

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

פרוטוקול החלטות מספר 20-0025
ט"ו טבת תשפ"א 30/12/2020 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:15
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
אופירה יוחנן וולק
גל שרעבי דמאיו
אריאלי חן
זבולון אלחנן
הראל אסף

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
מ"מ וסגנית ראש העירייה
חבר מועצה
סגנית ראש העירייה
חבר מועצה
סגן ראש העירייה

נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
אורלי אראל
הלל הלמן
ריטה דלל, אינג'

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת
מחלקת מידע
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
מנהל תחום מקרקעין
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
מ. מח' תכנון יפו והדרום
מ. מח' תכנון צפון
מ. מח' תכנון מרכז
מ. מח' תכנון מזרח
מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

עו"ד פרדי בן צור
דני ארצי
רות אריאל
אירית סייג-אוריון, אדר'
פרנסין דויד, אדר'
לריסה קופמן, אדר'
איל רונן
אלון סיגלר
אירית לבהר גבאי
אלה דוידוף

חסרים: שפירא ליאור
נורי מאיה
לדיאנסקי ראובן עו"ד
אלקבץ רועי

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
חברת מועצה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד
עמי אלמוג
עמית גולדשטיין
מלי פולישוק, עו"ד

ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
נציג רשות מקרקעי ישראל
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול החלטות מספר 20-0025
ט"ו טבת תשפ"א 30/12/2020 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:15
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 20-0024 מיום 16/12/2020
1.	1		5000 נמל תל-אביב 10 בקשה להארכה לטיפול בתביעות פיצויים ב 90 יום נוספים
2.	3		5000. דובנוב בקשה נוספת להארכה נוספת של 120 יום לטיפול בתביעות
3.	6		מגדל בית מעריב- תכנית עיצוב זמנית וחלקית עבור חפירה, דיפון ומדרכות זמניות, בהתאם לתכנית בית מעריב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	16		מדיניות דופן כפר-שלם דיון באישור מדיניות
5.	33	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 2 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
6.	37	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 4 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
7.	41	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 6 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
8.	45	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 7 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
9.	49	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 10 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
10.	54	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 13 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
11.	58	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 15 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
12.	62	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 16 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
13.	66	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 22 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
14.	70	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 24 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
15.	74	_____0	דופן כפר שלם מרחב תכנון 29 - מגבלות בנייה לפי סעיפים 77-78 דיון בסעיף 77+78
16.	78	_____0	שכונת רמת הטייסים - פרסום תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה והודעה על הכנת תכנית דיון בסעיף 77 + 78
17.	82	507-0619510	רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בהפקדה
18.	92	507-0884080	רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה דיון בהפקדה
19.	100	507-0884080	רה פרצלציה 29,31,32-6135 דיון בהפקדה

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
20.	109	507-0768606	מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בהתנגדויות
21.	133	507-0523845	פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת דיון בהתנגדויות
22.	183	507-0544247	מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בהתנגדויות (2) - תיקון החלטה במסגרת אישור פרוטוקול

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	5000 נמל תל-אביב 10
2020-0025 - 1	בקשה להארכה לטיפול בתביעות פיצויים ב 90 יום נוספים

רקע:

בתאריך 19.12.19 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 תכנית של תל-אביב שאושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16

התובעים: חברת פיתבונדד בע"מ באמצעות עו"ד רמי י. מנוח .

הנכס: נמל ת"א 10 ת"א גוש: 6964 חלקה: 14 בשטח רשום 647 מ"ר.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב :

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 1.4.20 (פרוט' 20-0005-ב' החלטה מס' 1) לפיה הוחלט לאשר ארכה למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית תא/5000 ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 90 ימים** למתן החלטה, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה בימים האחרונים לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה, בת 90 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

תרשים סביבה



משתתפים

: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

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

אודי כרמלי: תביעת פיצויים לפי סעיף 197 ע"פ תא 5000 מדובר בתביעות מאוד מורכבות ונדרשת בחינה מקיפה מאוד גם שמאית וגם משפטית וישנם הרבה נתונים שצריכים להציג בפני הוועדה המקומית יש כאן

תביעה לדוגמא של 17,176,000 מיליון תביעה רבת מסמכים צריך להציג הרבה נתונים לפיכך מבוקש ארכה של 120 יום למתן החלטה בתביעת הפיצויים ע"י הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 10017-2020 מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 01.04.2020 (פרוט' 10005-2020 ב' החלטה מס' 2) לפיה הוחלט לאשר ארכה בת 120 ימים . הוחלט לאשר ארכה נוספת, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב :

בהמשך להחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבותיה מהימים 1.4.2020 (פרוט' 10005-2020 ב' החלטה מס' 1) ו-16.9.2020 (פרוט' מספר 10017-2020 ב' החלטה מס' 3) לפיהם הוחלט לאשר ארכה למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית תא/5000 ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 90 ימים** למתן החלטה, וזאת מהטעמים המפורטים להלן :

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה בימים האחרונים לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת ;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב ;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה ;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה, בת 90 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

בישיבתה מספר 10025-2020 מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהמשך להחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבותיה מהימים 1.4.2020 (פרוט' 10005-2020 ב' החלטה מס' 1) ו-16.9.2020 (פרוט' מספר 10017-2020 ב' החלטה מס' 3) לפיהם הוחלט לאשר ארכה של 12 ימים ו - 90 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית תא/5000 ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020.

הועדה מחליטה לאשר ארכה נוספת, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה נוכח הנימוקים שהוצגו לוועדה המקומית בעניין.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	- 5000.דובנוב
25-0025 - 2	בקשה נוספת להארכה נוספת של 120 יום לטיפול בתביעות

רקע:

בתאריך 5.1.20 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 תכנית המתאר של תל-אביב שאושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16

התובעים: א.ל.י.ט דובנוב בע"מ, רודברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ ובאפי הצלחה בע"מ באמצעות עו"ד עפר טויסטר.

הנכס: רחוב פריש דניאל מס' 12 ת"א גוש: 6111 חלקה: 782

פירוט סכום הפיצויים:

76,000,000 ש"ח למועד הקובע 22.12.16

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 27.5.2020 (פרוט' 250-0008 - החלטה מס' 2) לפיה הוחלט לאשר ארכה למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000 (תכנית מס' 507-0271700) ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 90 ימים** למתן החלטה, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה נוספת, בת 90 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

תרשים סביבה



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

אודי כרמלי: מבקשים הארכה ל-90 יום למתן החלטה על תביעות פיצויים לפי תוכנית מתאר 5000. אלו תביעות מורכבות נדרשת בחינה מקיפה מאוד גם שמאית וגם משפטית וישנם הרבה נתונים שצריכים להציג בפני הוועדה המקומית ולפיכך מבוקשת ארכה נוספת בת 90 יום.

בישיבתה מספר 0017-20 מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 27.5.2020 (פרוט' 20-0008-20 החלטה מס' 2) לפיה הוחלט לאשר ארכה בת 60 ימים החל מיום 13.6.2020. הוחלט לאשר ארכה נוספת, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

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

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב :

בהמשך להחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבותיה מהימים 27.5.2020 (פרוט' 20-0008-20 החלטה מס' 2) ו-16.9.2020 (פרוט' 20-0017-20 החלטה מס' 2) לפיהם הוחלט לאשר ארכה למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000 (תכנית מס' 507-0271700) ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 120 ימים** למתן החלטה, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה נוספת, בת 120 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

בישיבתה מספר 0025-20 מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהמשך להחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבותיה מהימים 27.5.2020 (פרוט' 20-0008-20 החלטה מס' 2) ו-16.9.2020 (פרוט' 20-0017-20 החלטה מס' 2) לפיהם הוחלט לאשר ארכה של 60 ימים ו-90 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000 (תכנית מס' 507-0271700) ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020,

הועדה מחליטה לאשר ארכה נוספת, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה נוכח הנימוקים שהוצגו לוועדה המקומית בעניין.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	תא/תע"א/4211(1) - מגדל בית מעריב- תכנית עיצוב זמנית וחלקית עבור חפירה,
3 - 20-0025	דיפון ומדרכות זמניות, בהתאם לתכנית בית מעריב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית תל אביב יפו

מיקום:
דרך מנחם בגין מדרום מזרח
רח' קרליבך ממערב
דרך 454 מצפון

כתובת:
דרך בגין 51
קרליבך 2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק	103,205	93-94,242

שטח התכנית:

2.607 דונם

מתכונים:**אדריכל תכנית:** משה צור אדריכלים בוני ערים**מתכנן פיתוח ונוף:** אדר' הגר צור – סטודיו צורא**יועץ בנייה ירוקה:** אדר' חן שליטא – אלפא פרויקטים ירוקים**יזם:** ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ**בעלות:** ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ; עיריית תל אביב-יפו; מדינת ישראל – מינהל הדיור

הממשלתי

מצב השטח בפועל:

לאחר הריסת השטחים העיליים של המבנה קיים; עבודות לסלילת דרך 454; עבודות הרכבת הקלה. הושלמה הקמת מנהרת קרליבך המובילה לחיבור העתידי בין המגדל לתחנה.

מצב תכנוני קיים:

1. התכנית התקפה: מגדל בית מעריב - תא/4211. תנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית: אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
2. ע1
3. תתל/71ב

מצב תכנוני מוצע:

תכנית עיצוב זו הינה תכנית עיצוב זמנית וחלקית אשר מתייחסת אך ורק לחפירה, דיפון והקמת מדרכות זמניות בתחום המגרש, וזאת על מנת לאפשר חיבור רציף של הולכי רגל לעת פתיחת תחנת קרליבך של הרכבת הקלה.

עבודות הדיפון והחפירה יעשו לטובת הקמת מגדל בן 42 המאושר מתוקף תב"ע תא/4211. העבודות יכללו פיתוח מדרכות הגובלות במגרש 101 בצומת בית מעריב, במטרה לפתוח את הצומת לתנועת הולכי רגל סדירה התואמת את התוכניות לביצוע של תכנית שדרת הקריה, ובכך להבטיח את תפקוד הצומת לציבור הולכי הרגל ומשתמשי תחנת הרכבת הקלה. תחנת הרק"ל קרליבך מיועדת לפתיחה ע"י נת"ע באוקטובר 2022. צפי סיום פיתוח המדרכות ברחובות קרליבך ובגין בצמידות למגרש – יולי 2022.

1. מגרש מס' 101:**א. מרתפים:**

כנגזרת מתכנית עיצוב זו, יבוצעו עבודות לחפירה ודיפון ל-11 קומות מרתף בלבד. הקמת המרתפים בעתיד (שאינם כלולים בתכנית עיצוב זו) יכללו מעבר ציבורי לתחנת הרק"ל קרליבך, שטחי חניונים אוטומטיים, חניון דו גלגלי וחדרים טכניים. השימושים במרתפים ייקבעו בהתאם לתכנית התקפה, התכנון המפורט של הנ"ל יוצג בעתיד במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כוללת למגדל ולמרתפים.

ב. פיתוח המגרש בתקופת עבודות הפיתוח (התייחסות לנושא כלולה בתכנית העצוב הנוכחית)

בשלב א' יובטח מעבר ציבורי בתוואי שבין העבודות בתחום המגרש לבין הסדרי התנועה בביצוע נת"ע.

בשלב ב' יפותח מעבר ציבורי תלוי ומקורה (בדומה למעבר שבוצע בשרונה מרקט), תוך המשך ביצוע העבודות בתחום המגרש.
2. מגרש מס' 820 (כלול בתכנית זו):
 ישמש כשטח התארגנות לעבודות.

3. תכנית העיצוב החלקית והזמנית המובאת לאישור תואמת להוראות התכנית הראשית.

מיקום המגרש כחלק מתכנית שדרת הקריה

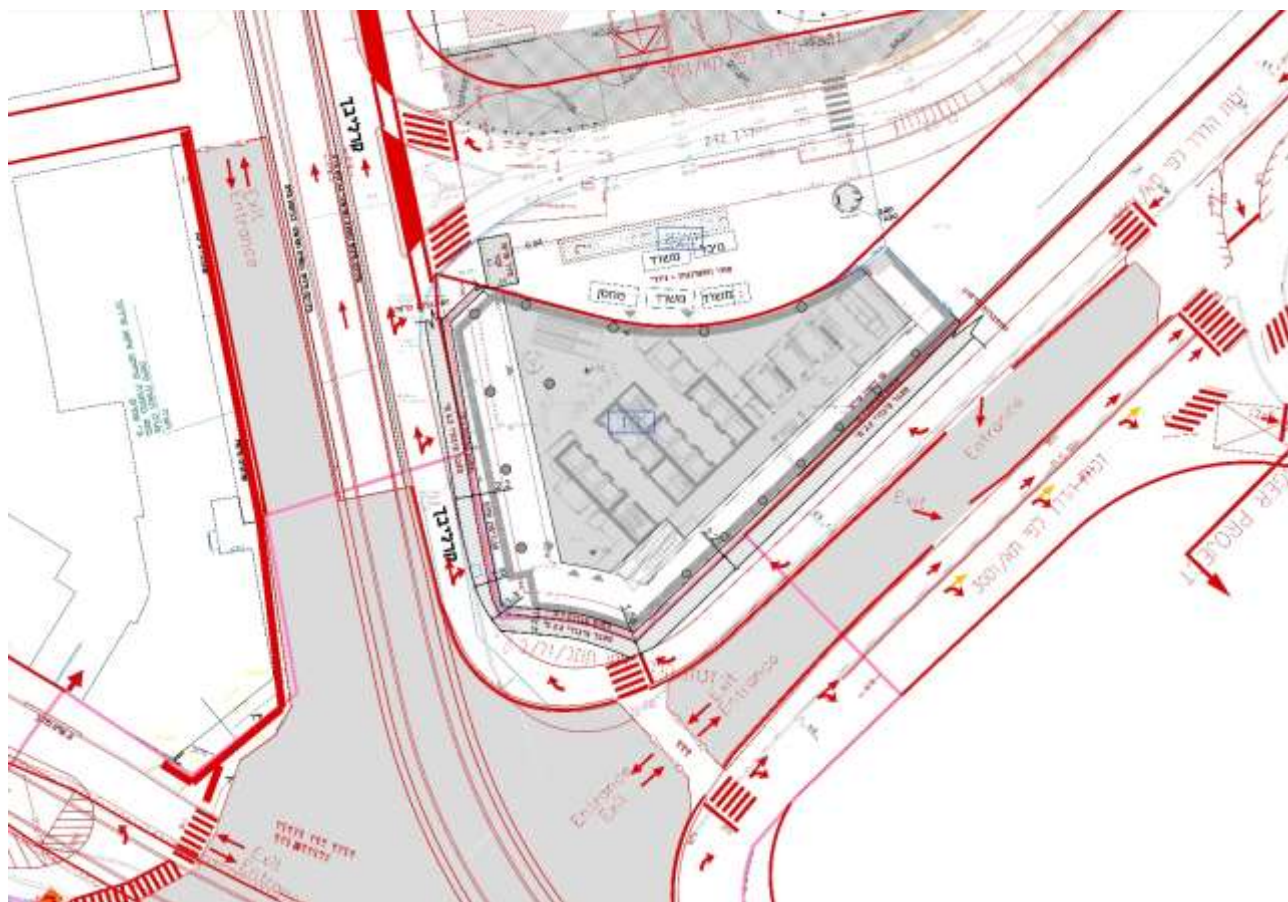


טבלת נתונים: בכפוף להוראות התכנית

התכנית הראשית מאפשרת הקמת מגדל תעסוקה. בקומת הקרקע יתאפשר מעבר מקורה להולכי רגל, ובו מסחר, ויציאה מתחנת הרכבת המתוכננת וכן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס המרתף העליון.
 השימושים כוללים משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים בנויים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

1. סכימת פיתוח המרחב הציבורי בתקופת העבודות

תחום עבודות נת"ע על הסדרי התנועה בסביבת תחנת קרלביך



שלב א': פיתוח מעבר ציבורי בתחום המגרש בשלב עבודות הדיפון

- עבודות הסדרי תנועה של נת"ע

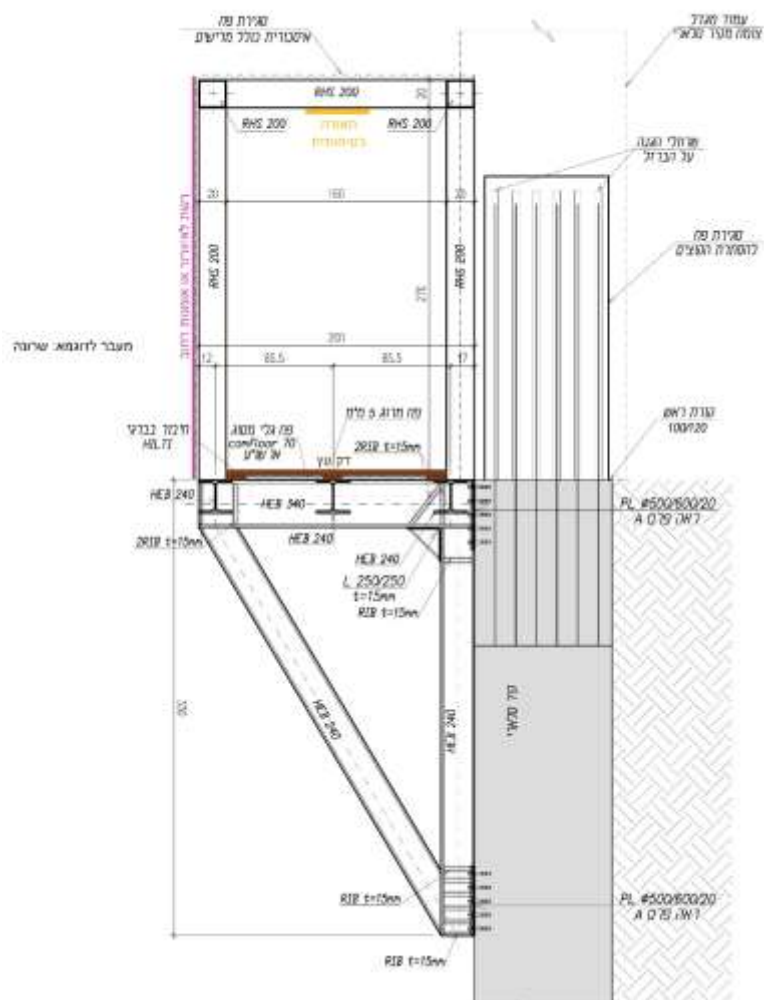
- מעבר ציבורי זמני בין עבודות הדיפון לעבודות הסדרי התנועה בצומת



שלב ב': קביעת מעבר ציבורי מוסדר (תלוי מעל דיפון המגרש ומקורה) לקראת השלמת עבודות הפיתוח של נת"ע לפתיחת התחנה



A-A 757



מחבר: ד"ר יצחק שניידר

2. בניה בשלבים:

תותר הוצאת היתר נפרד לדיפון וחפירה, למרתפים ולמבנה העילי. במסגרת עבודות הבניה יינתן פתרון למעבר הולכי רגל ברחובות קרליבך ומנחם בגין בכפוף לתאום עם הגורמים העירוניים ואישורם. כל זאת בהתאם ללוחות הזמנים בנושא המפורטים כחלק ממסמכי תכנית העיצוב.

3. פיתוח השטח ושלביות ביצוע המדרכות הזמניות

א. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות

ב. תיאום עם שדרת הקריה: עבודות ביצוע תכנית שדרת הקריה יבוצעו במקביל למעברים הציבוריים הזמניים. באחריות היזם להשלים ביצוע המדרכות בתנאים כפי שיוסכמו בנפרד.

ג. שלביות ביצוע המדרכות הזמניות:

1. ביצוע מדרכות שלב א': התכנון מתבסס על תכנית הסדרי תנועה מס' 2.5 של נת"ע. בשטח כבר בוצעה אבן שפה למדרכות על ידי נת"ע, וניתן לבצע במידה מדרכות ברוחב הנדרש על פי הנחיות נגישות.

2. תחילת ביצוע העבודות במגרש מותנה בסדרת אישורים ותיאום הנדסי מול העירייה.

3. ביצוע הריסת קומת המרתף למבנה הישן של בית מעריב והוצאת היתר דיפון וחפירה בהתאם לתכנית העיצוב שבנדון. זהו גם המועד המשוער לתחילת ביצוע עבודות דיפון וחפירה.

4. במקביל למעברים הזמניים ועבודות דיפון וחפירה, יחל ביצוע מדרכות תלויות מעל הדיפון.

לוחות הזמנים לשלביות הביצוע הינם בכפוף להסכמי היזם מול העירייה, ומותנים בקבלת האישורים הנדרשים לביצוע העבודות, וזאת במטרה להשלים את המדרכות התלויות עד פתיחת תחנת קרליבך ע"י נת"ע באוקטובר 2022.

5. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- אישור אדריכל העיר.
- חתימה על הסכם שיבטיח הקמת מדרכות בתחום זיקת ההנאה בהתאם למפורט בחו"ד צוות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז ואדריכל העיר)

לאשר את התכנית המוצעת בהתאם להערות להלן:

1. תנאי לפתיחת בקשה היתר חפירה ודיפון יהיה **התחייבות לחתימת הסכם כתנאי להוצאת היתר שיבטיח הקמת מדרכות בתחום זיקת ההנאה במגרש בית מעריב בסנכרון עם פתיחת תחנת קרליבך על פי העקרונות הבאים;**

א. במסגרת ההסכם תעוגן שלביות ביצוע לפיה תחילת העבודות יחלו בקרליבך ויסתיימו בדרך מנחם בגין.

ב. יוצג פתרון הנדסי ומימוני אשר יאפשר מדרכות הולכי רגל זמניות, למקרה שעבודות החפירה ודיפון לא יסונכרו עם פתיחת התחנה. יקבע רוחב המעבר הזמני.

ג. במידה ועבודות שדרת הקריה יסתיימו טרם סיום עבודות היזם בשטחי זיקת ההנאה, באחריותו של היזם לבצע את ההתאמות הנדרשות על חשבונו לרבות פיתוח סופי ותשתיות בהתאם לתכניות שדרת הקריה על חשבון היזם מקו אבן השפה המתוכננת עד לגבול מגרש (מערכת תאורה, ריצופים, שביל אופניים, ריהוט רחוב וכו').

- ד. התייחסות לנושאי תחזוקה של המעבר הזמני לרבות ערבות ככל שידרש.
2. **העתקה והקמה של חדר הטרפו-** יש לבצע תאום הנדסי לתכנון ותאום של כל אחד משלבי הביצוע של העתקת חדר הטרפו והתשתיות לפני תחילת העבודות, בכפוף לסיכום עם חברת החשמל. המיקום יאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

בישיבתה מספר 2020-0025 ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב המוצעת בהתאם לתנאים כלהלן:

3. תנאי לפתיחת בקשה היתר חפירה ודיפון יהיה **התחייבות לחתימת הסכם כתנאי להוצאת היתר שיבטיח הקמת מדרכות בתחום זיקת ההנאה במגרש בית מעריב בסנכרון עם פתיחת תחנת קרליבך על פי העקרונות הבאים;**

ה. במסגרת ההסכם תעוגן שלביות ביצוע לפיה תחילת העבודות יחלו בקרליבך ויסתיימו בדרך מנחם בגין.

ו. יוצג פתרון הנדסי ומימוני אשר יאפשר מדרכות הולכי רגל זמניות, למקרה שעבודות החפירה ודיפון לא יסונכרו עם פתיחת התחנה. יקבע רוחב המעבר הזמני.

ז. במידה ועבודות שדרת הקריה יסתיימו טרם סיום עבודות היזם בשטחי זיקת ההנאה, באחריותו של היזם לבצע את ההתאמות הנדרשות על חשבונו לרבות פיתוח סופי

ותשתיות בהתאם לתכניות שדרת הקריה על חשבון היזם מקו אבן השפה המתוכננת עד לגבול מגרש (מערכת תאורה, ריצופים, שביל אופניים, ריהוט רחוב וכו').

ח. התייחסות לנושאי תחזוקה של המעבר הזמני לרבות ערבות ככל שידרש.

4. **העתקה והקמה של חדר הטרפו** - יש לבצע תאום הנדסי לתכנון ותאום של כל אחד משלבי הביצוע של העתקת חדר הטרפו והתשתיות לפני תחילת העבודות, בכפוף לסיכום עם חברת החשמל. המיקום יאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

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

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9120 - מדיניות דופן כפר-שלם	30/12/2020
דיון באישור מדיניות	0025-20' - 4

כללי: מסמך מדיניות לדופן הדרום-מזרחית של כפר שלם הכוללת את שכונות נווה-חן, ניר-אביב ונווה אליעזר. מרחב התכנון גובל מצפון בדרך ההגנה ורמת הטייסים, ממזרח בדרך הטייסים (בחלקו ברמת-גן), מדרום בדרך בר-לב וממערב בשדרות ששת-הימים ורחוב מח"ל. המדיניות מציעה מתווה התחדשות מותאם לצפיפות יחיד המאפיינת אזור זה, המשלב בין בנייה חדשה לצד שידרוג בנייה קיימת. המסמך מאפיין את התחדשות המרחב תוך התייחסות לשלד הציבורי ומערך שטחי הציבור, היבטים תחבורתיים ותנועתיים, תוספת שימושים ועוד.

שימוש במתווה המוצע יאפשר לשמור על היצע מגורים ברי השגה בתחום המדיניות ובכך יתרום למיתון תהליכי הדרת אוכלוסייה ותיקה המאפיינים יוזמות התחדשות רבות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו שחור):

מצפון: דרך ההגנה; **מדרום:** דרך בר-לב; **ממזרח:** דרך הטייסים (גבול רמת-גן); **ממערב:** שדרות ששת-הימים ורחוב מח"ל.



גושים וחלקות בתחום מסמך המדיניות:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
5,11,61,63,78-79,103,138,170,177,188,197,202,213,215,231	1-3,6,12-13,39-45,49-53,56,131-132,146,148,151,155,157,159-160,162,165,167-169,171,206,210,218,228-229,232,234,236-238	6129
12-16,328		6130
66-68,70-71,105-106,143,145,147,149	151,153	6132
80		6138
2	36	6139
22,136	63-64,128	6141
841		6143
453	65,124,211,219,223,225-236,270-271,276,279,284,287-292,294,300,303,313,318-322,324-340,352,356,374,377,385-386,396-401,403-406,447-452,454-455,457-461	6146

26,32	6148
7,87,188,202,216,219	6163
41,75,84-93	7205
52,76	7241
49,51	7242
26	7243
37-39,42-43	7244

שטח התכנית : כ-640 דונם

צוות התכנון:

- מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה
- היחידה לתכנון אסטרטגי
- תכנון נופ – אב אדריכלות נופ
- ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור – ענת ברקאי נבו
- תנועה – אגף התנועה, נתן תומר הנדסה
- מנהל קהילה
- מנהל השירותים החברתיים – מחלקת אפיקים

בעלות: פרטיים, חלמיש, עירית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב המדיניות כולל שלוש שכונות מגורים אשר הוקמו החל משנות השישים ואילך עבור מפוני כפר-שלם. תחום המדיניות מהווה מיקרו-קוסמוס הכולל מגוון טיפוסי בנייה המאפיינים את המרחב העירוני הישראלי ומאופיין במספר רב של טיפולוגיות בינוי בנות 3-4 קומות מסוגים שונים לצד בנייה גבוהה (9 קומות ומעלה) משנות ה-70 ועד לראשית שנות ה-2000.

מערך ושלד שטחי הציבור נחלק לשלושה אזורים, שאינם בהכרח עוקבים אחרי חלוקת השכונות: (1) **מרחב חצרות**: התחום הגובל בדרך הטייסים ומתקיים בדופן נווה-חן וניר-אביב מאופיין בבינוי המקיף גינות קטנות או מגרשי חנייה מצומצמים בשטחים המשרתים את הבינוי; (2) **מרחב השדרה**: תחום זה מתבסס על שדרה סטטוטורית המסומנת במרכז נווה-חן וניר-אביב. השדרה ממומשת בחלקה בלבד והינה בעלת פוטנציאל ליצירת חיבור איכותי ומשמעותי בין דרך ההגנה לדרך בר-לב; מקטעי השדרה הממומשים בפועל נמצאים בשימוש תדיר של תושבי השכונות (3) **מרחב החדרים העירוניים**: מאפיין זה מופיע רק בשכונת נווה-אליעזר (הוותיקה מבין השכונות) והינו למעשה מערך שכונתי של בינוי למגורים המקיף מקבצים של שטחי ציבור (בקנה מידה גדול יותר מאשר מרחב החצרות שנזכר לעיל).

