3 מ' בקומת הקרקע, 0 מ' בקומות העיליות, צידי 0 - 3 מ', 0, אחורי (דרומי) 4 מ'
תקבע זיקת הנאה של 1 מ' לכיוון השצ"פ ע"מ להרחיב את השטח הפתוח לשימוש הציבור. בקומת הקרקע רוחב הכניסה למגרשים להולכי רגל יהיה 4 מ' (כולל 1 מ' בזיקת הנאה).

הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור החליטה לקיים ידוע הציבור לתושבים המתגוררים בקרבת מקום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
ביום 20.7.2020 התקיים ערב יידוע לציבור התושבים המתגוררים בקרבת מקום. הוזמנו תושבי רח' ענתות (עד רח' אבוקה), רח' מקס ברוד 26-4 ושלום לוין (שכונת המשתלה).
הדיון התנהל באמצעות "זום" בשל משבר הקורונה, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
הערב נוהל ע"י מינהל הקהילה, השתתפו כ-50 תושבים, מתכנני התכנית ויועצת התנועה, נציגי אגף התנועה ותכנון העיר מטעם העירייה, ויועצת לשת"צ בתכנון.
לאחר הצגת התכנית התפתח דיון סביב קשיי התנועה והחניה בשכונת גני צהלה הקיימים והחשש להחמרתם עם מימוש התכנית המוצעת, וכן גובה הבניינים המתוכננים ביחס לגני צהלה.
התובנה המרכזית של נציגי אגף התנועה, אגף תכנון העיר ומינהל הקהילה, היא הצורך במציאת פתרונות לשיפור הסדרי תנועה וחניה בשכונה, בשיתוף התושבים, זאת בלי קשר לתכנית המוצעת.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
בניה מרקמית שאינה חורגת מהבניה הקיימת בסביבה, וקביעת ציר ירוק ציבורי (שצ"פ) המחבר חורשת הפיקוסים שממזרח עם רחוב משה סנה.
שצ"פ זה מהווה ציר ירוק עירוני להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כחלק מהשלד הירוק העירוני.

רוחבו 12 מ', שהוא רוחבו של ציר ירוק מקומי עפ"י תא/5000. אמנם תא/5000 קובעת רוחב של 20 מ', אך נקבע שהוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקיה ירשמו בהחלטת הוועדה (ס' 3.6.13 (ב)(5)).
הנימוקים הם שלמעשה ציר ירוק זה מתאים יותר להגדרה של שביל ירוק מקומי (13 מ') הגובל בשכונות מגורים בנויות, ללא אפשרות לרצף מעבר לרח' משה סנה, אל שכונות נוספות.
ציר רחב מ-12 מ' (ועוד 1 מ' בזיקת הנאה) היה פוסל אפשרות של בניית 50 יח"ד, מחציתן להשכרה ארוכת טווח.
החתך ואופן הפיתוח יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
זכות הדרך כלפי רחוב משה סנה בהתאם למאושר מצפון לחלקה.
מס' מקומות החניה המוצע לפי התקן המרבי עליו הוחלט בוועדה המקומית בחודש יולי 2020, דהיינו 0.8:1.
מקומות חניה לאופניים ולדו-גלגליים עפ"י תקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מרתפי החניה יהיו מתחת למגורשי המגורים ומתחת לשפ"פ בלבד, בתכסית שלא תעלה על 85%. לא תותר צמצום שטחים ללא בנייה עילית ותת-קרקעית לצרכי ניהול מי נגר. יותר מרתף שלישי אם יוכח כי נדרש.
הערה: הגישה לחניה תינתן מתחום השפ"פ, ברמפה או במעלית לרכב, כפי שיוחלט בשלב תכנית העיצוב.

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה):
תא/5000 – תשריט אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.0
נספח עיצוב עירוני – עד 8 קומות

התאמה לתכנית המתאר:

מסמך לבדיקה		תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית (מגורים ג')	+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	ציר ירוק עירוני	שצ"פ	+
	רח"ק מרבי	4	2.73	+
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	ציר ירוק עירוני (20 מ')	ציר ירוק עירוני (12 + 1 מ')	הסבר לגבי ההצרה ביחס לתא/5000 בגוף הדרפט
	מספר קומות מרבי	8	5 (4 קומות + קומת גג חלקית)	+
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	מגורים	+
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	אזור מגורים בבניה עירונית – ללא הוראות מיוחדות	ללא הוראות מיוחדות	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב (שהוקפא בינתיים)	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון	+

תנאים להיתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית, הכוללת הוראות בינוי, פיתוח, שלביות, תכנון ביצוע ותחזוקה השפ"פ, הוראות לבניה ירוקה וכד', לאישור הועדה המקומית
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה כשהם פנויים.
3. הבטחת רשום הערת אזהרה לגבי הבטחה לתכנון פיתוח ותחזוקת השפ"פ ואישור לעירייה לבצע עליו עבודות במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבותם לתחזקו.
4. הבטחת רשום זיקת הנאה לציבור למעבר בשפ"פ המרכזי.
5. תנאי לתעודת אכלוס רישום בפועל של ההתחייבויות המפורטות לעיל.

זמן ביצוע:
אם תוך **10** שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

<u>חוו"ד הצוות</u> (מוגש ע"י מח' תכנון צפון):

ממליצים לאשר להפקדה, בתנאים הבאים:

1. 25 יח"ד להשכרה תהיינה להשכרה לצמיתות, ובבעלות אחת. לא ניתן יהיה למכור אותם בנפרד.
2. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בנוסף למצוין בתקנון, את הנושאים הבאים:
   - פירוט הסדרי התנועה בכניסה מרחוב ענתות, כולל סימון אבני שפה, ופירוט תכנון הגישה למרתפי החניה בתחום השפ"פ, בין אם יוחלט על מעלית ובין אם על הרמפה, כולל עמדות המתנה.
   - פריסת הקירות/ הגדרות לכיוון המגרשים ברח' ענתות.
   - סימון החצרות הצמודות לדירות הגן בחזית בדרומית ובחלק קטן מהמרחבים בין הבניינים.
   - תכנית ניהול מי נגר כחלק מהפיתוח.
3. תיקונים טכניים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4868 507-0706978	שם התכנית המשתלה דרום מערב	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית טל יער-קוסט, יער-קורין ניחול ותכנון בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 206. אזור מגורים בבניה עירונית		ליר.
הוראות עיצוב	**קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:** - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות			ליר
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: ציר ירוק ואזור מגורים בבנייה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 יעוד התואם את שימושים למגורים	+ יעוד מבא"ת: מגורים ג' שפ"פ שצ"פ
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	שימוש ראשי: מגורים – סעיף 3.2.4(א)(1) סעיף 3.2.4(ג)(2)	+ + צפיפות נטו

טבלת סטיות	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** ציר ירוק עירוני רחוב עירוני	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'** **3.6.1(ג)(1) ו- (2)** ***ונספח מיתוח ועיצוב נוסף- יש הוראות מפורטות בתקנון (ס'6.2) לשלב תכנית מיתוח ועיצוב אדריכלי (כשמו הוא), כולל נושא מי נגר.*** **3.6.13** **3.6.14 (ב)**	+ קביעת ציר ירוק / שצ"פ ברוחב 12 מ'+ 1 מ' בזיקת הנאה. הציר הירוק העירוני המסומן בתא/5000 אינו יכול לשמש כציר עירוני שכן כלוא בין שכונות מגורים בנויות ואינו מאפשר מעבר מזרחית לשכונת חמשתלה ומעבר למשה סנה. לפיכך הינו למעשה ציר ירוק מקומי ועל כן מבוקש לצמצם את רוחב הציר, לפי ס' 3.6.13(ב)(5) כאמור לעיל. התכנית כוללת הרחבת רחוב משה סנה
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8	**נספח תחבורה**	**3.8.1** **3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית** **3.8.7**	הרחבת רחוב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-1:0.8
	שימור – סעיף 4.3			ל"ר
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)	הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בהתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועד הוצאת היתר הבנייה
	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מבלול טבע עירוני:** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.		ל"ר
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	ניקוז (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך חלחול	+

				(מס' יח"ד/שטח המגרש בד'): 23.1
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)		שימושים כללים: 3.1.1(ו) שימושים למרחב ציבורי	+ התכנית קובעת שצ"פ בתחומה
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה חמרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4(ג): מגרשים בשטח שבין 0.5-1.5 ד': רח"ק מירבי 3 מגרשים גדולים מ-1.5 ד': רח"ק מירבי 4	+ רח"ק 2.74
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4		סעיף 3.1.4(ה) תוספת רח"ק למרפסות סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק למצללות בשטח הציבורי	+ +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5(א) בהתאם לתכניות תקפות	זכויות ושימושים לפי ע-1
הוראות מבנה ועצים	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר	מספר קומות מירבי: 8	בהתאם לנספח העיצוב העירוני 4.2.2(א)(1) גובה קומות לפי נספח עיצוב 4.2.2(ג) גובה קומה טיפוסית	+ 5 קומות (קומת קרקע + 3 קומות + קומת גג חלקית) +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (סעיף 5) תנחיות בדבר נטיעות ועצים (ס'2.3.4)	+ +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1		סעיף 4.3.2 ו-6.2	• הרחבה של רח' משה סנה בדומה לקטע מצפון לו • זיקת הנאה לטובת הציבור • קביעת שצ"פ • התכנית קובעת כי מחצית מיחידות הדיור יושכרו לצמיתות

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
	סעיף קטן(א)(4)	קביעת קו בניין	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(19)	**קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.**	קביעת זיקת הנאה והפקעה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	025332735		10.8.20
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438476-9		10.8.2020

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
אדר' פרנסין דוידי – מנהלת מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20ב' מיום 19/08/2020 תיאור הדיון:

פרנסין דוידי: מציגה את התוכנית – זוהי מובלעת ביעוד חקלאי, הקרקע בבעלות רמ"י. מבקשים להקים 50 יח"ד, מחציתן לשכירות לטווח ארוך, ולאפשר לפתח ציר ירוק עירוני מקומי. התוכנית הזו לפני כמה שנים הייתה בסמכות מחוזית אך לא קודמה ע"י מתכננת המחוז. היום אנחנו מגישים תוכנית אחרת בסמכות מקומית.
טלי יער- קוסט ממשרד יער אדר': מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.
פרנסין דוידי: ערכנו ביולי ערב יידוע הציבור בזום. השתתפו כ-50 בעלי ענין. ההערות היו בעיקר בנושא הבינוי ומס' הקומות. יש הפרשי גובה של 3-4 מ' לכיוון שכונת המשתלה, כלומר לא תמכו בעמדה שיתוכננו 5 קומות כאשר להם יש 2 קומות. הבעיה התנועתית הייתה החשש שלהם מ-40 כלי רכב בבוקר. כאשר העמקנו את השיחה הבנו שיש להם בעיות תנועתיות ביציאה לרח' צה"ל וכו'. לכן סיכמנו עם אגף התנועה לצאת איתם לסיור ב-9.9.20. מדגישה שזה לא קשור ל-40 כלי הרכב אלא רוצים לשפר את הסכימה התנועתית ביציאה משכונת גני צהלה.
מיטל להבי: קיבלתי חתימות של 25 אנשים שכתבו על בעיות התנועה ושלחתי שאלה לאגף התנועה - מה ההמלצה שלהם לכניסהמענתות, ולא כמו ששורטט. לא קיבלתי תשובה עד לרגעים אלו. אני חושבת ש-40

כלי רכב זו לא דרמה אבל לא בסדר שלא קיבלתי תשובה מהתנועה. למה לא ליצור יציאה מהרחוב הראשי ישר לפרויקט?
ליאור שפירא: איפה יחנו שאר הרכבים?
מיטל להבי: איפה יש ציר ירוק מעבר במשה סנה?
פרנסין דוידי: מצביעה על הציר הירוק שמגיע עד משה סנה ולא ממשיך לכיוון קרית שאול ונקטע מול הדיור המוגן בשכונת המשתלה.
מיטל להבי: יש נגישות לתחבורה ציבורית? איפה תחנות של התחבורה הציבורית? פה יש מקטע דרך בלי מעבר חציה במקום הזה אי אפשר לחצות כי יש שם "מהיר לעיר". אני מבקשת להגיע לסיור ב-9.9.
ראובן לדיאנסקי: ברצועה יש המשך. האם הוא גם שטח חקלאי?
פרנסין דוידי: זהו שצ"פ שהוא חורשת פיקוסים.
ראובן לדיאנסקי: מה המרחק מבניין שממול לבניינים והבניינים שמאחורה? מה התכסית של גג החניה?
פרנסין דוידי: 85%, לפי המדיניות, היות והמגרש גובל בשצ"פ. בתוכנית המתאר מסומן ציר ירוק עירוני לצפון מזרח העיר וקריית שאול - זה היה החזון של תוכנית המתאר. בסופו של דבר אי אפשר לממש אותו מפני שבקרית שאול השכונה בנויה. ציר ירוק עירוני הוא ציר מרכזי, אבל פה הכוונה הייתה לציר ירוק מקומי כי הוא שכונתי. אנחנו רוצים להמשיך אותו ולפתוח אותו לציבור. אפשר יהיה לצרף את הרצועה הצפונית לגן הפיקוסים.
מציגים את ההדמיה
מיטל להבי: איך אפשר לשים זכויות על שטח חקלאי? זה שינוי יעוד של השטח?
פרנסין דוידי: אנחנו מממשים את חזון תוכנית המתאר וזה בסמכות מקומית .
מיטל להבי: בפועל שטח חקלאי ודרך מאושרת. איך אפשר להפוך לכתום וצהוב?
עמי אלמוג: שטח חקלאי בכל המדינה משנים למגורים ויש החלטה של הועדה המחוזית משנת 1992 להרחיב את המקום הזה.
הראלה אברהם אוזן: חלק מהתוכניות בסמכות מקומית משנות את היעוד של שטחים. יכולים להיכנס מגורים ולהפוך לתעשיה, או להיכנס צהוב ולהפוך סגול. בתוכנית 5000 חובת הועדה המקומית היא לא להקטין שטחים חומים וירוקים. מבחינת תוכנית המתאר אין לנו בעיה לשנות יעוד של שטח חקלאי ליעוד אחר. שטח חקלאי זה לא שצ"פ ויש לנו סמכות לבטל גם דרכים.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא מחייבים לבנות ואפשר להשאיר את זה כשטח חקלאי.
עמי אלמוג: אם יישאר שטח חקלאי אז בעצם השטח יישאר חסום , כי הוא חוסם את המקום הזה.
דורון ספיר: אתם רוצים לעשות סיור במקום?
ראובן לדיאנסקי: אני בעד לקבל החלטה שהשטח החקלאי יישאר חקלאי ותהיה דרך מאושרת ונוכל לחשבו לפתח גינה קהילתי.
מלי פולישוק: אפשר לעשות משהו ציבורי.
אסף הראל: האם ניצלתם את מלוא הזכויות שלכם?
עמי אלמוג: לא, הרח"ק שם הוא 4 ואנחנו עם 2.7 גם בגובה אנחנו עם 5 ואפשר 8. זו קרקע שיכולה להשתנות. ויש לך תוכנית מתאר שמאפשרת לעשות מגורים.
מלי פולישוק: צריך לבדוק האם יש אפשרות לשינוי יעוד לשטח חום לתועלת ציבורית. מה זה 50 דירות? זה כלום.
דורון ספיר: הצוות אומר שיש עודף בשטחים חומים
פרנסין דוידי: עפ"י בדיקה של היחידה האסטרטגית, יש עודף של שטחים חומים של 13 דונם בשכונת המשתלה.
טלי: השטח החום שנמצא פה הוא ריק. שכונת המשתלה ושכונת צהלה קרובות. ברמה המטרופולינית יש הרבה שטחים ירוקים.
אסף הראל: מדוע לא ממצים ורוצים לבנות 4.5 קומות? אני חושב שאם יש שטח כזה ואפשר לעשות דיור בר השגה צריך למקסם. יהיה קצת יותר גבוה אבל נקבל דיור בר השגה ואתם צריכים לשקול זאת.

מהנדס העיר: השטח הוא לא שלנו אלא של רמ"י ויש שם חוכר שיש לו זכויות בשטח. בתוכנית כזו הפילטר הראשון הוא התועלת הציבורית. מהי? יש כאן 2 פרמטרים שתורמים לתוכנית. אחד זו פתיחת השטח - בלי התכנית לא הייתה יצירה של 13 מ' שצ"פים שמייצרים קישור לחורשת הפיקוסים שמנותקת מהמרחב וסוגרת את הרצועה הירוקה ויוצרת מרחב ירוק. דבר שני דיור להשכרה. ברגע שיש לנו דרך ליצור דיור להשכרה לצמיתות זה יאפשר למשפחות אחרות להיכנס לאזור הזה וזו הסיבה שברחנו לקדם את התוכנית. החלופה אחת היא לא לקדם תוכנית ולהישאר עם שטח סגור כשיש שם זכויות. אנחנו פחות מכירים את הנושא בנחלות חקלאיות ומעמדם של חוכרים ויש פסיקות שמלוות את הענין הזה. חלופה שניה היא הגישה של אסף שאמר תעלו בקומות. אנחנו מביאים כאן משהו מאוזן, תסתכלו על מגרשי המגורים שנותרו בסוף . זו לא תוכנית שתשנה את פני האזור כי השטח קטן. יש כאן מספיק תועלת ציבורית שמצדיקה את ההתערבות הציבורית כדי לקדם את התוכנית מצד אחד, ומצד שני המרקם האורבני וסוג בינוי הוא טוב. לכן אנחנו ממליצים על התוכנית הזו ואני מבקש לאשר כי האינטרס הציבורי

לא נפגע. אל תזלזלו בהשכרה לצמיתות כי זו בעלות אחודה ואנחנו בעד. יש כאן תנועת כניסה ויציאה של משפחות.
ראובן לדיאנסקי: האם יש גישה לגינה?
פרנסין דוידי: לא יש גדר בדופן המזרחית של הנחלה שמונעת את המעבר ברגל.
ראובן לדיאנסקי: בואו נעשה סיור.
ליאור שפירא: למה קראתם את התוכנית משתלה דרום?
פרנסין דוידי: יש קשר סטטוטורי. תבע 1488 הופכת את כל החלק המערבי של שכונת המשתלה לשטח חקלאי . בשנות השמונים השאירו רק את המובלעת הזו כשטח חקלאי.
ליאור שפירא: אין מעבר בין המשתלה למקום הזה לא ברגל ולא באוטו.
עמי אלמוג: החלטה של אישור תוכנית 2069 ג שנקראת שכונת המשתלה (ההחלטה בסעיף 5 משנת 1992של הועדה המחוזית) מדברת על כך שהיא חותכת את החלק הזה מהתוכנית הראשית שהוגשה.
דורון ספיר: החלטה: סיור במקום
חוכר: אנחנו חוכרים לדורות בכל ה-5.5 דונם ובמקרה של שינוי יעוד אנחנו נשארים עם הדונם והוא נשאר בידנו. הדונם הוא דונם עירוני מקורי לכן כל הנקודה שמתארים כשטח חקלאי הוא לא נכון.

בישיבתה מספר 20-0015ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

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

התקיים סיור של חברי ועדה בתאריך 15.9.20 בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אודי כרמלי, פרנסין דוידי, פרדי בן צור

בישיבתה מספר 20-0020ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא לא נידון

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, נורי מאיה

<u>השגות מהנדס העיר תל אביב יפו לתת"ל 102 – קו מטרו M2</u>

תוכנית תשתית לאומית תת"ל 102 – קו מטרו M2 המופקדת, הינה תכנית רחבת היקף ובעלת השפעות נרחבות על העיר תל אביב-יפו בתקופת ההקמה ולאחר מכן בתקופת ההפעלה.
ההשגות לתוכנית כפי שהן מפורטות במסמך זה, מתייחסות הן לנושאים מהותיים בהם נדרשים תיאומים עם הרשות המקומית, מתוקף הסמכויות והתפקידים עליהם היא אמונה והן על מנת להבטיח שהוצאת היתרים והרשאות להקמת קווי הרק"ל תקודם בצורה מקצועית יעילה ומסודרת.
להלן ההשגות לגבי נושאים תכנוניים שהתיאום לגביהם עם חב' נת"ע לא הושלם וכן השגות לגבי נוסח הוראות התוכנית או התייחסות חסרה במסמכי התוכנית:

א	נושא ההשגה: **אין הוראות המחייבות תיאום של תכניות ביצוע הקווים עם העיריות/מהנדס העיר** לעירייה אחריות כוללת לניהול המערכות העירוניות לרבות רווחת התושבים, המרחב הציבורי, תשתיות, הסדרי תנועה, מימוש פרויקטים שתוכננו וכדומה. לאור זאת לא מתקבל על הדעת שאין הוראות המחייבות תיאום עם העיריות/מהנדס העיר			
	נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
1	מסמכים דרושים להיתר / הרשאה / תכנון מפורט לפני ביצוע (הודעה לפי סעיף 261 ד לחוק)	ס' 6.1.2 בשלמות (לדוגמה ס'"ק 4.ב **"המסמכים יוגשו למהנדס הוועדה המקומית ותינתן לו אפשרות להגיש את התייחסותו בתוך 30 ימים מיום שנשלחו אליו המסמכים"**)	הסעיף קובע מהם המסמכים הדרושים לפני שלב הביצוע, בפני מי יוצגו ומהם הליכי הרישוי בועדת משנה של הות"ל. 30 ימים לתיאום ובחינת התכנון הינם פרק זמן לא ריאלי לתיאום הנדרש מול הרשות בהיקף עבודות זה.	לקבוע חובת תיאום עם העיריות. בין היתר, לקבוע ייצוג למה"ע בועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני הביצוע, בהתאם לעניין.
2	עיצוב המרחב הציבורי	**6.1.1 2ב - עיצוב, פיתוח וביוני - "תכנון אדריכלי ותכניות לעיצוב של התחנה בקנה מידה 1:250 או בקנה מידה אחר לפי החלטת מתכנן הוועדה, לרבות פירוט חומרי גמר ומתקנים דרושים לצורך נגישות התחנה לאנשים עם מוגבלות"**	אין כמעט בעיר תכניות בקנה מידה דומה, אשר מוקמות ברחובות עירוניים קיימים. נדרש תיאום עם מהנדס העיר בנוגע להחלטות הנוגעות לדמות המרחב הציבורי, כגון: קביעת חומרי הגמר, פרטי פיתוח וכדומה לאורך כל תהליך התכנון ולא רק לאחר הגשת התוכניות עם תוקף מענה של 30 יום מצד הרשות (ריצוף, מתקני רחוב, סככות, שילוט, תאורה וכדומה).	לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר
3	מגבלות בניה	**סעיף 4.4.1 "לבקשת בעל הקרקע או הוועדה המקומית, רשאי מתכנן הוועדה, בהסכמת הגורם המוסמך, לקבוע שעומקו של המפלס העליון יהיה גדול מ – 5 מטרים, ובלבד שלא יעלה על 10 מטרים..."**	הגבלות הבניה בתחום הקו הכחול של התוכנית הינן גורפות. מבקשים להוסיף שיקול דעת ותיאום עם הרשות המקומית לגבי בינוי עתידי בתחום הקו הכחול, אשר יגזר מהמרחק מגבול המנהרה בפועל ושיטת הביצוע של המבנה המבוקש.	יש להוסיף קריטריון של מרחק מגבלות הבניה מגבול המנהרות. מבקשים לשמר גם אפשרות ליסודות עמוקים יותר מ-10 מ', כנגזרת משיטת הביצוע והמרחק מגבול המנהרות.
4	תיאום תשתיות	**סעיף 6.1.3 – "לא תידרש הגשתם ואישורם של מסמכי**	לא סביר כי בעיר בסדר גודל של תל אביב-יפו המרושתת במערכות תשתיות תת-קרקעיות מהסבוכות	לציין בסעיף זה כי נדרש תהליך תיאום הנדסי כמקובל

		תכנון מפורט לביצוע כתנאי לביצוע עבודות מקדימות... וכיו"ב או לצורך העתקת תשתיות".	שיש במדינה, לא יבוצע תיאום מקדים ויתקבל אישור מטעם הרשות לתכנון וביצוע העתקת תשתיות בתחום העבודות. בתחומי תל אביב-יפו, תיאום התשתיות מבוצע באמצעות תהליך התאום ההנדסי טרם יציאה לביצוע.	בעבודות תשתית בתחום העיר.
5	תכניות פיתוח	**6.3 "תוכנית שיקום - הנחיות לשיקום נופי "**	לו"ז של 30 ימים לתיאום תכניות הפיתוח בעירייה איננו סביר. תיאום ואישור התכנון מחייב תאום פנימי בעירייה בין מינהלים וחטיבות שונות (תכנון, ביצוע, תפעול). אין סיבה שפעולה המבוצעת בסוף ההקמה לא תחייב תיאום בשלבים מוקדמים ולא תבוצע בסד זמנים של 30 ימים מצד העירייה. אין בהארכת פרק הזמן לתיאום הפיתוח בעיר, משמעות על מועדי ביצוע הקו	לשנות ל - 90 יום.
6	הפקעות	**6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל"**	שטחים בתחומי הרשות המקומית שמופקעים לצורך הקמת הפרויקט צריכים להרשם לטובת הוועדה המקומית.	מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה המקומית.
7	הריסת מבנים	**6.6.1 " כל מבנה המצוי בתחום תכנית זו ניתן להריסה, אף אם לא סומן להריסה בתשריט"**	מבנים להריסה צריכים להופיע בתוכנית הראשית. יש להאריך את משך הזמן שניתן להשגות כנגד הריסת מבנה.	לשנות ל - 90 יום.
8	פרסום טרם תחילת עבודות	**7.1 " חודש לפחות לפני תחילת העבודות תפורסם הודעה לציבור ברחובות הסמוכים על שינויים ומגבלות עקב העבודות"**	משך זמן זה אינו סביר וקצר באופן חריג ביחס למהות וסדרי גודל העבודות החזויים.	יש לשנות המועד ולהוסיף יידוע מקדים לפחות 6 חודשים טרם תחילת העבודות.

ב	**<u>שיפוי הועדות המקומיות</u>** עד כה לא התקבל כתב התחייבות לשיפוי הועדות המקומיות. לאור היקף הפרוייקט והעובדה שמדובר בפרוייקט בעל חשיבות לאומית, יש לקבוע שיפוי מלא לועדות המקומיות עקב חשיפה לתשלום תביעות לירידת ערך ופיצויי הפקעה הנובעים מביצוע תכנית זו. היקף החשיפה לתשלומי פיצויים בתכניות המטרו הינו מעבר ליכולת הכלכלית של הרשויות המקומיות ונדרש פתרון מראש אשר יסדיר סוגיה זו.

ג. **<u>הפקעות – כללי</u>**

1. במקומות בהם הפקעת חלקי מגרש פוגעת בבעלים ע"י שינוי קו הבניין ו/או צמצום הזכויות שאושרו בתוכניות תקפות, יש לדאוג למנגנון דומה לזה שאושר בתת"לים קודמים, הקובע את דחיית כניסת יעוד הקרקע לתוקף והקובע כי עד לפרסום ההודעה על ביצוע ההפקעה (לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות), יחולו התוכניות החלות על השטח ערב תחילתה של התת"ל .
מנגנון זה שומר שלא תותר בניה בתחום הקו הכחול של התת"ל, אך במקביל מאפשר שמירה על זכויות הבנייה קיימות עד למועד ההפקעות ויוצר "חלון זמן" המאפשר לקדם תוכנית המחזירה את זכויות הבניה התקפות כפי שהיו ערב התת"ל.
2. במגרשים בהם יש הפקעות נרחבות/מלאות - יש להוסיף הוראה אשר תאפשר הכנת תכנית מפורטת, בתיאום עם הרשות המוסמכת. תכנית זו תסדיר את ניצול הזכויות במגרשים המופקעים ובהתאמה להקמת הרק"ל ומתקניה.
3. יש לקבוע הוראות אשר יאפשרו הפקעה בשכבות והותרת ייעודי הקרקע ומיצוי זכויות הבניה בשכבות שלא הופקעו.

הפקעות	**6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל"**	שטחים בתחומי המקומית שמופקעים הקמת הפרויקט להרשם לטובת המקומית.	הרשות לצורך צריכים הוועדה	מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה המקומית.

ד. **<u>תחנת וולפסון:</u>**
1. מבקשים להוציא את שטח מגרש הכדורגל של הפועל תל אביב מתחום התוכנית כאתר התארגנות. סבורים כי שטח החניה מדרום הינו מספק.

ה. **<u>תחנת נס לגויים:</u>**
1. כניסה D מבקשים להוסיף דרגנועים. בנוסף, מיקום הכניסה D לא תואם תכנון התב"ע. מבקשים להרחיב את הקו הכחול צפונה ולשמר גמישות במיקום הכניסה בהתאם למסומן. (דורש הפקדה מחדש)

ה. **<u>אתר התארגנות גן כרונינגן:</u>**
1. האתר צומצם באופן חלקי. מבקשים להקטין את שטח אתר ההתארגנות בתיאום עם העירייה לצורך שימור שטח שב"צ למוסדות לימוד בשטח של כ 15 דונם. בנוסף מבקשים לבחון אופציה לשיגור מכונות ה TBM מתחום שטח זה בו מיעוט של עצים בוגרים לצורך הקטנת אתר ההתארגנות בשטח גן הכובשים בו ריבוי של עצים בוגרים ושימושי ציבור ענפים.

ד.	**<u>אתר התארגנות גן הכובשים:</u>** 1. העירייה עומדת על דעתה כי יש לצמצם את שטח האתר ככל הניתן לצורך שמירת האופציה לבינוי ציבורי בדופן הדרום מזרחית של האתר על פי תוכניות העירייה. 2. באתר קיימים עצים בוגרים רבים בעלי ערכיות גבוהה אותם יש לשמר. יש לבחון שינוי מיקום האתר לאזור אחר (כגון גן כרונינגן בו מיעוט עצים בוגרים בשטח שסומן)

ד.	**<u>תחנת הבימה:</u>** 1. שינוי תפיסת הפיתוח/בינוי בשדר' רוטשילד בדגש על העתקת פיריי האוורור משטח השדרה. 2. יצירת חיבור ישיר בין שד' רוטשילד לשד' בן ציון ומציאת מיקום במרחב האורבני לכניסה נוספת. 3. לצמצם קו כחול לאורך רח' מרמורק כך שלא ייפול על הבתים הקיימים בדופן הצפונית של הרחוב וכן בדופן הדרומית בין רח' יהודה הלוי לרח' ביל"ו. 4. החלפת מדרגות החירום בכניסה רגילה בשד' בן ציון או בדופן הבימה. 5. יש להציג את פתרון הכניסה המלא מתחום חניון הבימה. 6. לא ברור מוצא מדגות החירום בחלק המזרחי של התחנה.

ד.	**<u>תחמ"ש השלום:</u>** **אגן השלום** הינו הצומת העמוס בארץ, הוא מהווה נקודת קישור רבת מפלסים, עבור כלל אמצעי התחבורה המגיעים לאזור. **מתחם "שפע טל"** הוא אחד המתחמים המרכזיים בצומת זה המאפשר פוטנציאל פיתוח, תוך יצירת עוגן למימוש תכניות התחבורה הרבות המתוכננות באזור לרבות מתח"ם, גשרים וחיבורים תת קרקעיים, בחינת העתקת הרמפות לעלייה וירידה לאיילון ועוד. בעבר נערכה וקודמה למתחם שפע טל תב"ע תא/4410 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית והועברה לועדה המחוזית. התכנית כללה הקמת ארבע מגדלים לתעסוקה, מסחר ומגורים בגובה של 52 קומות ובשטח על קרקעי בנוי של 258,140 מ"ר. התכנית נעצרה מתוך הבנה שמגרש זה הינו קריטי לשם מימוש אמצעי התחבורה השונים המתוכננים בצומת זה ויש לאפשר בו תכנון מיטבי מבחינת הבינוי והקישוריות שהוא מאפשר. ההצעה להקמת תחמ"ש במתחם שפע טל תפגע קשות באפשרות לפתח את המתחם הן מבחינה אורבנית והן כמפרק מקשר מהסיבות הבאות; 1. **<u>חיבור וקישוריות</u>**- התחמ"ש המוצע מעמיק את הנתק בצד הדרומי של גבעת התחמושת, מייצר אזור בלתי אפשרי לשהייה ולא נעים למעבר, זאת במקום לייצר קישוריות מיטבית תלת מימדית שתאפשר חלוקה הגיונית של צרכני התחבורה תוך שמירת גמישות לבניית מתח"ם ובחינת ניצול תת הקרקע לקישוריות הולכי רגל, מחלפים ומסופי תחבורה. תחמ"ש יעמיק את הניתוק של האיילון, יקבע את החיץ בין מזרח למערב ולא יאפשר חזית מסחרית לאורך גבעת התחמושת. 2. **<u>הגבלות אורבניות</u>**- עפ"י מדינות הועדה המחוזית תל אביב מיום 29.4.19 לפיתוח בסביבת

מתע"ן שאומצה ע"י הועדה המקומית ת"א ב- 28.8.19, ניתן להקים במתחם מגדלים לתעסוקה ומגורים ברח"ק 20. הבינוי אמור להשתלב בבניית מת"חם מטרופוליני, הראשי במדינת ישראל. הקמת תחמ"ש תפגע משמעותית בהיקף הזכויות.

3. **<u>משמעויות כלכליות</u>** - בניית תחמ"ש במגרש שפע טל בשטח של 2.5 דונם הינו הפסד של ערך הקרקע המוערך בנזק של 250,000,000 ₪ וארנונה שנתית בהיקף של 10,000,000 ₪.

4.

<u>לפיכך עיריית תל אביב יפו מבקשת שתת"ל 102 יתוקן כך שלא תכלול הקמת תחמ"ש במתחם "שפע טל".</u>

5. <u>(חוות דעת מחלקת תכנון מרכז. הועברה ע"י מיכל בלייכר)</u>

ד. **<u>תחנת השלום:</u>**
1. לקבל הבהרות בנוגע לבינוי בתחום מגרשים השלום 6,6א.
2. לצמצם שטח אתר ההתארגנות לתחום שטח השצ"פ של שדרות ההשכלה בתיאום עם העירייה.

ו. נושא ההשגה:
מתקנים הנדסיים
התכנית מטילה מגבלות פיתוח ושהייה בשטחים אלה

נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
הקמת מתקן הנדסי בתת הקרקע ובמפלס הקרקע	**סעיף 5 "הוראות בנייה לחדר טכני בתת הקרקע ומעל הקרקע" -** מותרת בנית חדרים טכניים בשני המצבים בשטח של עד 600 מ"ר	למתקן השפעה משמעותית על פיתוח המרחב הציבורי	לשלב הנחיה אשר תחייב את התיאום הנדרש עם מהנדס העיר / עירייה.
שהיית הציבור מעל החדרים הטכניים וחשיפה לקרינה אלקטרו-מגנטית	**4.3.2 ס.ק 5 "שטח שמוקם בו חדר טכני תת-קרקעי יפותח באופן שיצמצם ככל הניתן שהיית אדם ממושכת מעל החדר הטכני"** ... **"הוראה זו ל תחול על חדרים טכניים בתחום דרכים"**	אין בהוראות התכנית הוראה המחייבת צמצום המפגעים הסביבתיים ומיגון המתקן שיכולים היו למזער או למנוע את ההפרעה לפיתוחו ותפקודו התקין של המרחב הציבורי אשר מעל לחדר הטכני	שינוי ההוראה וקביעת החובה למיגון. מגבלות שהיה יוטלו רק אם הוכח שלאחר ביצוע המיגון, לא ניתן להבטיח את בריאות הציבור.