הבינוי הקיים מומש כמעט במלואו מכוח תכניות תקפות, תכניות הרחבה עוקבות שאושרו והיתרים מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. יתרת הבנייה הקיימת מוגדרת כבנייה בלתי מוסדרת אשר נבנתה לאורך השנים ללא היתר ומרוכזת בשלושה מקבצים: (1) **אדמות 'קריית'**; (2) **'חוות יפת'** בנווה-חן; ו-(3) **חלקה 300** בשכונת ניר-אביב. לאור מורכבות הנושא ופתרונות עתידיים שיגובשו לכלל מרחב כפר-שלם רבתי בלוח זמנים שלא התגבש בשלב זה, מסמך המדיניות יתייחס ויתמקד במערך שטחי הציבור הרצוי כהמשך למערך הקיים בשכונות הדופן ופנים המרחב.

אופן ההתחדשות המאפיין כיום יותר מכל את המרחב מתבסס ברובו על היתרים מכוח תמ"א/38 על תיקוניה השונים בעוד תכנון מפורט להתחדשות הבינוי באמצעות תכניות בניין עיר חדשות כמעט ולא קודם בשנים האחרונות. כיום ניתן לראות כי מסלול התמ"א הינו כלי ההתחדשות היחיד המקודם בשטח, בדגש על מסלול העיבוי. מסלול זה מהווה מחד פתרון לתושבים ולהישארותם בשכונה ומאידך אינו מאפשר את חזוק ושיפור מערך שטחי הציבור ומתן מענה עתידי ראוי לתשתיות הנדרשות.

מדיניות קיימת:

תחום המדיניות קבוע בתכנית המתאר העירונית תא/5000 כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני: גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

- דרך ההגנה: קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

- דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב: דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים
 - רחוב מח"ל: שביל אופניים
- נספח תשתיות:**

- רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין: קו תיעול מתוכנן
 - דרך בר-לב: רצועת מים מתוכננת
- נספח הערות מיוחדות:**

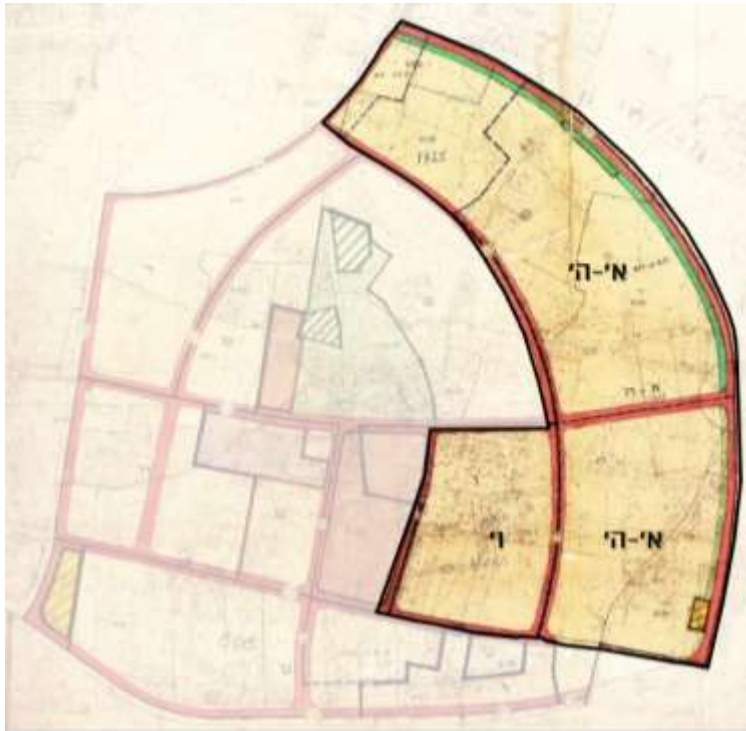
- מתחם התחדשות עירונית
- יותר חישוב רח"ק ממוצע
- תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות
- תוספת 1 רח"ק (5)
- בנייה בלתי מוסדרת
- תוספת 1 רח"ק (6) בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים.
- רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכניות מפורטות



מצב תכנוני קיים:

תחום המדיניות מושפע מהתכניות הארציות הבאות:

- תמ"א 3/ב/34 נחלים וניקוז
- תמ"א 3/א דרכים
- תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון – התכנית כוללת בין היתר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה לגובה לתחום המדיניות של עד 180 מ' מעל פני הים.
- תת"ל 70'א רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי. תחום המדיניות גובל בקו הרק"ל מצפון, לאורך דרך ההגנה. במיקום זה מתוכננת תחנה.
- פרויקט תחבורה 'מהיר לעיר' ואופני דן כמפורט בהמשך.



– תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"

כלל התכנית:

שטח: 1,574 ד'

סך יח"ד: 13,427

צפיפות (ברוטו): 8.5 יח"ד/ד'

צפיפות (נטו): 16 יח"ד/ד'

שכונות א-ו (תחום המסמך)

שטח שכונות א-ה, ו': 653 ד'

סך יח"ד: 6,547

צפיפות (נטו): 10 יח"ד/ד'

סך יח"ד קיים א-ה, ו': 5,551

אחוז מימוש: 105%

* חלק מיח"ד הקיימות שנספרו מוגדרות כבנייה בלתי מוסדרת וחלק נוספו במסגרת מימוש היתרים מתוקף תמ"א/38.

סימון תחום המדיניות (שטחים א-ו) על רקע תכנית 460

מניתוח הפוטנציאל המתאפשר במסגרת המדיניות עולה, כי גם במימוש מלא וגם במימוש ריאלי של 60% (אחוז מימוש גבוה יחסית) המסמך עומד במסגרת המלאי התכנוני שנקבע בתכנית 460 ואינו חורג ממנה.

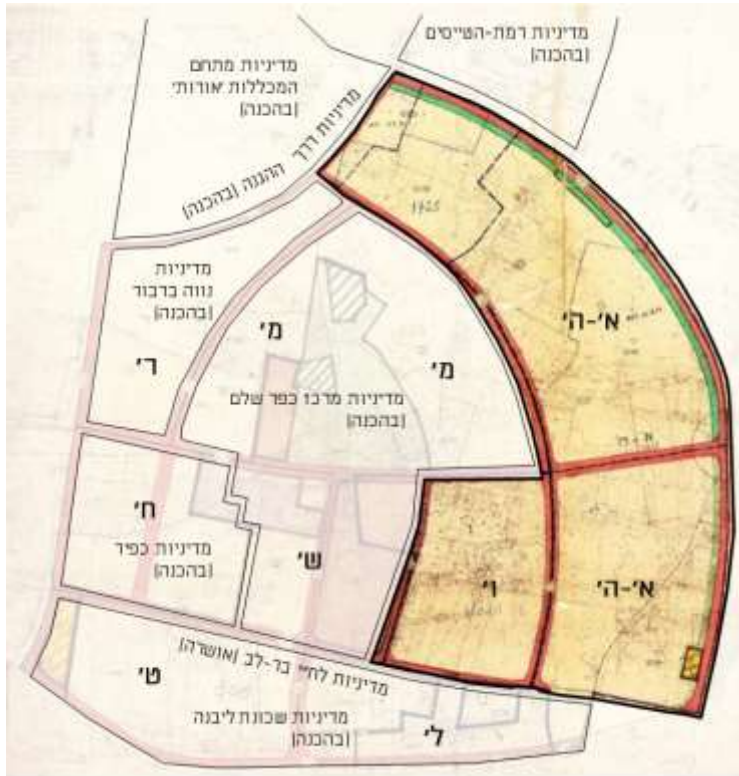
תכנון מפורט מאושר בתחום מסמך המדיניות

- תוכנית שיכון ציבורי שהוכנה לפי 'חוק רישום שיכונים, מתן תוקף: 07/1972
- תוכנית מפורטת מס' 807 חלק מאדמות כפר שלם, מתן תוקף: 11/1973
- תוכנית מפורטת מס' 1725 – חלק מתוכנית מתאר 460 - חלק מאדמות כפר שלם, מתן תוקף: 11/1977
- תוכנית מפורטת מס' 806 א' – חלק מתוכנית מס' 460 – שכונה ו' חלק צפוני, מתן תוקף: 03/1978
- תוכנית מפורטת מס' 809 – חלק מאדמות כפר שלם, מתן תוקף: 01/1980
- תוכנית מפורטת מס' 807 ב' – שינוי מס' 1 לתוכנית 807, מתן תוקף: 01/1983
- תוכנית מפורטת מס' 2361 – שינוי מס' 1 לתוכנית שיכון ציבורי 3/06/2 מתן תוקף: 10/1986
- שינוי מס' 1 לשנת 1985 של תוכנית 809 (הרחבות דזור) מתן תוקף: 03/1988
- תוכנית מפורטת מס' 2383 – שינוי מס' 1 לתוכנית 807 (הרחבות דזור) מתן תוקף: 12/1988
- תוכנית מפורטת מס' 2558 ב.מ. 35 'צפון נווה אליעזר', מתן תוקף: 08/1993
- תוספת יח"ד - שכונות נוה חן-ניר אביב, כפר שלם, מתן תוקף: 08/1996
- תא/מק/4731 – תקוע 11-33, נווה אליעזר, מילוי תנאי להפקדה בפועל

מרחבי תכנון סמוכים:

מסמך המדיניות נערך תוך התייחסות להליכי תכנון סמוכים:

- מדיניות מרכז כפר שלם (בהכנה)
- מדיניות רמת הטייסים (בהכנה)
- מדיניות שכונת כפיר (בהכנה)
- מדיניות דרך ההגנה (בהכנה)
- מדיניות דרך לח"י בר-לב (מאושרת)
- מדיניות שכונת לבנה (בהכנה)
- מדיניות מתחם המכללות (בהכנה)



מרחב תכנון 'אורות' (המכללות). אזור זה ממוקם צפון-מערבית לתחום המדיניות ומוגדר בתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/5) ובתכנית המתאר העירונית (תא/5000) כאזור המיועד למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים. פרויקטים הסמוכים לתחום המדיניות המקודמים באזור זה: מרכז בריאות "בזק-ההגנה", מבנה מיון הדואר המרכזי, המרכז לתרבות מונגשת (בביצוע), מכללת אפקה.

תכנון גובל בתחום העיר רמת-גן

- מרכז ספורט עתידי – תחום
איצטדיון וינטר (סטטוס – קדם
תכנון)
- מסמך מדיניות לשכונת רמת-שקמה
(סטטוס – עדכון בהתאם לדרישת
המחוז)
- 0740126-506 התחדשות עירונית,
רחוב שלם 12 (סטטוס – עדכון
בהתאם לדרישת המחוז)
- 0538405-506 התחדשות עירונית,
רחוב שלם 16-18 (סטטוס – עדכון
בהתאם לדרישת המחוז)



פרויקטים נוספים המקודמים בסמיכות לתחום המדיניות

- **פרויקט 'מהיר לעיר'** - הפרויקט מציע ציר העדפה לתחבורה ציבורית בכביש 461 (דרך בר-לב, דרך לח"י). הפרויקט אינו כולל שינויים סטטוטוריים ומציע עדכון חתך זכות הדרך המאושרת. במסגרת התכנון מקודם שביל אופניים בדופן הנגדית (הדרומית) לאורך דרך בר-לב ודרך לח"י.
- **פרויקט 'אופני דן'** - הפרויקט מציע רשת אופניים מטרופולינית. שביל האופניים המוצע עובר לאורך דרך הטייסים. עד רחוב מח"ל השביל ממוקם בדופן המזרחית בתחום ר"ג ומרחוב מח"ל צפונה, עובר לדופן המערבית הצמודה לשכונה

מצב תכנוני מוצע:

חזון

התחדשות מרחב דופן כפר שלם תוך חיבורו לסביבה, חיזוק איכויותיו ושמירת מגוון צורות המגורים הקיימות בו.

מטרת על

קביעת מדיניות תכנונית עבור רצף שכונות דופן כפר-שלם, תוך הגדרת מנגנונים וכלי התחדשות עבור מלאי המגורים הקיים. פיתוח המרחב ייעשה בראייה כוללת ותוך שילוב בין מתווי התחדשות שונים במטרה לאפשר מגוון טיפוסי דיור לצד חיזוק איכות המרחב הציבורי באופן שיספק מענה לתושביו.

מטרות משנה:

1. עידוד והגברת קצב התחדשות ויצירת מלאי מגורים מגוון.
2. העצמת איכויות התכנון הקיימות.
3. יצירת ודאות תכנונית בין התושבים, מוסדות התכנון והיזמים.
4. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור.
5. חיזוק מערך הרחובות הפנימי והגובל בתחום המדינתי.
6. גיוון מנעד השימושים הקיים.
7. ניסוח עקרונות למערך שטחי הציבור בתחום הבלתי מוסדר.

מתווה התחדשות משולב:

מתווה ההתחדשות המומלץ לדופן כפר שלם מציע לשלב בין הריסה ובנייה לבין התחדשות מתונה (התחדשות הבינוי הקיים) באמצעות מגוון אמצעים, כולם או חלקם, בהתאם להיתכנות ולצרכי המבנה והתושבים: שיפוץ חוץ ושטחים משותפים, חיזוק, מיגון (תוספת ממ"ד/ממ"ק), עיבוי/מימוש הרחבה, תוספת מרפסות וכיו"ב.

המתווה הודגם ונבחן כלכלית במסגרת מספר מקרי מבחן בתחום המדינתי תוך התייחסות להיקף יח"ד הנדרשת לממן שידרוג יח"ד מבנים קיימים, הפחות ביחס להיקף יח"ד הנדרש לטובת הליך פינוי-בינוי סטנדרטי. בכך מאפשר מתווה ההתחדשות יח"ד רבות יותר, תוך התמודדות עם צפיפות נכנסת גבוהה.

יתרונות המתווה המוצע רבים ונוגעים להיבטים תכנוניים, חברתיים, כלכליים וסביבתיים:

1. היבטים תכנוניים:
 - שמירה על היצע מגורים פשוט ובהישג יד המגוון את אפשרויות הבחירה.
 - הגברת קצב ההתחדשות בשכונות דופן כפר-שלם.
 - חיזוק הזהות המקומית ורוח המקום.
 - שמירה על קומות קרקע מפולשות המאפיינות את מרחב המדינתי.
 - שמירה על פוטנציאל התחדשות עתידי.
 - שמירה על תפקידים המרחבי של מבנים מסוימים ביחס למרחב הציבורי.
2. היבטים חברתיים:
 - מתן וודאות לתושבים (אפשרות לבינוי-פינוי-בינוי חלקי), הותרת האוכלוסייה מקורית בשכונה ומניעת הדרתם כתוצאה מתהליך ההתחדשות.
 - יצירת מלאי יח"ד מותאם עבור תושבי השכונה.
 - אפשרות למתן חלף תמורות.
 - גמישות ביחס לאוכלוסיות רגישות.
 - יצירת מנגנונים כלכליים לתחזוקת המבנים.
 - הותרת גגות פנויים מבנייה למגורים תאפשר השמשה מחדש של הגגות לטובת התושבים כשטח משותף.
3. היבטים כלכליים:
 - פרויקטים בעלי עלויות בניה מופחתות.
 - וודאות גבוהה יותר לפרויקטים.
 - סיכון כלכלי נמוך יותר.

- יצירת גמישות תכנונית רחבה יותר לרבות הפחתת הצפיפות ומענה לצרכי ציבור.
- 4. היבטים סביבתיים:
- שימוש בבינוי קיים והשמשת גגות משותפים לטובת יצירת חזית חמישית, השהיית מי נגר וכיוצ"ב.
- שמירה על תת-קרקע פנוי מבנייה לטובת חלחול, ניהול מי נגר ושגשוג עצים בוגרים.
- יצירת תשתית לחסכון באנרגיה ומשאבים.

שימושים:

תחום המדיניות מאופיין בעיקר בשימושי מגורים. היקף המסחר מצומצם, מתרכז סביב מוקדים מקומיים ואין בנמצא שטחי תעסוקה. בנוסף, מרבית השטחים הציבוריים משמשים לטובת צרכים נורמטיביים ואינם מציעים שירותי תרבות או פנאי ברמה השכונתית, רובעית או עירונית, למעט מתנ"ס "נווה-אליעזר" שהינו פעיל ביותר אך מקומי באופיו ובשירותים אותם הוא מספק.

בהתאם למטרות שהוגדרו מוצע לגוון את השימושים במרחב באופן הבא (סימון המספור ע"ג התשריט):

- הוספת שימושי מסחר באופן מידתי, הן על בסיס המוקדים המסחריים הקיימים והן לאורך הרחובות הראשיים (בר-לב, מח"ל, שדרות ששת הימים ודרך ההגנה).
- אפיון רחוב צביה לובטקין הגובל בשטחי ציבור בדופן פעילה בעלת אופי ציבורי.
- מוצע מוקד משמעותי מעורב שימושים הכולל מגורים מיוחדים בסמיכות לתחנת הרק"ל המתוכננת על דרך ההגנה.
- מוצע מוקד משני בצומת מח"ל ודרך הטייסים הנמצא בזיקה לשטחי מסחר בתחום ר"ג.



פריסת השימושים המוצעת ואפיון הרחובות הראשיים (בכדי להבין כוונת הסכמה, יש לעיין במצגת הצבעונית הנלווית)

זכויות בנייה ועקרונות לקביעת סל הזכויות:

1. היקף זכויות הבנייה בכל אחד מ-11 מרחבי התכנון בהם מומלצת התערבות ייקבע באופן פרטני, בהתאם לתכנון הראוי ובכפוף להיקפי זכויות הבנייה המירביים הקבועים תכנית המתאר. היקף הזכויות ייקבע על פי הנדרש בכדי לממש את המתווה המשולב ומטרות המדיניות.
2. סך הזכויות הנדרש לשדרוג מבנה קיים ימומש באותו מבנה. יתרת הזכויות הנובעות מפעולת השדרוג תמומש במגרשים העוברים פינוי-בינוי, וזאת במסגרת הליך איחוד וחלוקה החל על אותו הקו הכחול.
3. תנאי להגעה לרח"ק מירבי במגרשים המיועדים לפינוי-בינוי יהיה יישום המתווה המשולב במגרש/ים הנוסף/ים בתחום התכנית.
4. היקף הזכויות במגרשים להתחדשות מתונה יוגדר ע"פ הנדרש לשיפורם בלבד, בכפוף לבחינה כלכלית.
5. בהוראות התכניות המפורטות ייכלל סעיף הקובע כי הזכויות שייקבעו לחלקות המבנים שאינם מיועדים להריסה, ממצות את כל זכויות הבניה וכל תוספת תהווה סטייה ניכרת. בהתאם לבחינה תכנונית של מגרשים אלה, הנחייה זו תוגדר גם לתוספת קומות, צפיפות, הקמת יח"ד על הגג וכד'.
6. בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (2) בתכנית המתאר ייקבע כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית יהיה רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין לפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרש זה מכוחה של תכנית המתאר תא/5000.



מרחבי תכנון והגדרת סוג ההתחדשות

תמהיל יח"ד מוצע:

נתוני מגורים ואוכלוסייה (חוברת רבעים ושכונות 2014):

- דיור: מרחב התכנון כולל היצע גדול של דירות בינוניות בשטח של 50-85 מ"ר (כ-80% מהיצע הדירות), ומיעוט בדירות קטנות עד 50 מ"ר ובדירות גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר.
 - אוכלוסייה: כ-50% ממשקי הבית הם בני 1-2 נפשות. כ-25% ממשקי הבית הם בני 4 נפשות ומעלה.
 - מדד חברתי כלכלי: נמוך יחסית ליתר אזורי העיר. כ-40% בעלי הכנסה מעבודה נמוכה משכר עבודה המינימום בישראל.
- המלצה כללית לתמהיל דיור: על מנת לגוון את היצע הדיור הקיים שברובו כולל דירות בינוניות ולהתאימו למגוון משקי בית המתגוררים בשכונה והעתידיים להתגורר בה, ההמלצה היא כי התכנון החדש יכלול היצע של דירות קטנות (50-35 מ"ר) וגדולות (מעל 100 מ"ר) תוך שמירה על מלאי של דירות בינוניות (80-60 מ"ר) – מתוך הנחה כי במסגרת תהליכי ההתחדשות יגדל שטחן של הדירות הבינוניות בשכונה. תמהיל הדיור הסופי יקבע בכל תכנית בהתאם לנתוני התכנון.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

כללי: קידום תוכניות יתאפשר בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 ובכפוף להנחיות מסמך המדיניות.

הגדרת מרחבי תכנון מומלצים: מרחבי התכנון הוגדרו בהתאם לניתוח כולל שנערך. ניתוח זה התייחס לפרמטרים כגון צפיפות יח"ד נכנסת, טיפוס ושנת הבנייה, כמות יח"ד במצב הקיים, מיקום והעמדת המבנים ביחס למרחב הציבורי, מצב תחזוקתי, קיום/אי קיום אמצעי מיגון וכן קידום של הליכי רישוי מכח תמ"א/38.

מסמך המדיניות ממליץ על 11 מרחבי תכנון אשר יומלצו לקידום תכנית בניין עיר במתווה המשולב. בעת בחינת הצעה תכנונית לכל אחד מ-11 המרחבים, יש להתייחס ראשית לתחום שהוגדר במלואו ובשלמותו וכן לנושאים ולקריטריונים הבאים:

תשתית ציבורית

- כל מרחב תכנון יקודם לאור הצורך בחיזוק והרחבת התשתית הציבורית, בהתבסס על המערך הציבורי הקיים ובהתאם לצורכי הציבור לפי פרוגרמה שתקבע.
- כל מרחב תכנון בתחומי יסייע בחיבור וקישור תחום המדיניות לסביבה הגובלת (כפר שלם רבתי ושכונת לבנה, פארק אריאל שרון, מתחם המכללות, רמת-גן).
- כל מרחב תכנון בתחומי יתרום לחיזוק תשתיות התחבורה המקומיות (תכנית אב לשבילי אופניים, תחב"צ) ויאפשר נגישות למערכות התחבורה השונות (מהיר לעיר, אופני-דן, רק"ל הקו הסגול). פעולה זו תעשה באמצעות חיזוק והרחבת מערך הציורים הירוקים (שצ"פ ושבילי הולכי רגל) וכן עדכון והתאמת מערך הדרכים באופן שיאפשר רצף שבילי אופניים ותנועת הולכי רגל.

שימושים שאינם מגורים

- ייתן דגש על חיזוק מוקדים מסחריים קיימים. מוקדים אלו יפותחו בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית למוקד תעסוקה מקומית קיים.
- יצירת דופן רחוב פעילה ומסחר מלווה רחוב (בהתאם לתשריט עקרונות פריסת השימושים).
- גיוון השימושים ויצירת מוקדי בילוי, תרבות ותעסוקה מקומיים.

מגורים: התערבות מלאה (פינוי - בינוי)

- חיזוק והרחבת תשתית ציבורית ומרחב ציבורי (חיזוק קישוריות, הרחבת שב"צ/שצ"פ, דרכים).
- חיזוק עירוניות באמצעות יצירת דופן רחוב פעילה, תוספת שימושים (מסחר, בילוי, תרבות, תעסוקה, ציבורי).
- בחינת מצבו הפיזי של המבנה לצד שנת הקמתו.

מגורים: התערבות מתונה (התחדשות המבנה הקיים ושדרוגו ללא הריסה, כמפורט לעיל), בכל מרחב תכנון יומלצו מבנים להתערבות מתונה בהתייחס למפורט להלן:

- **שיקולים תכנוניים:** שנת בנייה ומצב פיזי, התאמת התכנון להוראות תכנית המתאר העירונית, קיום/אי קיום אמצעי מיגון והנגשה, מבנים בני 7 קומות ומעלה, מבנים המחזקים את הזהות מקומית ורוח המקום, שמירת היצע מגורים ומגוון אפשרויות בחירה, בינוי פשוט ובהישג יד, שמירה על מגוון הטיפולוגיות המאפיין את השכונה, שמירה על קומות הקרקע המפולשות המאפיינת את הבינוי, שמירה על פוטנציאל התחדשות עתידי, שמירה על תת קרקע פנוי מבינוי לטובת חלחול ושגשוג עצים, מבנה בעל תפקיד מרחבי בעל ערך וכד'.
- **שיקולים חברתיים** (קיומן של אוכלוסיות רגישות, צורך במתן וודאות לתושבים וכו')
- **שיקולים כלכליים** (התחדשות הבינוי תוך התאמה לערכי הקרקע הנוכחיים)

מרחב מומלץ להתחדשות ע"פ תכניות הרחבה תקפות / תמ"א/38 (אינו מומלץ לקידום תב"ע)

- תמ"א 38 בתהליך רישוי מתקדם.
- מבנים חדשים יחסית הכוללים תשתית מיגון והינם בני 7 קומות ומעלה (לבחינת התערבות)
- בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 הכוללות תוספת של מעל 50 יח"ד תקודמנה בכפוף למדיניות הועדה המקומית ותחייבנה תיאום מול מחלקת התכנון.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

במסגרת הכנת המסמך וכחלק מתהליך שיתוף הציבור, בוצע שאלות חברתי-תחבורתי הבודק את הרגלי הניידות והשימוש של התושבים בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית במרחב התכנון. התובנות שעלו מסקר זה מפורטות בהמשך מסמך זה (פרק "התייעצות עם הציבור") וכן נלקחו בחשבון במסגרת ההמלצות להלן:

א. המערך התחבורתי הקיים בשכונה

ניתוח תחבורתי ותנועתי בתחום המדיניות מחייב התייחסות למרחב כפר-שלם בכללותו, בין היתר לאור אופי מערך הדרכים הראשי ושטחי ציבור המשרתים את כלל השכונות ולא רק את שלוש שכונות הדופן.

מבחינה סטטוטורית, השלד התחבורתי של כפר שלם מבוסס על 3 צירים עיקריים בעלי זכות דרך של כ-26-27 מ':

- רח' מח"ל, בכיוון מזרח – מערב, אשר למעשה מהווה חלק מציר תחבורתי מטרופוליני המשכי לתנועות "רכות" בעל מאפיינים גיאומטריים ושמות שונים הנמשך משכונת התקווה במערב (רחובות חנוך, מושיע, קריית) ועד תוככי רמת גן במזרח (הציר הירוק החוצה את שכונת רמת שקמה, רח' פרנץ ברנשטיין, חציית דרך אלוף שדה והמשך צפונה ברח' הירדן).

- רחובות ששת הימים (ממזרח) ואלנקווה (ממערב) בכיוון צפון – דרום. הבנייה הבלתי מוסדרת במרכז כפר שלם אינה מאפשרת לפתח צירים אלה כרחובות ראשיים של השכונה ולמעשה מסיטה את התנועה (על כל מרכיביה) לעבר מערכת מקוטעת של רחובות צרים שאינם יכולים לתת מענה הולם לכל משתמשי הדרך.

בנוסף למערך הדרכים הראשיות הנ"ל, המערך הבסיסי כולל רחובות צרים יותר ברוחב של כ-17 מ' בעלי אופי של מאספים משניים:

- רח' אונטרמן – קדמוני שבין שני הרחובות צפון – דרום שהוזכרו לעיל, הממשיך דרומה דרך שכונת ליבנה (רח' בירנית) לעבר פארק הדרום.

- ציר מזרח – מערב המורכב מרחובות סנפיר, יוסף צוברי ומנחם מדמון.

- רח' מעפילי אגוז – צליל חנינא בחלקה המזרחי של השכונה אשר בהעדר המשכיות של רח' ששת הימים מצפון לרח' מח"ל משמש כציר הראשי של דופן כפר שלם.

השלמת המערך התחבורתי בשכונה היא באמצעות רשת שתי וערב צפופה של רחובות צרים ושבילים (חלקם כהמשך לרחובות ללא מוצא) המתחברים לרחובות הראשיים בצמתים שהמרחקים ביניהם קצרים (בין 50 מ' ל-150 מ').

לסיכום, המערך התחבורתי של שכונת כפר שלם בכלל ודופן כפר שלם בפרט יוצר "גריד" צפוף ומגוון המקצר מרחקים ובעל פוטנציאל לעידוד אפשרות תנועות "רכות" (הולכי רגל, אופניים). יחד עם זאת, גריד זה מופרע בידי הבנייה הבלתי מוסדרת.