ז. נושא ההשגה:
שטחי התארגנות (שטחים לשימוש זמני בתקופת הקמת הרק"ל)
התכנית מטילה מגבלות על אישור תוכניות ועל הוצאת היתרי בניה בשטחים אלה, הנמצאים בלב שטחים עירוניים צפופים.
שטחי ההתארגנות מסומנים על שטחים אורבאניים חשובים כגון פארקים (גן כרונינגן וגן הכובשים) אשר לעיתים הינם עתודת הקרקע היחידה באזורים בנויים או בשטחים המיועדים לבנייה בתכניות בהכנה וללא כל תואם ביניהן ובין המגרשים שתוכניות אלה קובעות.
לפיכך נדרש:

1. צמצום המגבלות ותיאום עם העירייה לגבי התיחום המדויק של האתרים.
2. גמישות להחלפת אתר אחד באחר על מנת שניתן יהיה לפתח מתחמים בעיר בהתאם להתקדמות התוכניות באזורים עירוניים צפופים שעוברים תהליכי התחדשות.

נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
שטחי התארגנות	**4.4.1 ס.ק 2 מתיר הקמת מתקנים הנדסיים זמניים לרבות: "מפעלים לייצור בטון ומוצרי בניה אחרים"**	לא סביר שבסביבה עירונית בנוייה תותר הקמת מפעלי בטון וכדומה בסמיכות גבוהה למבני ושימושי מגורים ותעסוקה.	מבקשים להוציא מהתוכנית.
	4.4.2 "ניתן להאריך את תקופת ההקמה מעבר ל-10 שנים בין לצורך הקמת הקו הכלול בתכנית זו ובין לצורך הקמתם של קווי מטרו אחרים.	מכיוון שמדובר בשימוש זמני בקרקע בייעוד אחר, לא סביר שלא יהיה מועד פקיעה למשך זמן השימוש הזמני. כמו כן, לא סביר שתוכנית זו תקבע הוראות לעניין הנוגע לביצוע תוכניות קווי מטרו אחרים.	מבקשים להגביל משך הזמן ל 5 שנים עם אופציה להארכה נוספת ואחרונה ל 5 שנים נוספות בתוכנית לקו מטרו זה בלבד.
	6.3 הנחיות לשיקום נופי - התחייבות להחזיר אתר התארגנות לקדמותו. "השטח שבוצעו בו עבודות לפי תכנית זו ישוקם ברמת פיוח שוות ערך למצב שהיה קיים בשטח קודם לתחילתן."	אתרי ההתארגנות בשטחים ציבוריים יכולים להיות תפוסים משך שנים רבות ואף מעל ל 10 שנים. הרשות מבקשת כי תכנון השטח שיוחזר לעירייה יתואם ויותאם לצרכי השעה שיגזרו ממועד החזרת השטח ולא מיום תפיסתו. במידה והצרכים יישתנו ועלות הפיתוח החוזר תהיה גובהה מעלות החזרת המצב לקדמותו. תישא הרשות המקומית בפער העלויות אך התכנון יעשה בכפוף להנחיותיה	מבקשים לשלב כהוראה חדשה בתוכנית.
	סעיף 5 "גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12 מטר. מספר קומות 4.	גובה מבנה ומספר קומות חריג ביחס למקובל למבנים יבילים בתחום אתר התארגנות בעיר	לציין בסעיף זה כי נדרש תיאום עם מהנדס העיר.

אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף השגות וחומרים נילווים הרלבנטים להשגות המפורטות לעיל, לעת הדיון להתנגדויות.

בישיבתה מספר 20-0020ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על השגות מה"ע לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, נורי מאיה, גל שרעבי

מדיניות תכנון

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב חופי

כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון והמלונות הסמוכים

מתחם חופי 301ג' בתכנית המתאר תא/5000

מיקום: (ראו מפה 1)

מסמך מדיניות זה מתייחס לרחוב הירקון בין הרחובות גורדון לארלוזורוב, כולל שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים, על שטחי הבנייה שתוכננו כחלק ממנה, בכלל זה מלון ליאונרדו ארט (במקור מלון 'מרינה'). המדיניות מתייחסת למרחב כמכלול, בכלל זה מלונות רצועת החוף הסמוכים לכיכר מדרום (הרודס, קראון-פלזה, ורנסנס) ומצפון (קרלטון), ולשטח בריכת גורדון ומרינה ת"א.

כתובות:

הירקון 161-131 (אי זוגיים בלבד)

שיקוע אליעזר פרי 14-8 (זוגיים בלבד)

כיכר נמיר – אתרים 32-2

מפה 1 : מפת התמצאות - תחום המדיניות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6967	מוסדר	חלק	1-9, 11-13	14-15
7403	מוסדר	חלק	2-4,6-7	
6966	מוסדר	חלק	35	6,10,47,49,56

מתכנן: מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה. בשיתוף: מח' מדידות (מידול תלת מימד), אגף התנועה, אגף הכנסות בנייה ופיתוח. ייעוץ תנועה: אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ; ייעוץ space-syntax וקישוריות: פלאנט תכנון עירוני ותחבורתי; ייעוץ כלכלי: פז כלכלה והנדסה; ייעוץ שיתוף ציבור: ענת ברקאי נבו תכנון עירוני, שיתוף ציבור וניהול פרוייקטים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עירייה + פרטיים

א. <u>תיאור המצב קיים:</u>

עיקר השטחים בתחום המדיניות תוכננו כמכלול שבמרכזו שיקוע אליעזר פרי, כיכר אתרים ושטחי הבנייה שמעליה ותחתיה, בכלל זה שטחי מסחר, מלונאות וחניון. המלונות שדרומית וצפונית לכיכר תוכננו כהמשך לפרויקט השיקוע והכיכר, ומערבית לה פרוס שטח בריכת גורדון ומרינה ת"א.

לאורך השנים תפקודו של המרחב התדרדר, בפרט שטחי כיכר אתרים הבנויים והפתוחים, מעל ומתחת לקרקע. השטחים הבנויים והפתוחים מתפקדים כיום באופן חלקי בלבד, השטח הפתוח לא מנוצל, המעברים הציבוריים ברובם לא בשימוש, והמצב התחזוקתי ירוד. המבנה ותפקודו הלקוי של המקום משפיע על סביבתו.

הכיכר מחברת את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל, אך המבנה גם מייצר נתקים במרחב. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי אינם נוחים למעבר הולכי רגל בתחום המדיניות, לאורך הרחוב ובחצייתו.

המלונות שמדרום ומצפון לכיכר אתרים ותיקים אך מתפקדים, לאורך השנים שופצו, והם מטופלים גם כיום. השטח שסביבם מנוצל בעיקר לצרכי מעברי רכב וחניות, ואינו מותאם למעבר או שהייה של הולכי רגל.

מרחב בריכת גורדון ומרינה ת"א כולל שני מבנים מרכזיים ומספר מבנים ארעיים, בהם פועלים שימושים עירוניים לספורט ימי וחינוך ימי. המרחב שופץ לפני כעשור, אך המבנים והשטחים הקיימים לא נותנים מענה מספק לשימושים. המרחב הציבורי פעיל אך השימוש בו לא מממש את הפוטנציאל שבו.

ב. <u>מדיניות קיימת:</u>

1. תכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו (עדכון 2017)

התכנית האסטרטגית מנחה את מדיניות התכנון:

- רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני, עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי. רצועת החוף תמצב את ת"א-יפו כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית.
- התכנית האסטרטגית מגדירה את קווי המדיניות לתכנון בחוף - יש לחזק את הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, לשפר את איכות חזית הבינוי העירוני לאורך החוף, ולהרחיב את מגוון הפעילויות לאורכו.

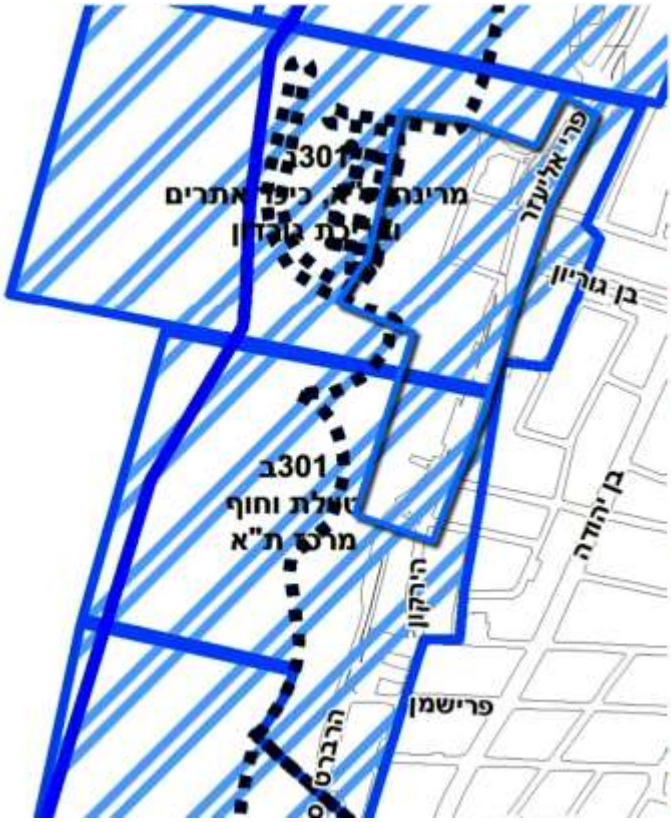
2. תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016) (ראו מפות 2-5)

התכנית מגדירה את מסגרת התכנון שבתחום המדיניות - בחוף הים, בטיילת, ברחובות וברצועת הבינוי שבין הירקון והרברט סמואל.

מפה 2 : תא/5000 תשריט אזורי ייעוד

מפה 3 : תא/5000 נספח אזורי תכנון

מפה4: תא/5000 נספח תנועה



מפה 5: תא/5000 נספח אזורי תכנון

ברצועת הבינוי לאורך חוף הים קובעת תכנית המתאר תא/5000:

- אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.2.5) - בשימוש ראשי למגורים, זכויות הבניה המקסימליות כמפורט:

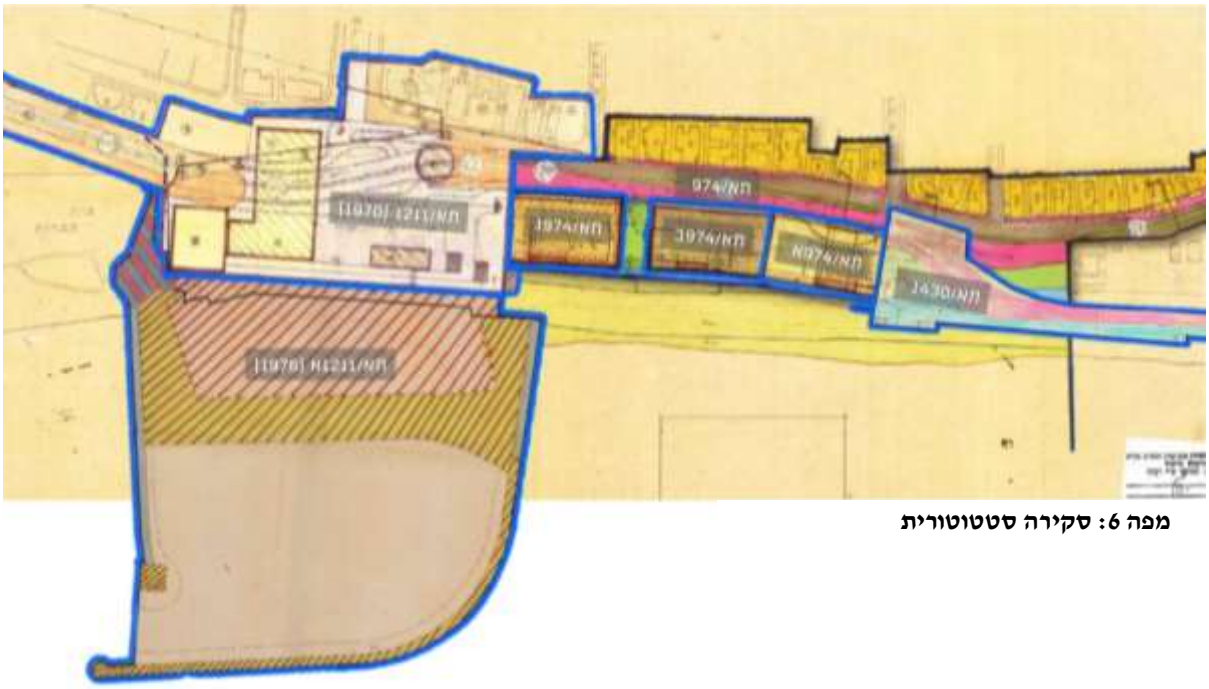
גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

- אזור מוטה למלונאות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.7.2) – בכפוף להוראות הבאות ניתן להגיע לרח"ק 6: לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית חדשה ייעודו לשימושי מלונאות, כאשר בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות - מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית מהם מחושב התמהיל, לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
- חזיתות מסחריות לרחובות הירקון והרברט סמואל (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.4.3) – בשימוש ראשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 לאורך לא פחות מ80% מחזית המגרש.
- גובה (נספח עיצוב עירוני) – עד 25 קומות.
- נספח אזורי תכנון – טיילת וחוף מרכז ת"א מחולק לשלושה תחומים: 301ב', 501ב', 502ב'. לכל אחד מהאזורים חלות ההוראות המיוחדות בטבלה 5.4. בשלושתם נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (לפי תא/5000 סעיף 5.3.1) לצורך קידום תכניות מכוח תכנית המתאר.

מסמך המדיניות שמובא לאישור הועדה המקומית נערך במסגרת זו.

ג. מצב תכנוני קיים: (ראו מפה 6)

המצב הקיים היום הוא תוצר של רצף תכניות, רובן משנות -70, להלן העיקריות שבהן:



מפה 6: סקירה סטטוטורית

1. תא/1211 (מתן תוקף 1970) – התכנית קבעה את העברת הכביש בתת הקרקע, הקמת מדרכה/כיכר/טיילת במיקומה של כיכר אתרים, הקמת שטחי הבנייה שמעל ומתחת לכיכר, כולל שטחי מלון 'מרינה' (לשעבר, היום ליאונרדו-ארט) שצפונית לכיכר ומלון 'קרלטון' שצפונית לו.

2. תא/1211א (מתן תוקף 1976) – התכנית שינתה את תכנית 1211 וקבעה את הבינוי כפי שהוא היום. כמו כן הוסיפה שטח מיובש מהים מערבה צפונה ודרומה לבריכת גורדון והוסיפה בו מועדון שייט על מתקניו. בריכת גורדון בייעוד קרקע לתכנון בעתיד.
3. תא/1211ב-ג (מתן תוקף 1978,1985) – תוספת זכויות וקומות למלון קרלטון.
4. תא/974/א-ג (מתן תוקף 1975-1982) – התכנית הראשית 974 קבעה את המגרשים לשלושת בתי המלון שדרומית לכיכר, מעבר ציבורי מרחוב הירקון אל חוף הים ביניהם ואת הרחבת רח' הירקון. בהמשך לה נערכו שלושת התכניות 974/א-ג להקמת שלושת בתי המלון.
5. תא/1430 (מתן תוקף 1977) – תכנית לשטח הטיילת ורח' הרברט סמואל מרח' אלנבי עד רח' גורדון. התכנית קבעה את חיבור רח' הרברט סמואל לרח' הירקון בצומת גורדון, כפי שהוא היום.

ד. <u>רקע למדיניות המוצעת:</u>

במסגרת הכנת המדיניות, וכשלב מקדים לקביעת המלצות מדיניות זו, נבחנו חלופות שונות לתכנון במרחב. החלופות שנבחנו נקבעו בהמשך ובהשפעת הליכי שיתוף הציבור שנערכו במקביל להליך הכנת המדיניות, ועוד טרם הכנתו בתהליכים קודמים.
במסגרת הכנת המסמך נבחנו החלופות תוך קיום פגישות התייעצות עם גורמים מקצועיים ואזרחיים ובכלים מקצועיים, בכלל זה - בדיקות ואומדנים כלכליים, בדיקות תנועתיות מקומיות וניתוחים מרחביים בין השאר בעזרת מודל פרמטרי space syntax. הטיעונים השונים בעד ונגד החלופות השונות נאספו יחד ושימשו כבסיס לדיונים בנושא ולקבלת החלטות .
החלופות המרכזיות שנבחנו נוגעות לשטח כיכר אתרים ושיקוע אליעזר פרי :

1. שמירה על המצב הקיים

החלופה כללה - שיפוץ עומק כולל למרחב הציבורי, למבנה כולו ולקונסטרוקציה. שיפוץ הכביש, השיקוע ומערך התנועה והחנייה כולו. תוספת שטח ציבורי בנוי. התערבויות מקומיות לטיפול בממשקים עם השדרה והים. תוספת שטחי מגורים ומלונאות.

בעד	נגד
שטח פתוח רחב מעל החוף	המבנה מורכב ויקר מידי לשיפוץ
פוטנציאל למרחב עירוני פעיל	לא קיימת ישימות למימוש
מעבר הולכי רגל ישיר אל הים ללא חציית כביש	מבנה הבעלויות לא יפורק
השיקוע ממתן השפעות סביבתיות של הרכב	לשיקוע השפעה שלילית על הסביבה
מבנה עם ערכים אדריכליים ייחודיים והיסטוריים	הכיכר המוגבהת אינה מחוברת לרשת העירונית
תצפית ייחודית אל הים	המבנה יוצר יותר ניתוקים מאשר חיבורים

מסיבות אלה חלופה זו אינה מומלצת

2. הארכת השיקוע

החלופה כללה – הריסה ובנייה מחדש. הקמת מנהרה לרכב ארוכה ועמוקה מהשיקוע הקיים.

בעד	נגד
יצירת שטח פתוח נרחב בעורף החוף ומעליו	מורכב הנדסית, כלכלית ותנועתית
פיתוח מעברי הולכי רגל ללא חציית כביש	הגדלת נפחי הבנייה ביחס לחלופות האחרות
	הסטת השפעות ההפרדה המפלסית והרחבתן
	השקעה גדולה בתנועה זורמת לחוף הים
	איכות השטח הציבורי על גג המנהרה

מסיבות אלה חלופה זו אינה מומלצת

3. ביטול השיקוע

החלופה כללה – הריסה ובנייה מחדש. העברת הכביש במפלס הקרקע. יצירת רציפות של חללים ציבוריים וירידה ישירה אל הים. יצירת מרחב מוטה חצייה רגלית במפגש השדרה עם הרחוב. תוספת בינוי מצדדי הירידה אל הים בהתאמה לתכנית המתאר. יצירת שטח ציבורי בנוי בעורף ובחזית.

בעד	**נגד**
הירידה הישירה אל הים היא החיבור הטבעי	חציית כביש בדרך אל הים
רצף מרחבים ציבוריים איכותיים מהקיים	הגברת זיהום הרכב כתוצאה מעיכוב התנועה
יצירת רשת חיבורים רציפים והמשכיים	ביטול חוויית התצפית הקיימת היום
פתיחת המבט אל הים	צמצום שטח פתוח קיים
קיימת ישימות למימוש	תוספת של נפחי בנייה גדולים על חוף הים

מסיבות אלה חלופה זו היא המומלצת

ה. <u>עקרונות המדיניות המוצעת:</u>

1. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי

1.1 כללי

- הוראות אלה יחולו על כל תכנית שבתחום שיקוע אליעזר פרי, רח' הירקון ורח' הרברט סמואל, מצומת ארלוזורוב בצפון עד לקו רחוב מאפו בדרום.
- תכנון הרחוב מחדש יעשה במקביל בכל תחום זה.
- שיקוע אליעזר פרי יבוטל, במקומו יוקם רחוב אליעזר פרי במפלס הקרקע שיתוכנן מחדש תוך מימוש העקרונות המפורטים להלן.
- לתכנון הרחוב יצטרף השטח בשולי הרחוב שמאושר ביעוד דרך וזאת מכוח הפקעות קודמות.

1.2 חתך הרחוב

- המיסעה תכלול עד שני נתיבים לכל כיוון.
- שביל אופניים רציף ייסלל לאורך הרחוב כך שיחבר את מפגשי הרחובות ארלוזורוב, שד' בן גוריון וגורדון עם שביל הטיילת במורד הרברט סמואל.
- המדרכות יורחבו ככל הניתן ויתוכננו תוך הקפדה על רציפות.
- רצועת הדרך שבחזית מלונות הרודס, קראון פלאזה ורנסנס תצטרף לחתך הרחוב.
- ככל שיידרש יתוכננו מפרצי הורדה והעלאת נוסעים בסמוך לכניסות לבתי המלון, וזאת ללא פגיעה ברציפות המדרכות ובמקביל לביטול חניות ונתיבי נסיעה לרכב בתחומי בתי המלון.
- במסגרת התכנון המפורט יינתנו פתרונות ראויים להפרשי הגבהים שבין צדדי הרחוב.

1.3 מפגש שד' בן גוריון

- מפגש הרחוב עם שד' בן גוריון יתוכנן כמרחב מוטה חצייה רגלית, תוך שימוש בכלים תנועתיים ועיצוביים. במסגרת התכנון המפורט ייבחן השימוש במעבר חצייה רחב, הגבהת הצומת וריצופה, שימוש בגיאומטריה של הכביש למיתון התנועה, רימזור והפעלת עדיפות למעבר הולכי הרגל וכד'.
- יתאפשר תכנון מעבר תת-קרקעי שיעבור מתחת לרחוב החדש כך שיחבר בין שד' בן-גוריון וטיילת החוף ללא חציית כביש.

1.4 צומת רח' גורדון

- במסגרת תכנון הרחוב תתוכנן צומת גורדון-הירקון מחדש כמרחב מוטה חצייה רגלית, תוך שימוש בכלים תנועתיים ועיצוביים.
- במסגרת התכנון ייבחנו האפשרויות לפיתוח והרחבת חיבורי הולכי רגל בין רח' הירקון וחוף הים.
- במסגרת זו תבחן האפשרות לביטול נתיבי פניית הפרסה הקיימים, וזאת כדי לפתח את השטח כשטח פתוח לשימוש הציבור אל מול הים.

2. כיכר אתרים ומלון מרינה (לאונרדו-ארט כיום) (ראו איורים 1-2)

2.1 כללי

- ההוראות המפורטות בפרק זה יחולו על שטח כיכר אתרים ומלון ליאונרדו-ארט, על שיקוע אליעזר פרי ותחום השפעתו.
- בשטח זה תערך תוכנית איחוד וחלוקה.
- הכיכר והשטחים הבנויים, מתחתיה, לצידה ומעליה יהרסו לטובת פיתוח מחדש של המקום.
- עקרונות תכנון התנועה, המרחב הפתוח וזכויות הבנייה יהיו כמפורט במסמך זה.
- עקרונות הבינוי, פריסת זכויות הבניה והשימושים המפורטים במסמך זה יהיו מנחים, וניתנים לשינוי בכפוף לבדיקות מפורטות שיעשו במסגרת הכנת תב"ע או כשלב מקדים לה.

2.2 תנועה

- שיקוע אליעזר פרי יבוטל ובמקומו יוקם רחוב במפלס הקרקע שיתוכנן תוך מימוש העקרונות המפורטים במדיניות זו.
- שטח רחוב אליעזר פרי החדש יוקצה לשימוש הציבור ויהיה בייעוד דרך.
- תחום תכנון הרחוב יכלול התייחסות למקטע הרחוב כולו שבגבולות המדיניות.
- תכנון התנועה ייתן פתרונות לשלבי המימוש, בכלל זה פתרונות זמניים לתנועה עוברת ופתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.

2.3 המרחב הפתוח

- בקצה המערבי של שדרות בן גוריון, מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש, יוקצה שטח לטובת פיתוחה של רחבה ציבורית.
- לצד הרחבה הציבורית ומצפון לה, מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש, יוקם מבנה (מבנה A באיור 1) אשר השטח סביבו יהיה פתוח לשימוש הציבור ויתוכנן כחלק מהרחבה הציבורית.
- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש, כל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש הציבור. השטח יתוכנן המשכי למדרכות הרחוב ויפותח בפרט לשהייה ותצפית לכיוון מערב ודרום.
- בהמשך שדרות בן-גוריון, מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש, יתוכנן גן שיקשר את השדרה עם מפלס הטיילת ובריכת גורדון. רוחבו של הגן יהיה בחלקו העליון לפחות ברוחב השדרה, בכלל זה רוחב המסעות והמדרכות, ויתרחב לכיוון מערב ודרום.

2.4 זכויות בנייה

- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש ירוכז מגרש להקמת שני מבנים, ממנו יהיה ניתן לחשב זכויות בנייה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 (מבנים B וC באיור 1).
- מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש יתוכנן מגרש לבניין בנפח שיהיה בהתאמה לנפחי הבנייה המותרים ברובע 3 (מבנה A באיור 1).
- מתחת למפלס רחוב אליעזר פרי החדש תתאפשר הקמת קומות תת קרקעיות, בכלל זה שטחים עיקריים וחזיתות פעילות למפלס הטיילת.

2.5 בינוי

בשטח התכנית יוקמו שלושה מבנים:

<u>מבנה A</u>

- המבנה ימוקם בהמשך למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן-גוריון וקו הבניין הדרומי שלו ישמור על רציפות קו הבינוי בדופן זה.
- קו הבניין לכיוון צפון ישמור על מרחק סביר מהמבנה שצפונית לו, כך שיישמר מעבר איכותי להולכי רגל.

- קומת הקרקע תכלול בעת הצורך כניסה ויציאה מחניון תת-קרקעי, וזאת מבלי לפגוע באיכות החזית הפעילה בחלקה הדרומי של קומת הקרקע.

<u>מבנה B</u>

- מערבית לרחוב אליעזר פרי וצפונית לגן היורד אל החוף, יתוכנן מבנה בגובה עד 25 קומות מעל מפלס רחוב אליעזר פרי החדש. תכסית המבנה מעל הקרקע לא תעלה על 1400 מ"ר.
- המבנה ימוקם בהמשך למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן-גוריון וקו הבניין הדרומי שלו ישמור על רציפות קו הבינוי בדופן זו.
- קו הבניין לכיוון צפון ישמור על מרחק סביר מהמבנה שצפונית לו, כך שיתאפשר פיתוח איכותי של המרחב שביניהם למעבר ושהייה של הציבור.
- בדופן המערבית של קומת הקרקע יישמר מעבר לשימוש ושהייה של הציבור. חריגה מהוראה זו תישקל במידה והערך שיעלה מהביטול יהיה בעל משמעות ציבורית.
- המבנה ימוקם על בסיס בעל חזית לכיוון מערב, פונה למפלס הטיילת. החזית תהיה המשכית לזו שמצפון לה.
- קומות הקרקע במפלס רחוב אליעזר פרי החדש תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו. קומת ביניים אם תתוכנן (קומת מגדל שמשתמשת בגג מסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו. קומות טכניות יהיו בגובה עד 6 מ' ברוטו. שאר הקומות שמעל הקרקע יהיו בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.

<u>מבנה C</u>

- מערבית לרחוב אליעזר פרי ודרומית לגן היורד אל החוף, יתוכנן מבנה בגובה עד 25 קומות מעל מפלס רחוב אליעזר פרי החדש. תכסית המבנה מעל הקרקע לא תעלה על 1200 מ"ר.
- קו הבניין לכיוון דרום ישמור על מרחק סביר מהמבנה שדרומית לו, כך שיתאפשר פיתוח איכותי של המרחב שביניהם למעבר ושהייה של הציבור.
- בדופן המערבית של קומת הקרקע יישמר מעבר לשימוש ושהייה של הציבור. חריגה מהוראה זו תישקל במידה והערך שיעלה מכך יהיה בעל משמעות ציבורית.
- המבנה ימוקם על בסיס בעל חזית לכיוון מערב, פונה למפלס הטיילת. החזית תהיה המשכית לזו שמדרום לה.
- קומות הקרקע במפלס רחוב אליעזר פרי החדש תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו. קומת ביניים אם תתוכנן (קומת מגדל שמשתמשת בגג מסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו. קומות טכניות יהיו בגובה עד 6 מ' ברוטו. שאר הקומות שמעל הקרקע יהיו בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.

2.6 שימושים

<u>מלונאות, מסחר ומגורים</u>

- תמהיל השימושים יעמוד בהגדרות תכנית המתאר תא/5000 לאזור מוטה מלונאות.
- בנוסף, לפחות 50% משטחי הבנייה הסחירים יהיו לטובת שימושי מלונאות ומסחר.
- חזיתות קומות הקרקע שבמפלס רחוב אליעזר פרי וחזית קומות תת-הקרקע שפונות למפלס הטיילת, יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות במסחר, שימושים ציבוריים ושימושים תומכי פעילות ים.
- תמהיל יח"ד ייקבע בתיאום עם היח' האסטרטגית.

<u>מבני ציבור</u>

- במסגרת התכנית יוקצה שטח למבנה ציבור משמעותי אשר יירשם ע"ש העירייה.
- גודל השטח, השימושים ומיקומו הסופי, יקבעו במסגרת התכנית ובתיאום עם צוות התכנון העירוני, היח' האסטרטגית והגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- השטח הציבורי ימוקם בחלק המערבי של התכנית ויכלול חזית הפונה מערבה. במסגרת התכנון ייבחנו האפשרויות לשילובו באחד מהמבנים B או C או לחילופין לפצל אותו ביניהם, וזאת בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם לצרכים העירוניים. ניתן יהיה לבחון אפשרות

לריכוז השטח הציבורי בבניין A, והקצאת המגרש עליו יעמוד מבנה A כשטח קרקע למבני ציבור (ראו איור 3).

- השטח הציבורי הבנוי יכלול כניסות במפלס הטיילת ובמפלס רחוב אליעזר פרי, וימוקם במספר קומות בהתאם לגודלו ולצרכים הציבוריים. השטח יתוכנן לפי הנחיות גורמי העירייה הרלוונטיים. ככל הניתן יעוצב השטח כך שתהיה לו נוכחות ציבורית במרחב.
- תבחן האפשרות לאופן שילובם של שימושים ציבוריים משלימים לאלו הנדרשים במרחב בריכת גורדון-מרינה ת"א.

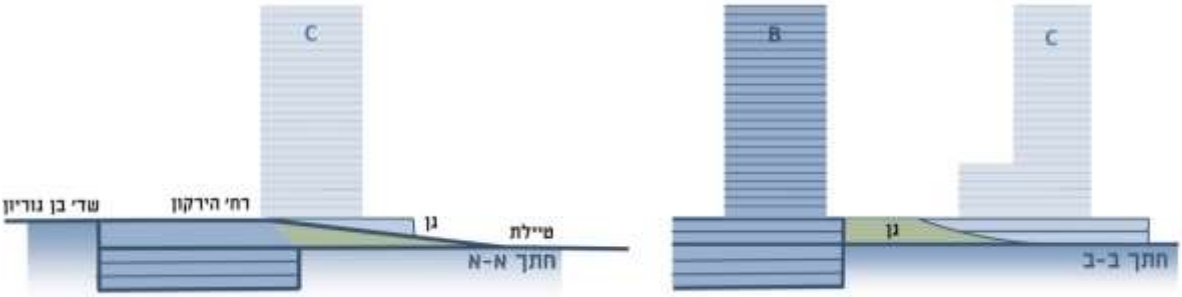
<u>תת הקרקע</u>

- שטח קומות תת-הקרקע הפונה לטיילת יתוכנן עם שימושים עיקריים פעילים כגון מסחר, פעילות תומכת שימושי ים, ושטחי ציבור.
- שטח לחנייה, תפעול וטכני יתאפשר בחלק המזרחי של תת-הקרקע, בכלל זה בשטח שמתחת לרח' אליעזר פרי.

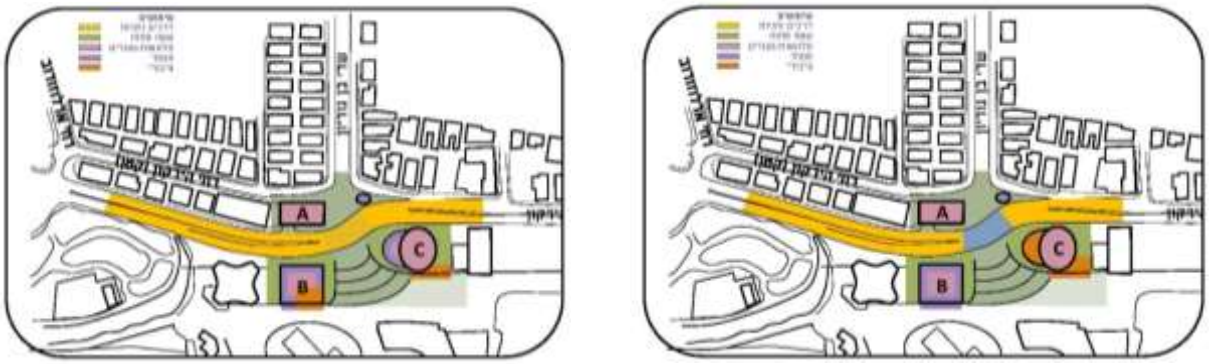
2.7 חנייה, חניונים ותפעול

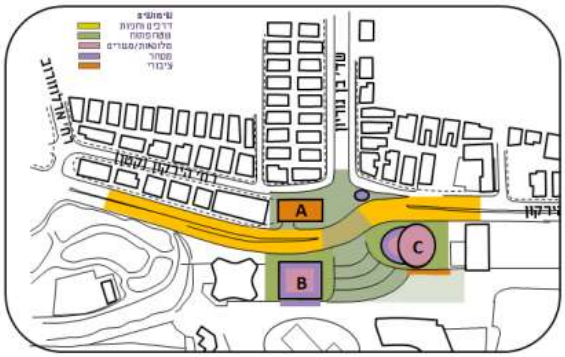
- לא תתאפשר חנייה במפלס רח' אליעזר פרי החדש ורח' הירקון.
- תקן חנייה יהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית או לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הקטן שביניהם.
- התכנית תכלול חניון ציבורי עירוני בהיקף של כ-350 מקומות חנייה.
- מיקום כניסות לחניונים ייבחן וייקבע במסגרת התכנון המפורט - בקומת הקרקע של מבנה A ייבחנו כניסה מדרום ויציאה לכיוון צפון. כניסה מצפון תתוכנן כך שתכלול כניסה משותפת גם לשטחי תת הקרקע וגם לאזור המרינה ובריכת גורדון. ככל הניתן, תשולב יציאה לכיוון דרום עם דרך השירות התת קרקעית הקיימת.
- שטח לתפעול ימוקם בתת הקרקע בלבד. במסגרת תכנון תת הקרקע תבחן האפשרות להקמת מרכז תפעולי שייתן מענה ככל הניתן גם למלונות הסמוכים, למרינה, לבריכת גורדון ולחוף הים.