המלצות

1. לפעול להסדרת הבניה במרחב כפר שלם ובתחום המדיניות בפרט ובאמצעות כך לממש את מערך הרחובות של השכונה באופן אשר יאפשר מתן פתרונות הולמים לכל משתמשי הדרך.
2. לשפר את החיבור הקיים לדרך הטייסים דרך רח' מעפילי אגוז. לשם כך מוצעות בשלב זה שתי חלופות:
 - "נרמול" התוואי המפותל על חשבון הדופן הצפונית של ביי"ס מוצקין + המשכו מערבה עד לרח' ששת הימים לאורך הגבול הצפוני של המתחם המיועד להתחדשות שממערב לרח' מעפילי אגוז ומצפון לרח' סנפיר. לכל הפחות יש לאפשר זאת כמעבר הולכי רגל לצד שביל אופניים.
 - בחינת המשך רח' סנפיר מזרחה לאורך הגבול בין ביי"ס רוז מצקין לבין ביי"ס תל חי וביטול הרחוב המפותל: עיקר ההפקעה תהיה בשטח ביי"ס מוצקין אשר יוכל לקבל פיצוי ע"י הוספת שטח הרחוב הקיים המיועד לביטול. העדכונים בתוואי של רח' סנפיר יוסדרו במסגרת פרויקט ההתחדשות שהרחוב משמש לו גבול דרומי.
3. לקדם חיבורו של ציר הרוחב (מזרח – מערב) המשני סנפיר – צוברי לטובת חיבור למשה דיין במערב ועל ידי כך להוסיף עוד חיבור מלא לכפר שלם ממערב.

המלצות

10. נירמול התוואי של החיבור לרח' מעפילי אגוז, בהמשך לרחוב עודד - חלופה א'
11. המשך רחוב סנפיר על חשבון ביי"ס רוז-מצקין שיקבל פיצוי ע"י החיבור המיועד לביטול - חלופה ב'
12. קידום חיבור ציר מזרח-מערב לרח' משה דיין
13. יצירת צומת חדשה ימינה-ימינה
14. הסדרת מסוף הטייסים בתחום המדיניות.



תנועה, חנייה ותחבורה – שיפורים מומלצים בטווח הארוך, המחייבים שינוי/עדכון סטטוטורי

ב. ניתוח נגישות למרחב כפר שלם ולתחום המדיניות

בעוד שהמערך התחבורתי בתוך השכונה נותן, להערכתנו, מענה טוב מאוד לכלל התנועות ובמיוחד לתנועת הולכי הרגל והאופניים, הנגישות אליה מוגבלת מאוד ומתאפשרת בעיקר מכיוון דרום, מדרך בר לב.

- דרך ההגנה: אורך הקטע המהווה גבול צפוני לשכונה הוא כ- 700 מ'. הרחוב מבונה כמעט לכל אורכו ללא צמתים לכיוון כפר שלם, למעט החיבור עם רח' ששת הימים (בשלב זה סטטוטורי בלבד). תוואי הקו הסגול העובר דרכו צפוי לשנות במעט סיטואציה זו, היות ומקודמות 2 חציות חדשות לאורך המקטע, נוסף על שיפור החצייה הקיימת בצמתים.
- דרך הטייסים: אורך הקטע המהווה גבול מזרחי של השכונה הוא כ- 1,700 מ' והוא בעל מאפיינים של דרך עירונית – תוואי "נוח" עם מעט "הפרעות" (צמתים), עם בינוי מלווה המרוחק ממנו ומופרד סטטוטורית ע"י רצועות שצ"פ. למרות אורכו, מוסדרים לאורכו רק שני חיבורים לשכונה – הצומת עם רח' מח"ל והצומת עם רח' עודד. מצב זה יוצר עומס מוגבר בגישות לשכונה, פוגם בשרות התחבורה הציבורית (עקב המרחק הגדול בין התחנות) ומגביר את הניתוק בין שני צידי הרחוב (במיוחד שהרחוב מהווה גבול עם רמת גן).
- דרך בר לב: אורך הקטע המשמש גבול לשכונת כפר שלם הוא כ- 1,400 מ' והוא כולל 6 חיבורים אליה וממנה מתוכם 4 המאפשרים ביצוע כל התנועות (ששת הימים, לובטקין, אונטרמן, אלנקווה) ועוד מעבר חציה בצומת עם רח' מור (לכיוון שכונת ליבנה). פרויקט מהיר לעיר לא צפוי לשנות את הסכימה התנועתית שתוארה לעיל. צפיפות הצמתים מאפשרת נגישות טובה לשכונה, פיזור העומסים ומאפשרת קשר טוב (ברמה של מתן וקבלת שירותים משלימים) בין השכונות שמשני צידי הרחוב ומקל על הנגישות לקווי האוטובוסים הרבים העוברים ברחוב.
- דרך משה דיין: אורך הקטע בגבול השכונה הוא כ- 700 מ' וכשרק חיבור אחד (הצומת עם רח' מח"ל) משמש כגישה לשכונה. גם במקרה זה הבינוי לאורך הרחוב בצד השכונה מנותק מהרחוב במיוחד בקטע הדרומי, בין מח"ל לבין בר לב, בו קיים קיר גבוה כמעט לכל אורכו.

המלצות

1. הסדרת חציות מרומזרות בדרך הטייסים בהמשך לצירי ההליכה והאופניים הרבים המתנקזים אליה מתוך השכונה והסדרת תחנות אוטובוסים. פתרון זה יקל באופן משמעותי על הנגישות של תושבי השכונה לקווי התחבורה הציבורית העוברים ברחוב. בשלב זה מוצעים לבחינה 3 אתרים: בחיבור הקיים עם רח' שלם (ברמת גן), בהמשך רח' יוסף וולקר (קיים חיבור רגלי לתוך רמת גן), בגישה לאיצטדיון וינטר.
2. שיפור החיבור של השכונה לצומת עם רח' עודד כפי שתואר בסעיף 2.3 לעיל.
3. בחינת יצירת צומת חדשה (ימינה – ימינה) במפגש רח' הרצפלד עם בר לב בהתאם לתכנון תב"עי הנבחן במסגרת מרחב תכנון 10.

ג. תחבורה ציבורית

מערך התחבורה הציבורית עתירת הנוסעים (קווי מטרו ורכבת קלה) המתוכנן במטרופולין אינו צפוי לשפר את השרות לשכונות הדרום מזרחיות של תל אביב: קו המתע"ן היחיד העובר באזור הוא הקו הסגול שרמת הכיסוי שלו מגיעה עד הקו של רח' מח"ל ומיועד לתת מענה גם לדרישה של כמעט כל מרחב אונו.

נכון להיום השכונה משוררת היטב ע"י מספר רב של קווים העוברים דרך רחובות בר לב והטייסים שרובם פועלים בתדירות ממוצעת של כ- 4-5 אוטובוסים לשעה.

במקרה של דופן כפר שלם הכיסוי של הקווים הנ"ל בתוך השכונה מלא בין היתר הודות למיקומו של מסוף בפינה הדרום – מערבית של צומת הטייסים - מח"ל המחייב את רב הקווים המגיעים אליו לעבור דרך רחובות השכונה (לפחות בכיוון אחד).

בנוסף, כפי שהוזכר לעיל, השכונה "נהנית" מקיומו של קו 16 המשמש כקו פנימי בתדירויות של כ- 4 אוטובוסים לשעה לכיוון שכונת התקווה, תחנת רכבת ההגנה, התחנה המרכזית החדשה (רח' לוינסקי), דרום תל אביב, שוק הכרמל וחוף הים דרך רח' אלנבי.

המלצות

1. על מנת להשלים כיסוי של קווי האוטובוס העוברים במרחב כפר שלם, עולה חשיבות בהשלמת פינוי והסדרת הבנייה הבלתי מוסדרת, בדגש על מערך הדרכים הראשיות.
2. מומלץ לקדם הקמת מסוף אוטובוסים בתוך השכונה אשר יאפשר גיוון הקווים והיעדים אליהם ניתן להגיע ללא צורך בביצוע מעברים בין אמצעים ו/או קווים שונים. הצעה זו נמצאת בבחינה במסגרת קידום תכנית בניין עיר נקודתית, בהובלת מחלקת התכנון.
3. בטווח המיידי, מומלץ להסדיר תחנות נוספות לאורך דרך הטייסים בשילוב עם יצירת מעברי חציה מרומזרים לעבר הגדה המזרחית של הרחוב. ייבחר בשיתוף מנהל בת"ש והרשות לתנועה, תחבורה וחנייה.

ד. תנועת הולכי הרגל והאופניים

אחד המאפיינים הבולטים של כפר שלם ושל השכונות המרכיבות את "דופן כפר שלם" בפרט הוא החלוקה לבלוקים קטנים שאורך צלעותיהם כ-70-100 מ' התחומים ע"י רחובות, שצפ"ים ובעיקר שבילים צרים היוצרים רשת שתי וערב צפופה המעודדת את תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בתוך השכונה.

המלצות:

1. יש לשפר את מערך ההליכה והאופניים ע"י הסדרת השבילים המשווייכים סטטוטורית, בעיקר במסגרת המתחמים המיועדים להתחדשות – ראה מפה מצורפת, אשר תקל על ההתמצאות.
2. יש לפעול להרחבת שבילים קיימים "צרים מדי" כך שתתאפשר תנועה נפרדת של הולכי הרגל ורוכבי האופניים – בהתאם לחתכים המוצעים.
3. יש להבטיח המשכיות והתחברות עם המערכת ההיקפית, בעיקר לכיוון הממשקים עם קווי תחבורה ציבורית ועם מערכת שבילי האופניים העירונית.
4. נדרשת הסדרה תנועתית של החציות להגברת בטיחות הולכי הרגל.
5. יש לפעול להסדרת המשכיות הן לכיוון רמת גן (עד אלוף שדה), לכיוון פארק בגין והדרום ולכיוון מערב דרך שכונת התקווה.

ה. מדיניות החנייה

החלק הארי של מבני המגורים בדופן כפר שלם וכן כל המגרשים ביעוד מסחר ושב"צ נבנו ללא הסדרת פתרונות חניה במגרשים אלא הסתמכו על חניה ברחוב ובמגרשי החניה הציבוריים אשר שירתו מספר בניינים.

מדיניות החנייה קובעת למרבית תחום המדיניות תקן חניה של 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד.

המלצות:

1. תקן החניה לשימושי מגורים בתחום מדיניות דופן כפר שלם ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא זה, לא יעלה בכל מקרה על 0.8 מקומות חנייה ליח"ד, ויוכפף לעדכון הצפוי לתכנית ח' על תיקוניה.

בנייה בלתי מוסדרת:

– תחום המדיניות נקבע עבור חלקי כפר-שלם אשר אינם כוללים בנייה בלתי מוסדרת. לאור מורכבות הטיפול במקבצי הבנייה הבלתי מוסדרת ולוחות הזמנים הארוכים משמעותית לקידום תכניות מסוג זה, התכנון המפורט של מקבצים אלה ייעשה באופן פרטני, בהתאם לתוצאות סקר מחזיקים ודו"ח כלכלי ובכפוף לקביעת קריטריונים מוסכמים על בעלי הקרקע (מדינת ישראל, חלמיש ועיריית ת"א-יפו) ובאופן שיבטיח מענה לתושבים המתגוררים.

– בעת קידום תכניות הכוללות ומתמקדות בהסדרת המרחב בתחום/זיקה למדיניות, יטמיעו הליכי תכנון אלה המלצות המדיניות בנוגע לעקרונות המרחב הציבורי.

היבטים נופיים:

- בשלד הירוק ובמרקם הבנוי והפתוח של דופן כפר שלם ערכים רבים הראויים לשימור. יש לשמור על השלד הקיים תוך עיבוי השטחים הירוקים והשלמת הרציפות והקישוריות הפנימית בשכונות והחוצה לשכונות הגובלות, זאת ע"י חיזוק מערך שבילי הולכי רגל ירוקים, מוצלים ורציפים. מומלץ בפרט, לחזק את רציפות הולכי הרגל בציר המרכזי שבלב השכונות והוספת מעברים וחציות הולכי רגל בצירים הראשיים שבגבולות השכונות, ביחוד לכיוון מזרח – מעבר לדרך הטייסים.
- מומלץ לבצע סקר עצים מקיף ע"י אגרונום מומחה, לעצים הקיימים. ולצד כך, על נטיעת עצי צל ברחובות תוך הקפדה על בתי גידול תת קרקעיים איכותיים המאפשרים את התפתחות העצים לגודל שיספק צל משמעותי. סקר עצים מפורט ייעשה במסגרת הליכי קידום תכניות מפורטות. כמו כן, במסגרת הליכי עבודה סדורים, בשיתוף ובהובלת משרד אדריכל העיר, מחלקת המדידות, אגף שפ"ע ויח' עירוניות נוספות, נערכים סקרי עצים ואיכותם במזרח העיר.
- לאור תהליכי התחדשות עירונית המקודמים בשכונות הנ"ל, בתכנון העתידי מומלץ לשמור את עקרונות המרקם הבנוי, מגוון טיפולוגיות הבינוי והמבנה של מתחמי המגורים התוחמים שצ"פ ומבנה ציבור. כמו כן, יש לשמר את הממשק בין מבני ציבור לשצ"פים. באזורים נטולי דופן מוגדרת מומלץ להצר את חתכי הרחוב ולהתאימם להולכי רגל.
- בתהליכים של התחדשות עירונית עתידית בהם צפויות להיבנות חניות תת קרקעיות למבנים, מומלץ לבחון ניצול שטחים של מגרשי חניה לטובת יצירת שטחים ירוקים נוספים שיידרשו עם הגידול האוכלוסייה (כיום יחס השטחים הוא בדיוק לפי הדרישה לנפש, ללא שטחים "עודפים"). כמו כן, מומלץ להשתמש בכמה שיותר שצ"פים כשטחים לניהול מי נגר, ליצירת צירים של מערך השהייה פנים שכונתי לנגר עילי, ותיעול עודפי הנגר במערכת הקיימת עפ"י הנחיות תכנית האב לניקוז.
- בתחום קישוריות האופניים הפנים שכונתית והבין שכונתית – עירונית, מומלץ לעבות את סכמת קישוריות האופניים הפנים שכונתית, ובייחוד לקשר את נווה אליעזר אל מערך השבילים המתוכנן בתכנית האב לאופניים ולהנגיש את בתי הספר והמתנ"ס לרשת השבילים. ואילו בהיבט התחבורה הציבורית נמליץ ליצור אינטגרציה בין מיקום התחנות לבין מערך הולכי הרגל ליצירת מערכת הליכותית שלמה ורציפה. ובנוסף לשדרג את תחנות ההמתנה לתחב"צ ולבחון את מידת תדירות הקווים ומסלולי הנסיעה. במסגרת הליכי קידום תכניות מפורטות יקודם וישופר מערך הקישוריות. פעולה זו תעשה בשיתוף משרד אדריכל העיר, כמוצג במצגת הנלווית ובנספחי התנועה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- שילוב שימושים רגישים בתחום התכנית ייעשה בכפוף להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
- בכל תכנית מפורטת יוצג דו"ח אקלימי בדגש על הצללה ורוחות במרחב הציבורי כבר בראשית התכנון בהתייחס לנפחים המוצעים.
- כל תכנית מפורטת בתחום המדיניות תכלול את מלוא ההנחיות העירונית לבנייה ירוקה, הן לגבי המבנים והן ביחס למרחבים הציבוריים.
- מבנים קיימים המיועדים להתערבות מתונה (אינם מיועדים להריסה) ישופצו בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולהנחיות משרד אדריכל העיר ל"שיפוץ ירוק", כהגדרתו.
- היבטי אנרגיה וניהול נגר עילי (חלחול, השהייה וחסכון במים) ייקבעו בהתאם להנחיות משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון בר-קיימא ויחידת התיעול העירונית.
- שימוש מיטבי בגגות משותפים, בין היתר לטובת ניהול מי נגר.

תחזוקה:

- במסגרת תכניות בניין עיר בתחום המדיניות יושם דגש מיוחד על היבטי תחזוקת המבנים:
- בכפוף להחלטת הועדה המקומית, לחקיקה מתאימה לכשתושלם ולקיום מנגנון עירוני שיוסדר לטובת עניין זה, מסמך המדיניות ממליץ על קביעת שטח מניב (יח"ד / חניות / שטחי מסחר) אשר ישמש לטובת תחזוקה השטחים המשותפים בפרויקט.
- תנאי להיתר בנייה בתחום המדיניות יהיה חתימה על הסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ("קרן הונית").
- כל תכנית בתחום המדיניות תכלול כחלק ממסמכי התכנית נספח תחזוקה אשר יערך בהתאם להנחיות העירוניות בנושא.

צרכי תושבים ושימושים:

- (בהתבסס על מיפוי צרכי תושבים, הרגלי ניידות ושימוש בתח"צ, אשר נעשה במסגרת מסמך מדיניות זה)
- האזור מאופיין ב-"מרחבי שכנות יומיומיים" הכוללים: מוסדות ציבור, שטחים ירוקים ושבילי הליכה מקושרים. כל אלה מאפשרים לתושבים להיפגש וליצור חיי קהילה. במסגרת מסמך המדיניות חשוב לשמור על חוזקות אלה.
- נדרשים פתרונות ייחודיים עבור קבוצת בני הנוער כגון הקמת מרכז צעירים אזורי, מתקני ספורט אתגרי, בית קפה לנוער וכדומה. (המלצות אלה הועברו ליחידה לתכנון אסטרטגי, אשר תסייע בהמלצת השימושים השונים בשטחי הציבור וליחידות עירוניות נוספות).

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 18.5.20 התקיים דיון במסגרת תת-הועדה לשיתוף ציבור בהשתתפות:

- יו"ר הועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר
- סגנית רה"ע, מיטל להבי
- יו"ר מועצת העיר, ליאור שפירא
- ענת ברקאי-נבו, מתכנתת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור
- אורלי אראל, סגנית מה"ע ומנהל אגף תכנון העיר
- איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מזרח
- יואב זילברדיק, מחלקת תכנון מזרח

מהלך הדיון:

הוצגו חזון ומטרות המסמך. הוסבר לחברי תת-הועדה לגבי מתווה ההתחדשות המומלץ לתחום המדיניות.

הוצג מתווה ההתייעצות הנחלק לשני ערוצים:

א. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

ב. קיום מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

סיכום:

מתווה ההתייעצות אושר. צוות התכנון הונחה לקבל את אישורה של ממלאת מקום וסגנית רה"ע, אופירה יוחנן וולק לפרסומים שייצאו. (אישור התקבל בתאריך 23.7.20 לאחר תיקונים).

סיכום תהליך ההתייעצות שנערך:

א. בחודשים פברואר-מרץ 2020 בוצע סקר שטח מדגמי בבתיים וברחבי השכונות, בשעות שונות במהלך היום אשר כלל 56 משיבים. להלן התובנות שעלו:

- האזור מאופיין ב"מרחבי שכנות יומיומיים" הכוללים: מוסדות ציבור, שטחים ירוקים ושבילי הליכה מקושרים – כל אלה מאפשרים לתושבים להיפגש וליצור חיי שכנות וקהילה. במסגרת מסמך המדיניות חשוב לשמור על השטחים הירוקים ולקשר אותם עם שבילי הליכה ושבילי אופניים. כמו כן עולה הצורך להטמין פחים ולשפר את רמת ניקיון השטחים הציבוריים.
- האזור נהנה מרמת שביעות רצון גבוהה של תחבורה ציבורית, יש לחזק מגמה זו ע"י הוספת קווים לאזורי תעסוקה בדרום המטרופולין וסקרי שביעות רצון תקופתיים.
- יש לקדם רשת שבילי אופניים פנים שכונתית אשר תקשר בין מוסדות הציבור והחינוך, המגורים ותחנות האוטובוס.
- עידוד בנייה המשלבת "עירוב שימושים" ברחובות ראשיים, לצורך תוספת של מסחר שכונתי מקומות פנאי ותעסוקה.
- פתרונות ייחודיים עבור בני הנוער: הקמת מרכז צעירים אזורי, מתקני ספורט אתגרי, בית קפה לנוער וכד'.
- פיתוח המרחב הציבורי סביב שלוש תחנות אוטובוס, מסוף אוטובוס ומסוף אופניים והפיכתם ל"מקום".

ב. ביום ד', 05/08/2020, 19:00, התקיים כנס מקוון דרך פלטפורמת "זום", במהלכו הוצגה מדיניות התכנון בהשתתפות כ-130 תושבות ותושבים, ונציגים מהעירייה. (כלל הכנס תואם ואורגן בשיתוף עינב בר טל ממנהל קהילה ורחל ביטון משירותים חברתיים) טרם הדיון הופצו מנשרים בעברית ורוסית (ראה נספח) לתיבות הדואר של תושבי השכונות. המנשרים כללו ברקוד דרכו ניתן היה לקרוא את עקרונות מסמך המדיניות ולשלוח שאלות והתייחסויות טרם המפגש. להלן הסוגיות העיקריות אשר עלו במסגרת המפגש:

- התחדשות עירונית
 - רחוב צביה לובטקין – מבקשים לדעת האם ניתן להיעזר בעירייה על מנת לקדם תהליך התחדשות ברחוב צביה לובטקין
 - מעפילי אגוז על דרך הטייסים – בקשה להתחדש ולאפשר בנייה לגובה של עד 25 קומות
 - שכונת לבנה – בקשה לקדם מסמך מדיניות גם בשכונת לבנה.
 - עירוב שימושים – חשש משילוב שטחים ציבוריים וסחירים בקומות הראשונות של בנייני מגורים
- בינוי ומסחר
 - שרותים ציבוריים – חסר בנק וסניף דואר בשכונות
 - מרכז מסחרי ברחוב סנפיר – מבנה המרכז מדורדר ודורש שיפוץ
 - תרבות ופנאי – באזור חסר מקומות בילוי, בית קפה שכונתי
 - מיגון – המקלטים בשכונה אינם תקינים
- תנועה וחנייה
 - יציאה נוספת לדרך הטייסים - (מצב קיים - 2 יציאות, אחת (במעלה הרחוב) צרה ועמוסה מאוד בבוקר. הייתה בסוף רחוב מעפילי אגוז יציאה לדרך ההגנה שנחסמה לפני הרבה שנים. היציאה מרחוב מעפילי אגוז צרה מאוד ביחס לכמות התושבים.
 - שירותי Bubble Dan לא מכסה את אזור רחוב מח"ל.
 - מתחמי חניה ציבוריים - יש צורך להוסיף בין סנפיר ומעפילי אגוז המצטופפים.
 - בחינה מחודשת של מערך הניידות של תושבי השכונות לאור הגידול הצפוי באוכלוסיה, כולל שיפור הכניסות והיציאות לשכונות
 - מענה לצרכי הניידות של תושבי השכונות
- מבני ציבור וקהילה
 - אוכלוסיית הגיל השלישי מחסור במרכזי השכלה וחברה לגמלאים פעילים וצלולים
 - מתחם המכללות – מבקשים לדעת את סטאטוס המעבר של המכללות
 - סטודנטים וצעירים – מבקשים שהעירייה תתמך הגעה של סטודנטים לאזור בדמות מלגות לשכר לימוד, סבסוד שכ"ד וכיו"ב.
- שונות
 - מדובר בשלוש שכונות בעלות מאפיינים שונים של אוכלוסייה, זיקה דתית ובינוי
 - המסמך לא עוסק בתופעת הבנייה הלא מוסדרת בשכונות- נושא אשר מחייב טיפול הן ברמה תכנונית והן ברמת אכיפה. במסגרת תכניות בניין עיר הכוללת הסדרה, תוטמענה המלצות המדיניות ביחס לעקרונות המרחב הציבורי.

טבלת השוואה בתחום המדיניות:

מצב קיים	מצב מוצע	סיכום:
כ-5,500 יח"ד	2,400 יח"ד קיימות נכללות ב-14 מרחבי תכנון מומלצים להתערבות, המיועדות להתחדשות ע"פ האומדן הבא: 1,700 יח"ד לפינוי בינוי < מוצעות 5,100 יח"ד 700 להתערבות מתונה < מוצעות 1,400 יח"ד	6,500 יח"ד במרחבי התכנון המומלצים להתערבות (תוספת של כ-4,100 יח"ד למצב הקיים) - סה"כ כ-9,600 יח"ד בתחום המדיניות **
הערות: * כלל תחום המדיניות, בהנחת מימוש מלא + מרחב מומלץ להתחדשות ע"פ תכניות הרחבה תקפות / תמ"א/38 (אינו מומלץ לקידום תב"ע)		

** גם במימוש מלא וגם במימוש ריאלי של 60%, המסמך עומד במסגרת המלאי התכנוני שנקבע בתכנית 460 ואינו חורג ממנה.

חו"ד צוות:

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות.

המסמך יגדיר ויקבע את אופן ההתחדשות המומלץ לדופן כפר שלם (שכונות נווה-חן, ניר-אביב, נווה-אליעזר), תוך הגדרת מנגנונים וכלים מותאמים למאפייני הייחודיים של המרחב.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מסמך המדיניות.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5021 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 2 - מגבלות בנייה לפי
5 - 20-0025	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: רחוב מח"ל; **מדרום:** רחוב תקוע; **ממזרח:** שצ"פ; **ממערב:** רחוב צביה לובטקין.



גוש: 6146
חלקות: 231,230,229,229
כתובות:
לובטקין 32,34,36,38
סה"כ יחיד במרחב התכנון: 96 יחיד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	231,230,229,229	

שטח התכנית: כ-7 דונם

יזם: GLM - אורן פלד

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בצפון-מערב שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם.

התכנית חלה על 4 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 96 יח"ד. ארבעת המבנים בני ק+4 קומות. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים בייעודים שונים (דרכים, שצ"פ ושב"צ). חלק מהחלקות הציבוריות ביעוד דרך משמשות בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

– על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120)

מצב תכנוני קיים:

– **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

– אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

– גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

– דרך ההגנה

– קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

– דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

– דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

– רחוב מח"ל

– שביל אופניים

נספח תשתיות:

– רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

– קו תיעול מתוכנן

– דרך בר-לב

– רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

– מתחם התחדשות עירונית

– יותר חישוב רח"ק ממוצע

– תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

– תוספת 1 רח"ק (5)

– רשאת הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכנית מפורטות

– **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

– **תא/806 חלק מאדמות כפר שלם – שכונה ו'** מתן תוקף 02/03/1978

– **תא/2558 צפון נווה אליעזר** מתן תוקף 31/12/1992

– **3/06/12 תרש"צ** מתן תוקף 03/05/1983

– **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

– **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

- א. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.
- ב. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.
- ג. מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:
- ד. הכנת תסקיר חברתי.
- ה. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
6. תותר תוספת ממ"דים.
7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
8. יותר שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5022 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 4 - מגבלות בנייה לפי
6 - 20-0025	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: שביל הולכי רגל; **מדרום:** רחוב צוקרמן; **ממזרח:** רחוב תקוע; **ממערב:** רחוב צביה לובטקין.



נוש: 7242
חלקות: 10, 4, 3, 33, 8, 11, 12
נוש: 7242
חלקות: 8, 33, 11, 12
כתובות:
תקוע 3, 7, 9
לובטקין 8, 10, 12, 14, 16, 18, 22, 24, 26, 28
צוקרמן 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19
סה"כ יחיד במרחב התכנון: 251 יחיד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7242	10, 4, 3, 33, 8, 11, 12	

שטח התכנית: כ-18 דונם

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם במערב שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם. התיחום גובל ממזרח ברחוב תקוע וממערב ברחוב צביה לובטקין.

התכנית חלה על 7 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 251 יח"ד. ארבעה מבנים טוריים בני ק+4 קומות וכן 3 מבנים נוספים בעלי כניסה אחת בני ק+4 קומות. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים בייעודים שונים (דרכים, שצ"פ ושב"צ). חלק מהחלקות הציבוריות ביעוד דרך משמשות בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

– על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120)

מצב תכנוני קיים:

– **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

– אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

– גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

– דרך ההגנה

– קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

– דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

– דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

– רחוב מח"ל

– שביל אופניים

נספח תשתיות:

– רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

– קו תיעול מתוכנן

– דרך בר-לב

– רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

– מתחם התחדשות עירונית

– יותר חישוב רח"ק ממוצע

– תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

– תוספת 1 רח"ק (5)

– רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכניות מפורטות

– **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

– **תא/2361** מתן תוקף 11/09/1986

– **2/06/3 תרש"צ** מתן תוקף 12/07/1972

– **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

– **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

ג. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

ד. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

ה. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

- ו. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.
- ז. בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:
- ח. הכנת תסקיר חברתי.
- ט. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח) לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
6. תותר תוספת ממ"דים.
7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
8. יותר שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5023 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 6 - מגבלות בנייה לפי
720-0025 - 7	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: רחוב תקוע; **מזרח:** דרך בר-לב; **ממזרח:** רחוב ששת הימים; **ממערב:** שצ"פ, מגרש פרטי.



נוש: 7242
חלקות: 31,25,26,32,29,24
כתובות:
בר-לב 181,183,185,187,189,191,193
צוקרמן 14,16,18,20,22,24,26,28
ששת הימים 1,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27
סה"כ יחיד במרחב התכנון: 391 יחיד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7242	31,25,26,32,29,24	

שטח התכנית: כ-25 דונם

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בדרום-מזרח שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם.

התכנית חלה על 6 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 391 יח"ד. ששת המבנים הם מבנים טוריים מסוגים שונים בני ק+4 קומות.
בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים בייעודים שונים (דרכים, שצ"פ ושב"צ). חלק מהחלקות הציבוריות ביעוד דרך משמשות בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

- על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120).
- התכנית גובלת בדרך לח"י בר-לב (461) לאורכה חל מסמך מדיניות מאושר (תא/מק/9099).

מצב תכנוני קיים:

- **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

- אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-5.2

נספח עיצוב עירוני:

- גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

- דרך ההגנה

- קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

- דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

- דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

- רחוב מח"ל

- שביל אופניים

נספח תשתיות:

- רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

- קו תיעול מתוכנן

- דרך בר-לב

- רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

- מתחם התחדשות עירונית

- יותר חישוב רח"ק ממוצע

- תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

- תוספת 1 רח"ק (5)

- רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכניות מפורטות

- **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

- **תא/806 שינוי מס' 1 לתרש"צ** 3/06/1 מתן תוקף 01/06/1978

- **תא/2361 נווה אליעזר** מתן תוקף 11/19/1986

- **3/06/2 תרש"צ** מתן תוקף 12/07/1972

- **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

- **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

ה. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

ו. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

ט. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

י. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:

יא. הכנת תסקיר חברתי.

יב. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

בגוש 7242, חלקה 32 מתקיים תהליך החתמה בשלב מתקדם, העומד בפני סף החתימות הנדרש לקידום היתר מכוח תמ"א/38 (נדרשת חתימה אחת נוספת).

במסגרת עבודת התיאום עם חברת "עזרה ובצרון" המקדמת את ההיתר הנזכר לעיל, סוכם כי היה ועד לתאריך 28.12.20 יובהר כי בפני מחלקת התכנון כי הגיעו לסף הנדרש לפתיחת בקשה להיתר, תוחרג החלקה לעיל ממגבלות תכנית זו.

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם ובכפוף לחו"ד הצוות.

בישיבתה מספר 0025-20 מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
 6. תותר תוספת ממ"דים.
 7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
 8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.
- תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.
- הבניין ברח' ששת הימים 1 יוחרג מהתנאים המגבילים לעיל, בכפוף לקיום התנאים הבאים:
1. הצגת החתימות וההסכמות הנדרשות ע"פ חוק לפרויקט בפני הצוות המקצועי עד לתאריך 15.1.2021.
 2. הוצאת תיק מידע לפרויקט תוך 3 חודשים מהיום (עד לתאריך 30.3.2021).
 3. הגשת בקשה מקוונת להיתר תוך שנה מהיום ה-30.12.2020 לאחר תיאום עם מחלקת תכנון מזרח.
- במידה ואחד מהתנאים לעיל לא מתקיים יחולו הוראות סעיף 78 על בנין זה באופן מיידי.
- משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5024 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 7 - מגבלות בנייה לפי
8 - 20-0025	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: צוקרמן; **מזרח:** דרך בר-לב; **ממזרח:** מגרש מגורים פרטי ומגרש ביעוד דרך; **ממערב:** רחוב לובטקין.



גוש: 7242
חלקות: 17,20,13,14,15,16
כתובות:
בר-לב 165,169,171,173,175,177,179
צוקרמן 2,4,6,8,10
סה"כ יחיד במרחב התכנון: 142 יחיד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7242	17,20,13,14,15,16	

שטח התכנית: כ-25 דונם

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בדרום-מזרח שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם.

התכנית חלה על חלקה ביעוד מסחר ו-6 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 142 יח"ד. ששת המבנים הם בני ק+4 קומות. המבנה במגרש ביעוד מסחר הינו בן קומה אחת הממוקם בין שני מבני מגורים. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים ביעודים שונים (דרכים, שצ"פ, שבילי הולכי רגל ושב"צ).

מדיניות קיימת:

- על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120)
- התכנית גובלת בדרך לח"י בר-לב (461) לאורכה חל מסמך מדיניות מאושר (תא/מק/9099).

מצב תכנוני קיים:

- **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

- אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

- גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

- דרך ההגנה

- קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

- דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

- דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

- רחוב מח"ל

- שביל אופניים

נספח תשתיות:

- רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

- קו תיעול מתוכנן

- דרך בר-לב

- רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

- מתחם התחדשות עירונית

- יותר חישוב רח"ק ממוצע

- תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

- תוספת 1 רח"ק (5)

- רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכניות מפורטות

- **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

- **תא/806 שינוי מס' 1 לתרש"צ** 3/06/1 מתן תוקף 01/06/1978

- **תא/2361 נווה אליעזר** מתן תוקף 11/19/1986

- **3/06/2 תרש"צ** מתן תוקף 12/07/1972

- **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

- **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

ז. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

ח. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

- א. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.
- ב. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.
- ג. בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:
- ד. הכנת תסקיר חברתי.
- ה. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תבטלנה ההוראות מכוח תכנית זו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
6. תותר תוספת ממ"דים.
7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10 - מגבלות בנייה לפי
9 - 20-0025	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: רחוב רוטנשטרייך; **מזרח:** רחוב בר-לב; **ממזרח:** שצ"פ; **ממערב:** גוש 6146, חלקה 300, הכוללת בנייה בלתי מוסדרת.



גוש: 7243
חלקות: 7,8,9,10,11,12,13,14,15
כתובות:
בר-לב 209,211
הר צפ"ד 2,4,8,14,16,18,22,24,26
רוטנשטרייך 16,18,20,22,24,26,28
סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 288 יח"ד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	7,8,9,10,11,12,13,14,15	

שטח התכנית: כ-22 דונם

מתכננים: אורית מילבאואר אדריכלים

יזם: חברת גרופית + קבוצת גבאי

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בצפון-מערב שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם.

התכנית חלה על 9 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 288 יח"ד. בתחום התכנית 7 מבנים בני ק+4 קומות ושניים בני ק+7 קומות. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים בייעודים שונים (דרכים, שצ"פ ושב"צ). חלק מהחלקות הציבוריות ביעוד דרך משמשות בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

- על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120).
- התכנית גובלת בדרך לח"י בר-לב (461) לאורכה חל מסמך מדיניות מאושר (תא/מק/9099).

מצב תכנוני קיים:

- **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

- אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

- גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

- דרך ההגנה

- קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

- דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

- דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

- רחוב מח"ל

- שביל אופניים

נספח תשתיות:

- רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

- קו תיעול מתוכנן

- דרך בר-לב

- רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

- מתחם התחדשות עירונית

- יותר חישוב רח"ק ממוצע

- תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

- תוספת 1 רח"ק (5)

- רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכניות מפורטות

- **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

- **תא/806 חלק מאדמות כפר שלם – שכונה ו'** מתן תוקף 02/03/1978

- **תא/2558 צפון נווה אליעזר** מתן תוקף 31/12/1992

- **3/06/12 תרש"צ** מתן תוקף 03/05/1983

- **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

- **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:**ט. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:**

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

י. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

יז. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

יח. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:

יט. הכנת תסקיר חברתי.

כ. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
6. תותר תוספת ממ"דים.
7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5026 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 13 - מגבלות בנייה לפי
10 - 20-0025	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: רחוב מח"ל; **מדרום:** רחוב סלע יעקב; **ממזרח:** דרך הטייסים; **ממערב:** רחוב צלילי חנינא.



גוש: 7241
חלקות: 74,4,3,64,2
כתובות:
הטייסים 102,104
ליבנה 6
מחיל 84,86,88,90
סלע יעקב 15,17,19,21
צלילי חנינא 34,36,38,40,42,44
סה"כ יחיד במרחב התכנון: 296 יחיד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7241	74,4,3,64,2	

שטח התכנית: כ-20 דונם

מתכננים: גיורא גור אדריכלים

יזם: קבוצת גבאי

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בדרום-מזרח שכונת נווה-חן, כפר שלם.

התכנית חלה על 5 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 296 יח"ד. ארבעה מהמבנים בני ק+4 קומות ומבנה אחד בן ק+7 קומות. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים בייעודים שונים (דרכים, שצ"פ, שבילי הולכי רגל ושב"צ). חלק מהחלקות הציבוריות ביעוד דרך משמשות בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

– על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120)

מצב תכנוני קיים:

– **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

– אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

– גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

– דרך ההגנה

– קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

– דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

– דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

– רחוב מח"ל

– שביל אופניים

נספח תשתיות:

– רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

– קו תיעול מתוכנן

– דרך בר-לב

– רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

– מתחם התחדשות עירונית

– יותר חישוב רח"ק ממוצע

– תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

– תוספת 1 רח"ק (5)

– רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכנית מפורטות

– **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

– **תכנית תא/2296 תוספת בניה ושיקום בניינים קיימים – סלמה ג'** מתן תוקף 03/05/1984

– **תא/1753 שינוי מבנין ציבורי לשצ"פ ומשצ"פ לבנין ציבורי** מתן תוקף 19/02/1976

– **3/06/3 תרש"צ** מתן תוקף 23/10/1984

– **תכנית תא/2382 הרחבות דיור – ניר אביב** מתן תוקף 01/03/1988

– **תכנית תא/809 תכנית בינוי שכונה ד' ה' – כפר שלם** מתן תוקף 10/01/1980

– **תא/2646 תוספת יח"ד – שכונות נווה חן, ניר אביב, כפר שלם** מתן תוקף 11/08/1996

– **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

– **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

יא. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

יב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

כא. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

כב. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:

כג. הכנת תסקיר חברתי.

כד. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0025-20 מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
6. תותר תוספת ממ"דים.
7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.

8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

הועדה רשמה לפניה לגבי מסוף הטייסים כי התוכנית הצמודה למסוף אוטובוסים "הטייסים" תכלול פתרון תת קרקעי למסוף, או לחילופין, ייתן פתרון בדמות ביטול או העתקת מיקומו.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0_ - תא/מק/5027 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 15 - מגבלות בנייה לפי
11 - 20-0025	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: רחוב מוצא; **מדרום:** רחוב מח"ל; **ממזרח:** רחוב מעפילי אגוז; **ממערב:** שדרות ששת הימים.



נוש 6146
חלקות: 284
נוש 7241
חלקות: 25,26,27,284
כתובות:
מוצא 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22
מח"ל 65,67,69,71,73,75
מעפילי אגוז 1,3,5,7,9
סחיכ יח"ד במרחב התכנון: 128 יח"ד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	284	
7241	25,26,27,284	

שטח התכנית: כ-10 דונם

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בצפון-מערב שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם.

התכנית חלה על 4 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 128 יח"ד. ארבעת המבנים בני ק+4 קומות. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים בייעודים שונים (דרכים, שצ"פ, שבילי הולכי רגל ושב"צ). חלק מהחלקות הציבוריות ביעוד דרך משמשות בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

– על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120).

מצב תכנוני קיים:

– **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

– אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

– גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

– דרך ההגנה

– קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

– דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

– דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

– רחוב מח"ל

– שביל אופניים

נספח תשתיות:

– רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

– קו תיעול מתוכנן

– דרך בר-לב

– רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

– מתחם התחדשות עירונית

– יותר חישוב רח"ק ממוצע

– תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

– תוספת 1 רח"ק (5)

– רשאת הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכניות מפורטות

– **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

– **תא/806 חלק מאדמות כפר שלם – שכונה ו'** מתן תוקף 02/03/1978

– **תא/2330 צפון נווה אליעזר** מתן תוקף 13/09/1984

– **3/06/9 תרש"צ** מתן תוקף 07/06/1983

– **תא/807 כפר שלם** מתן תוקף 20/01/1983

– **3/06/4 תרש"צ** מתן תוקף 07/10/1976

– **תא/2383 הרחבות דיור – נווה חן** מתן תוקף 17/06/1986

– **תא/1673 קביעת שינויים מס' יח"ד לבניינים, גובה הבניינים ובינוי** מתן תוקף 06/11/1975

– **תא/807 חלק מאדמות כפר שלם – שכונה ב' ו-ג'** מתן תוקף 08/11/1973

- תא/2646 תוספת יח"ד – שכונות נווה חן, ניר אביב, כפר שלם מתן תוקף 11/08/1996
- תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות מתן תוקף 20/08/2007
- תכנית תא/ע/1 מרתפים מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

יג. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

יד. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

כה. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

כו. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:

כז. הכנת תסקיר חברתי.

כח. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0025-20 מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.

6. תותר תוספת ממ"דים.

7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.

8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

הועדה רשמה לפניה לגבי מסוף הטייסים כי התוכנית שתכלול את המרחב הכולל את מסוף הטייסים תכלול פתרון למסוף תת קרקעי שיתן מענה לנושא המטרדיות או ביטולו של המסוף.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0_ - תא/מק/5028 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 16 - מגבלות בנייה לפי
120025-20' - - 12	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: רחוב מבוא וולקר; **מזרח:** רחוב מח"ל; **ממזרח:** רחוב אליעזר רפאל; **ממערב:** רחוב מעפילי אגוז.



נוש: 7241
חלקות: 24,20,56
כתובות:
אליעזר רפאל 3
מח"ל 81,83,85,87,89
מעפילי אגוז 6,8,10,12,14,16
סריח יח"ד במרחב התכנון: 144 יח"ד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7241	24,20,56	

שטח התכנית: כ-13 דונם

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בדרום-מזרח שכונת נווה-חן, כפר שלם.

התכנית חלה על 3 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 144 יח"ד. 4 מהמבנים בני ק+4 קומות ומבנה אחד בן קומה 1 ביעוד מסחר. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים ביעודים שונים (שצ"פ, שבילי הולכי רגל ושב"צ).

מדיניות קיימת:

– על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120).

מצב תכנוני קיים:

– **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

– אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

– גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

– דרך ההגנה

– קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

– דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

– דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

– רחוב מח"ל

– שביל אופניים

נספח תשתיות:

– רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

– קו תיעול מתוכנן

– דרך בר-לב

– רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

– מתחם התחדשות עירונית

– יותר חישוב רח"ק ממוצע

– תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

– תוספת 1 רח"ק (5)

– רשאת הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכנית מפורטות

– **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

– **תא/2383 הרחבות דיור – נווה חן** מתן תוקף 08/12/1988

– **תא/1673 קביעת שינויים מס' יח"ד לבניינים, גובה הבניינים ובינוי** מתן תוקף 06/11/1975

– **תא/807 חלק מאדמות כפר שלם שכונה ב' ו-ג'** מתן תוקף 08/11/1973

– **תא/2646 תוספת יח"ד – שכונות נווה חן, ניר אביב, כפר שלם** מתן תוקף 11/08/1996

– **07/10/1976 תרש"צ** מתן תוקף 07/10/1976

– **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

– **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

טו. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

טז. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

כט. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

ל. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:

לא. הכנת תסקיר חברתי.

לב. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תבטלנה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

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

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
6. תותר תוספת ממ"דים.
7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

הועדה רשמה לפנייה לגבי מסוף הטייסים כי התוכנית שתכלול את המרחב הכולל את מסוף הטייסים תכלול פתרון למסוף תת קרקעי שיתן מענה לנושא המטרדיות או ביטולו של המסוף.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5029 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 22 - מגבלות בנייה לפי
13 - 20-0025	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: מגרש פרטי; **מזרח:** רחוב מגרש פרטי; **ממזרח:** דרך הטייסים; **ממערב:** רחוב מעפילי אגוז.



נוש: 7244
חלקות: 50,49
כתובות:
מעפילי אגוז 60,64
סה"כ יחיד במרחב התכנון: 56 יחיד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7244	50,49	

שטח התכנית: כ-8.2 דונם

מתכננים: דאובר אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה (התכנית מקודמת ע"י עזרה ובצרון)

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בצפון-מערב שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם.

התכנית חלה על 2 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 56 יח"ד. שני המבנים בני ק+4 קומות. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים בייעודים שונים (דרכים, שצ"פ, שבילי הולכי רגל ושב"צ). חלק מהחלקות הציבוריות ביעוד דרך משמשות בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

– על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120).

מצב תכנוני קיים:

– **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

– אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

– גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

– דרך ההגנה

– קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

– דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

– דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

– רחוב מח"ל

– שביל אופניים

נספח תשתיות:

– רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

– קו תיעול מתוכנן

– דרך בר-לב

– רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

– מתחם התחדשות עירונית

– יותר חישוב רח"ק ממוצע

– תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

– תוספת 1 רח"ק (5)

– רשאת הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכנית מפורטות

– **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

– **תא/2383 הרחבות דיור – נווה חן** מתן תוקף 08/12/1988

– **07/10/1976 תרש"צ** מתן תוקף

– **תא/1673 קביעת שינויים מס' יח"ד לבניינים, גובה הבניינים ובינוי** מתן תוקף 06/11/1975

– **תא/807 חלק מאדמות כפר שלם – שכונה ב' ו-ג'** מתן תוקף 08/11/1973

– **תא/2646 תוספת יח"ד – שכונות נווה חן – ניר אביב, כפר שלם** מתן תוקף 11/08/1996

– **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

– **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

יז. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

יח. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

לג. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

לד. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:

לה. הכנת תסקיר חברתי.

לו. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תבטלנה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
6. תותר תוספת ממ"דים.
7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

הועדה רשמה לפנייה לגבי מסוף הטייסים כי התוכנית שתכלול את המרחב הכולל את מסוף הטייסים תכלול פתרון למסוף תת קרקעי שיתן מענה לנושא המטרדיות או ביטולו של המסוף.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5030 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 24 - מגבלות בנייה לפי
14 - - 20-0025	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: רחוב מעפילי אגוז, מגרשים פרטיים; **מדרום:** רחוב סנפיר; **ממזרח:** מעפילי אגוז; **ממערב:** מגרשים פרטיים.



נוש: 7244
חלקות: 51,52,53,84,85,167
כתובות:
מעפילי אגוז 61,63,65,67,69
סנפיר 1,3,5,9,11
סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 231 יח"ד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7244	51,52,53,84,85,167	

שטח התכנית: כ-15 דונם

יזם: אקרו נדל"ן

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בצפון-מערב שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם.

התכנית חלה על 6 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 231 יח"ד. ששת המבנים בני ק+4 קומות. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים ביעודים שונים (דרכים, שצ"פ, שבילי הולכי רגל ושב"צ). חלק מהחלקות הציבוריות ביעוד דרך משמשות בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

- על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120).
- התכנית גובלת בדרך לח"י בר-לב (461) לאורכה חל מסמך מדיניות מאושר (תא/מק/9099).

מצב תכנוני קיים:

- **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

- אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

- גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

- דרך ההגנה

- קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

- דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

- דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

- רחוב מח"ל

- שביל אופניים

נספח תשתיות:

- רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

- קו תיעול מתוכנן

- דרך בר-לב

- רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

- מתחם התחדשות עירונית

- יותר חישוב רח"ק ממוצע

- תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

- תוספת 1 רח"ק (5)

- רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכניות מפורטות

- **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

- **3/06/4 תרש"צ** מתן תוקף 07/10/1976

- **תא/2383 הרחבות דיור – נווה חן** מתן תוקף 08/12/1988

- **תא/1673 קביעת שינויים מס' יח"ד לבניינים, גובה בניינים ובינוי** מתן תוקף 06/11/1975

- **תא/807 חלק מאדמות כפר שלם שכונה ב' ו-ג'** מתן תוקף 08/11/1973

- **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

- **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

יט. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

כ. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

לז. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

לח. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:

לט. הכנת תסקיר חברתי.

מ. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תבטלנה ההוראות מכוח תכנית זו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח) לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
6. תותר תוספת ממ"דים.
7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית , לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

הועדה רשמה לפנייה לגבי מסוף הטייסים כי התוכנית שתכלול את המרחב הכולל את מסוף הטייסים תכלול פתרון למסוף תת קרקעי שיתן מענה לנושא המטרדיות או ביטולו של המסוף.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5031 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 29 - מגבלות בנייה לפי
15 - 20-0025	סעיפים 77-78
	דיון בסעיף 77+78

כללי: בהתאם למדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום וגבולות (בהתאם למפה המוצגת להלן, תחום בקו אדום, על רקע תחום המדיניות):

מצפון: דרך הטייסים; **מדרום:** מגרש פרטי; **ממזרח:** רחוב סטוצ'בסקי יהויכין; **ממערב:** דרך ההגנה.



גוש: 6163
חלקות: 178,190
כתובות:
ההגנה 170,172,174,176,178
הטייסים 42
מעפילי אגוז 114
סה"כ יחיד במרחב התכנון: 128 יחיד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	178,190	

שטח התכנית: כ-11 דונם

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית ממוקם בצפון שכונת נווה-חן, כפר שלם.

התכנית חלה על 2 חלקות מגורים וכוללת סה"כ 128 יח"ד. שני המבנים בני ק+4 קומות. בתחום התכנית קיימים מספר מגרשים ציבוריים בייעודים שונים (דרכים, שצ"פ, שבילי הולכי רגל ושב"צ). חלק מהחלקות הציבוריות ביעוד דרך משמשות בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

– על תחום התכנית חל מסמך מדיניות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120).

מצב תכנוני קיים:

– **תא/5000:** תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

– אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 4-2.5

נספח עיצוב עירוני:

– גובה מירבי: עד 15 קומות

נספח תנועה ותחבורה:

– דרך ההגנה

– קו מתע"ן סגול, שביל אופניים

– דרך הטייסים, דרך חיים בר-לב

– דרך עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

– רחוב מח"ל

– שביל אופניים

נספח תשתיות:

– רחוב מעפילי אגוז, רחוב מח"ל, רחוב צביה לובטקין

– קו תיעול מתוכנן

– דרך בר-לב

– רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

– מתחם התחדשות עירונית

– יותר חישוב רח"ק ממוצע

– תתאפשר עלייה נקודתית ל-25 קומות

– תוספת 1 רח"ק (5)

– רשאת הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכנית מפורטות

– **תכנית מתאר 460 "אדמות כפר-שלם"** מתן תוקף 01/10/1971

– **תא/811 חלק מאדמות כפר שלם** מתן תוקף 28/02/1972

– **תא/2383 הרחבות דיור – נווה חן** מתן תוקף 08/12/1988

– **תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות** מתן תוקף 20/08/2007

– **תכנית תא/ע/1 מרתפים** מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

כא. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:

1. התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע באמצעות מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים וזאת כחלק ממימוש חזון מסמך מדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120).
2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
3. יצירת המשכיות מערך הצירים הירוקים.

כב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תותר תוספת ממ"דים.
3. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

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

במסגרת קידום מסמך המדיניות עבור דופן כפר שלם (תא/מק/9120), המהווה תשתית לפרסום זה, התקיים תהליך התייעצות אשר כלל:

מא. הליך המנתח וממפה את הרגלי הניידות ואופן השימוש בתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית ביחס לצרכי תושבי מרחב התכנון. זאת, במטרה לבחון כיצד ניתן במסגרת המסמך לשפר את רמת הניידות ולמנף את היתרון התחבורתי של האזור באמצעים ידידותיים לסביבה וכן להמליץ על כלים משלימים להמלצות הבינוי וההתחדשות.

מב. מפגש יידוע ציבור רחב בדבר מסמך המדיניות על מנת לקבל משוב בהקשרו.

בנוסף, מומלץ כי כחלק מתהליך קידום התכנון המפורט יערכו בין היתר ההליכים הבאים:

מג. הכנת תסקיר חברתי.

מד. קיום מפגשי התייעצות ויידוע הציבור.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

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

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0025-20 מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
6. תותר תוספת ממ"דים.
7. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות, בכפוף לחו"ד מחלקת התכנון.
8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. היה ובפרק זמן זה לא תופקד תכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו.

הועדה רשמה לפנייה לגבי מסוף הטייסים כי התוכנית שתכלול את המרחב הכולל את מסוף הטייסים תכלול פתרון למסוף תת קרקעי שיתן מענה לנושא המטרדיות או ביטולו של המסוף.

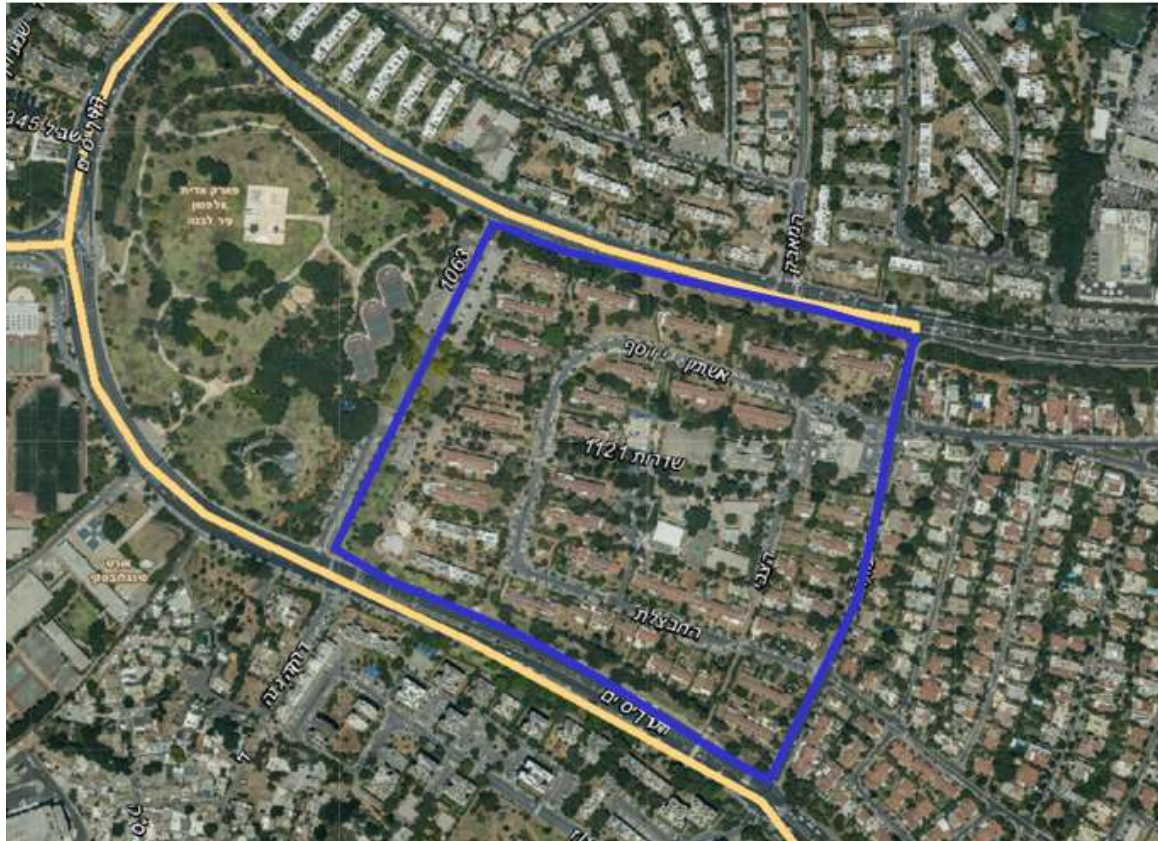
משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	0 - תא/מק/5049 - שכונת רמת הטייסים - פרסום תנאים מגבילים
16 - 20-0025	להוצאת היתרי בנייה והודעה על הכנת תכנית
	דיון בסעיף 77 + 78

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

מיקום:

שכונת רמת הטייסים (בהתאם לתכניות 400 ו-2327), התחומה בין דרך השלום מצפון, רח' עודד ממזרח, דרך הטייסים מדרום ורחוב 1063 ופארק אדית וולפסון במערב.