איור 1 : כיכר אתרים ורח' אליעזר פרי - סכמה עקרונית



איור 2 : כיכר אתרים ורח' אליעזר פרי - חתכים עקרוניים





איור 3: אפשרויות סכמתיות לפריסת השטח הציבורי הבנוי (מסומן בחום)

3. מלונות החוף

3.1 כללי

- ההוראות המפורטות בפרק זה יחולו על מגרשי המלונות הרודס, רנסנס, קראון-פלאזה וקרלטון.
- במגרשים אלה יתאפשר תכנון בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000.

3.2 תנועה חנייה ותפעול

- בחזית בתי המלון לכיוון מזרח, תצטרף הרצועה שבייעוד דרך לחתך רחוב הירקון שיתוכנן מחדש בהתאם להוראות מדיניות זו.
- חניית רכב תהיה בתת הקרקע. חניות במפלס רחוב הירקון יבוטלו ובמקומם יפותח השטח שבין הבניינים כמרחב פתוח לשימוש הציבור.
- הורדה והעלאת נוסעים תתקיים לאורך רחוב הירקון, במפרצים ייעודיים. נושאים אלה ייבחנו במסגרת תכנון מפורט להתחדשות רח' הירקון במקטע שמול בתי המלון.

- בכל שלבי מימוש של תכניות סמוכות יינתנו פתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.

3.3 המרחב הפתוח

- השטח שבין הבניינים יפותח מחדש כך שיותאם ככל הניתן להולכי רגל ומשתמשי רצועת החוף, ויפותח כשטח לשהייה ותצפית.

3.4 זכויות בנייה

- תתאפשר תוספת זכויות בנייה לפי הנחיות תכנית המתאר תא/5000 באזור ייעוד זה, בכפוף להוראות במסמך מדיניות זה.

3.5 בינוי

- תכסית הבנייה וממדי הנפחים יהיו בדומה למצב הקיים היום.

3.6 שימושים

- תמהיל השימושים יהיה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 באזור ייעוד זה.
- בכל תכנית חדשה קומת תת-הקרקע הפונה לטיילת תכלול לפחות 80% חזיתות פעילות לא כולל כניסות לובי למבנים.

4. מרינה ת"א ובריכת גורדון (ראו איור 4)

4.1 כללי

- ההוראות המפורטות בפרק זה יחולו על טיילת החוף, שטח מרינה ת"א ובריכת גורדון
- בתחום זה תקודם תכנית להתחדשות הבינוי והשטח היבשתי הפתוח, בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ועל פי הוראות מדיניות זו.
- מטרות התכנון מחדש יהיו: שיפור התנאים למשתמשים השונים ושיפור תפקודו כנקודת ציון ציבורית משמעותית לאורך חופי מרכז העיר ובקצה טבעת השדרות של מרכז העיר.
- במסגרת התכנון יוסדר ייעוד הקרקע בבריכת גורדון.
- עקרונות הבינוי והפיתוח המפורטים להלן יהיו מנחים, וייבחנו בכפוף לבדיקות מפורטות שיעשו במסגרת הכנת תב"ע או כשלב מקדים לה.

4.2 תנועה וחנייה ותפעול

- כניסת רכב תפעולי וחירום מרחוב הירקון/אליעזר פרי החדש תתוכנן מחדש. בתכנון מפורט תבחן האפשרות לשינוי מיקום הכניסה, הכל בהתאמה לצרכי המרינה, בריכת גורדון ושאר המשתמשים.
- כל תכנון מחדש של הכניסה לאזור זה ותכנון התנועה בתחום התכנית, ישפר את בטיחות העוברים והשוהים במרחב הפתוח.

4.3 המרחב הפתוח

- תכנון השטח יכלול שני מפלסים – מפלס הטיילת ובריכת גורדון במזרח, ומפלס חזית הים והמרינה במערב (ראו איור 3).
- הציר הירוק שבמפלס חזית הים יתוכנן בהתאם להוראות תכנית מתאר תא/5000, ברוחב שלא יפחת מ-10 מ' , ויהיה המשכי לציר הירוק שלאורך הטיילת. חיבוריו את מפלס הטיילת והמעבר בו יישמרו חופשיים לשימוש הציבור, ויתוכננו באופן רציף ומזמין לשימוש.
- במפלס הטיילת יישמר המעבר החופשי והרציף שבהמשך ציר הטיילת, בכלל זה מעבר שביל האופניים ומדרכות, סה"כ ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.
- עיקר השטח הפתוח ירוכז בחלקו הדרומי של המרחב וזאת כדי ליצור כיכר עירונית במפלס הטיילת, שתהווה נקודת ציון לאורך חופי מרכז העיר. הכיכר תתוכנן בתיאום עם תכנית בכיכר אתרים ככל שתקודם, כך שתהיה בהמשך רציף לציר שדרות בן-גוריון.

4.4 זכויות בנייה

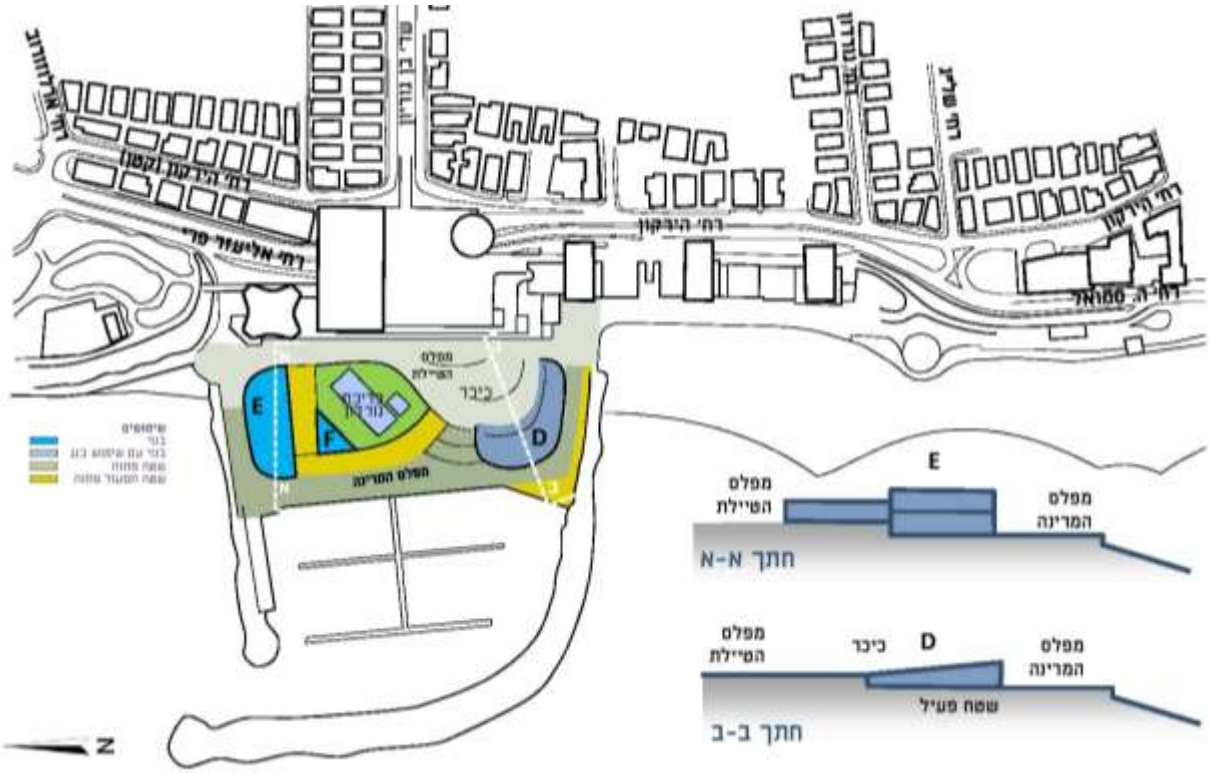
- תתאפשר תוספת זכויות בנייה לפי הנחיות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לצרכים ולבדיקה הפרוגרמתית המקדימה, ולפי הוראות במסמך מדיניות זה.

4.5 בינוי

- התכנית תכלול שני מבנים מרכזיים – צפוני ודרומי, ומספר מבנים משניים (ראו איור 3).
- המבנה הדרומי (D) יתוכנן בקומה אחת שתמוקם בהפרש הגבהים שבין מפלס הטיילת והמרינה, כך שגג המבנה יתוכנן כחלק מהמרחב הציבורי שבמפלס הטיילת, בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הטיילת.
- המבנה הצפוני (E) יתוכנן בשתי קומות לכיוון מפלס המרינה ובקומה אחת למפלס הטיילת. במסגרת תכנון מפורט תבחן האפשרות לשימוש בגגות כחלק מהמרחב הציבורי שבמפלס הטיילת.
- בבריכת גורדון יתוכנן מבנה משני בצמוד לשטח הבריכה (F) אשר ירכז את השירותים הנדרשים למשתמשי הבריכה.
- תכנון מבנים משניים נוספים ייבחן באופן נקודתי במידה וישרת את מטרות התכנון.

4.6 שימושים

- השימושים הקיימים יישמרו בכלל זה שטח לשימושי מרינה, שטח לשימושי מרכז בריכת גורדון ושטח לחינוך ימי. ככלל, השימושים יהיו ציבוריים ותפעוליים, בהתאמה להוראות תכנית המתאר תא/5000.
- גודל, פריסת השימושים והיחס ביניהם יקבע במסגרת התכנון ויעשה על פי פרוגרמה שתוכן כשלב מקדים לתכנון, ותכלול התייחסות לשטח הבנוי והפתוח. הפרוגרמה תוכן תוך איזון הצרכים בין המשתמשים השונים ובתיאום איתם, ותוך מימוש תפקידו של המקום כמרכז עירוני וציבורי מרכזי.
- הפרוגרמה תתייחס לאפשרות לשילוב שימושים גם בשטחים הציבוריים שיהיו חלק מתכנית עתידית בכיכר אתרים, ככל שתקודם.



איור 4 : מרינה ת"א ובריכת גורדון - סכמה עקרונית

5. הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

כל תכנית במרחב המדיניות תעמוד בהנחיות הבאות:

- הקצאות לצרכי ציבור יחושבו עבור תוספת כלל השימושים בהתאמה להוראות תכנית המתאר.
- פרוגרמה לשטחי ציבור ותכנון השטח למבני הציבור יעשה בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם להנחיותיהם, בכלל זה צוות התכנון העירוני, היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור, ואגף נכסים.
- תועלות ציבוריות יהיו בהתאמה להוראות תכנית המתאר. לא יחושבו תועלות עבור תוספת השימוש המלונאי. יחד עם זאת השימוש המלונאי לא ייחשב כתועלת ציבורית בתכנית זו.

6. איכות סביבה (בנייה ירוקה, חילחול והשהיית מי נגר, צל, מיקרו-אקלים וכד')

כל תכנית במרחב המדיניות תעמוד בהנחיות הבאות:

- כל הבניינים בתחום התכנית (ובפרט המגדלים) יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה באגף אדריכל העיר, והרשות לאיכות הסביבה.
- 15% משטח כל מגרש בתחום התכנית יהיו פנויים מבינוי מעל ומתחת לקרקע, וישמשו לנטיעות ולגינון וכן להשהיית מי נגר וחלחול.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה), ניהול אנרגיה מתחמי (משותף). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר השפעה על סביבתו ע"פי המתודולוגיה להערכת סנוור וקרינה, שפורסמה ע"י אדריכל העיר בפברואר 2010. מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.
- כל תכנית תעמוד בתקן הצל העירוני ע"פי מסמך המדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" שפורסם ע"י אדריכל העיר בנובמבר 2017.

7. התייעצות עם הציבור

הכנת מסמך המדיניות לוותה בתהליך שיתוף ציבור לאורך כלל שלבי הכנתו, לפי המסגרת שנקבעה ע"י תת הועדה לשיתוף הציבור.

- ברקע להליך שיתוף הציבור שנערך במסגרת מסמך המדיניות , התקיים תהליך היוועצות אשר התייחס בלעדית לתכנית שקודמה דאז בכיכר אתרים וקודמה ע"י קבוצת הנכסים JTLV המחזיקה ברוב הנכסים בכיכר אתרים (הנכסים מאוגדים כבית משותף). התכנית הוצגה בפני בעלי עסקים ומלונאות סמוכים ולתושבים הגרים באזור הכיכר, ושאלון אינטרנטי שהופץ לציבור הרחב שעליו השיבו כ-400 תושבים.
- לאור אי שביעות הרצון מהתכנית כפי שבאה לידי ביטוי במפגשים ובשאלון האינטרנטי התקיים שולחן עגול בראשות מהנדס העיר לשעבר, אדר' עודד גבולי בו השתתפו חברי עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים", נציגי עמותת האדריכלים, נציגי עסקים ומלונאות סמוכים, הצוות העירוני ואדר' אבנר ישר נציג קבוצת JTLV. בסוף התהליך הוחלט לקדם מסמך מדיניות אשר יגבש ראייה רחבה ויכלול את הציבור הרחב בתהליך ההיוועצות. יש לציין שקידומו של מסמך כזה נדרש מתוקף תכנית המתאר, ובהתאמה אליה הוחלט לערוך את המסמך שמוצג כאן.

- תהליך הכנת מסמך מדיניות זה נפתח בכנס ציבורי שהתקיים ב-18.12.19 בהשתתפות כ-180 איש. במסגרתו נערכו דיונים בשולחנות עגולים בהנחיית אנשי מקצוע ממנהל ההנדסה, בהם נערכו ניתוחי חזקות וחולשות של האזור וגיבוש אפשרויות לתמונות עתיד של מרחב התכנון על ידי

המשתתפים. תוצרי הכנס הביאו בין השאר להחלטה לבחון מספר חלופות תכנון בכיכר אתרים, וההערות השונות שעלו השפיעו על עיצוב חלופות התכנון.

- בהמשך לכנס ולהחלטה לבחון מספר חלופות תכנון הוצגו החלופות בפני 14 קבוצות בעלי עניין המייצגים אינטרסים שונים: תושבים, נציגי ארגונים, גופים ואנשי מקצוע עובדי עיריית ת"א יפו. במהלך הדיונים התבקשו המשתתפים לעלות טיעונים בעד ונגד החלופות השונות ולהעיר הערות פרטניות לכל אחת מהן. ההתייחסויות השונות רוכזו במסמך מסכם, נכללו בהשוואה בין החלופות וסייעו בקבלת ההחלטות.
- כפי שהוחלט מראש, עם קבלת החלטה על חלופה מומלצת הוצגה החלופה על ידי צוות התכנון העירוני בפני הציבור בכנס ציבורי שנערך ב-17.08.20. בשל הקורונה והנחיות משרד הבריאות לא ניתן היה לקיים כנס פרונטלי אלא במתכונת מקוונת, ולנהל את שלב השאלות ותשובות באמצעות צ'אט. לאור זאת הוחלט לאפשר לקבוצות המעוניינות לקיים מפגשים קטנים (מקוונים) בהם תתאפשר שיחה והסברים נוספים. פגישה כזו התקיימה עם עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים", אשר בה הובע חוסר שביעות רצון מהחלופה שנבחרה להיות מומלצת ע"י הצוות המקצועי. חברי העמותה קיבלו אפשרות להציג חלופה משלהם לחברי הועדה המקומית במסגרת הדיון על מסמך מדיניות זה.

איור 5: סכמה מסכמת

מבטים סכמתיים להמחשה:

עיבוד הדמיות: אשר פרייס שטרן – מעצב ואמן תלת-מימד

דימוי 1 : מבט על - סכמה עקרונית לתכנון

דימוי 2 : מבט מדרום מערב - סכמה עקרונית לתכנון

דימוי 3 : מבט ממזרח

דימוי 4 : מבט ממזרח, לאורך שדרות בן-גוריון

דימוי 5 : מבט רחב מדרום-מערב

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מסמך מדיניות זה תואם וממשם את התכנית האסטרטגית לעיר תל אביב-יפו ואת תכנית המתאר תא/5000. המדיניות נועדה לטפל במרחב שסובל לאורך שנים מבעיות רבות ואינו מממש את הפוטנציאל הגלום בו - לאורך רצועת החוף של מרכז העיר תל אביב ובקצה טבעת השדרות של מרכז העיר.
במסגרת הכנת המסמך נבחנו מספר אפשרויות לטיפול במקום, תוך התייחסות למגוון השיקולים והרבדים התכנוניים והאורבניים בראייה מרחבית כוללת, ומתוך כוונה לאפשר לעיר ולתושביה לעשות בו שימוש מיטבי.
ההמלצה המקצועית היא על שינוי מבני במרחב, שיאפשר מימוש הפוטנציאל ויצירת רצף מרחבים ציבוריים איכותיים שיקשרו בין העיר והים. על מנת ליצור שינוי משמעותי במקום זה, מומלץ לחברי הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר את מסמך המדיניות ועקרונותיו.

בישיבתה מספר 20-0020ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את מסמך המדיניות ועקרונותיו.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי. מאיה נורי, גל דמאיו שרעבי.