כתובת:

תל אביב - יפו
השלום 122
תל אביב - יפו
הטייסים 39
תל אביב - יפו
עודד
תל אביב - יפו
1063
תל אביב - יפו
שכונת רמת הטייסים
אשרמן יוסף
תל אביב - יפו
החבצלת
תל אביב - יפו
שכונת רמת הטייסים
הצבי

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק מהגוש	11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 147, 148, 218	

שטח התכנית: 134.40

מתכנן: אגף תכנון העיר, מח' תכנון מזרח**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו**בעלות:** פרטיים, עירייה**מצב השטח בפועל:**

שכונת רמת הטייסים קמה בשנות ה-50 ומאופיינת בחמישה טיפוסים בינוי למגורים. השכונה, היא "שכונת כיס" שגבולותיה ברורים מאוד והיא מורכבת חלקות גדולות בייעוד מגורים שבנויות בצפיפות נמוכה. במרכז השכונה קיים שלד ציבורי וירוק משמעותי של שטחים בייעוד למבני ציבור ושטחים פתוחים ובנוסף יש בה מרכז מסחרי קטן. צפיפות המגורים בשכונה היא מהנמוכות בעיר (4.3 יח"ד' ברוטו 7.3 יח"ד' נטו) והיא יוצרת איכות ורווחת מגורים טובות, מעין "קיבוץ בעיר". השכונה תוכננה ביוזמת חברת "שכון", חברה לשכונות עובדים בע"מ על פי תכנית 400 שאושרה ב-1956 ומהווה תיקון לתכנית K המנדטורית.

מבנה השכונה מאופיין בחלוקה למעגל פנימי וחיצוני, כאשר טיפוס הבינוי הנפוץ ביותר הוא בניין שיכון טורי בן 3 קומות ו-18 יח"ד. בנוסף, חלה על השכונה תכנית 2327 (בתוקף מ-1985) שמאפשרת את הרחבת כלל הדירות בשכונה. נכון להיום, במבנים רבים בשכונה הורחבו דירות. עם זאת, רבים מהמבנים בשכונה לא תוחזקו לאורך השנים ומצבם הפיזי דורש התערבות.

מצב תכנוני קיים:

תא/400 (21.09.1956) – התכנית לפיה נבנתה השכונה
תא/2327 (09.10.1986) – תכנית ההרחבות התקפה
תא/5000 (22.12.2016) – תכנית המתאר לת"א-יפו

מצב תכנוני מוצע:**1. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77:**

ב-15.05.19 הוחלט הוועדה המקומית לדחות הפקדת תכנית שהוגשה ללא תיאום ולדרוש עריכת מסמך מדיניות להתחדשות השכונה, בהתאם להנחיית תכנית המתאר תא/5000.

בעקבות החלטת הוועדה, הוקם צוות תכנון בראשות מחלקת תכנון מזרח יחד עם אדרי' אריאל גושן. עבודת התכנון החלה. צוות העבודה כולל, בנוסף לאדריכל, גם אדריכל נוף, יועץ תנועה, יועץ כלכלי ויועץ חברתי ושיתוף ציבור.

מטרות מסמך המדיניות כפי שהוגדרו בהזמנת העבודה :

- התחדשות - בחינה ומתן חלופות להתפתחות והתחדשות מערך המגורים תוך התייחסות לשלד הציבורי העשיר של השכונה וקביעת סל כלים להתחדשות ושמירה על אופי השכונה וקהילה הקיימת.
- בסיס לתיאום בין פעולות תכנוניות שונות קיימות ו/או עתידיות, מתוך ראייה תכנונית כוללת.
- יצירת וודאות תכנונית לתושבים, למוסדות התכנון וליזמים.

לוח זמנים משוער להשלמת העבודה :

דיון בפורום מהנדס העיר - יוני 2021

דיון בוועדה המקומית ת"א-יפו – ינואר 2022

במסגרת הכנת מסמך המדיניות יוחלט האם להמליץ על קידום תכנית על כלל השכונה ביוזמת הוועדה המקומית או לחייב הטמעת עקרונות התכנון שיגובשו בה ביוזמות נקודתיות, ככל שיוקדמו בשכונה.

2. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק הת"ב:

- א. לא יותרו היתרי בניה ותוספות בנייה מכח תמ"א 38 על תיקוניה.
 - ב. יותרו היתרי בניה מכח תכנית 2327 להרחבת המגורים.
 - ג. יותרו שיפוצים של מבני מגורים או חיזוקם.
 - ד. בחלקות שבהן כמה יעודי קרקע, התנאים והמגבלות יחולו על יעוד המגורים בלבד.
3. בשנתיים האחרונות הופקו בשכונה 16 תיקי מידע בנושא בנייה למגורים (רובם המוחלט לתוספות בניה לפי תכנית ההרחבות 2327).
4. היתרי בנייה
- כיום קיימות 2 בקשות פעילות להיתרי בנייה לתוספת בנייה מכח תכנית ההרחבות 2327. פרסום זה אינו מגביל את הרחבות המגורים.
 - כיום קיימת בקשה אחת לבנייה חדשה מכח תמ"א 38 ברח' עודד 4 / אשרמן 32. תחום הבקשה הוחרג מפרסום זה.

זמן ביצוע :

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

כחלק מעריכת מסמך המדיניות יבוצע הליך שיתוף והתייעצות עם הציבור, בהתאם להחלטת והנחיית תת-הוועדה להתייעצות עם הציבור.

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

מומלץ לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

**בישיבתה מספר 0025-20 מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום לבקשת ועד השכונה

משתתפים : דורון ספיר

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	507-0619510 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה
1720-0025 - 17	דיון בהפקדה

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

מיקום: צפון מערב שכונת התקווה

מצפון – דרך ההגנה, ממזרח – רחוב דעואל, מדרום – רחוב הרוותס, ממערב – גבולות חלקה מס' 1.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6979	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	1	

שטח התכנית: 12.62 דונם

מתכנן: אדרי' יוני שקד אדר, אדרי' מיכל בראייר

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלת תכנית: איילה רונאל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, רמ"י, רשות הפיתוח, עת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

בפועל החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים, מרביתם בהתאם לתכנית התקפה. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר בחזית הרחוב ומעליהן משרדים ומגורים.

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד. הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה. שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטורות – ע"פ התקנות.

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

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

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

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

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, ושבילים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מכח חוק התו"ב.

מטרות התכנון:

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

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,472 מ"ר
מגורים ב'	8,316 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	78 מ"ר
שטח למבני ציבור	152 מ"ר
שבילים	601 מ"ר
סה"כ	12,619 מ"ר

נתונים נפחיים:

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

זכויות בניה:

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

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

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

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים
	מיגון לפי 2215 א1.	
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי
3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה
עד 70% לבניה חדשה תוספת על בנייה קיימת – על פי התכנית הקיימת בפועל	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכנית
צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	קווי בניין
ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 26.2.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו :

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	26.2.2018
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	5.3.2018 12.3.2018
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ב'זום' ושלושה בתים	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים	22.12.20

	והקצאות.		פתוחים למפגש פרטני.	
--	----------	--	------------------------	--

זמן ביצוע : מידי

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זאתי התכנית מספר התכנית (מספר מבאית)		שם התכנית תא/ סק, 4692	מגיש התכנית	עורך התכנית
זהותי חרשות והוועדה סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)				
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותאמת בוללנית	
סוג חרשות שם חרשות (בה חלה התכנית)				
סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית		
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאושרה				
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית 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:				

תאריך כללי של החובות המפורטות המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכויות ועדה מקומית	סמכות הסעיף בחוק
המחיר יחידה (חלוקה להוצאות מעורבות) ליישום ההוצאות על-פי סמכויות המעלים, והוצאות גדולות תואם, סמכות כללית (מכלול) בידי ההתאם. סמכות הוצאות מסוימות בהתאם חוקים בינאומים לחובות המכונים 2215, 2215א1. הוצאות בשטח של 75.2	62 א. (א)	סמכות ועדה עצמאית עם חובות מתאם סמכויות (מחזוריות) סמכויות תאם 5000 (מחזוריות) 22.12
החובות חייג (בסמכות ועדה מקומית) כיום שהיא עוסקת רק בהשאים התואמים את חובות המתאם הכולליות תאם 5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בחובות המתאם	זיהוי השטח בחובות המתאם	הוראת רלבנטיות בחובות המתאם
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח החובות בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי חובות.	905 – התקנות בית עקב אזור בינה עד 4 קומות (לפי נספח עצמאי ערוץ)	לא תותר תוספת זמנית בינה מעבר לשארית בחובות בחוק. * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בבניין להכנת תוכנית עצמאי אדריכלי
קביעת ייעודי קרקע = 3.1.1 (א) קביעת ייעוד חקירקע בכל מוגר.	לפי תשרים אזורי יעוד אזור מוגרים בבניה עירונית נאומה	אזור מוגרים בבניה עירונית (מסוכה) (סעיף 3.2.3)
		בחוץ מוגרים חובות מסוימים שטחים בשטח שבים ושטחי ציבור

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: מגורים בבניית עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים והתחנה לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) חזית מסחרית (סעיף 3.4.3)	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א)) (4) תעסוקה 1 (סעיף 3.1 (ח, ד))	+
קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	רחיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פטוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.3	בכל שטח תעיר	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	+
קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)	מספר קומות מירבני לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	תותר גובה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4) אזור תכנון 905	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ונטיעות בדבר נטיעות (4.2.4)	+
הקצאת ציבורי ציבור - סעיף 4.1.1 חזרת תחילת להספיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח חוראות בדבר הקצאה לאור פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי ייעוד: (אזור מגורים בבניית עירונית).	4.1.1 (א-ג)	+
חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוראות יחול על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגן סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגן סמל של ימתחם לגיטימי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית	3.5.1 (א) - שימושים למבני ציבור	+
קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 חוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת שטח מתוח מקומי	בכל שטח התוכנית, חוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6.11 שטח מתוח מקומי 3.6.14 רחוב שכונתי/מקומי	+

תצהיר וחתימות			
בדיקתי את שוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטוחה וזדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
ממוסר חתומה:			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדיר	5753725		22-12-2020
חוקר המעקבי לזעזוע:			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם ארון,	4-893724		21.12.2020

2017 | 2018 | 2019

הערת שוליים
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
מאות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

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

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

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	507-0884080 תא/מק/4899 - רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה
18 - - 20-0025	דיון בהפקדה

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

מיקום: מערב שכונת התקווה בגבולות חלקה 139.

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

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית : 8.07

מתכנן: אדר' אנטון סנדלר, אדר' עמרי בורשטיין

מנהלי התכנית: איילה רונאל אדר'

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: רשות הפיתוח (בניהול רמ"י)

מצב השטח בפועל:

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

מצב תכנוני קיים :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון:

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

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

פירוט יעודים:

מגורים ב'

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

מבנים ומוסדות ציבור

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

זכויות בניה:

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

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

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

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

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים : עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לטבלה 5 ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מבניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.
שטח יח"ד מינימלי	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	47 מ"ר כולל ממ"ד
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג
תכסית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70%
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 1:0.8

איחוד מגרשים :

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

הנחיות בינוי :

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

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

סקר מחזיקים : סקר מחזיקים נערך על ידי חברת 'פרו שיא' ביולי 2018.

הסקר התבסס על נתוני מפת שמשון, חברת שמשון ע"י תווך ברזילי, נתוני ארנונה וארכיון תיקי בנייה של עיריית תל אביב, נתונים מתביעות של רשות הפיתוח ועדויות בשטח.

לאחר גיבוש מסמכי התוכנית בוצעו על ידי צוות התכנון (אוגוסט 2020) בדיקה ועדכון סקר המחזיקים. בדיקה זו התבססה על נתוני ארנונה המעודכנים, נתוני תיקי בניה עיריית תל אביב, נתוני מפת שימשון ועדויות בשטח.

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

מס' מחזיקים מאומתים : 52

זמן ביצוע : שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית חא/מק/4899- 507-0884080	שם התכנית רח מרצליה בנוש 7069 שכונת התקווה	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	ערך התכנית אדרי אנטון סנדלר אדרי עמרי בורנשטיין
זיהוי תרשום והוועדה			
סוג תרשום (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגילתי" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג תרשום			
שם תרשום (בה חלה התכנית)	סוג תרשום (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תכנית כוללת בשטח התכנית
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסמך הסעף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחזור הסעף בחוק
תכנית רח מרצליה בשטח של כ-10 דונם, להקמת חלשות במסגרת תוכנית התחשיית ומתורג החלקה בפעולת השוואתית של שטחיה	מסמך 62.א (ג) חוק התכנון התשי"ח	תכנית ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (מחל"ת) לתכנית תא/5000 (מיו) חוק 22.12.2014

שימוש בסעיפי חוק בסיווג התוכנית המתאר - למי סעיף 62.א (ד)	שימוש בסעיפי חוק בסיווג התוכנית המתאר - למי סעיף 62.א (ד)
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א), (א), (א) ו- (א7) שבו.	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א), (א), (א) ו- (א7) שבו.
מסמך 62.א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (א) - הגדלת מספר יחיד, (א) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מסמך 62.א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (א) - הגדלת מספר יחיד, (א) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מחזור הסעיף
סעיף קטן (א2)	מחזור הסעיף
סעיף קטן (א3)	מחזור הסעיף
סעיף קטן (א4)	מחזור הסעיף
סעיף קטן (א5)	מחזור הסעיף
סעיף קטן (א6)	מחזור הסעיף

הוא בחתום לחברות 5000 חברות מינימום 12 יחיד לרובם		
קביעת חוראות לחברות מינימום לחברות מינימום	קביעת חוראות לעניין חריסת מכנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(1)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של החברות לעיל, ומצאתי כי החברות היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מקום את חסמותר) בסמכות בסעיף (ג) בסופו זה.			
מנהל חסמותר:	שם ושם משפחה:	מספר ת.ז.	חתימה
אהוד כרמלי, אדרי		0257224	
תוקף הקשמה לועדה:	שם ושם משפחה:	מספר ת.ז.	חתימה
	חראלה אברחם און,	2438976-9	
תאריך:	תאריך:	תאריך:	תאריך:
22-12-2020	21.12.2020		

ח ברג | 2017

הערת
גבי חלחח סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
בנות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

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

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

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

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

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

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

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

11. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

12. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר,

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	507-0884080 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135
1920-0025 - 19	דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת התקווה.

מצפון – רח' הרן

ממערב – רח' נדב

ממזרח – רח' בועז

מדרום – דרך לח"י



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 12.4 דונם

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

שמאית: דליה אביב

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

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

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

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

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/14/2215, ג3, ג3א, 1א, תא/5000, תמ"א 4/23 א

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' - הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים. באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 4-8 מ'. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה. התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים". כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

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

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

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

תכנית ג' - 3 – בניה על גגות בשכונת התקווה

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

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

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

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

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

מטרות התכנון:

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

שטח במ"ר

יעוד קרקע

דרך מאושרת + מוצעת	2,019 מ"ר
שצ"פ	130 מ"ר
מגורים ב'	10,166 מ"ר
סה"כ	12,383 מ"ר

נתונים נפחיים :

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

זכויות בניה :

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

נתוני צפיפות וגודל יח"ד :

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

טבלת השוואה :

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

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	קדמי – 0 מ' צדדי – 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' בנייה ברצף (קו בניין 0 או איחוד מגרשים עד 3 מגרשים)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

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

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

תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התכנית לתושבים לפני הפקדה	בהתאם להתקדמות התכנון
---------------------	--	-----------------	-----------------------------------	--------------------------

זמן ביצוע: שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		זיהוי הרשות והוועדה	
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' רוני שפירא, אורנה שמירא אדריכלות ותכנון עירוני
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהשליח			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התוכנית היא תוכנית מתאר כללית לתכנון ולבניה של שטח של 5000 מ"ר (5000 מ"ר) המיועד להקמת מבנה מסחרי ומוסדות חינוך ורפואה.	א-62 (א) חוק התכנון והבניה	סמכות ועדה מקומית לתכנון ולבניה בתל אביב-יפו (תק"מ 22:12/2016)

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוז הסעיף
התוכנית היא תוכנית מתאר כללית לתכנון ולבניה של שטח של 5000 מ"ר (5000 מ"ר) המיועד להקמת מבנה מסחרי ומוסדות חינוך ורפואה.	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א1)	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א2)	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א3)	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א4)	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז הסעיף

לחברת 5000 הקובעת מינימום 12 יחיד לדונם		
חברות להרשות מבנים	קביעת חוראות לעניין חרשות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א) (19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של החברת לעיל, ומצאתי כי החברת היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיועדת) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף.			
מחברס: חוועדה:	שם וטעם משפחה:	מספר ת.ז.:	חתימה:
22-12-2020	אחוד כרמלי, אדרי	02531475	
חוועד: המשפטי לועדה:			
שם וטעם משפחה:	מספר ת.ז.:	חתימה:	תאריך:
הראלה אברהם ארזן,	2438176-9		21.12.2020

ת.ז. 1017

העמלים
נבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

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

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

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

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

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

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

משתתפים : דורון ספיר,

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	מרחב קרמניצקי-חח"י
20025-20 - ב'	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בהתנגדויות

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

מיקום:

צפון: מתחם "אמקור" (חלקה 62).

דרום: רחוב קרמניצקי.

מזרח: שד' ההשכלה.

מערב: רחוב וולטר מוזס.

כתובת: קרמניצקי 5-7, וולטר מוזס 4.



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 21.489 דונם

מתכנן: גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

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

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

מדיניות קיימת: תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

מצב תכנוני קיים:

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

יעוד קיים:

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

שטח התכנון:

21.489 דונם

**זכויות בניה:
תעסוקה ומסחר:**

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

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

מגורים:

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

המרת שטחים:

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

צורכי ציבור:

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

שטח פרטי פתוח:

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

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

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

התכנית מתייחסת למגרש כבלוק עירוני פתוח הנושא בתוכו את אופיו המקורי של חלק זה של העיר, המאופיין במרחבים מתועשים נרחבים.

התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים במגרש הציבורי ליצירת מרחב קהילתי מגוון במקביל להקמת מבנים חדשים למגורים ולתעסוקה בהתאם לתפיסת העולם התכנונית המיועדת למרחב התעסוקה ביצרון ולמע"ר התל אביבי החדש.

התכנון מציע להמשיך את הגריד הקיים ונותן מענה לנגישות הולכי הרגל ולחיבור בין אזור התעסוקה ושדרות ההשכלה והרחבת רחוב וולטר מוזס.

הגדרת מבנה המשרדים של חברת חשמל לשימור עם שימושי תעסוקה/מלונאות. כל זאת, בהתבסס על הזכויות המאושרות בתכנית תא/3255 ובסמכויות הוועדה המקומית. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

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

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255/ב'.
- (2) קביעת הוראות בדבר בינוי בהתאם לתכנית תא/5000 ע"פ המפורט להלן:
- א. מגדל מגורים על רחוב וולטר מוזס (המשך רחוב הסוללים) גובה יחסי עד 163 מ'. סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.
- ב. מבנה מגורים על שדרות ההשכלה: גובה יחסי עד 41 מ'. סה"כ 10 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה.
- ג. מגדל תעסוקה על רחוב קרמיניצקי: גובה יחסי עד 162 מ'.
- סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.
- ד. מבנה תעסוקה קיים על קרמיניצקי: גובה יחסי עד 14 מ'. סה"כ 5 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה.
- ה. מבנה ציבור על שדרות ההשכלה: כלל הזכויות והנפחים בהתאם לתכנית צ' (507-0271700). סה"כ 270% בניה ועד 8 קומות.

(3) קביעת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

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

א. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 210 ל- 302.

ב. קביעת גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי.

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

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

טבלת השוואה - זכויות :

נתונים	מצב קיים (ע"פ 3255/ב')	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	555% (כלל הזכויות מתוך המגרש)
	מ"ר	18,079 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור
גובה	קומות	זכויות בנייה למגרש ציבורי בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' (חישוב לפי 270% משטח המגרש הציבורי המוצע + 40% שירות)
	מטר	101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה
תכנית	קומות	לאורך שד' ההשכלה - עד 29 מ' ועד 9 קומות לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 25 קומות
	מטר	עד 40 קומות (ע"פ תא/5000)
תכנית מרתף	מטר	עד 163 מ'
תכנית	מטר	60%
תכנית מרתף	מטר	60%
מקומות חניה (רכב פרטי)	מטר	בהתאם להוראות ע"1
שטחים	מטר	משרדים - 1:350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1:50 מעל 2000 מ"ר 1:100, מגורים - 1:0.8.
	מטר	או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.
שטחים פרטיים פתוחים	מטר	לפי תקן תקף (התקן ע"פ שימוש והתכנית המאושרת מקצה שטחים לתעסוקה ולמסחר יחד)
	מטר	שטחים פרטיים פתוחים
שטחים ציבוריים פתוחים	מטר	שטחים ציבוריים פתוחים
	מטר	שטחים ציבוריים פתוחים
דרכים	מטר	121 מ"ר
	מטר	121 מ"ר
סה"כ	מטר	3,094 מ"ר
	מטר	3,094 מ"ר
סה"כ	מטר	21,474 מ"ר
	מטר	21,474 מ"ר

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

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

זכויות בניה:

שטח עיקרי		שטח שירות		סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		שימוש	יעוד
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
237	25,080	30	7,524	675	71,496	-	-	-	-	מגורים	מגורים
438	46,416	40	18,566			-	-			תעסוקה ומסחר	מסחר ותעסוקה
										מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										פתוח	שפ"פ

*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: 302

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

שטח ממוצע ליח"ד: מ- 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).
תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת תכנית העיצוב ויכלול בתוכו דירות קטנות, בינוניות, וגדולות בהתאם למדיניות הועדה.

נתונים ניפחיים:

מספר קומות: מ: 1 עד: 40

גובה יחסי: מ - 20 מ' עד 163 מ'

תכסית: עד 60% משטח המגרשים הסחירים

קווי בניין:

מבנה A מבנה מגורים על רחוב וולטר מוזס:

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.

לכיוון מתחם אמקור: קו בניין 3, קו בניין עילי 0.

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 15, קו בניין עילי 8.

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה ההאנגר (המסומן באות E) כמסומן בתשריט.

קו הבניין העילי יתחיל מגובה 6.6 מ' או מגובה גג המבנה ההיקפי של מבנה ההאנגר (המסומן באות E). יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

מבנה B מבנה מגורים על שדרות ההשכלה:

לכיוון שדרות ההשכלה: קו בניין 10, קו בניין עילי 10.

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 11, קו בניין עילי 7.

לכיוון המבנה לשימור המסומן באות D: קו בניין וקו בניין עילי ימדדו מקו קומת המסד של המבנה לשימור, קווי הבניין ידווקו לפי מדידה בפועל.

קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע.

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

מבנה C מבנה תעסוקה על רחוב קרמניצקי:

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה לשימור כמסומן בתשריט.

קו הבניין העילי יתחיל 0.5 מ' מעל גג הבניין לשימור.

¹ % מהשטח העיקרי² %משטח הקרקע

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

קווי בניין במגרש הציבורי - בהתאם לתכנית צ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

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

עיצוב ופיתוח:

1. במגרש מוצעים שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות סה"כ לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של עד 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור התעסוקה, שנקבע בתכנית תא/3255ב'.
2. לאורך רחוב קרמניצקי תוכנן מבנה התעסוקה בגובה 40 קומות לצד מבנה המשרדים הקיים לשימור שישמש גם הוא לתעסוקה.
3. כיכר עירונית תמוקם בצמוד לרחוב וולטר מוזס ליצירת מרחב פתוח מוצל המרכז את הפעילות במתחם עצמו ובאזור התעסוקה כולו. רחבה זו מתחברת לשדרות ההשכלה ויוצרת את הרצף בין מזרח ומערב.
4. התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים עבור שירותים ציבוריים לטובת הקהילה והעיר, באופן שמשאיר שטח ציבורי רחב כעתודה לפיתוח הקרקע באופנים שונים בעתיד, בהתאם להחלטת עיריית ת"א-יפו.
5. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות וולטר מוזס, קרמניצקי ולמרחב הפנימי הפונה לכיכר העירונית.
6. התכנית מציעה קישוריות ונגישות מיטביים להולכי רגל במשעולים נוחים שיחצו את המגרש בלפחות ציר אחד מצפון לדרום, ולפחות שני צירים ממזרח למערב בין המאסות הבנויות.
7. ממשק עם שדרות ההשכלה- בתכנית יעשה עיצוב נופי בהיבט של שיפועים ונגישות ליצירת קישור מיטבי בין פארק שדרות ההשכלה למרחב הפתוח במתחם חח"י.

8. בכל מפגש של מבנה קיים או מתוכנן עם שטח פתוח תקפיד התכנית על גישה ישירה בהיבט המפלסי. כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.
9. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי צל גדולים (עץ גדול: 15-12 מ' בבגרות) במרווחים מתאימים ליצירת רצף צמרות בבגרותם של העצים.
10. עצי רחוב במדרכות בהיקף המתחם יינטעו בבתי גידול המשכיים ברצועת העזר להבטחת מרחב מחייה נדיב לשורשים לשגשוג עצים גדולים.
11. עצי צל מעל תקרת מרתפי חניה יינטעו בתנאים מעולים להבטחת שגשוג העצים (פירוט בנספח הנוף).
12. התכנית מציעה חיבור הולכי רגל ורכבי אופניים במרכז הדופן הצפונית של המתחם, מעל רמפות רכב קיימות.
13. ייתנו שטחים להשהיית מי נגר ברמת התכנית ומתן פתרונות ברמת אגן הניקוז, בהתאם להמלצות בדו"ח ההידרולוגיה.

איכות סביבה:

1. זיהום קרקע- הפעילות במתחם כיום (תחנת דלק ישנה, מצברים מונחים על הקרקע, דליפות של דלק באזורים שונים) ועצם כך שאזור התוכנית נמצא בתחום ההשפעה של מפעל תעש מגן, מחייבים בדיקות קרקע. נערך סקר היסטורי. קידוחי קרקע יבוצעו לאחר אישור תכנית זו ובהתאם לתכנית הקידוחים שאושרה ומול המשרד להגנת הסביבה. המשרד ימליץ על דרכי הטיפול בקרקע לאחר קבלת תוצאות הקידוחים. ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים.
- בכל מקרה, במידה ולא ניתן בשטח התכנית לחלחל מי נגר, יידרש איטום המרתפים נגד גזי קרקע וייתכן ותידרש השפלת מי תהום.
2. קו מתח גבוה- נצפה בשטח בצמוד לקיר התומך/ גדר של מתחם החשמל עמוד קו מתח גבוה. העמוד נמצא בתוך גינת הכלבים. תיערך בדיקה לסוג הקו (יועץ חשמל), יסומן הקו ומספר העמודים הגובלים במגרש על מפת המודד. בשלבי ההיתר יוכן דו"ח חיזוי קרינה לבדיקת מערכות החשמל המתוכננות.
3. מיקרו אקלים
 - א. רוחות
 - (1) לצורך זיהוי הרוחות הטורדניות ושכיחות הרוח במתחם ובעיקר בסביבת מבנים גבוהים ובשטחים הפתוחים, בוצע מודל רוחות CFD ברדיוס 400 מ' משטח בדיקה - רשת 1מ'/1מ'.
 - (2) ניתנו המלצות- פתרונות להגנה מהרוח בהתאם למהירות הרוח ולשכיחות.
 - (3) הטמעה בתכנון - שולבו בתכנון פתרונות בהתאם להמלצות ובוצע מידול רוחות לבדיקה חוזרת.
 - ב. שמש וצל
 - (1) נבדקו זכויות השמש במבנים בסביבה באמצעות מניפת צל, 21.12 בין השעות 9.00 ל-15.00
 - (2) נבדקה חשיפה לשמש חורפית בשעות אלו לשטחים הפתוחים ולגגות.
 - (3) נבדקה חשיפה לשמש חורפית לחזיתות הדרומיות של מבני המגורים.
 - (4) נבדקה חשיפה לשמש חורפית של השטחים הפתוחים בתחום הפרויקט.
4. בניה ירוקה - עקרונות שהוטמעו בתכנית ויבחנו במסגרת תכנית העיצוב
 - א. במגרש תוכננו שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - ב. ביצוע והצגת סקרים בנספח בנייה ותכנון בני קיימא אשר יכלול את נושאי המיקרו אקלים, ייצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חנייה לרכב דו-גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.
 - ג. אנרגיה - ביצוע והצגת סקר אנרגיה אשר יכלול התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), שימוש באנרגיות מתחדשות וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.
 - ד. מים
 - (5) צמצום מי השקיה והבטחת חיסכון במים שפירים, שימוש במים מושבים.
 - (6) ניהול מי נגר ומניעת שיטפונות באמצעות הפחתת כמות הנגר היוצאים מן המתחם יחסית למצב הקיים.

7) בחינת מי נגר יחסית לאגן הניקוז.

ה. חומרים

8) שימור ושימוש בחומרים ממוחזרים.

9) ניהול פסולת מוצקה.

ו. מרחב ציבורי ופרטי מקיים - רחובות להולכי רגל ושטחים פתוחים עם צל עצים, הבטחת בטי גידול

לעצים בשטחים הפתוחים, ומדרכות הרחובות.

ז. תחבורה - קומפקטיות, נגישות וקישוריות, נגישות לאופניים / רכב דו גלגלי.

ח. הסמכת המבנים לתקני בנייה ירוקה - לת"י 5281 או אחר.

ט. שמירה על מיקרו אקלים - צמצום אי החום העירוני בתכנית.

י. אוורור בדירות המגורים.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

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

התייעצות עם הציבור:

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

ב- 10.7.19 התקיים במרכז הקהילתי רמת ישראל מפגש ציבורי, בו נכחו 41 תושבים. בהם, כלל תושבי שכונות המגורים הסובבות: ביצרון, רמת ישראל, מגדלי המגורים שבתוך מתחם התעסוקה ביצרון, תושבי רחוב עמינדב, וכן סוחרים ובעלי עסקים מהרחובות קרמיניצקי, וולטר מוזס.

אמצעים ששימשו להזמנה ע"י מרחב קהילה מזרח: חלוקת פלאיירים לתיבות הדואר באזורים שלעיל, דיגיתל (פניה טלפונית), מודעה בדף הפייסבוק של המרכז הקהילתי רמת ישראל, מודעות שנתלו ברחובות.

א) תכני המפגש

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

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

ב) שאלות ובקשות מהציבור

- **אמצעים לאיסוף פניות ובקשות:** רישום במהלך הצגת התוכניות, ומילוי כרטיסיות ע"י הנוכחים שנאספו בתום המפגש.

- **תכני הפניות והבקשות:** אופי המרחב הציבורי - תרבות ומכוונות לקהילה, שיתוף הציבור בתכנון, שימור והגדלת הצמחייה והצל, שיפור עכשווי של בעיות תנועה וחניה שמקורן בסמיכות השכונות לאזור התעסוקה.

לסיכום, סוגיות התכנון ואופי המרחב נלקחו בחשבון בתכנון לעת הכנת תכנית העיצוב "לקחו בחשבון. הוחלט כי לקראת בחינת השימושים במבנה ההנאגר יערך מפגש תושבים "יעודי לנושא. המפגש ביחד עם המצגות שהוצגו במהלכו הופצו למשתתפיו.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. התכנית במגרש חח"י קרמיצקי מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית, אך היקף הזכויות לתעסוקה ומגורים נקבעו במסגרת תכנית מאושרת 3255ב, כולל שטחי הציבור. אי לכך, התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן אין צורך בעריכת פרוגרמה לצורכי ציבור ודרישה לתוספת הקצאות לשטח ציבור עבור תוספת זכויות.
2. על אף זאת, התפיסה התכנונית לגבי אזור התעסוקה ביצרון השתנתה במסגרת תכנית המתאר תא/5000. בעוד שברצועה המזרחית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה מגורים - זכויות הבניה נותרו בהתאם לקבוע בתכנית התקפה (3255ב), הרצועה המערבית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה תעסוקה נקבעה כמע"ר מטרופוליני מוטה הסעת המונים עם אפשרות להיקף זכויות נרחב (רח"ק 12.8) כולל אפשרות לעד 25% שימושי מגורים מכלל הזכויות הללו.

3. אזור התעסוקה ביצרון:

ממפיו התכנון המקודם והפוטנציאל התכנוני של מגורים ושטחי ציבור בכלל אזור התעסוקה עולה כי:

- באזור התעסוקה פוטנציאל תכנוני של לפחות 3,360 יח"ד (קיים, בתכנון ובפוטנציאל מתאר) וכ-7,550 תושבים (בדומה למס' התושבים בשכונת נחלת יצחק כיום).
- האזור תוכנן כאזור תעסוקה ללא שטחי ציבור, ומשנה את פניו לאזור משולב מגורים ולכן יש לדאוג לתשתית ציבורית בהתאם.
- תכנית ביצרון 3255ב כללה התייחסות לשטחי ציבור אך אלו אינם נותנים מענה מלא לצורכי האוכלוסייה העתידית.
- תכניות במע"ר המטרופוליטני המקודמות על מגרשים קטנים עליהם מבני תעשייה ומשרדים ותיקים, מתקשות להקצות שטחי ציבור ראויים עבור רכיב המגורים.
- שטחי ציבור קיימים ומוצעים בתכניות: עיקר שטחי הציבור ניתנים כשטחי ציבור מבונים בפרויקטים הסחירים או כשטחים פתוחים פרטיים/זיקות הנאה ולא כקרקע ציבורית.
 - מבני ציבור: כ-4.7 דונם קרקע, ובנוסף, שטחים ציבוריים מבונים בבינוי מגדלי או כמבנה עצמאי.
 - שטחים פתוחים: כ-7.5 דונם (מתוכם שטחים לזיקת הנאה בשטח ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).
- צורכי ציבור של האוכלוסייה העתידית לפי פרוגרמה:
 - מבני ציבור (מקומי): 22 דונם.
 - שטח ציבורי פתוח (סף הבית): 38 דונם.
 - מוסדות ציבור עיקריים:
 - מעון לגיל הרך: 10 כיתות (2 מתקנים).
 - גן ילדים: 12 כיתות (2-3 מתקנים).
 - ביי"ס יסודי: 17 כיתות.
 - ביי"ס על יסודי: 15 כיתות (מענה במסגרת הרובע).
 - מרכז קהילתי.
- קיים פער רב בין היצע שטחי הציבור הקיים והמתוכנן (כמגרשים קרקעיים המאפשרים גמישות תכנונית) לבין צורכי האוכלוסייה העתידית באזור.

4. המלצה:

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

תכנית חח"י-קרמניצקי:

בתכנית חח"י-קרמניצקי נוספו יחידות דיור במסגרת שינוי צפיפות בתכנית (גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי, ככל שיותר קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ ההפרש) - 302 יח"ד במקום 110 - 228 יח"ד).

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

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



החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 1902, 15.7.2019

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

עמ' 119

עמ' 120

קביעת גובה הגביית חזרואות בדבר 'גביית נקודות חריגות לשיעורתי' ועליות מעל מספר חקבות נכסיה העצוב, (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	בחזקתם לנכסיה העצוב: 40 קומות	בחזקתם לנכסיה העצוב: 40 קומות	+
קביעת חזרואות בדבר עיצוב עירתי - סעיף 4.2.2 חזרואות כלליות (4.2.1) וחזרואות בעישה בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת העצים.	כלל שטח התוכנית אחר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום המדיקט.	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) אחר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5) תחזיות בדבר נטישת העצים (4.2.4)	+
הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 חזרואות תחלית להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או המרת שטחי בניין מיועד שאיני למגורים ליעד למגורים, רק אם נקבעו בז' חזרואות בדבר הקצאת ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעד: אזור מסורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	למי תשריט אזורי יעד: אזור מסורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	+
חזרואות לטבעי ציבור - סעיף 3.5 חזרואות יחול על מגרש המסומן בתשריט כיאזור לסוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בין סמל מסודר עירתי חדש או בין סמל של שטחים לשימושים, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כישר חדש ובין אם כישר על פי תכנית קודמת.	בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי' כולל תחזיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחזרואות נטישות, כולל הגבלת בדבר שימושי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי' כולל תחזיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחזרואות נטישות, כולל הגבלת בדבר שימושי ייעוד (ד).	+
קביעת חזרואות למרחב הציבורי - סעיפים 3.4.13 - 3.4.1 חזרואות נוגעות למגזרי אזורי המאגזים תחת החגורה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסורביליטי, ים, פארק הירוק, שטח סביב ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מסורביליטי, כיכר עירונית, ציד ירוק מסורביליטי, עירוי או מקום, רחוב עירוני, שטח או מקום, גשר מעל דרך פרברית מחוץ קווי טעל דרך פרברית מחוץ, בית עלמין, אזור למגורים)	למי תשריט אזורי היעד: שדות הרושכלו מסומן ציד ירוק עירוני	למי תשריט אזורי היעד: שדות הרושכלו מסומן ציד ירוק עירוני	+
חזרואות לטריטורי תחבורה - 3.8 כולל חזרואות כלליות (3.8.1) וחזרואות לשימושים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) חפירות מבסעות (3.8.4) קווי מתחין (3.8.5) מרכזי תחבורה מועדלים (3.8.6) חנויות ציבוריים (3.8.7) תחן חנייה (3.8.8) תחני תחבורה ציבורית (3.8.9)	למי נספח התחבורה: שבייל אומניים	למי נספח התחבורה: שבייל אומניים	+
שימור - סעיף 4.3 חזרואות כלליות (4.3.1) חזרואות למרקם בניי לשימור (4.3.2) אחר לשימור (4.3.3) אחר עתיקות (4.3.4)	בחזקתם חזקת מבנה לשימור אשר אשר מועדל השימור מספר 157.19 מתאריך 1902 (סעיף 4.3.1)	בחזקתם חזקת מבנה לשימור אשר אשר מועדל השימור מספר 157.19 מתאריך 1902 (סעיף 4.3.1)	+
	ישיביל אומניים: סעיף 3.8.1 חזקת חסילת שבייל אומניים או גבילת שבייל אומניים תכיל חזרואות בנוגע לפיתוח של שבייל חז' בנטישה,	ישיביל אומניים: סעיף 3.8.1 חזקת חסילת שבייל אומניים או גבילת שבייל אומניים תכיל חזרואות בנוגע לפיתוח של שבייל חז' בנטישה,	+
	4.3.1 (א) מתייב העניינות עם תדנת השימור העירונית סרס חקדות חזקתית	4.3.1 (א) מתייב העניינות עם תדנת השימור העירונית סרס חקדות חזקתית	+
	4.3.1 (ב) - מרס נשיאים אלהם צריך לתתייחס פחדש	4.3.1 (ב) - מרס נשיאים אלהם צריך לתתייחס פחדש	+

	העיר העדה השומר בהמלצתם על הפקדת התכנית 4.3.1 פ"ח תיק תיעוד כתביו למקדמת התכנית 4.3.3 – אזור לשומר		
+	4.4.1 תכנית הקובעת שימושים משורבים 4.4.1 תכנית המאפשרת ביטוי של 20 קומות ומעלה. ולפני זו תכנית בעלת חשופת סיביות שצריכה להיות סדרם הפסדחה היד סיביות (4.4.1) 4.4.2 תכנית המכליל נשפח סיביות 4.4.3 – בגד ירוק	בכל שטח התוכנית	איונות סיביות – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשופת סיביות (4.4.1) חולות דעת סיביות (4.4.2) בניית ירוק (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנחיות למקדמת (4.4.5) תשפחות לספוח מרחביות סעיף 4.4
	העיר צורך לכלול את הסימול אזור טבע עירוני במסגרת תכנית זו מכיוון שזה קיבל טענת עד במסגרת תכנית כיצרון אשר תכנית דני שאמנת ממנה את זכויות תכנית, השיפוחים ומסביות שכל עקרונות התכנית שלה.	אזור טבע נקודתי (4.4.5) מפיקים במרחק קטן מ- 500 מ' מתחום המרחיקט. שדי החשפחה – אזור טבע נקודתי מסדקים במרחק קטן מ-500 מ' מתחום המרחיקט (4.4.5).	4.5 חוריות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אזור טבע עירוני או אזור טבע עירוני נקודתי (4.5.1) שדי החשפחה – מפיקים במרחק קטן מ-500 מ' מתחום המרחיקט.
+	4.6.2 סי' 4.6.4 סי' 4.6.5 סי' 4.6.6 סי'	בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוריות בנושאים הבאים: מגרש חשפחה לתשתיות (4.6.1) חוריות ככללות לוחות תכנית (4.6.2) בניית אגירה ורדיוסי סק (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בשטח חופי במסגרת התוכנית המרחיקט – לפי סעיף 4.6.2	
תוכנית בשמורת חורף מוקמות חורף בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתיות את התוכנית הכוללת, ואולם העדה מוקמות תחית מוסמכת לכלול בתוכנית באסור, על אף האסור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (א8), (א9) ו-(17) שבה.	שימוש בתוכנית המפורטת
4.6.2 (א) לפעס: (א8) – קביעה או שטחי נובה וקומות, (א9) – שטחי חלקות שאיז בנייה בין הערים שונים, (א9) – העלת מספר יחיד, (1א) – ותיקפת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
4.6.2 (א) – מרחות הסעיף	מרחות הסעיף
4.6.2 (א) – הגדלת חשפח המותר לבנייה למגורים, במגרש המקעד למגורים בתוכנית שאישרה ו. מרחות וקביעת חוראות במשא תניה במידה זאת במסגרת לחולת חנוספת חשיפיות לחוק נדיר בר חשפחה ובמבילות מקסי שספרות בסעיף זה בחוק.	סעיף קטן (א) – הגדלת חשפח המותר לבנייה למגורים, במגרש המקעד למגורים בתוכנית שאישרה ו. מרחות וקביעת חוראות במשא תניה במידה זאת במסגרת לחולת חנוספת חשיפיות לחוק נדיר בר חשפחה ובמבילות מקסי שספרות בסעיף זה בחוק.
4.6.2 (א) – הגדלת שטחים שנקבע בתכנית לכריז ציבור	+
4.6.2 (א) – שטחי חוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	+

[illegible]

הערת שוליים
גבי אילנות סולמני – ראש ענף (מחולב) מוכיחה תועה במחירות צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

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

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

לאורה הופמן שפטלר : תוכנית משמעותית ופורצת דרך אשר מקדמת ערכים של קיימות, עירוב שימושים, שמירה ופיתוח של מרקמים בעלי אופי ייחודי בעיר, ומייצרת תשתית לקהילתיות וכל זאת בהתאם לתוכנית המתאר.

התכנית ביוזמה עירונית ובשיתוף חברת חשמל על קרקע בבעלות עת"א יפו.

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

עדי אסיף אדריכלית : מציגה את התוכנית במצגת.

אסף הראל : למה הכיכר פונה למוזס ולא לשד' ההשכלה מדוע לבנין המגורים אין הצרחה.

לאורה הופמן שפטלר : יש מבנה מגורים גבוה רצינו ולייצר כיכר עירונית שלא תתחרה בשטח הפתוח של שד' ההשכלה. לא רצינו לייצר עודף של שטחים ציבוריים ולאפשר פעילות מכל כיוון.

אסף הראל : אני תוהה לגבי 40 קומות מגורים ו40 תעסוקה כאשר לא ידוע מה מתוכנן מעבר לכביש של יגאל אלון.

אורלי אראל : זו תוכנית תקפה שנתנה את זכויות הבניה וצריך להטמיע אותם בתוכנית מפורטת. אלו

זכויות בניה תקפות ותוכנית המתאר מטמיעה תב"ע תקפה עם זכויות תקפות אי אפשר להפחית זכויות.

אין לוועדה שיקול דעת בנושא. התוכנית הראשית נתנה את הזכויות הבניה שהם זכויות מוקנות.

איל רונן : בתוכנית הזו תוכנית המתאר קבעה את זכויות הבניה לתוכנית הזו ומביאים שיפור לתכנון הזה.

אסף הראל : סך הבניה הוא נתון אין כאן שיקול דעת?

איל רונן : לא התוכנית שמובאת לוועדה מציגה את כלל השיקולים.

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

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

הועדה מחליטה:

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

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

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

פרטי תהליך האישור:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

אלי לוי
מיקי זיידמן

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

		ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902 אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255'ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות במתחם זה כפופים לתכנית המתאר. התכנית כפופה לנספח העיצוב העירוני של תכנית תא/5000 המאפשר בניה עד 40 קומות במסגרת תכניות המקודמות במתחם עליו חלה התכנית.		
	לדחות את ההתנגדות	המלצות הבדיקות הסביבתיות לנושא הצללה, מיקרו אקלים ופיתוח המרחב הציבורי יערכו בפירוט נוסף על רקע קביעת הבינוי לעת אישור תכנית העיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. בהתאם להוראות התכנית הנדונה (פרק 6.3 סעיף קטן 19) הבינוי הקבוע בנספח הבינוי אינו מחייב. לנושא בדיקת ההצללה והשפעתה בחורף: התכנון המוצע אינו פוגע בסביבה בהשוואה לתכנון המאושר בתכנית תא/3255'ב'. ככל שהמתנגד התכוון להפנות לסעיף 3.2.5(ג)(2)(א) ו-(ב) בתא/5000 – הרי שסעיפים אלה רלוונטיים לאזור מגורים בבניה רבת קומות ולכן אינם רלוונטים לתחום התכנית.	ב. מפגעי סביבה קשים במגרש ובהיבטי אקלים ומרחב ציבורי. התייחסות לנספח סביבה ודרישה להפוך את המלצות הנספח למחייבות ההתנגדות מפנה לסעיף 3.5 ג' סעיף קטן (2) סעיפים (א)ו(ב) *תיקון ההפניה לפי ההתנגדות הייתה צריכה להיות 3.2.5(ג) – סעיף קטן (א)(א)-(ב)). סעיף 4.2. סעיף קטן א(3), סעיף קטן ג(3) בתכנית המתאר ומפנה לסעיף 8.7.2 ו-8.6.3 בתכנית תא/3255'ב' מסמך בדיקת הצללות, מניפה לשיא החורף והמשמעות (לא צורף להתנגדות) הכוונה בדיקה ב 21/12 לאורך יממה 9:00 בבוקר עד 15:00 המתנגד דורש שהמלצות מסמך בדיקה סביבתית יוטמעו בתכנון התכנית, ויהפכו למחייבות. (סעיפים 3,14,15,26 בהתנגדות)	
מוצע בטבלה 5 להוראות התכנית להוסיף שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255'ב' והשימושים	לקבל באופן חלקי	בניה בתת הקרקע: היקפי הבינוי של 15 בתת הקרקע תואמים את הגדרות תא/5000, מדיניות הוועדה המקומית מעודדת מימוש פוטנציאל תת הקרקע לאור התמורות הצפויות ובכללם מערכות תשתית ולוגיסטיקה עירונית ופרטית. הוראות התכנית מתירות	ג. בניה בתת הקרקע- אי בהירות והיעדר פירוט לגבי היקפי בניה בתת הקרקע, תכנית, שטחי חלחול ואיזור חשוד בזיהום. שטחי בניה והיקפי בניה: בהוראות התכנית בטבלה 5 לנושא שטחי בניה בתת הקרקע הופנה ל ע 1 –	

יהיו על פי תכנית תא/ע/1. מוצא להוסיף סעיף בפרק 6 להוראות התכנית, לנושא ניהול מי נגר, בו ייקבע תכנית בניה בתת הקרקע לא תעלה על 85 % . ולדחות יתר הסעיפים בהתנגדות.		המרת השטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים שאינם בעבור שימוש המגורים. (טבלה 5, הערה ברמת טבלה (י)). בתת הקרקע הוראות תא/ 3255 ב' וע1 יחולו, למעט נושא תכנית הבנייה, ולא ניתן לבנות מעבר ל85% מתכנית המגרש. נושא תכנית בניה : סעיף 23.3.1 . לתמא/ 34 ב/ 4 קובע באזור א' (בו התכנית הנדונה) ויותר לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי. במסגרת אישור תכנית העיצוב והיתר הבניה ייבחן באופן פרטני נושא החלחול וככל שיתאפשר ניתן יהיה להגדיל את היקף שטח המחלחל. בכל מקרה יוותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי.	מבלי לנקוב בשטח , מספר קומות גובה קומות וכו'. שטח חלחול ותכנית בניה בתת הקרקע :לא נקבע תכנית בניה בתת הקרקע , מבקש לקבוע תכנית בניה נמוכה מ 80% לצורך ניהול מי נגר . בשל ההצפות באזור. תכנית על1 היא תכנית למרתפים נועדה בעיקר לצרכי חניה. לתשומת לבכם למגבלת השימושים בתת הקרקע במגרש המצוי בלב אזור מזהם (סעיפים 4,27,28,29,30,31,32 בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תכנית זו אינה מוסיפה זכויות הבניה על זכויות הבניה אשר נקבעו בתכנית התקפה 3255ב' ומכאן שבהתאם לסעיף 5.2.1(ו) לתכנית תא/5000 לא נדרשת הכנת מסמך מדיניות. מכל מקום, תכנית ביצרון תא/3255ב משמשת כרקע תכנוני למרחב התעסוקות בצרון. העורר העלה טענה זו ביחס לתכנית הסוללים תא/3900מק/ וזו נדונה על ידי ועדת ערר ונדחתה .	ד. היעדר מסמך מדיניות מעודכן קידום מסמך מדיניות מתעכב ולכן מן הראוי לעכב אישור תכנית. (סעיפים 7, בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה, שכן הזכויות הקבועות בה נגזרות מתכנית 3255ב' בהתאם להוראות תא/5000. בנוסף, תכנית 3255ב' כללה נספח תחבורתי מפורט, אשר עקרוניתו קיבלו ביטוי בתכנית האמורה. כמו כן, נספח תנועתי הוא חלק מנספחי התכנית. אשר על כן קבעה הועדה המקומית כי ניתן לפטור מהכנת חו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1(ה). בנוסף, על מנת להקל על עומסי התנועה הוראות התכנית מפחיתות בהיקף מקומות החניה וייקבעו בעת הוצאת היתר בניה בהתאם	ה. היעדר בדיקה תחבורתית ובדיקת תנועה. התכנית אושרה ללא בדיקה תחבורתית. ההתנגדות מפנה לצורך בבדיקת השפעת התכנית על התנועה והעומסים ברחובות עמינדב ומיטב (שאינם בתחום התכנית דנ'). (סעיפים 32,7, בהתנגדות)	

		למדיניות הוועדה המקומית. בנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית תקן חניה למשרדים הינו 1:350 תקן חניה למגורים: 1:0.8.		
	לדחות את ההתנגדות	התכנית תואמת את התכנית הכוללת תא/5000 אשר אושרה בסמכות מחוזית ועל כן היא בסמכות הוועדה מקומית לפי סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה. בנוסף, אין מניעה חוקית לוועדה מקומית לדון בתכנית כאשר עיריית תל אביב הינה הבעלים בקרקע עליה חלה התכנית. טענה זו נדחתה בהחלטת ועדת הערר שדנה בערר שהגיש העורר על תכנית הסוללים תא/מק/3900. איכות התכנית עומדת בכל קריטריון תכנוני אשר חל על כל התכניות הנידונות במוסד התכנון.	ו. זהות הבעלים והיזם. היות והעירייה הינה הבעלים והיזם ונוכח הקשר לוועדה, יש להקפיד יתר על כל סטייה סטטוטורית, תכנונית, סביבתית וציבורית. (סעיפים 8, בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה את אופן קידום תכניות מפורטות. תכנית 3255ב' הינה תכנית מתארית מאושרת למרחב 'אזור תעסוקה בצרון'. התכנית הנדונה, מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד של תכנית תא/5000 והתכנית המתארית 3255ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה בתא/5000 כאזור מעורב. תכנית 3255ב' וכל מסמכיה משמשים ראייה כוללת על האזור והתכנית הנידונה הטמיעה את עקרונותיה במסגרתה. מסמכי התכנית הנידונה כוללים נספחים עדכניים לנושאי סביבה, מיקרו אקלים, תנועה, ניקוז. ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902 אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות במתחם זה כפופים לתכנית המתאר.	ז. פערים בחישוב השטחים העל קרקעיים סתירה וחריגה מתכנית המתאר בסעיף 5.4 בפרק 5 בדרפט הוצג שטח של 97,496 מ"ר כאשר בתכנית מופקדת שטח של 101,209 מ"ר – פער של 3,713 מ"ר הנובע מחישוב שטח שירות. ככל שהפער נובע מהקלה או המרה מבקשים לבטלו. התכנית לא תואמת את תא/3255/ב בחישוב שטחים – נדרש התאמתה לתכנית (סעיפים 9,10, בהתנגדות)	

		לנושא הפער בהצגת השטחים בדרכת הוצג שטחים של : 97,586 מ"ר (71,469 עיקרי, 26,090 שירות) והערה לנושא שטח לממ"דים בהוראות התכנית : 101,182 מ"ר (71,469 עיקרי, 29,713 שירות) הפער בשטחי השירות הוא לטובת שטחי ממ"ד 302 יח"ד 12X מ"ר 3,624 מ"ר.		
	לדחות את ההתנגדות	בהוראות תכנית בסעיף 6.2 סעיף קטן (11) בתי גידול לעצים מפורטות הנחיות אשר יבטיחו עצים עתירי צל בתחום התכנית. בסעיף 2.1 מטרות התכנית קובעות כי תחום התכנית יהיה מוטה הולכי רגל באמצעות שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לרווחת הציבור. בתשריטת התכנית כל תחום התכנית מעל פני הקרקע מתאפשרת זיקת הנאה מלבד שטחים מיועדים למבנים. בסעיף 4.1 (ד) ו-4.1 (ז) ובסעיף 6.14 לתקנון התכנית המקודמת נקבעו הוראות והנחיות להבטחת מרחב רציף למעבר ושהייה להנאת הציבור. לעניין גובה הבנייה שקובעת התכנית ראו התייחסות שהובאה ביחס לטענה א' לעיל.	ח. התייחסות לנושא הנצפות המתנגד מבקש התייחסות לסעיף 4.2.3 בהוראות תכנית המתאר שמתייחס לבניה במרווחים שבין קו בניין לגבול מגרש : בכל תכנית תתייחס הועדה אל המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש ואל השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, אשר גובלים בו או ניתנים לצפייה ממנו. הועדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן היקפים מינימאליים לנטיעות. המתנגד מבקש שישמר הגובה שנקבע בתכנית תא/3255/ב (סעיפים 16, 17 בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	בתחום התכנית נקבע שטח לטובת מבני ציבור בהיקף של של 4.8 דונם עליו חלים הוראות תכנית צ'. זכויות הבניה לפי צ' הם-270% משטח המגרש 12,960 מ"ר הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. הטענה שמתייחסת לדרכת לא רלוונטית לדיון בהתנגדויות.	ט. שטחים למבני ציבור , הקצאות למבני ציבור תועלות ומטלות ציבוריות . לא ננקבו שטחי ציבור בטבלה 5 לפי צ' ניתן להגיע ל 18,100 מ"ר לא ברור אם עילי או תת קרקעי מבקשים להפוך את שיתוף הציבור בתכנית הבניה להוראה מחייבת למרות ההקצאה המוצעת, המיפוי שהוצג בדרכת הוא רעיוני ואינו מהווה תחליף לפרוגרמה סדורה (סעיפים 5,22,21,20,24, בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תחום גינת הכלבים אינו חל בשטח התכנית ומצוי בפועל ביעוד שצ"פ (שד' ההשכלה) וייעוד דרך (רחוב שד' ההשכלה) לפיכך הוראות התכנית	י. גינת הכלבים והרחבת הדרך במסמכי התכנית מופיע שהדרך נוגסת מגינת הכלבים שמשרתת באופן אינטנסיבי את תושבי	

		אינן חלות על גינת הכלבים. יחד עם זאת, עקרונות התכנית מדגישים ומחזקים את החיבור האורבני שבין מרחב השטח הבנוי והשטחים הפתוחים בין המבנים ובין השצי"פ האורכי - שדרות ההשכלה. לעת מימוש ההפקעה לפיתוח הדרך יימצא מיקום חלופי לפיתוח גינת הכלבים בתחום שדרות ההשכלה .	השכונה, המתנגד דורש שיתוקן טווי הדרך כך שלא ינגסו מהגינה הקיימת. (סעיפים 23 בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	התקיים הליך שיתוף ציבור בהנחיית הוועדה המקומית ביום 10/07/2019 לעניין שיתוף הציבור וקביעת שימושים במגרש הציבורי, הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.	יא. שיתוף ציבור התקיים שיתוף ציבור אבל לא הוטמעו בהתאמה שימושים ציבוריים. מבקשים לחייב שיתוף הציבור בתכנית עיצוב בכל הנוגע לקביעת שימושים. (סעיפים 33 בהתנגדות)	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	4242-תא/507-0523845 - פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת
21 - - 20-0025	דיון בהתנגדויות

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			109, 75-76, 81, 66, 127, 114-125	113, 65
7321			102-99, 86, 77-73, 135, 117-107	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 שהתקיימו בוועדה 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, 1ע, 1ג, 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: 4+ק.
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			
	מטח לקרקע		מטח לקרקע		מטח לקרקע		מטח לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	107,000	410%	* 2,200	8%	109,200	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 פרוגרמה							

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

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד: 30

גובה: 110 מ'

תכסית: 70%

קווי בניין: יפורט בתשריט

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

מדיניות עירונית: 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'.