מס' תוכנית במערכת מבא"ת מקוון: 507-0519413

שם התכנית: תא/ מק/ 4686 העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50

תכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:
הגלבוע 14, נחלת בנימין 9, רח' דיזנגוף 50

מיקום:

הגלבוע 14, גוש 7441 חלקה 3:
מצפון רח' בר אילן
מדרום רח' שינקין
ממזרח רח' ביל"ו

נחלת בנימין 9, גוש 6918 חלקה 76:
מצפון רח' נחלת בנימין
מדרום רח' רמב"ם
ממזרח רח' אלנבי

דיזנגוף, 50 גוש 7092 חלקה 160:
מצפון רח' בר גיורא (165)
ממזרח המלך ג'ורג' (151)

רח' דיזנגוף 50

רח' הגלבוע 14

נחלת בנימין 9

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	---	160
7441	מוסדר	חלק	3	---
6918	מוסדר	חלק	76	---

שטח התכנית:
הגלבוע 14: 565 מ״ר
נחלת בנימין 9: 548 מ״ר
דיזנגוף 50: 5406 מ״ר

מתכנן: מאירה מור – מאירה מור אדריכלים ובוני ערים

יזמים: עו״ד אהוד ווינברגר
ת.ז : 058836347
מונטיפיורי 39 ת״א

בעלות:
הגלבוע 14 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס והזכויות לניוד : פרטיים (שוורצמן צבי, רוגל עינת, אידלמן איילת)

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס והזכויות לניוד : עו״ד מוטי פירר עפ״י ייפוי כח מבעלי המבנה

דיזנגוף 50 – קומת הסולריום בבנין המגורים
עו״ד אהוד ווינברגר

מצב השטח בפועל :
הגלבוע 14 :
מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות.
המבנה טרם עבר שימור.
למבנה הוכן תיק תיעוד שקיבל אישור בתאריך 23.5.2013.
בתאריך 2.11.2017 נמסר היתר בניה הכולל עבודות שימור, תוספת קומה בנסיגה על הגג, מעלית ומתקני חניה בתת הקרקע נמצאת בתהליך אישור.
בחודשים הקרובים יחלו עבודות השימור במבנה.

נחלת בנימין 9:
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. קיים היתר שיפוץ, המבנה נמצא בעיצומם של עבודות השימור.

דיזנגוף 50 :
במבנה מגורים ברח׳ דיזנגוף 50 נמצא שטח, בקומת מסד של הבנין, שהוגדר בתב״ע 1607,1607 א׳ כסולריום בשטח של 347.52 מ״ר + שטח שרות (גרעין) 288.2 מ״ר. כיום שטח הסולריום בנוי כחלל בגובה של כ- 6.70 מ׳ ללא שימוש. לאור העובדה שהמקום ריק ואינו בשימוש, מבוקש להשמיש שטחים אלו לשטחי מגורים. שינוי זה דורש תוספת שטח למגורים בהיקף של 624 מ״ר עיקרי ושטחי שירות בהיקף של 30 מ״ר, בשני מפלסים.

מדיניות קיימת:
לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לעיצוב והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650/ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים :
הגלבוע 14 :
תכניות תקפות: 4079, 2720, 2268, 5000, 4053, 3954, 2650ב, 3440, 3380, 3365, 2710, ג, ע, 1658, 6אר.
יעוד קיים: מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.
שטח המגרש: 565 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב הגלבוע 14 הינם : 291.58 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך מרץ 2018 לשווי קרקע 28,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 20.02.18, בכללם :

- 246.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 168.42 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4079 ו 254.78 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 195.38 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 28.41 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 45.5 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 246.09 מ"ר שטח עיקרי בייעוד מגורים, בכללם :
* 246.09 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

נחלת בנימין 9:
תכניות תקפות: 680, 1200, 675א, 755, 541, 287, 75, 44, 5000, 3954, 2650ב, 3380, 3365, ג, 1658.
יעוד קיים: מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.
שטח המגרש: 548
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 413.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 11.02.18 לשווי קרקע של 23,000₪ למ"ר, נכון לשומה מתאריך 01.12.17, בכללם :

- 413.88 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 5.95 מ"ר בתכנית תאמק/ 4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של139.44 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.(לאחר העברה של 79.02 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490)
- 0 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. (לאחר העברה של 95.97 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490)

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 27.68 מ"ר שטח עיקרי בייעוד מגורים, בכללם :
* 27.68 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות

דיזנגוף 50 :
תכניות תקפות: 1607 א', 1607
יעוד קיים : קומת סולריום במסד קומת הבניין למגורים.
שטח המגרש: 5406 מ"ר שטח לחישוב זכויות בניה.
זכויות בניה : לפי הוראות תכנית 1607,1607 א' שטח רצפות מפורט בתשריט. שווי מ"ר עיקרי ע"פ שומה מתאריך 06.04.17 : במפלס הראשי 13,520 ש"ח, במפלס המתווסף בחלל קומת הסולריום 10,140 ש"ח.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:
עידוד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב הגלבוע 14 מתאריך 20.02.2018 ולמבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 מתאריך 01.12.17 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 06.04.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

פירוט יחסי השווי בין המגרשים המוסרים למגרש המקבל ברח' דיזנגוף 50:
א. הגלבוע 14:
1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.07 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.
1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.76 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.
ב. נחלת בנימין 9:
1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 1.70 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.
1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 2.27 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.

עקרי הוראות התכנית:
העברת זכויות בניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים ברחוב הגלבוע 14 וברחוב נחלת בנימין 9 למגרש המקבל ברחוב דיזנגוף 50 (לקומת הסולריום).
1.1 מחיקת 246.09 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב הגלבוע 14
1.2 מחיקת 27.68 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב נחלת בנימין 9
1.3 תוספת 624 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל
1.4 תוספת שטחי שירות בהיקף של 30 מ"ר למגרש המקבל

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנים לשימור ברחובות: הגלבוע ונחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות המועברות לכל אחד מהמבנים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. קביעת הוראות בהתייחס למגרש המקבל:
3.1 התרת שימוש למגורים.

3.2 קביעת הוראות בינוי למגורים במגרש המקבל באמצעות התרת חלוקה של החלל לשני מפלסים והרחבתו בשני מפלסים על חשבון חלק משטחי המרפסות המקורות הקיימות בהיקפו, הכל בהתאם לנספח הבינוי תכנית זו.

3.3 תותר הקמת 6 יח"ד נוספות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר עיקרי.

3.4 מתן פטור מתקן חניה בעבור תוספת הזכויות מכח תכנית זו במסגרת תמריצי תכנית השימור 2650ב.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים			מצב מוצע **
		הגלבוע 14	**נחלת בנימין 9**	**דיזנגוף 50**	**דיזנגוף 50**
סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)	מ"ר	*לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך מרץ 2018*	*לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.02.18*	בהתאם לתכנית **1607** 31/08/1972 **1607 א'** 24/5/1984	תוספת של 624 מ"ר עיקרי למגורים. ו- 30 מ"ר שטחי שירות.
מספר יח"ד		כקיים	כקיים	ל"ר	+6
גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)	מ"ר	כקיים	כקיים	ל"ר	כ 100 מ"ר
גובה בניין	מ'		כקיים	ל"ר	ל"ר
מספר קומות	קומות	כקיים	כקיים	קומת מסד של סולריום+ 22 קומות מגורים	ללא שינוי בגובה הכולל. הפיכת חלל גבוה בקומת הסולריום לשני מפלסים למגורים.
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	ל"ר	כקיים
חניה	**יח'**	**כקיים**	כקיים	**כקיים**	**ללא תוספת חניות למצב הקיים**

***תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3** מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור .

** המצב המוצע מתייחס באופן בלעדי לקומת המסד (סולריום) של בנין המגורים ללא קשר לכל מקום אחר במתחם.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0519413	שם התכנית תא/מק/4686- העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50	מגיש התכנית עו"ד אהוד ווינברגר	עורך התכנית אדר' מאירה מור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית הינה תכנית סתאר מקומית , עפ"י תוכנית השימור המאושרת תא/ 2650בי. מטרתה לעודד שימור ושימוש מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הגלבוע 14 ונחלת בנימין 9, על ידי העברת זכויות בניה לדיזינגוף 50.	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
נספח א'	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המרבי הקבוע באזורי חיעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**סעיף 3.1.4(ג) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רח"ק השולה על הרח"ק המירבי ובלבד ששסך הזכויות מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות הבניה המוקנית בגין ניוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.**	תואם

הוראות כלליות לתכנית תוכנית	שימוש – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימוש (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימוש:** הכלולים ברשימת השימוש הערוכים או שנקבעו לגביהם הוראות לשימוש בתכנית הנוצרת, או בתכנית מאושרת	**מבנה או אתר לשימוש:** קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימוש **סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תכנית נושאית קודמת (תוכנית השימור תא/2650ב') בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3 (ג)(4)**	תואם 1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהנבלות מתמירות ברחוב הגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בהנבלות מתמירות. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב הגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650בי
תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה- 3.8 תקן חניה (3.8.7)	**לפי תשריט אזור ייעוד:** דיזינגוף 50- מתחם 301	**סעיף 3.8.7- תקן חניה ייקבע בתכנית**	תואם מתן פטור מתקן חניה בגין תוספת הזכויות של הניוד למגרש המוסר. עיי"פ סעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור 2650ב', הוועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידות, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
(ד) א 62 מהווים הקו מתוכנים מעל לו מאושרים	**סעיף קטן (א)(5)**	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	דיזינגוף 50- קומת הסולריום- חלוקת חלל קומת הסולריום לשני מפלסים והרחבת שטח הקומה עיית שטח הסרפסת הקיימת, הכל בהתאם לממורט בנספח הבינוי של התכנית.

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית הוא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		12/12/18

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		12.2.2018

רן בראם | 2018

העתקים
גב' אילנה סילמן – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד צוות : (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדת התכנית:
מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית זו, מבעל המבנים לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתוכנית:
מגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב הגלבוע 14 וברחוב נחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. רישום הערה:
רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

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

בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
רות ארבל : מציגה את התוכנית במצגת. מדובר בקומת סולריום במגדל דיזינגוף סנטר. הקומה מוגבהת בפועל היא ריקה אין שם סולריום מבקשים לקדם תוכנית כדי להשמיש את החלל הזה למגורים. מוסיפים זכויות למגורים.
דורון ספיר : יש להוסיף את תקנה 27 - שלא יהיה פיצול דירות.
רות ארבל : בחוו"ד צוות נדרשה הערה בגין מחיקת הזכויות אין צורך לרשום הערה בדבר התחייבות לשימור כי המבנה לשימור כבר התחייב לבצע את השימור. יש להשאיר את הדרישה לרישום הערה רק בגין מחיקת הזכויות שנעשית מכח תכנית זו. כמו כן לקבל כתב שיפוי והתחייבות משני המגרשים.
נתן אלנתן : מדוע המגרש המוסר צריך לתת שיפוי.
הראלה אברהם אוזן : ברגע שמקבלים שיפוי ממי שמוסר את הזכויות אם תהיה טענה בעתיד שהזכויות הללו לא היו שלו אז כתב השיפוי מכסה וכמו כן זה מחייב את יזם התכנית מטעם המגרש המקבל לקחת אחריות על הזכויות אשר הוא מבקש להעביר.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לתנאים הבאים :

1. לעדכן בהוראות התכנית כי תנאי בהיתר הבניה יהיה רישום הערה ע"פ תקנה 27 אשר תאסור פיצול דירות.
2. קבלת כתב שיפוי וכתב התחייבות משני המגרשים.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל

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 7828 בעמוד 8454 בתאריך 06/06/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	08/06/2018
גלובס	08/06/2018
מקומון ת"א	07/06/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית, עבור תוספת הזכויות במגרש מקבל ברח' דיזינגוף 50
להלן פירוט ההתנגדות שהוגשה:

1.התנגדות עו"ד אילת חותה בשם אורה דוידוביץ בעלת זכויות בדירה מס' 1903 במגדל דיזינגוף 50	דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
2.התנגדות עו"ד אילת חותה בשם פנינה לוין בעלת זכויות בדירה מס' 1101 במגדל דיזינגוף 50	דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
3.התנגדות עו"ד אילת חותה בשם יעל מרגלית בעלת זכויות בדירה מס' 1512 במגדל דיזינגוף 50	דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
4.התנגדות עו"ד אילת חותה בשם אדר' מרדכי בן חורין אדריכל מגדל דיזנגוף 50	דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
5.התנגדות אירית ואברהם ירון בעלי זכויות בדירה מס' 1112 במגדל דיזינגוף 50	דיזינגוף 50 תל אביב
6. התנגדות שמחה הבר בעל זכויות בדירה מס' 2605 בדיזינגוף 50	רחוב דיזנגוף 50 תל אביב - יפו 6433222
7. התנגדות עו"ד גיא משיח בשם פרופסור שלמה משיח בעלי זכויות בדירה מס' 1811 במגדל דיזינגוף 50	רח' שפינוזה 7א תל אביב

מענה להתנגדות מס' 1:

טענה	**מענה**	**המלצת הצוות**
1. התוכנית מקדמת את מטרות השימור ופוגעת בעיצוב הייחודי של המבנה	התוכנית מניידת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות בכתובת הגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לקומת הסולריום בבניין בכתובת דיזינגוף 50. בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. התכנון המוצע בקומת הסולריום כולל סגירת החלל בקיר מסך תוך שמירה על מערכת קורות Y היקפיות ופגיעה מינימלית ככל הניתן.	לדחות את הטענה

2. התוכנית מקטינה את השטחים הציבוריים בבניין ויוצרת מטרדים סביבתיים ובטיחותיים	הבניה מבוקשת בקומת הסולריום. לפי היתר הבניה המקורי ניתן להקים בקומה סולריום/ ספא אך בפועל הקומה לא בשימוש.	לדחות את הטענה
3. תוספת הבניה מהווה עומס קונסטרוקטיבי במבנה הקיים ובתשתיות הקיימות ופגיעה ביציבות המבנה. לא הוצגו מסמכים המוכיחים עמידות קונסטרוקטיבית	המתנגדת לא הוכיחה כל פגיעה שעלולה להיגרם לה כתוצאה משינוי בתכנון המבנה נשוא התוכנית. יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של המבנה.	לקבל חלקית את הטענה יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של המבנה.
4. חסימת אור ואויר לדירות במבנה בעלות כיוון אויר אחד המאוורורות באמצעות פרי אוורור בקומת הסולריום	תוספת הזכויות מבוקשת לניצול בקומת הסולריום ובקומת גלריה ללא פגיעה בגרעין המבנה הקיים, ללא שינוי בפרי האוורור הקיימים ובפתרון האוורור. תאורה טבעית נכנסת ברובה מחלקו העליון של הפיר הפנימי. לא הוכח כי תוספת הבניה המוצעת תשנה את המצב הקיים מבחינת כניסת אור וזרימת האוויר ויצירת מטרדים יתווסף תנאי להגשת בקשה להיתר – הצגת פתרון איוורור	לקבל חלקית את הטענה. יתווסף תנאי להגשת בקשה להיתר – הצגת פתרון איוורור
5. מילוי קומת הסולריום מהווה סכנה בטיחותית , סוגרת פתחי מילוט ומונעת שחרור העשן בשעת שריפה במגדל. לא הוצגו פתרונות אוורור חלופיים	יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת פתרון כיבוי אש	לקבל חלקית את הטענה יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת פתרון כיבוי אש
6. הוראות התוכנית אינן מונעות אפשרות לפיצול דירות ותוספת יח"ד בעתיד	התוכנית קובעת תוספת 6 יח"ד בשטח ממוצע של 108 מ"ר עיקרי. כל פיצול או תוספת יח"ד היא לשיקול דעת ועדה מקומית אם בהיתר או בתוכנית	לדחות את הטענה
7. התוכנית אינה כוללת הוראות לנושא אופי השימוש בדירות ובכך מאפשרת יח"ד מלונאיות.	התוכנית כוללת הוספת שימוש למגורים ולא ליחידות מלונאיות	לדחות את הטענה
8. התוכנית לא כוללת התייחסות עיצובית לשילוב תוספת הבניה עם המבנה הקיים	תוספת הבניה ואופן השתלבותה בבניין הקיים אינה מהווה פגיעה מהותית במבנה הקיים ובמערכת הקורות הנושאים. התוכנית כוללת הוראות בינוי ביניהם שימוש בחומרי גמר לחזיתות בדוגמת החומרים הקיימים.	לדחות את הטענה
9. התוכנית הוגשה ללא חתימת 75% מבעלי הזכויות בבניין	בהתאם לחו"ד משפטיות קומת הסולריום נמצאת בבעלות פרטית ולא רשומה כחלק מהרכוש המשותף והמגיש התכנית עומד	לדחות את הטענה

	בהוראות תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו - 2016	
10. פרסום התוכנית נעשה שלא כדין ולא פורסם בתוך הבניין	נתלתה מודעה ברחבת המגדל. התכנית חלה על שטח העולה על 3,000 מ"ר ומשכך אין חובה למסור הודעות אישיות	לדחות את הטענה

מענה להתנגדות מס' 2:

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. חסימת אויר ואור ליח"ד במבנה כתוצאה ממילוי קומת סולריום	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את הטענה
2. מילוי קומת הסולריום מהווה סכנה בטיחותית בשעת שריפה במגדל. לא הוצגו פתרונות אוורור חלופיים	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לקבל חלקית את הטענה

מענה להתנגדות מס' 3:

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. התוכנית אינה תואמת לשימושים הקיימים בהיתר (סולריום- מתקני בריאות, ג'קוזי, חדרי שירות ומלתחות לשימוש דיירי הבניין בלבד)	הקמת קומת סולריום במגדל מגורים, המאפשרת שימוש עיקרי לספא נקבע בתוכנית בינוי 1607א', ומיועד לרווחת הדיירים ע"פ היתר בניה מס' 4/128. אופן השימוש בקומת הסולריום לרווחת הדיירים נקבע במסגרת היתר הבניה ולא לפי הוראות התוכנית הראשית 1607א' ולכן ניתן במסגרת התוכנית הנידונה להתיר שימוש למגורים בקומת הסולריום אשר בבעלות פרטית.	לדחות את הטענה
2. שינוי ייעוד משטח ציבורי (סולריום) לשטח סחיר	בהמשך לרשום מעלה, לא מדובר בשינוי ייעוד ציבורי לייעוד מסחרי אלא התרת שימוש למגורים בקומת הסולריום עבור דיירי הבניין בלבד.	לדחות את הטענה
3. חסימת אויר ואור ליח"ד במבנה כתוצאה ממילוי קומת סולריום וסגירת פירי אוורור בלובי המבנה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 4	לקבל חלקית את הטענה
4. התוכנית הוגשה ללא הסכמת 75% מהבעלים במגרש. הזכויות המבוקשות לניוד הינן בבעלות הבעלים במגרש כולו.	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 9	לדחות את הטענה.
5. מגיש התוכנית אינו בעלים חוקי בקומת הסולריום קומת הגלריה המוצעת במסגרת התוכנית הינה בבעלות דיירי הבניין	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 9	לדחות את הטענה.

6. התוכנית לא פורסמה כדין, לא נתלה שלט בבניין	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את ההתנגדות
7. התוכנית אינה תואמת להוראות תוכנית המתאר א. אינה כוללת הקצאות לצרכי ציבור ב. התוכנית לא הוגשה לאחר הכנת מסמך מדיניות למרקם בנוי לשימור כנדרש בסע' 4.3.2 בתוכנית 5000	ניוד הזכויות הינו בהתאם להוראת לסע' 3.1.4 ג בתוכנית המתאר ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף. כמו כן התוכנית תואמת להוראות סע' 4.3.2 א וסעיף 5.2.1ו כך שאין צורך בהכנת מסמך מדיניות שכן תוספת הזכויות אינה עולה על 0.5 רח"ק ומדובר בתוספת כ 270 מ"ר בלבד. בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.	לדחות את הטענה
8. פגיעה בעיצוב הייחודי של המבנה בחלל הפנימי הייחודי ובמערכת העמודים הנושאים של המבנה וללא הפעלת שיקול דעת	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לקבל חלקית את הטענה .

מענה להתנגדות מס' 4: המתנגד הינו אדריכל הבניין המקורי

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. התוכנית פוגעת בעיצוב הייחודי ואייקוני של המבנה ומערכת העמודים בצורת Y הנושאים המקיפים את הסולריום	התכנית לא פוגעת בעיצוב המבנה וכן ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את הטענה
2. התוספת המבוקשת בתוכנית מהווה פגיעה קונסטרוקטיבית וסכנה בטיחותית	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 5	לקבלת חלקית את הטענה

מענה להתנגדויות מס' 5-7:

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. התוכנית פוגעת בפתרון האוורור ותאורה של המבנה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 4	לקבל חלקית את הטענה
2. תוספת הבניה מהווה סכנה בטיחותית בשעת שריפה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 5	לקבל חלקית את הטענה
3. תוספת 6 יח"ד מהווה עומס על תשתיות המבנה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את הטענה
4. תוספת 6 יח"ד תביא לירידה בערך הדירות הקיימות	ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזק עומדים לרשותם האמצעים הקבועים בחוק	לדחות את הטענה

מענה להתנגדות מס' 7:

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. תוספת הבניה וסגירת פרי האוורור מהווה סכנה בטיחותית	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לקבל חלקית את הטענה

2. השימוש המוצע למגורים בתכנית, אינה תואם להיתר הבניה בו נקבע כי קומת הסולריום תשמש לרווחת הדיירים.	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את הטענה
3. **מכירת הסולריום לא אושרה ע"י בעלי הדירות אשר הם הבעלים** החוקיים בקומת הסולריום	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את הטענה
4. תוספת 6 יח"ד ללא פתרון חניה מהווה עומס על התשתיות ועל החניה הקיימת	מבוקש פטור מתקן חניה ע"פ סע' 1.5 בנספח ה' בתוכנית השימור 2650ב', הועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל מהתקנת מקומות חניה. בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.	לדחות את ההתנגדות
5. לא נמסרו הודעות כחוק	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את ההתנגדות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. לקבל חלקית את ההתנגדות:
   א. לנושא עמידות קונסטרוקטיבית לתוספות הבניה- יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של מבנה.
   ב. לנושא חסימת אויר- יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר הצגת פתרון אוורור.
   ג. לנושא פתרון כיבוי אש- יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר הצגת פתרון כיבוי אש.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

שירה ספוקויני: מציגה את התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: ישנה התנגדות שניתן לה מענה תכנוני ולא מענה משפטי מלא. בעקבות תכתובת שהיתה השבוע בין עו"ד גלאון לשירות המשפטי ומכתב נוסף שהועבר אתמול על ידו ישנן טענות משפטיות שהועלו ע"י עו"ד גלאון שנדרש להשיב להן תשובות משפטיות. יש הסכמה בין הצדדים (עו"ד גלאון ועו"ד וינטרוב) שנאפשר לתת התייחסות בכתב למכתב של עו"ד גלאון מיום 5.3.19 ולאחר שטענות הצדדים תעמודנה מולנו תינתן חוו"ד משפטית והנושא יחזור לועדה למתן החלטה סופית. היום הועדה שומעת את ההתנגדויות בנוגע למענה התכנוני.

אסף הראל: הסולריום ציבורי או פרטי?

הראלה אברהם אוזן: זו בדיוק הטענה שנשמעה שקומת סולריום היא כמו קומה מפולשת שאמורה להיות קומה ציבורית. לכן לא ניתן להתייחס אליה כאל שטח פרטי. הטענה עלתה נוכח העובדה שמוגשת תכנית שלא על ידי כל הבעלים בקרקע והבנין הזה לא רשום כבית משותף. התקנות עושות הבחנה בין סוגי הבניה בבית המשותף. לכן כפי שהסברתי שיש כאן טענות משפטיות ויש לעשות בדיקה משפטית מעמיקה.

דיון התנגדויות:
עו"ד יובל גלאון בשם המתנגדים 1-4 : מדובר בקומת הסולריום- קומה של קונסטרוקציה ומעברי צנרת. היום מתבקשים לדון בתב"ע שעיקרה ניוד זכויות לקומת הסולריום. הקומה היא קומה של מעברי צנרת ושל עמודים נושאים ויבנו שם 6 דירות. קומת הקונסטרוקציה תהפוך לקומת מגורים ותחשב למגרש מקבל .בתוכנית השימור 2650ב התכוונתם שימצא מגרש מקבל ריק ואז יבנו אבל זה לא מה שקורה. מדובר בתב"ע שלוקחת קומה של עמודים נושאים ותבנה שם דירות.
ראובן לדיאנסקי : אתה גר בבניין משותף ובתוך הדירה יש עמודים תומכים.
עו"ד יובל גלאון : העמודים הללו הם בסכנה ועלולים להתמוטט. לא מדובר בשינוי פנימי בדירה שלא מצריך היתר בניה. הפיר המרכזי שמגיע עד קומה 28 שיוצא מקומת הקונסטרוקציה זהו פתח האויר של המבנה. אלו הם דירות שמבוססות של שני פתחי אויר משני צדדים לכן אנשים קנו את הדירות הללו. כעת רוצים להעביר שטחים מבניין לשימור בהגבלות מחמירות לקומת הקונסטרוקציה במגדל דיזינגוף שכל הרעיון שלו הוא פיר מרכזי עם תעלות אוורור בשטח 40 מ"ר והכל יתוכנן לתוך קומה. קרן הסכמי שימור באמצעותה מעבירים את הזכויות מהמגרש המוסר התנתה את העברת הזכויות בתנאי של הסכמה של כל הדיירים ואומרות התקנות מי רשאי להגיש תב"ע? רק מי שיש לו דירה שם. השאלה היא האם דירה בתוך קומת הקונסטרוקציה היא דירה? בהיתר שטח הקומה מיועד לרווחת הדיירים. השאלה אם הדירה הזו היא רכוש משותף? בתוךהרכוש משותף בבניין חי ופעיליבנו דירות תוך סיכון דיירי הבניין. אנחנו דיירים צריכים לשים לב למה שעיריית ת"א מנסה לחסוך. בדרפט כתוב שהפיר הזה מגן בשעת שריפה בכך שהאש והעשן ישתחררו דרך קומה 28. אז מה ניתן לעשות, ניישר את התב"ע ולעת מתן היתר בניה נדרוש דו"ח של כיבוי אש קונסטרוקטור. ד"א הדירות כבר נמכרו. אי אפשר לאשר את התב"ע מאחר וזו קומת קונסטרוקציה שכל בניה בה מסכנת את הדיירים וכל זה לטובת שימור. אם לא די בכך, הרי תהיה כאן חשיפה לסעיף 197 מאחר וערך הדירות שלנו ירד.
אדר' אפרת לוינשטיין : העובדות לא נכונות. החלל הוא לא 6.70 מ' אלא חלל ממשיך לאורך כל הבניין, אין בבניין פירי אורור נוספים. הבנין מתוכנן פנים וחוץ וכולם מכירים את המגדל וכל שינוי בבניין רואים. מגדל בתכנון כזה לא תראו לא בארץ ולא בעולם. הבניין ביסודותיו הוא בקוטר של 20 מ'. לאחר בניית הסנטר והבניין גילו שבנין בקוטר כזה ששטח קומתו 300 מ"ר לא כלכלי. אחרי שנים רבות החליטו לשנות את הקוטר ל40 מ', הכל נאמר על ידי האדריכל שבנה את המגדל. עכשיו צריך להכיל את הבניין ואז הגה האדריכל רעיון שכל הקורות יבנו עם בטון חשוף כחלק מהעיצוב של המבנה שנראות לעיני כול ומהוות את קומת הבסיס של הבניין. קומת הבסיס של הבניין ומה שרואים בתכלת בתוכנית זהו חלל מרכזי שעובר מהרצפה מקומת הסולריום עד לתיקרה של קומה 28 וכל פירי האוורור כולם פונים לאותו חלל. גרעין הבניין לא סגור בדלתות. אין פירים ואין דלתות אש. אל הדירות מגיעים בגשר. הסולריום הוא חלק בלתי נפרד ממערכת הזו. מערכת האוורור והעשן עוברים דרך קומת הסולריום, בקומת 28 ויתרו על 2 דירות כי זה שטח מפולש שמשמש מקום לכניסת אויר צח.
אסף הראל : מאיפה נכנס אויר לסולריום?
ליאור שפירא : האם הקומה התחתונה היא אטומה?
אפרת לוינשטיין : הקומה התחתונה לא אטומה. החלל העובר הוא רציף ואתם עומדים לסתום את כל מעברי האוורור. הבניין קיבל ציון לשבח על בטיחות כיבוי אש ומה שאתם עומדים לעשות הוא לסתום אותו לחלוטין. כל המילוטים הם דרך אותו חלל מרכזי. זה לא הגיוני שמשאירים את נושא כיבוי האש לשלב ההיתר כאשר אולי אין לכך פתרון. לנושא של הקונסטרוקציה יש משקל רב, שטחו הנוכחי לעומת השטח של הבניין המקורי לפיו הוקמו היסודות והעמודים הוא פי 2. באמצעות מערכת יסודות והעמודים הוקם בנין פי 2 משטחו המקורי ואומרים שזה תוספת שולית. זה לא נכון. שגמרו את הבניין החתימו את הדיירים לא לרצף ולא לשים קירות מבטון אלא רק מגבס ואף אחד לא אכף את זה.
אירית ואברהם ירון : מקריא את ההתנגדות שלו והוא מתנגד לתוכנית.
שמחה הבר : כשקניתי את הדירה היה אויר טוב. לכל כניסה של דירה יש דלת פלדה והיא מעבירה את האויר מהחלל המשותף ושפותחים את הדלת של הדירה יש אויר ולא צריך לפתוח מזגן. כשקניתי את הדירה האדריכל הראה לי את הסולריום ושזה נבנה לטובת הדיירים .
אסף הראל : באיזה חוזה זה מופיע?
שמחה הבר : בין הדיירים לאדריכל הבניין. אם יבנו את הדירות אז ערך הדירות שלנו ירד. חב' אזורים שבנתה את הבניין לא חשבה אף פעם לבנות דירות בקומת הסולריום.
עו"ד גלאון יובל : חברי הועדה אמורים להחליט בנושא התכנוני ולא הקנייני. התב"ע קובעת שיש לקומה יעוד קונסטרוקציה, סולריום, צנרת. זה יעוד לפי תב"ע. אכן ההיתר קבע שהקומה תשמש לרווחת דיירי הבניין. הדיירים אומרים אנחנו הסתכלנו על ההיתר שקנינו והיה כתוב לרווחת הדיירים ובאו היזמים וקובעים שבתב"ע אני יכול לשנות, זה נכון, אבל לא בבניין קיים ששותלים לו זכויות. אף לא אמר ניקח קומת קונסטרוקציה וניתן רווחה לדיירי הבניין. ההקשר כאן הוא שנאמר בואו נממן ע"ח דיירים שכבר גרים שהסתמכו על היתר מסוים שכתוב לרווחתם ע"פ תבע ונחסוך לתושבי ת"א, במקום לשלם כסף לעיר הלבנה לא נשלם ונקח את האחוזים מכח תב"ע. הועדה צריכה להקשיב לדיירים.

מענה להתנגדויות

עו"ד וינטרוב : ההתנגדויות מתמקדות ב3 נקודות : קונסטרוקטיבית, מחסור באוויר, פגיעה באייקון האדריכלי. הטענה של האייקון מיוחסת לעמודי הבסיס שמסתכלים עליהם מבחוץ לבנין . העמודים נותרים בעיינם ואותה תצורה חיצונית תהיה באותה מידה. בתוך התב"ע יש סעיף של תנאי להיתר לקבלת הבנין הוא אישור של אדריכל העיר- אתם משגיחים שהאייקון לא יפגע.

נושא האוויר לאחר קבלת התוכנית לא יפגע כי יש 3 מוקדים שנמצאים בקירות מבנה. החלונות אולי ישנו את צורתם אבל ישארו על כנם כך שמקור האוויר לא יפגע. אנחנו לא חוסמים את תחתית הפיר, התקרה של הקומה השניה היא תקרה מונמכת ובינה לבין קומת הסולריום יש חלל שבתוכו יזרום אויר פנימה. ולכן אין חסימה של האויר, והאויר מוזרם בין המרווח של התקרה של הסולריום. בנוסף קומה 28 ממשיכה בתפקוד מלא ולכן האוורור יוותר על כנות.

לגבי הטענה הקונסטרוקטיבית אנחנו זורמים איתה. כל האינדיקציות מראות כי התוספת שולית משהו כמו 1% אחד, המיקום של התוספת לא בראש המגדל אלא בקומה התחתונה שלו ולכן לא תהיה פגיעה. אבל תקבע התוכנית תנאי להוצאת היתר בניה היא בדיקת הקונסטרוקטור.

לגבי הסולריום איש באמת לא מתכוון להקים מועדון כי 30 שנה עברו אף אחד לא העלה את טענת הסולריום. לטענת ההסתמכות החוזית, מצתת מהסעיף מתוך החוזה שבין המוכרת אשר הקימה המגדל לרוכשים לגבי הסולריום.

אדר' מאירה מור : הפיר, הגרעין של הבנין הוא סגור ובתוכו יש מעליות והוא לא חלק מהפירים של שחרור העשן. החללים הם היחידים שמהווים אוורור ללובאים הקומתיים וכל המטרה שלהם היא לאפשר שחרור עשן בזמן שריפה. וזאת על ידי הנמכת קומת הסולריום בתקרת ביניים שמאפשרת כניסת אויר מבחוץ.

אסף הראל : מה הרווח בין תקרת המשנה לסולריום?

אד' מאיר מור : כ- 40ס"מ. כל ה 40 ס"מ בהיקף של המבנה, יש חלונות בודדים בסולריום והם אלו שמכניסים את האוויר לפירים, מה שנעשה נפתח את כל החזית ההיקפית והכל בכפוף להנחיות כיבוי אש.

אסף הראל : נושא אוורור מי בודק?

מאירה מור : כיבוי אש. בדקנו עם מס' קונסטרוקטורים שענו כי התוספת היא קונסטרוצה קלה 290 מ"ר בחלל ביניים בתוך 6.70 מ' שהמשמעות היא זניחה ביותר, מדובר כאן בהגזמות של התיאור שניתנו כאן.

מיטל להבי : מה התוספת של 200 מ"ר ?

מאירה מור : השטח של הסולריום קיים ביעוד סולריום ואנחנו משנים את היעוד למגורים באמצעות ניוד שטחים. אנחנו תכננו קומת ביניים בתוך החלל הקיים בגובה 6.70 והקוטר שלו 360 מ"ר שאליהם הוספנו בקומת ביניים עוד 290 מ"ר בגלריה, בסה"כ למעלה מ 650 מ"ר שמשמש עבור 6 דירות .

הראלה אברהם אוזן : אני מבינה שלוקחים חלל, חוצים אותו לשניים כאשר חלק משמש לדירות מגורים וחלק האחר המונמך לקומה שמשחרר את העשן.

ראובן לדיאנסקי : מתנגד תיאר שהבניה פוגעת באוורור, מה לגבי השפעה של הבינוי לאפקט האוורור האם התוכנית פוגעת בזכות הזו. האוורור אמור להכניס אויר צח.

מאירה מור : אותה כמות אויר תכנס, המטרה של האורור היא לאוורר את הלובי .

רועי אלקבץ : אתם אומרים שאין בעיה באוורור ואין שינוי במראה החיצוני זה נכון?

שירה ספוקויני : המטרה של התוכנית היא ניוד ממבנים לחשימור. הגיעה בקשה לניוד זכויות לקומת הסולריום. מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

ההמלצה המקצועית היא לקבל חלקית את ההתנגדות לעמידות קונסטרוקטיבית ופתרון כיבוי אש ואוורור ולדרוש חו"ד קונסטרוקטיבית ופתרון של כיבוי אש ואוורור כתנאי למתן היתר בניה.

ליאור שפירא : מקריא את חוו"ד הצוות.

אסף הראל : הטיעון של האוורור האם כיבוי האש הם מודדים את איכות החיים או רק בטיחות? אפשר להתנות בנתינת היתר ?

עודד גבולי : אפשר להתנות בקבלת דו"ח של איכותה הסביבה.