תחבורה, תנועה, תשתיות: 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 חיבורים לרשת 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:

- 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.
- יש לבדוק את האפשרות לחיבור בין הרחובות המוצעים בתוכנית לרחוב אדירים שבצפונה.
- יש להרחיב את השדרה המתוכננת (צפון – דרום), על מנת שתוכל לשמש בצורה מירבית את הפונקציות המסחריות העתידיות בדופן השדרה.
- 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 חיונית של צוות התכנון להתאמתו של הפרוייקט להמלצות מדיניות שכונת נווה שרת.
 - ג. תנאי הבאת התוכנית לוועדה הצגת חתימות של מעל 50% מבעלי הדירות.

החלטת ועדה מיום 14.8.2013:

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.

הוועדה 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.

הפתרונות המוצעים בהתאם להחלטת הועדה מיום ה' 14.8.13.

1. כניסה ויציאה לשכונה: הרחבת זכות הדרך ברחוב בית אל מ' 14 ל מ' 19 – 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. התקינו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרוניתה ברקע החזון העירוני ועקרונותיו. כמו כן התקינו 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 התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

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

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. תכנית: תכנית הבניה לא תעלה על 70%. תכנית 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 הפיני והבינוי, והן לגבי היחס בין הקמת מוסדות הציבור ואיכלוס הפרויקט.
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 ממבני 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 0020-13' מיום 25/12/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

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 הרחוב 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 דויד: 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 גלעד: מה עם בית ספר?

שגיאת 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 שגיאת: 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 תהיה 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 מטעם שיבדוק את התוכנית. ונושאים נוספים קנייניים. הבהרתי שנושאים אלו אינם בתחום המנדט של מחלקת תכנון צפון.

דורון ספיר: האם התוכנית שהוצגה לנו היום הוצגה לתושבים הנ"ל?

שגיאת תמרי: הוצגה.

דורון ספיר: ומה התגובה הייתה?

שגיאת: 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 גלעד: 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 מפינים 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 דויד: 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 רואים את זה?

שגיאת תמרי: לפי מה שמסר היזם יש 62% חתימות של בעלי הזכויות במתחם התומכים בתוכנית. חתומים באישור עו"ד.

החלטה:

1. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם להערות של מהנדס העיריה ובהתאם לחו"ד צוות.
 2. תתקיים הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות באמצעות פרסומים באמצעים האלקטרוניים 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.

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

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

דיון פנימי

מהלך הדיון:

דורון ספיר : תכנית שכונת נווה שרת.

הראלה אברהם אוזן : התוכנית פינוי בינוי אחי דקר היא תוכנית בסמכות הועדה המחוזית, כל תוכנית שמגיעה לוועדה המחוזית עוברת לפני כן דיון בועדה המקומית שנונתת את המלצתה התכנונית. הועדה נתנה המלצה ראשונה להפקיד את התוכנית ולקדמה ב-25/12/2013. 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 הזים ממשיך לנסות לקדם את התוכנית ועוד לא הגיע איתה לוועדה 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 הזים לא יעמוד במועד הוא יצטרך לפנות מקומו לזים 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 חו"ד בכתב ולכן מי שמוסמך להפקיד את התוכנית זו הועדה המחוזית והיועצת המשפטית תבדוק את המסמכים.

מיטל להבי : הייתי בועדה ב-2013 כל נושא ביחס לבדיקה של החתימות אנחנו לא צריכים להאריך את התוכנית מאחר ולאורך כל הדרך יש מאבק בין הזים 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 מהזים. מציג את הפריסה לפי הכתובות והאחוזים.

ראובן לדיאנסקי: אנו רואים 3 בנינים שיש בקושי חתימות דהיינו אין פרויקט כי יש בקושי 60% חתימות.

אפרת טולקובסקי: איך היחידות של עמידר נספרות.

תמיר קהילה: רוב הבנינים 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 אורבניים וערכים שחשוב לקדמה, אנחנו מבקשים מהועדה המקומית שתצטרף כיום התוכנית. ברגע שהועדה מצטרפת כיום 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 והשלכיות 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 ליום עד היום היא מספיקה.

ראובן לדיאנסקי: לי ברור שאין פרויקט. יש כאן 3 איים של בנינים שיש להם בין 12 ל-13 אחוזי חתימה. אין שום סיכום שיקבלו 60% חתימות. אני בעד התחדשות אבל בשותפות עם התושבים. יש כאן 8 בנינים שלא הגיעו ל-60% ו-5 בנינים בין 60%-70% 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 ה-31.10.16 היזם יגיש תצהיר לגבי החתימות שהצליח להשיג לפרויקט.

הראלה אברהם אוזן: אם יוגש תצהיר שיעמוד בהוראות החוק עד ה-31.10.16.

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 כיום.

ראובן לדיאנסקי: ראשית יש יזם שעד ה-31.10.16 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 כיום והיא זו שתכנס לתכנית אולם בינתיים נשאר במסגרת היזם הקיים.

הועדה מחליטה:

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 לפני 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 בידיה 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.

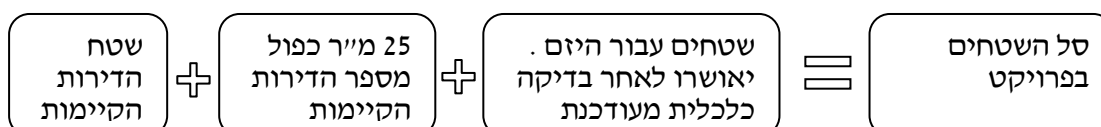
התכנית המובאת מאפשרת פתרון תנועתי כולל למתחם, מרחיבה את היציאה/כניסה לשכונה מרחוב דבורה הנביאה ומחברת בינו לבין מתחמים שכנים. בנוסף, כמחצית מהמבנים מתוכננים לבניה מרקמית ובהם מעל 20% מיחידות הדיור. דבר היוצר תמהיל של סוגי מבנים במתחם. תמהיל דירות, תמהיל סוגי מבנים, קיום מסחר בקומת הקרקע, פתרון תנועתי 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 לוועדה 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.



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 ובהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת שתוגש למח' תכנון צפון ולאגף הכנסות מבניה ופיתוח.
- ג. **עדכונים תכנוניים** – יש לעדכן את הגבול הצפוני של התכנית בתיאום עם מתכנני המתחם הסמוך (מתחם נהריים) ובליוי מח' תכנון צפון.

מכתב מלשכת התכנון (מתאריך 5.10.2016):

לכבוד
פי.בי חברת 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: תכנית "פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת", 507-0201319 - הזכות להגיש תכנית

סימוכין: מכתב ההשגה על החלטת הוועדה המקומית מיום 16.8.2016

לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית לוועדה ושיחה שהתקיימה בעניין בינה לבין עו"ד ורד מאירוביץ סייג, לשכת התכנון חוזרת על עמדתה, כי אף אם נקבל את עמדתכם כי תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הראשי להגיש תכנית בבית משותף) לא חלות בעניינכם, ואין אנו קובעים מסמרות בהקשר זה, בכל מקרה לא ניתן לראות במגיש התכנית כבעל עניין בקרקע, שכן הוראות סעיף 461(ב1) 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 חרשות המקומית להצטרף כמגישות התכנית.

בכבוד רב
חגית אלדר
צוות תל אביב-יפו

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

מהלך הדיון:

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 עניין 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 לוועדה המחוזית. באוגוסט 2014 תוקן החוק וקבע מי הוא בעל ענין בקרקע. החוק קבע ששר הפנים יתקין תקנות לגבי הסכמה הנדרשת מבעל ענין 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 במגיש התוכנית בעל ענין בקרקע שכן הוראות החוק אומרות שבעלי הקרקע יהיו בשיעור של 75% או יותר ובתוכנית שהוגשה אין יותר מ-58.71%. 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 פרויקט לפועל. הראלה אברהם אוזן: מבחינת התכנון התוכנית חשובה ולכן יש המלצה שהועדה המקומית כן תהיה מגישה 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 יצטרפו 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 מ-50% 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 וכנבחר ציבור צריכים לדאוג לאותם תושבים. אפרת טולקובסקי: התחדשות עירונית חשובה לעיר ולכן היא צריכה להיות שקופה. תושבים שהם חלשים חשוב שיהיו חלק מההחלטה ויכול להתלכד 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% מההחלטות. 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 שהחווה הזו 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-3 תנאים. 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.

נציגים בעד התוכנית:

מאיר פורגס: אנחנו מייצגים 214 בעלי דירות במתחם שחתמו על חוזים מפורטים עם היזם מתוך 451 בעלי דירות במתחם. למעלה מ-40% שהצטרפו ליזם. מעבר ל-214 שחתמו יש כ-40 שאמורים להיות חתומים ועוד 20 בעלי ירושות ותוך חודשים ספורים נגיע ל-60%. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף לתוכנית - החלטה כזו תיתן רוח גבית להחלטה 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 העירייה 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 העירייה 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.

נציגים נגד:

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 שזים 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.

שאלות חברי הועדה

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.

שאלות חברי הועדה

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 בדרישה 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 לזים?

ארנון גלעד: נושא התמורה הוא לא עד 25 מ"ר. אנחנו נותנים בין 12-18 מ"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?

תשובות יזם - 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.

דיון פנימי

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 3-5 מ' 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 בניינים שיוצאים לבניה זה יזרז את האחרים. לגבי העניין של תוקף החתימות ענין התכנון וענין המימוש, אם יש לזימים 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 לזימים 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 כזמנית 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 לתחשב 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 שיוזמים לא רוצים יותר. ברור לגמרי שהחוזים הם חוקיים. ברגע שאנחנו נצטרף אנחנו נקבע את הסטנדרט ונקבע את כמות הדירות והתוספות וזה מה שנמליץ לוועדה המחוזית. הועדה צריכה להצטרף לתוכנית ויש לנו מספיק ידע כדי לבדוק את המשמעות לכך ואני בעד לגבש שלביות לתוכנית. 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 טולקובסקי, 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 הפניה ע"י מרואיינים מהמתחם, והם רואיינו בראיונות עומק, בד"כ טלפנית. 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 שרוחק עדיין מסיום.

עיקרי המלצות הנספח החברתי בהיבטים החברתיים-קהילתיים:

הקמת מנהלת לפינוי בינוי במתחם שתפקידה: 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, ללא איחוד וחלוקה. 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.

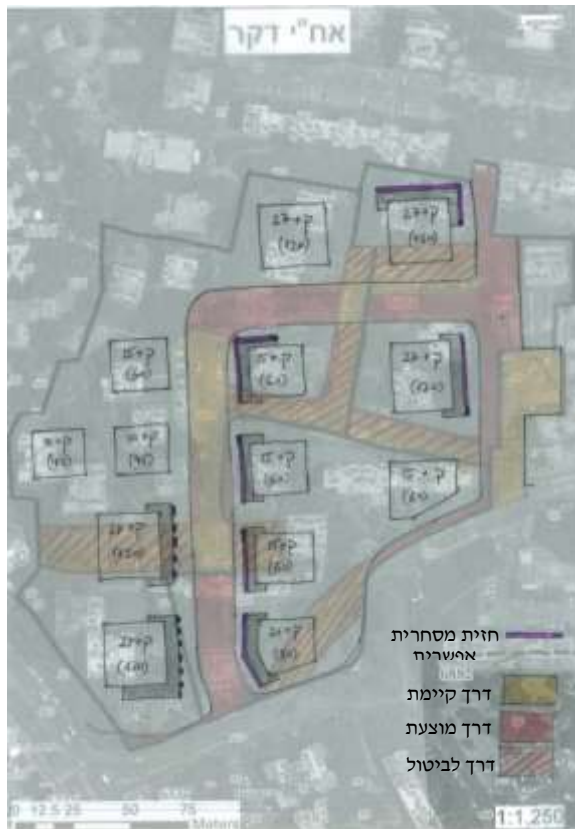
מומלץ על 3-4 תתי מתחמים. ניתן יהיה להציע במסגרת תב"ע לאיחוד וחלוקה חלוקות משנה, הכל בהתאם לתב"ע הראשית.

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 :



חלופה עקרונית לבינוי המאפשר את החלוקה המוצעת



חלוקת המתחם ל-3 תתי מתחמים

3. בדיקה כלכלית ושטחי בניה:

הבדיקה הכלכלית מטעם היוזם 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 היוזם, 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 חו"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:

- 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.
- שבילי אופניים תקינים רציפים הינם חלק מתכנון התנועה ויופיעו בחתכי הרחובות.
- איחוד רמפות למספר מבנים לשם פגיעה מינימלית ברצף המדרכות ובמרחב הולכי הרגל והכנסתן לקווי הבניין.

המלצת הצוות:

- לעגן קישור הולכי רגל בתב"ע למתחם אח"י דקר ובתב"ע למתחם נהריים.
- לכלול בנספח התנועה שבילי אופניים תקינים רציפים בנספח התנועה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- 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 18-0014-ב' 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 בוועדה המקומית בתאריך 25.12.2013 והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית.

ביולי 2016 – הועדה המקומית קובעת תוקף להחלטתה להעברת התכנית לוועדה 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 בוועדה המחוזית.

ב-24.6.2019 התקיים דיון להפקדה בוועדה 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.

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

רקע:

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 בבנייני 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 לקן מתע"ן, ומחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

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

א. מגורים

- (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. מסחר

600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחר.

ג. משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי

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

ד. שטחי ציבור

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 הנאה 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 תכנית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.
- ג. בשטח הפתוח שמעל המרתפים יותר 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 חו"ד יועצת התנועה של הוועדה המחוזית לרבות לעניין מעברים ומיקום תחנות לאוטובוסים, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ב. הטמעת חו"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.
1.1 ; 2.1	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.
2.2	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.
2.ה	שלביות: תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג'.	מוצע להבהיר ולנסח: תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית הוא הריסת המבנים בתחום תאי שטח 514 ו-202.
2.3	חלחול והחדרת מי נגר (תמא / 34 ב – 4) תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בניין 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.
3.ג	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.
4.א	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
7.א	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 786'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20' 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 ו-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 שהבנינים 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 ל21מ' 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 בפרויקט הזה נידון ב2017 והצטרפתם כמגישים וזה עלה גם למליאה שאישרה זאת. מיטל להבי : 16 מ' שירדו הם סל שטחים שחלקו זה ירידה מהיום, 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 היום 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 בתוכנית 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 הפרויקט 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 שהפרייקט 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 0003-20' 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

דיון בדיווח התנגדות מה"ע :

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 בתכנית 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 ותכנית 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 0.8:1.

ד. סעיפים בהוראות

3א4.1.2 – 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.

4א4.1.2 – 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.

7א4.1.2 – 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.

8א4.1.2 – שימושים מותרים ביציע

בהתאם להערה לעיל (לסעיף 7א4.1.2), יש למחוק את הסעיף.

10א4.1.2 – חדר כושר פרטי

שימוש זה משפיע על עלויות התחזוקה השוטפת. בתכניות התחדשות המטרה להפחית את עלויות 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.

1. 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 לויז' 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 קרע מצב מאושר



חיבור לקיים על רקע מצב מוצע

2. 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 למונח 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.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-20' מיום 04/11/2020 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : מתחם אחי דקר נמצא בצפון מערב נווה שרת. מציג את עיקרי התוכנית במצגת וההישגים בהחלטת ההפקדה מהדיון בועדה המחוזית.
מציג את הסעיפים להתנגדות של מה"ע .
מיטל להבי : שעשיתם את התחשיב באיזה גובה להכניס את הזכויות לאיזה גובה הגעת? מה יש לך עכשיו
תמיר קהילה : כרגע יש אפשרות ל-4 קומות
מיטל להבי : למה אתה צריך 10 קומות?
דורון ספיר : הציבור צריך לקבל מה שמגיע לו אם מגיע לו 10 קומות אז זה מה שמגיע לו.
מיטל להבי : לגבי תקן החניה אמרנו שהוא יחול על תבעות חדשות טרום פורום מהנדס העיר וזה לא עומד להשפיע על התכנון הזה.
אודי כרמלי : הורדנו את זה.
אורלי אראל : סעיף תקן החניה הורד מהתנגדות מהנדס העיר .
תמיר קהילה : הסכמנו להצעה של המגשים לשלבויות שונה ממה שהוחלט בדיון להפקדה במחוזית.
לתכנית מתחם נהריים יקח עוד זמן עד שהיא תפתח את הדרך ולכן אפשר להסתפק בדרכים אחרות וזמניות עד שתהיה דרך לנהריים.
מיטל להבי : אתה משנה את התכנית התנועתית
תמיר קהילה : לא משנה את התכנית התנועתית, אלא מוסיף שלבויות לפיתוח הדרכים, מציג את מתחם נהריים במצגת.
אופירה יוחנן וולק : מתי תהיה הפתיחה של נהריים איך אנשים ייתנו.
תמיר קהילה : המדיניות לקחה את זה בחשבון. אי אפשר להוסיף X יח"ד בלי שכך וכך נפתח.
מיטל להבי : אפשר לדעת בכמה אנחנו נעצרים לפני שפותחים דרך .
תמיר קהילה : אעביר את המגבלות לפי מסמך המדיניות. הדרך לא מבוטלת אלא נעשה שימוש בדרכים לביטול כדרך זמנית.
דורון ספיר : רשמנו לפנינו את ההתנגדות מה"ע.

בישיבתה מספר 0020-20' 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

פרטי תהליך האישור :

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1335 מיום 14/09/2020 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8997 בעמוד 7384 בתאריך 22/07/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

13/08/2020	הארץ
13/08/2020	מקומו ת"א
14/08/2020	ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1	אליהו בלומר	רחוב האורים 10 פתח תקווה 4940514
2	רן כהן עו"ד בשם בעלי זכויות ב-304 יחידות דיור	ברקוביץ 4 מגדל המוזיאון תל אביב 6423806
3	רייסמן-גור ע"ד בשם בעלי הזכויות בבניין בית אל 9-11	דרך מנחם בגין 7, מגדל גיבור ספורט, קומה 19
4	עמיר בר און	בן צבי 59/43 גבעתיים 5363114
5	סימונה לייבוביץ	רחוב אחי"ד דקר 5 תל אביב - יפו 6908908
6	גד שיל רעו"ד בשם אוה דרור, דניאל ונועה זילברשטין	רחוב הארד 5 רמת החייל תל אביב, בית רדט קומה 2
7	ענת בירן עו"ד	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
8	מהנדס העיר אודי כרמלי	פילון 5 ת"א

לתכנית שהופקדה בסמכות הועדה המחוזית הוגשו 8 התנגדויות (ביניהן גם התנגדות מה"ע והתנגדות היזם). מבין הנושאים העיקריים שעלו:

- שטחי דירות התמורה לא משקפים את תכניות ההרחבה החלות ואת הזכויות מתמ"א 38.
- בקשה לאפשר ממ"דים ולא ממ"קים.
- פגיעה באיכות החיים עקב צפיפות ונפחי בניה גבוהים.
- פתרונות תנועה וחניה שאינם מספקים.
- פגיעה בזכויות שמש.
- הגבלת השימושים למסחר והגבלת השימושים הציבוריים.
- התנגדות לשלבויות הביצוע כפי שנקבעה.
- טענות על הליך שיתוף הציבור ושקיפות היזם והעירייה.
- הערות להוראות התכנית ולנספחים.

4 מבין ההתנגדויות הוגשו ע"י/בשם בעלים בודדים או יחידים, אחת הוגשה בשם בניין שלם, אחת בשם 304 בעלים, אחת ע"י היזם ואחת ע"י מהנדס העיר – התנגדות שהובאה לדיווח בפני הועדה המקומית בתאריך 4.11.2020.

להלן המענה המוצע להתנגדויות.

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
	אליהו בלומר (בשמו ובשם עוד שלושה בעלים)			
1	1 – שטח דירות התמורה	א. טוען ששטח התמורה לא יהיה גדול מ-12 מ"ר וזו מהווה פגיעה בבעלים. ב. טוען ששטחי דירות התמורה שאמורים להיות מחושבים ע"פ תכנית תקפה + תכנית הרחבה + תמ"א 38.	א. שטח התמורה בתכנית זו מחושב ע"פ 25 מ"ר ליח"ד. כך ע"פ החלטת הועדה המקומית. לענין 12 מ"ר תמורה, זה ההסבר שניתן למדיניות החדשה. ואינו רלוונטי לתכנית זו. ב. הזכויות מתמ"א 38 אינן מוקנות. התכנית החדשה מחליפה את התכניות הקודמות וכוללת בתוכה חישובים כלכליים למימוש. זו אינה הרחבה אלא בנייה חדשה. התכנית החדשה מייצרת ערך גדול מהקיים (גם עם הרחבה) ואינה תכנית שיש בה פגיעה.	לדחות את ההתנגדות
2	2 – פגיעה באיכות חיינו	א. שינוי אופי המקום ב. אין צורך בשטחי ציבור ומסחר בבנייני המגורים ג. נחיתות דירות התמורה	א. מדינת ישראל מצטופפת בעקביות, כך גם העיר תל אביב יפו וכך גם שכונת נווה שרת. ישנה אפשרות לבעלי קרקע לא לקדם תכנית התחדשות, אלא	לדחות את ההתנגדות

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		ד. רצון לקדם התחדשות במתווה תמ"א 38	להרחיב את דירותיהם או להרוס ולבנות מחדש את בתיהם בעצמם. נשקלו החלופות השונות ובראיה כוללת ולטווח ארוך, נמצא כי תכניות פינוי בינוי עדיפות לרוב הבניינים בשכונה ולמרחב הציבורי, זאת על פי מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית בנובמבר 2014. ב. במסמך המדיניות לשכונה נקבע עקרון של עירוב שימושים. מתוך הבנה כי בשכונה בה האוכלוסייה תגדל פי 3, חובה להוסיף מקומות תעסוקה, מסחר, שטחי חינוך וציבור שונים, באופן שיעשיר את חיי הקהילה. ג. זהו נושא קניינים מסחרי בין הזים ובין בעלי הדירות ולא מהנושאים התכנוניים בהם התכנית עוסקת. ד. בשכונה (בה האוכלוסייה תגדל פי 3) אין מערכת תנועתית רציפה. כדי ליצור סירקולציה ומעברים חדשים וכדי לאפשר קביעת שטחי קרקע ציבוריים עבור השירותים לאוכלוסייה הגדלה, נדרש להפריש שטחי ציבור ולשנות ייעודי קרקע. כל אלה לא ניתן לעשות ע"פ חוק תמ"א 38.	
3	3 – תנועה	פתרון התנועה אינו מספק	התכנית מחברת את מרחב התכנון לצירי התנועה המרכזיים בשכונה (בית אל והרחוב החדש העתידי מזרח-מערב) וכן מייצרת רחוב מרכזי בתכנית. המגמה התכנונית בעיר אינה מתבססת על רכב פרטי בלבד. טווח הזמן בו תמומש התכנית חופף לטווח הזמן בו תשופר התחבורה הציבורית באזור כגון קו הרק"ל.	לדחות את ההתנגדות
4	4 – מרחבים מוגנים	נחיתות הממ"ק לעומת הממ"ד	הממ"ק הוא פתרון המאפשר גמישות תכנונית גדולה מאוד, הן בתכנון הדירות והקומות וכמובן בתכנון מרתפי החניה. אנו רואים בגמישות זו יתרון משמעותי. בנוסף צמצום מימדי הבניינים וההשפעה שלהם על המרחב הציבורי.	לדחות את ההתנגדות
5	5 – הצללה	פגיעה בזכויות שמש	מתוך המענה של יועץ התכנית לנושאי איכות סביבה: נקבע במסקנות חוות הדעת כי "רוב הגגות והחזיתות הדרומיות של הבינוי המוצע מקבלים חשיפה נאותה לאור השמש ועל כן עומדים בקריטריון המוצע" . חוות הדעת מדגימה מספר חריגות מהקריטריון שהוגדר בה ב- 4 מבנים בלבד (שאר האזורים בהם נמצאה חריגה משמשים למסחר/תעסוקה ולא למגורים וע"כ אינם נכללים בקריטריון). במהלך התקופה בה מקודמת התכנית נבחנו חלופות רבות. החלופה בתכנית המוצעת הינה החלופה המיטבית אליה	לדחות את ההתנגדות

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
			הגיעו המתכננים בהנחיית הוועדות המקומית והמחוזית. נלקחו מכלול רב של שיקולים תכנוניים חלקם מצוינים ומפורטים לעיל.	
ש.בירן ושות' בשם בעלי זכויות ב- 304 דירות				
6	1.ד 2.ד שלביות	לאפשר גמישות גדולה יותר בשלבי ביצוע התכנית, ללא תנאי המתלה הריסת מבנים כשלב ראשון	הוצע מתווה של דרכים זמניות שביחד עם לו"ז פיתוח המתחמים הגובלים מייתר את התנאי להיתר שנקבע בהחלטה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
7	3.ד .59 שלביות	מבוקש לשנות את סעיף 2.2.א' בהוראות בהתאם לשינוי השלביות המוצע בהתנגדות היזם.	מקובל	לקבל את ההתנגדות
8	.60 הגבלת שימושי המסחר והציבור	בסעיף 4.1.1, מבוקש להגביל את שימושי המסחר ואת הפעילות בשטחים הציבוריים הבנויים (למשל זמני פעילות ולקבוע כי לא יהיו מטרד).	ישנה הגדרה של השימושים המסחריים וישנם חוקי עזר עירוניים ותקנות לאיכ"ס המבטיחות עירוב שימושים שאינו מהווה מטרד. לא נמצא נימוק המקובל על הועדה המקומית להגבלת השימושים. הועדה המקומית אחראית כי העירייה תוכל לעמוד בחובתה לשירותים ציבוריים טובים לתושבים.	לדחות את ההתנגדות
9	.61 הפרדת כניסות בשימושים מעורבים	מבוקש לשנות נוסח סעיף 4.1.2 (2) כך שכניסות המגורים תופרדנה לחלוטין מהחזית המסחרית.		לקבל את ההתנגדות
10	.62 הבטחת איכות חיים	מבוקש כי תישמר איכות חיי הדיירים	סעיף 6.1 ה' מבטיח נושאים אלו (הסדרי חניה, פריקה וטעינה, תפעול, מתקנים הנדסיים, פתחי אוורור ושחרור עשן, יציאות חירום ועוד, אשר יקבעו בתכנית העיצוב)	לדחות את ההתנגדות
11	.63 הגבלת שימושי הציבור	מבוקש להגביל את שימושי הציבור בשעות פעילות ועוד כדי לא ליצור מטרדים לתושבים	שירותי הציבור אמורים לתת שירות לצרכים עירוניים. לכן לא ניתן להגביל את שעות הפעילות. שטחי הציבור בקרקע סחירה יתוכננו במירב ההתחשבות ועל פי צרכי הציבור באותה העת.	לדחות את ההתנגדות
12	.64	מבוקש לבטל התניה להריסת מבנים שאינם מפריעים לבניה באותו תא שטח.	מתוך המענה של מתכנן התכנית: קיים אינטרס משותף לביצוע בינוי לפני פינוי, הדבר תלוי בהסכמות הדיירים ובאיתור מגרש פוטנציאלי לבנייה במקטע לביצוע בו יחתמו בעתיד 100 אחוז מהדיירים. בכל אופן, הנושא ייבחן לאחר אישור התב"ע ועל כן מבוקש להותיר את הגמישות בנושא.	לדחות את ההתנגדות
13	.65 שלביות	שינויים בסעיף 7 (שלביות) בהתאם לנאמר בשורות 6,7 למסמך זה.	מקובל לשנות על פי המתווה של דרכים זמניות	לקבל את ההתנגדות
14	.66	מבוקש להגדיר מהו מימוש התכנית. להפריד הוראה זו לתת מתחם בתכנית.	נדרשת הגדרה ברורה למימוש. מוצע להגדיר מימוש כהיתר אכלוס. בהפרדת ההוראה לתתי המתחמים ובהנחה כי מתקיימת שלביות במימוש, עשוי חלק התכנית החל על שלב מאוחר	לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש להוסיף הגדרה למימוש, בסעיף