תגובת המתנגדים

עו"ד גלאון : הצוות המקצועי אומר לעת מתן היתר נבקש פתרון לבעית אוורור. המחלוקת בנושא הקונסטרוקציה יש פה שאלה מי צודק אי אפשר להשאיר את הנושא לעת מתן היתר. מדוע לא יצא צוות לבדוק את הפרמטרים של האוורור?

אדר' לוינשטיין : מה זה סולריום? ההגדרה הוא חדר שמש או מרפסת. המקום משמש כסולריום והוא פתוח לאור השמש והוא מאיר את כל החלל הפנימי של הבניין. שיוצאים מהמעלית יש אויר יש רוח.

אדי ליפסקי : מוזר שדנים בתוכנית של מי שאיננו בעל הנכס. יש סעיף ברור בחברת אחזקה שאיננה יכולה להעביר את הנכס לאף רוכש ללא הסכמה של חב' אחזקה וזאת עם אישור דיירי הבניין. חסר סעיף שיפוי.

רינה בנבנישתי : מר פינץ היזם הראה לנו את כל הדברים היפים בסולריום. כמו שאני קבלתי הבטחה קבלו דיירים אחרים. הדירה נרכשה ממר פינץ. במשך 30 שנה השתמשנו בשטח הסולריום לאחסנת אופניים וניהול ישיבות.

פרופ' גלילה אגם : אני מזועזעת -אתם לא דיברתם עם אדריכל הבניין או הקונסטורוקטור. האם במדינה מתוקנת נדרשת התנגדות להתנהגות לא תקינה הטומנת בחובה אסון. בשיחה עם מהנדס עם הבניין עלה

כי נוצר מאמץ אדיר נאלצתי בתמיכה אופקית בברזל כדי לחזק את העמודים לכן השמירה על הקונסטרוקציה היא קריטית. יש כאן מקום לאסון.

דיון פנימי:
מיטל להבי: אני בעד תוכנית השימור וניוד זכויות. האם הבניה סוגרת את חלל הסולריום?
שירה ספוקויני: לא היא לא סוגרת.
ראובן לדיאנסקי: היחידים שסוגרים הם אלו שיגורו בסולריום.
עודד גבולי מהנדס העיר: לא יעשו דבר שיסכן את הבניין. יש פה פירי אוורור שמכניסים אויר ולא רק אור. אויר שקשור לאיכות הסביבה ובזמן פריקת עשן בזמן שריפה. הפיר לא חתוך במקום, כי יש אזורים שיש פתחים ברוחב מסוים שמפה האויר חודר. מה שניסו להסביר שיש רצפה קיימת. מעבירים זכויות לשימוש לרצפה קיימת ומעבירים לגלריות מטרים נוספים. לכן סה"כ מדובר על תוספת כ 600 מ"ר כאשר כ 360 מ"ר קיים. כל מה שקורה מעל, הבניה לא קשורה לזה. הדיירים אומרים שהבניה תפגע בקונסטרוקציה, לא ניתן לזה לקרות. אפשר להגביר את כמות האוויר אבל כותבים בתב"ע שיצטרכו לבדוק בזמן ההיתר כי זה שייך לאיכות סביבה.
מיטל להבי: אם יש פה בנין עם כיוון אחד אולי כדאי ללכת לסיור שם. איך נכתבים בהיתר תנאים שאנחנו לא יכולים לפקח עליהם?
הראלה אברהם אוזן: זה לא בהיתר, זה לטענתם כתוב בהסכם.
אסף הראל: מכל הטיעונים הטיעון של חסימת האוויר הוא הטענה המרכזית הרלוונטית, לא צריך להשאיר לכיבוי אש.
שירה ספוקויני: אפשר לדרוש מהם סקר איכות סביבה.
רועי אלקבץ: אנחנו צריכים לאשר את זה , ולבדוק מידתיות ואם תהיה פגיעה משמעותית ונחתום עליהם זה לא בסדר, צריך לבדוק את נושא האוויר . אם יש מספיק גובה אפשר לשחק עם נושא האוויר.
מאיה רני: אני חושבת שאיכות החיים לא תפגע. הם מאוד טרודים מנושא האוויר.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לחכות לנושא של חוו"ד המשפטית ולכל המוקדם עוד שבועיים . צריך להבטיח שבעיר עושים בינוי שלא נפגע כהוא זה באיכות החיים. אלו האיזונים שצריכים לעשות.
מלי פולישוק: נאמר ציתות של בן חורין שהוא דואג למבנה, אולי הבניין לא יציב. לא יכול להיות שתוקעים מסמר והוא התמוטט זה שווה בדיקה.
עודד גבולי : גם אם אדריכל המבנה והדיירים אומרים שהמבנה הוא אייקון זה לא אומר שהוא אייקון.

החלטת ביניים:
הועדה מאמצת לעת עתה בכפוף לסיור, את חוו"ד מה"ע בסוגיות הקונסטרוקציה האוורור ושחרור האוויר לכיבוי אש וכן מתבקש דו"ח לעניין איכות הסביבה. הועדה תשוב ותתכנס ותקבל החלטה סופית לאחר קבלת חוו"ד משפטית, שתתייחס לטענות שהועלו במכתבו של עו"ד גלאון מיום 5.3.19.
טרם מתן חוו"ד המשפטית ניתנת ליזם זכות לתת התייחסות בכתב תוך 10 ימים למכתבו של עו"ד גלאון וכן ניתנת לעו"ד גלאון זכות תגובה להתייחסות היזם בתוך 10 ימים נוספים.
הועדה תקיים סיור במקום ותדון בשנית בישיבתה הבאה בכל הסוגיות.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, ציפי ברנד, מאיה נורי, אסף הראל, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

התקיים סיור בתאריך 5.5.19 בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, אסף אראל, אופירה יוחנן וולק, שירה ספוקויני וחגית המאירי-פרלר.
בישיבתה מספר 0008-19ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
מאחר ואין קוורום לקבל החלטה הדיון נדחה לועדה הבאה

עיריית תל־אביב־יפו
השירות המשפטי

תאריך: י׳ אייר תשע״ט
15 מאי 2019
טל: 03-7244247
פקס: 03-7244113
סימוכין: 17414319

לכבוד
חברי ועדת המשנה של הועדה המקומית לתו״ב

ג.א.נ.,

הנדון: **חוות דעת משפטית –**
תכנית תא/4686 העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזנגוף 50

בהתאם להחלטת הביניים של הועדה המקומית מיום 6.3.19, להלן חוות דעת משפטית:

1. התכנית הינה לחעברת זכויות בניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות המצויים ברח׳ הגלבוע 14 וברח׳ נחלת בנימין 9 (להלן: **״המגרשים המוסרים״**) לקומת הסולריום בבניין ברח׳ דיזנגוף 50 (להלן: **״המגרש המקבל״** או **״קומת הסולריום״**).

2. בהתאם למידע שנמסר מהיזם, כאמור, קומת הסולריום רשומה בלשכת כיחידה נפרדת והיא בבעלות פרטית ואף זכויות הבניה המועברות במסגרת התכנית הינן בבעלות מגישי התכנית.
בהערת אגב יוער כי אין מקום לטענותיהם של המתנגדים לפיתוח רישום היחידה כפי שנעשה נגוע באי חוקיות, שכן מדובר בטענות קניינות שאין בסמכותה של הועדה לדון בהן.

3. תקנה 2(3) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע״ו – 2016 (להלן: **״התקנות״**) קובעת כי אם תכנית כוללת בנייה בדירתו של בעל הדירה המגיש אותה או תוספת דירה בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירתו של בעל הדירה המגיש את התכנית והוא הבעלים של מלוא זכויות הבניה באותו שטח, רשאי בעל הדירה להגיש את התכנית אף בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.

4. חוק המקרקעין, תשכ״ט – 1969 (להלן: **״חוק המקרקעין״**) מגדיר **״דירה״** – **״חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר״.**

5. לאור האמור, הגם שקומת הסולריום לא מהווה יחידת מגורים, ניתן לראותה כ״דירה״ לצורך התקנות ונוכח הבניה המבוקשת במסגרת התכנית ובהינתן כי מגיש התכנית הינו בעל הזכויות המועברות במסגרתה, הרי שבעל הזכויות בקומה הסולריום רשאי להגיש את התכנית אף ללא הסמכת בעלי הדירות תאחרים, לרבות חלוקתה של הקומה לשני מפלסים, כמבוקש, ככל שגובה הקומה מאפשר זאת תכנונית.

6. התייחסות תכנית השימור ל״מגרש מקבל״ היא בהיבט התכנוני, לפיו העברת הזכויות נעשית ממגרש תכנוני אחד למגרש תכנוני אחר, ואולם, אין מניעה, כי מבחינה קניינית, יוחדו הזכויות המועברות

עירייית תל־אביב-יפו
השירות המשפטי

במסגרת התכנית ליחידה ספציפית בבניין וודאי שלא יעלה על הדעת כי הקצת זכויות הבניה למגרש תביא לכך שאלה יתפכו מקניינו הפרטי של בעליהם, אשר רכש אותן במיטב כספו, לקניינם של כלל הדיירים בבניין. לאור האמור, ניתן לעביר זכויות לקומת הסולריום לשם הנשמת מטרת השימור.

7. קומת הסולריום לא מהווה "קומת מסדי", כנטען על ידי המתנגדים, ואף לו תחשב כ"קומת מסדי", הואיל ונרשמה כיחידה נפרדת והיא בבעלות פרטית, השימוש שנקבע בה בהיתר כשטח לרווחת הדיירים לא מונע הגשת תכנית חדשה הכוללת שינוי של ייעוד הקומה והשימוש בה למגורים.

8. יש לדחות את טענות המתנגדים בכל הנוגע לשימוש נעשה בעמודים התומכים ובשלד הבניין, המחווים חלק מהרכוש תמשותף, שכן מדובר בשאלה הרלבנטית לכל דירה המצויה בבניין ואינה ייחודית לקומת הסולריום דנן וברי כי אין למנוע תכנית בדירות, בשל היותן חלק מבניין וחדבר אף לא עולה בקנה אחד עם התקנות.

9. לעניין טענות המתנגדים לפיהן התכנית פוגעת, לכאורה, הרי שמבחינה תכנונית עמדת הצוות היא שאין פגיעה ומבחינה משפטית יצוין כי לוועדה המקומית הוגש כתב שיפוי וכן כי, ככל שהמתנגדים סבורים כי התכנית הינה תכנית פוגעת, עליהם לנקוט בחליכים הקבועים לכך על פי חוק.

10. מבלי לגרוע מן האמור, מהסיור שנערך במגרש המקבל ביום 5.5.19 עולה כי החלל הפנימי מגיע רק עד קומה 28 ומעליו בנויות דירות הפנטהאוז, קרי: החלל הפנימי לא מאפשר העברת אוויר 360 מעלות סביב הבניין, כנטען על ידי המתנגדים.

11. אין מניעה לקבוע כי חוות דעת קונסטרוקטיבית תוגש רק בשלב אישור התכנית.

12. בכל הנוגע לטענה לפרסום הרי שהצבת השלט בקרן הרחוב, אשר אינה במחלוקת, תואמת את הוראת סעיף 89א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1989 המחייב הצבתו במקום בולט ולא חלה חובה להציבו בכניסה לבניין, כנטען על ידי המתנגדים.

בברכה,
הראלה אברהם-אוזן, עו"ד
משנה ליועמ"ש
לעניינים מנהליים ומנהל הנדסה

העתקים:
אדר' ארדי כרמלי, מהנדס העיר
גבי אורלי אראל, סגנית מהנדס העיר
גבי שירה ספוקויני, רכזת תוכניות שימור
עו"ד חגית המאירי-פרלרוט, עוזרת ראשית

בישיבתה מספר 0009-19ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
לריסה קאופמן מה"ע

מהלך הדיון:
שירה ספוקויני: מציגה את מהלך הסיור שהתקיים ואת פתרונות האיוורור. הטענה של המתנגדים לסגירת פירי איוורור עלתה בסיור ולדעתנו היא קיבלה מענה סביר בפתרון התכנוני. (מציגה את החתך הקיים ואת החתך המוצע ואת הפתרון לפירי האוורור באמצעות תקרה מונמכת ושמירת פתחי אוורור בחזית המבנה תוך שינוי חתך הפתח ללא הקטנת השטח הכולל של פתחי האוורור)
ראובן לדיאנסקי: התעלה זו תעלה שהיא פתח אוורור.
שירה ספוקויני: ממליצה לקבל חוות דעת של יועץ איוורור ולוודא שאנחנו לא יורדים מהשטח הכולל של פירי איוורור הקיימים

הועדה מחליטה:
לאחר שמיעת ההתנגדויות וסיור במקום הועדה מחליטה לקבל את חוו"ד הצוות וגם חוו"ד יועמ"ש לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית בהתאם לתנאים המפורטים בחוו"ד.
קבלת חו"ד יועץ מיזוג אוויר לפתרון האוורור- כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

דיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 19.10.20

המלצה להגשת התכנית על ידי הועדה המקומית ו/או להצטרף להגשת התכנית

כנגד ההחלטה לאשר את התכנית הוגשו עררים וביום 19.10.20 החליטה ועדת הערר לקבל את העררים מן הטעם כי לעמדת ועדת הערר התכנית הוגשה שלא על ידי בעל עניין הזכאי להגיש תכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה רשאי להגיש תכנית בבית משותף) התשע"ו-2016.

יצוין כי ועדת הערר לא דנה בתכנית לגופה ולא נדרשה ליתר הטענות התכנוניות של העוררים, אלא ביטלה את ההחלטה לאשרה על בסיס אי זכאותו של מגיש התכנית להגישה על פי התקנות בלבד.

להלן תמצית ההחלטה:

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו – 2016 ניתן להגיש תכנית לתוספת דירה או דירות בבית משותף על ידי 60% בלבד מבעלי הדירות בבית המשותף. לכלל זה נקבע חריג לפיו בעל דירת מגורים יהיה ראשי להגיש לבדו תכנית לתוספת דירה אחת בבית המשותף, אם התוספת היא בתחום שטח דירתו או בשטח הצמוד לה, ואם מלוא זכויות הבניה הוקנו לדירתו בהסכמת בעלי הזכויות האחרים.

משמדובר בחריג יש לפרשו בצמצום ובזהירות המתחייבת תוך שמירה על ההיגיון העומד בבסיסו. לעמדת ועדת הערר במקרה דנן לא התקיימו התנאים לחריג מהסיבות הבאות:

1. התכנית מציעה תוספת של 6 דירות ולא תוספת מצומצמת ומינורית, באופן יחסי. במקרה זה לא מתקיים ההיגיון העומד בבסיס החריג לאישור תוספת שהשלכותיה על הרכוש המשותף והשימוש בו הן נמוכות.

2. השטח בו מוצע להקים את הדירות אינו "רכוש משותף שהוצמד לדירתו של מגיש התכנית". במקרה דנן, נוכח הוראות התכנית והיתר הבניה בקשר לקומת הסולריום לפיהן השימוש במתקנים בקומה זו יהיה לדיירי הבניין בלבד אין לראות בה "דירה" כמשמעותה בחוק המקרקעין. כמו כן הקומה לא מהווה "רכוש משותף שהוצמד", שכן קיומו של שטח שהוצמד משקף הסכמה קודמת משתמעת של בעלי הדירות באחרות לביצוע תוספת הבניה בחלק המוצמד – הגיון שלא עומד במקרה דנן בו מדובר בשטח שלא הוצמד.

3. זכויות הבניה הנדרשות לצורך תוספת הבניה הן זכויות בניה שלא הוקנו לבעל הדירה באותו השטח והתכנית מבקשת לנצל זכויות חדשות שלא היו קיימות במקרקעין מלכתחילה ושלא הוקנו למגיש התכנית אלא נרכשו על ידו ממקור חיצוני.

נוכח האמור הוחלט על ידי ועדת הערר לקבל את העררים ולבטל את ההחלטה לאשר את התכנית.

יצוין כי הגורמים המקצועיים בשירות המשפטי ובאגף התכנון לומדים את ההחלטה ואת השלכותיה הרוחביות מבחינת שיעור ההסכמות להגשת תכניות ניוד לשימור ובמידה ויימצא לנכון תובא בפני חברי הועדה המקומית המלצה להגשת עתירה.

יחד עם זאת ונוכח העובדה שההחלטה לאשר את התכנית בוטלה אך מפאת זהות מגיש התכנית ולא על בסיס טענות תכנוניות, מתבקשת הועדה המקומית לאשר את הצטרפותה כמגישת התכנית, בין ביחד ובין לחוד, כך שהתכנית תהיה מוגשת על ידי הועדה המקומית על פי סעיף 61א(ב) לחוק. זאת מפאת חשיבות התכנית המניידת זכויות בניה מבניינים לשימור בהגבלות מחמירות ובכך מאפשרת את שימורם על פי תכנית השימור העירונית , כאשר הציפוף שהיא מוסיפה לבניין נכון וראוי באזור זה ובעצימות בניה גבוהה מסוג זה.

יצוין עוד כי הועדה המקומית היתה רשאית לקבל החלטה זו כבר בשלב שמיעת ההתנגדויות לתכנית המופקדת , שכן הטענה שהתכנית לא הוגשה על ידי בעל עניין בקרקע נשמעה בפניה , ובכך לרפא את הפגם שנפל ,לכאורה ,בהפקדת התכנית.

יצוין כי במידה ותתקבל ההחלטה כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית, בין ביחד בין לחוד, תוגש לוועדת הערר בקשה לדיון חוזר בהחלטתה ולקבלת החלטה בטענות העוררים לגופה של תכנית.

בישיבתה מספר 0020-20ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדת ערר מיום 19.10.20 ומחליטה כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית, בין ביחד ובין לחוד.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי. מאיה נורי, גל דמאיו שרעבי.