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
			להתכלות עקב הזמן שיעבור עד מימוש. בהפרדה המוצעת גוזרים על השלבים המאוחרים את ביטול התכנית. נכון יהיה להשאיר הוראה זו ככוללת.	ההגדרות בתכנית.
15	67. נוחות אקלימית	מבוקש למצוא פתרונות ישיבה ושימוש באזור תא שטח 4 למרות חוות הדעת האקלימית	עיצוב המרחב הציבורי או המשמש את הציבור ייקבע בתכנית העיצוב וייקח בחשבון גם את מסקנות חוות הדעת האקלימית	לקבל את ההתנגדות בחלקה
עו"ד רייסמן גור בשם בעלי הזכויות ברחוב בית אל 9-11				
16	3. סתירה במספר הקומות המותר	פגם בפרסום התכנית, סתירה בין טבלת הזכויות (מאפשרת 27 קומות בתא שטח 6) לסעיף 4.1.2 (6) (המתיר מסד בגובה עד 8 קומות)	קומות המסד הינן חלק מסך הקומות בבניין (במקרה זה 27), אלו הן עקרונות אדריכליים שנועדו ליצור עיצוב אורבני נכון יותר למקום ולקנה המידה השכונתי. עקרון זה תואם את תא/5000 לנושא מספר הקומות.	לדחות את ההתנגדות
17	7. 10. 11. פגיעה בזכויות בניה קיימות	התכנית מצמצמת את זכויות הבנייה הקיימות ופוגעת בבעלי הדירות	התכנית אינה מצמצמת זכויות בניה אלא מגדילה את הזכויות לבעלי הדירות פי 5.5 (!). עקרונית, בעלי דירות יכולים להשאיר בחזקתם את כלל זכויות הבניה ולבנות את כל יח"ד הדירור בעצמם, בדיוק כפי שהיה במידה והיו מרחיבים את דירותיהם ע"פ תכניות תקפות. במקום זאת, בחרו בעסקת קומבינציה עם יזם שיבנה עבורם את כלל זכויות הבניה. ועדיין, ובהתאם להסכמים עם היזם, יוכלו בעלי דירות לקנות שטחים נוספים, כאילו הרחיבו את דירותיהם בעצמם.	לדחות את ההתנגדות
18	14-17. ממ"ק	מבוקש לבטל את הסעיף המאפשר בניית ממ"ק במקום ממ"דים	הממ"ק הוא פתרון המאפשר גמישות תכנונית גדולה מאוד, הן בתכנון הדירות והקומות וכמובן בתכנון מרתפי החניה. אנו רואים בגמישות זו יתרון משמעותי. ראה לעיל	לדחות את ההתנגדות
19	18-24. שלביות ביצוע	מבוקש שלא להשאיר גמישות בשלבויות הביצוע לתכנית העיצוב	בתכנון ארוך טווח, בו נלקחת בחשבון האפשרות לשינויים שונים בשטח, בבעלי הזכויות, במדיניות המשתנה וברצון הבעלים, נדרשת גמישות. הובהר בדיון להפקדה כי מקבץ ב' בנספח השלבויות לא יכול להתבצע ראשון, מקבצים א' ו-ג' יכולים להיות ראשונים – לכן לא ברורה הסוגיה	לדחות את ההתנגדות
20	25.	הפחתת כיווני אוויר לבעלים, מ-2 לכיוון אוויר אחד	עדיין אין תכנון מפורט. נושא זה רלוונטי להסכם בין הבעלים ליזם	לדחות את ההתנגדות
21	26-31. תכנית העיצוב	מבוקש להגיש את תכנית העיצוב האדריכלי כנספח בהפקדת התב"ע	תכנית עיצוב אדריכלי היא חוליה המפרטת את התב"ע בנושאים של עיצוב אדריכלי והוראות בינוי ומדייקת נושאים אלו לפני היתר הבניה, בעת שברורה זהות היזם והאדריכל בכל מתחם. בשלב ההפקדה, העקרונות מבוטאים באופן מספק בנספח העיצוב.	לדחות את ההתנגדות
22	32. טבלאות הקצאה ואיזון	ע"פ טבלאות האיזון התכנית פוגעת בשטח המגרש של המתנגדים עקב הפרשת שטחי ציבור	מתוך המענה של שמאי התכנית: הפרשות לצורכי ציבור הינם מכוח חוק התכנון והבניה, תכנית זו אינה מפרישה שטחים פחות/יותר מתכנית מקבילה/זהה	לדחות את ההתנגדות

סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		לה. זה הנוהג, הצורך, הדרישה החוקית ועל פיו נהגה עיריית תל אביב גם בתכנית זו. אין צורך בתשלומי איזון היות וחלקם היחסי של המתנגדים בשווי הכולל זהה בין שני מצב התכנון בהתאם לתקן 15.	
23	תקן חניה אינו מספק, מבוקש תקן חניה ארצי 33-35.	למרות אישור מדיניות עירונית לעניין תקן החניה, ובכך תכניות חדשות (גם בשכונה) תקודמנה עם תקן חניה של 1:0.8, הוחלט לקבוע תקן 1:1 כפי שהיה בעת הגשת התכנית לועדה המחוזית. יצוין כי תקן החניה הארצי מאפשר בתכנית אח"י דקר לקבוע תקן 1:0.5.	לדחות את ההתנגדות
עמיר בר און (מייצג את עצמו) – הימור על וטו של הבעלים			
24	נטען כי חוק דייר סרבן מאפשר לבעלים זכות וטו על תכנית ובכך לבטל תכנית לאחר קבלת היתר הבניה. עוד נטען כי הבעלים הינו מוסד תכנון	לא ידוע לועדה המקומית כי מי מהבעלים הוסמכו כמוסד תכנון על פי חוק. החוק לעידוד מיזמי פינוי בינוי נועד להגן על בעלים שאינם מעוניינים בתכנון קונקרטי מטעמים מוצדקים המפורטים בחוק, ולחילופין מאפשר לבעלים לתבוע בעלים מתנגדים מטעמים שאינם סבירים ותכליתו אינה זכות וטו.	לדחות את ההתנגדות
25	המחוקק כופה על הועדה המחוזית להמר על חייהם של הבעלים	הועדה המקומית פועלת על פי החוק	לדחות את ההתנגדות
עמיר בר און (מייצג את עצמו) – פרוגרמה של הבעלים			
26	מבוקש לבטל את התכנית כי לא תוכננה ע"פ פרוגרמה של הבעלים.	תכנון הוא מלאכת האיזון. איזון תכנוני בין מסה לחלל, בין אינטרסים מנוגדים, בין פרטי לציבורי ועוד. ראוי כי בעל הקרקע יהיה שותף בהכנת התכנית ו/או אף ייזום תכניות בקרקע שלו. אך מכאן לא נובע כי בעל קרקע מוסמך לאשר או לדחות תכנית, זוהי סמכותו של מוסד התכנון. התקיימו מפגשים עם כלל בעלי הדירות: 30.7.13 4.8.13 בנוסף התקיימו מספר פגישות עם נציגים מטעם הבעלים: 18.6.13 11.3.14 18.3.14 25.3.14 8.4.14 28.4.14 7.2.16 4.5.16 10.10.16 31.12.18 13.9.20	לדחות את ההתנגדות
עמיר בר און (מייצג את עצמו) – ממ"ק רע			
27	ממ"ק פוגע בקניין הבעלים ביחס לממ"ד, מהווה סכנת מוות כפולה במלחמה, יפגע במורל הלאומי ועוד.	הממ"ק הוא פתרון המאפשר גמישות תכנונית גדולה מאוד, הן בתכנון הדירות והקומות וכמובן בתכנון מרתפי החניה. אנו רואים בגמישות זו יתרון משמעותי.	לדחות את ההתנגדות

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
			ראה לעיל	
			כלל הזכויות בתכנית משביחות את הקרקע ואת קניין הבעלים, ואף מאפשרות הריסת דירות ישנות ובניית חדשות גדולות יותר ובסטנדרט חדש, עם חניה, מרפסת, מעלית ועוד.	
עמיר בר און (מייצג את עצמו) – שלביות = מונופול לזים				
28		נטען כי השלביות אינה אמצעי להשגת מטרות תכנוניות והיא משמשת לשימור מונופול הזים. בנוסף פוגעת בבעלים, בדיירים, ובמאשרי התכנית שלל פגיעות שהחמורה היא סכנת מוות.	השלביות היא כלי לאפשר מימוש. פעמים רבות (כמו בתכנית זו) לא ניתן לממש את כלל המגרשים בו זמנית בעיקר עקב נגישות חסרה למגרש ובכדי ליצור אותה יש לממש מגרשים אחרים קודם. ללא ספק לגור בסביבת אתרי בניה זוהי מציאות מטרידה, אך אין זה ייחודי לנוה שרת או למתחם אח"י דקר. בכל עיר בה מתרחשים תהליכי התחדשות, אדם יכול לגור שנים ארוכות בסמיכות לאתרי בניה. יש לציין שמאמצע שנות ה-90 ניתן על פי חוק לבנות מרחב מוגן דירתי העומד בתקן, האחריות על כך שאינו הוקם עומדת על הבעלים.	לדחות את ההתנגדות
סימונה ליבוביץ' (מייצגת את עצמה)				
29	17. פגמים בהליך הכנת התכנית	הטיעונים הקשורים בועדה המקומית ובעירייה: התכנית הוגשה עם תצהיר בלבד וללא מספר החתימות הנדרש. מניעה להשתתפות דיירים בישיבות ובדיוני ועדה. נציגי הבניינים ניסו להגיע להסכמות עם הזים והעירייה אך נפלו על אוזניים אטומות. התהליך היה רחוק משיתוף ציבור אמיתי.	הוועדה המקומית ראתה בתכנית חשיבות גדולה ביותר למימוש ההתחדשות במרחב התכנון ונקודה משמעותית לחידוש מרחבי תכנון נוספים ע"י פתיחת הרחוב השכונתי ומתן אפשרות לנגישות לכלל חלקי השכונה, לכן הועדה המקומית הצטרפה כמגישה, מהלך המייתר ע"פ חוק את הרוב הנדרש. אל אף זאת, חברי הועדה המקומית ביקשו לראות כי למהלך התכנוני יש תמיכה בקרב הבעלים ולכן נדרש תצהיר בו הוצגו 62%, חלקם שחתמו על חוזה סופי וחלקם על הסכמות מקדימות. לא הייתה מניעת השתתפות של נציגים בישיבות או בועדות, הנציגים השתתפו בישיבות רבות לאורך השנים, השמיעו בקשות והעירו הערות. כאמור מוסד תכנון בוחן את כלל האינטרסים במרחב ומגיע למסקנות לאחר אינטגרציה של כלל ההיבטים. שיתוף הציבור אינו בהכרח קבלת דעתה של קבוצה זו או אחרת. שאלת ייצוג הציבור ומיהו הציבור אותו שומעים – תמיד לנגד עיני הועדה המקומית.	לדחות את ההתנגדות
			* לפירוט המפגשים שנערכו ראו לעיל סעיף 25.	
30	18. גילוי נאות וניגוד עניינים	הטיעונים הקשורים בועדה המקומית ובעירייה: ג. יועצת התסקיר החברתי עובדת היום בעירייה.	ג. היועצת שערכה את התסקיר החברתי אינה עובדת עירייה ואינה עובדת בעירייה (בעבר או בהווה). היא יועצת מקצועית בתחומה ועורכת תהליכי שיתוף ציבור ונספחים חברתיים עבור עיריית ת"א-יפו כפי שמקובל.	לדחות את ההתנגדות

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		י. החלטת הועדה המקומית בטלה לאחר 7 חודשים כפי שנכתב בפרוטוקול. החלטת מועד סופי להצגת חתימות לא נאכפה. יב. הקצאת שטחי ציבור ע"י מוסד התכנון המקומי היא טעם לפגם. יג. מסמך המדיניות נשען על התכנית בהכנה.	העירייה מממנת עריכת נספחים חברתיים כדי שאלו יהיו אובייקטיביים ולא ייערכו ע"י יזמים פרטיים. י. הוסבר לתושבים מספר פעמים כי סעיף התוקף אינו חל על החלטות בתכניות שאינן בסמכות הועדה המקומית. הסעיף מוטמע בפורמט הפרוטוקול ובטעות לא נמחק. ההחלטה להצטרף כמגישה, עלתה לדיון במליאה עקב בקשת שני חברי ועדה, ובדיון הוחלט שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית עקב חשיבותה ובהתאם לחו"ד הצוות המקצועי. יב. חובת הועדה לדאוג להקצאת שטחי ציבור לתושבי העיר. יג. מסמך מדיניות רבים נערכים במרחב משתנה. במרקם בנוי אין כמעט מקרים בהם עורכים מדיניות למקום שקפא בזמן. הסינכרון בין תהליך התכנון לתכנית אח"י דקר ולהכנת מסמך המדיניות לשכונה, אפשר לבחון הנחות עבודה על מקרה קונקרטי ובכך התכנית ומסמך המדיניות יצאו נשכרים.	
31	19. הטעייה של התושבים	ד.ה. התושבים יכלו להרחיב את דירתם יותר ממה שמאפשרת תכנית זו (ע"פ תכנית ההרחבות). בעלי זכויות רבים לא ידעו על קיומה של האפשרות להרחיב ואלו שידעו ופנו, קיבלו תשובה שהמקום בהליך פינוי ובינוי. תסקיר חברתי נערך לאחר אישור התכנית למעשה.	ד. התכנית מגדילה את הזכויות לבעלי הדירות פי 5.5 (ופי 3 מתכניות ההרחבות). כאמור לעיל, בעלי דירות יכולים לבנות בעצמם וכך כלל הזכויות יישארו בחזקתם, בדיוק כפי שהיו נדרשים לשלם במידה והיו מרחיבים את דירותיהם ע"פ תכניות תקפות אך בחרו בעסקת קומבינציה. ועדיין, ובהתאם להסכמים עם היוזם, יוכלו בעלי דירות לקנות עוד שטח עבור דירותיהם, כאילו הרחיבו את דירותיהם בעצמם ע"פ תכנית ההרחבות. ה. בניינים רבים בשכונה ואף במתחם או בסביבתו הרחיבו על פי תכנית ההרחבות.	לדחות את ההתנגדות
32	20. ציפוף רב מידי ופגיעה באיכות החיים	התכנון מייצר מרחב צפוף ועמוס ומרע את איכות החיים. התכנון מונעה משיקול כלכלי בלבד.	התכנית מייצרת מערך תנועה חדש ומבטלת רחובות ללא מוצא, מוסיפה שטחי ציבור פתוחים, שטחים למבני ציבור, ומגדילה את זכויות הבניה של הבעלים. בתכנית מכפיל יח"ד של 2.5. מכפיל נמוך יחסית למקומות אחרים בישראל.	לדחות את ההתנגדות
33	21. עירוב שימושים	בתכנית קודמת לא הוקצו שטחים אלו וזה הוגדר כ"טעות". אין מידתיות בשטחי המסחר	אכן בתכנית שתוכננה בסטנדרט של תחילת שנות ה-2000, לא הוקצו שטחי ציבור. תכנית זו העלתה את ערך הקרקע בשכונה, אפשרה מהלך רחב של התחדשות	לדחות את ההתנגדות

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		ושטחי הציבור הבנויים. אין שיוך שטחי מסחר לבעלי הקרקע החוזרים. הוראות התכנית כופות על בעלים לגור בסביבה מסחרית.	בשכונה וממנה נלמדו לקחים רבים. אין מידה אחת נכונה לשטחי המסחר, אלו נגזרים מכוונות שנקבעו במסמך המדיניות. שטחי המסחר המתוכננים צנועים למדי ומיקומם נועד להקל על חיי היום-יום של התושבים בשכונה. שטחי הציבור הבנויים הם חלק הקצאת קרקע נוספת לשטח למוסדות ציבור. מהלך זה מיטיב על בעלי הקרקע. בהוראות התכנית לא נקבע היכן תהיינה דירות התמורה.	
34	22. תנועה	התכנית לא מציעה פתרונות מספקים לתנועה של רכבים פרטיים.	בשום מקום בעולם, אין פתרונות המתבססים רק על רכב פרטי, ובכל הערים ישנם עומסים בשעות הרלוונטיות. צפי מימוש התכנית מסונכרן עם שיפור התח"צ (רק"ל ואוטובוסים) שתהווה חלק מאפשרויות הבחירה של התושבים.	לדחות את התנגדות
35	23. חניה	התכנית לא מציעה פתרונות מספקים לחניה פרטית. המסחר יגרום לעוד עומסי תנועה.	למרות אישור מדיניות עירונית לעניין תקן החניה, ובכך תכנית חדשות (גם בשכונה) תקודמנה עם תקן חניה של 1:0.8, הוחלט לקבוע תקן 1:1 כפי שהיה בעת הגשת התכנית לוועדה המחוזית. ראה לעיל למסחר שכונתי מגיעים בעיקר ברגל או אמצעי תחבורה חלופיים והחניות לשימוש המסחר נכללות במאזן החניה שנלקח בחשבון.	לדחות את התנגדות
36	24. הערות לחוו"ד השמאי	24.ב.24. טעויות אריתמטיות בהערכת זכויות במצב הנכנס ובהתאמה במצב החדש בהקצאת הזכויות, אפליה וקיפוח. 24.ה.24. לא ניתן הסבר כיצד נקבעו מקדמי איזון, השימוש במקדמים נעשה בחוסר שקיפות. 24.ו.24. בחישוב השווי מצב נכנס	מתוך התייחסות שמאי התכנית: 24.ב.24. עמוד 14 סעיף ב' - ג' - ההתנגדות כללית המתנגדת לא הצביעה על פערים מספריים שמשקפים את טענתה, יובהר כי היות ומדובר בחלק יחסי בזכויות הבניה הרי שהשווי הינו אחיד לכל בעלי הזכויות. בנוסף השמאי בוועדה המחוזית קיבל את עמדתנו לנושא זה כמפורט בסקירה עיונית רביעית (סעיף 5.2) מתאריך 26.3.2020. כמו כן, הטענה אינה רלוונטית ואינה פוגעת בזכויות היות והזכויות נקבעות בהסכמי תמורות מול היזם. 24.ד.24. עמוד 14 סעיף ד' - מקדמים והשיקול העיקרי לקביעתם פורטו במסמך העקרונות ועפ"י מקובלות שמאיות. עמוד 14-15 סעיף ה' - הצגת השווי לכל מגרש בוצעה בשקיפות מלאה ומקובלת כמפורט בעקרונות גורמים ושיקולים ובנספח ג' נספח עזר במסמך העקרונות. הכל בכפוף להנחיות הועדה. 24.ו.24. עמוד 15 סעיף ו' - הנושא נבחן אל מול הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית	

סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
	חסר מקדם גבוה יותר לקומות, כניסות ולמס' דירות בבניין. אין אבחנה בין בעלות פרטית לחכירה. ח.24-ט הטבלאות אינן מעודכנות. י.24 לא בוצעה הפחתה למושעא – דירות שיש בהן יותר משני שותפים שאינם בני זוג. י.24 ההוראות בתכנית הקובעות הקצאת שטחי מסחר, שטחים למבנים ציבוריים ותשתיות ע"ח בעלי הנכס יוצרת מצב מפלה בין בעלי קרקע שחלקם נאלצים לתרום לתכנית שטחים גדולים יותר. י.24 יש לקבוע מקדמי שווי לשם איזון אשר יפצה את בעלי הקרקע שהוקצו להם זכויות	ובוועדה המחוזית ונמצא כי הגורם אשר משפיע על שווי הדירה הינו שטחה בלבד כמפורט בסעיף 10.5 למסמך העקרונות. בנוסף השמאי בוועדה המחוזית קיבל את עמדתנו לנושא זה כמפורט בסקירה עיונית רביעית (סעיף 5.2) מתאריך 26.3.2020. עמוד 15 סעיף ז' - לטענתנו אין הבדל בשווי השוק במתחם בין דירות בבעלות לבין דירות בחכירה לדורות ח.24-ט עמוד 15 סעיף ח' - עדכון פרטי בעלי הזכויות בטבלאות הינם כמפורט בנסחי הטאבו אשר הונפקו בטווח של חצי שנה למועד הקובע. עמוד 15 סעיף ט'- שם המודד ופרטיו יעודכנו בחו"ד ככל שתנחה הוועדה המקומית/המחוזית לעניין זה. יוער כי פרטי המודד מצוינים בתקנון התכנית המוצעת. י.24 עמוד 16 סעיף י' - לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למושעא בשני מצבי התכנון כמפורט בסעיף 10.9 במסמך העקרונות. אנו סבורים כי בפרויקט פינוי בינוי על מנת שלא לסטות ולייצר חוסר איזון בין העקרונות התכנוניים והשמאים ולשמור על אחידות (תכנון הפרויקט המוצע, תמורות הדיירים ושמירת החלק היחסי והאיזונים) יש לבצע את האיזון ברמת היחידה הגרעינית המהווה שווי זכויות הבניה לדירת המגורים בשלמותה (לשווי בשלמות אין מרכיב מושעא) וחלוקה יחסית שווה בין בעלי הזכויות באותה יחידה גרעינית. במצב הנכנס הובאה בחשבון התייחסות ברמת היחידה ובמצב היוצא כל בעל הזכויות מוקצה בתא שטח מעורב (כולם מוקצים בתא שטח מעורב) ולכן אין משמעות למרכיב המושעא. י.24 עמוד 16 סעיף יא'- יד'- טבלת ההקצאה ועריכת השווי היחסי לכל בעל זכויות נגזרת מהחלק היחסי המתקבל במצב הנכנס אותו יקבל בעל הזכויות במצב היוצא והינו זהה בשני מצבי התכנון, לכן לא קיימת השפעה בגין הפרמטרים שציינה המתנגדת/ הפליה בין בעלי הזכויות. י.24 כמפורט מעלה סעיף יא-יד	המלצה

סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
	או שימושים בעלי שווי מופחת. 24.יג.-יד בדירות שבהן יהיה מסחר נלקח בחשבון מקדם מופחת. 24.טו.-24.טז לא מסופק מידע כיצד נקבע היקף השטחים למסחר ולשירות במתחם. 24.יז יש להביא בחשבון שווי גבוה יותר לחלקות שהפרישו לצרכי ציבור. 24.יח היעדר התחשבות בזכויות בניה קודמות. ישנן דירות שהורחבו ובחישוב לא נלקחה בחשבון כל תוספת. 24.יט תרומת המחוברים 24.כ לא בוצע אומדן של שווי כלל הקרקע למגורים בסביבת השטחים הציבוריים. 24.כא לא בוצעה הערכה של השיעור המתאים כאחוז משווה הקרקע בסביבה (מקדם שצ"פ). 24.כב התכנית קובעת תוספת של 10% ממספר יחידות הדיור –	24.יג.-יד כמפורט מעלה סעיף יא-יד 24.טו.-24.טז עמוד 16 סעיף טו'- השטחים שנקבעו הינם בהתאם וכמפורט בתקנון המוצע. קביעת היקף השטחים למסחר היא בראש ובראשונה שיקול תכנוני אשר נבחן בתכניות פינוי בינוי גם מן ההיבט הכלכלי במטרה להביא לידי איזון כלכלי בכל אחד מהמתחמים בתכנית. עמוד 16 סעיף טז'- טענה של המתנגדת אינה ברורה. 24.יז עמוד 16 סעיף יז'- הטבלה ערוכה בהתאם לתקן 15 שטחים לצרכי ציבור לא ישתתפו באיזון ויירשמו מתחת לקו. 24.יח שטחי הדירות הינם בהתאם לשטחים מהיתרי בניה לרבות התייחסות לתוספות בניה במידה וקיים היתר לגביהן. 24.יט במקרים בהם הבינוי הקיים דומה בין כל המבנים בפרויקטים של פינוי בינוי אשר בהם נקבעת התמורה על בסיס ההסכמים שנחתמו ועל מנת למנוע עיוותים בטבלה לא ניתנה התייחסות לערך המחוברים כמפורט בסעיף 10.7 למסמך העקרונות. בנוסף השמאי בוועדה המחוזית קיבל את עמדתנו לנושא זה בהתאם לסקירה עיונית רביעית (סעיף 5.1) מתאריך 26.3.2020. 24.כ עמוד 16 סעיף כ'- כא'- טענה של המתנגדת אינה ברורה. לא ברור אם טענתה ביחס למצב הנכנס/היוצא. 24.כא כמפורט מעלה בסעיף 24. 24.כב עמוד 17 סעיף כב'- בהערה ג' ברמת הטבלה בתקנון המוצע מצוין כי "ניתן	

סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
	אין לכך ביטוי בשווי היוצא. 24כג. יש לקבוע מקדם איזון פנימי בגין הפחתת שווי מגרשים הגובלים בכביש. 24כד. חוות הדעת השמאית אינה מעודכנת כנדרש לפני מועד פרסום ההודעה בדבר הפקדת התכנית. הביקור במתחם על ידי השמאי בוצע ב- 2019. (מפנה לתקנות איחוד וחלוקה אשר דורשות עדכון של עד חצי שנה לפני פרסום התכנית להפקדה)	לנייד זכויות ויח"ד מתאי השטח"- ניוד הזכויות לא הובא בחשבון בטבלה וטבלת ההקצאה מבוססת על זכויות הבניה כמפורט בטבלה 24כג. כל מגרש סמוך לכביש, ההשפעה של הסמיכות של כל המגרשים הינה אחידה לרעש חזוי 24כד. המועד הקובע לעריכת מסמך העקרונות והטבלה מתאריך 30.3.2020 שהינו בטווח של חצי שנה ממועד ההפקדה מתאריך 14.8.2020. בנוסף מבחינה שמאית נתוני ההשוואה והערכים שנקבעו והובאו בחשבון עומדים בתקינה הנדרשת ובטווח הראוי ותקפים גם להיום.	
37	25א. להוסיף במסמכי העקרונות לטבלת הקצאה ובהוראות התכנית הוראה כי היטל ההשבחה ייקבע (ולא ייגבה) על פי חוק, לרבות פטורים. 25ב. מסמך עקרונות מתחם א- סעיף 10.5.1 לפיו הפרמטר המרכזי לשווי דירה הוא שטחה ולא קיימת השפעה לשיקולי קומה/כיווני אוויר/ נוף וכו' - לא מקובל. סעיף 10.5.2 מסמך עקרונות מתחם א - בהיעדר היתרים למבנים שטח הדירות שנלקח מסתמך על דירות טיפוסיות בבניינים דומים. טוענת שלחלק מהמבנים יש היתרים. סעיף 10.5.3 מסמך עקרונות מתחם א - חתימת מודד לא מעודכנת ולא ברור מי המודד. סעיף 10.6.4 מסמך עקרונות מתחם א- מקדם 60% -	25א. חזקה כי היטל השבחה ייקבע לפי חוק. 25ב. עמוד 17 סעיף 25 ב'- ציטוט מסעיפי מסמך העקרונות: ס' 10.5.1 למסמך העקרונות- <u>טענה לא התקבלה</u>- טענה חוזרת על עצמה פורט תגובה לעיל. ס' 10.5.2 למסמך העקרונות- היתרי הבנייה נבדקו באופן מקיף, במקומות בהם לא נמצא היתר בניה ונמצאו טיפוסי בינוי דומים בוצע שימוש בהיתרי בניה לדירות דומות על מנת לאמוד את שטח הדירה. הנל אושר על ידי השמאי של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ונמצא מקובל עליהם. ס' 10.5.3 למסמך העקרונות- טענה חוזרת על עצמה פורט תגובה לעיל. ס' 10.6.4 למסמך העקרונות- זכויות הבניה בוצעו בהתאם לתקנון התכנית (טבלה 5) ולא בוצע שימוש במקדם עליו	לקבל את ההתנגדות בחלקה: מוצע לקבוע שמות זהים לשלבים בכל מסמכי התכנית. לדחות את שאר הטענות.

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		שואלת מדוע נלקח מקדם זה? סעיף 10.6.5 מסמך עקרונות מתחם א- לא ברור על סמך מה החליט השמאי להביא בחשבון את שטחי המסחר לפי שטח ברוטו ואת שטחי המגורים ביחס לשטח העיקרי. סעיף 10.6.7 מסמך עקרונות מתחם א- טוענת כי לעומת מה שכתוב בסעיף, לא נלקחו בטבלאות ההקצאה שום פרמטרים מלבד שטח דירות. ג25. טענות על דיוק שמות של נספחים. ג26. עמ' 20-18 – סעיף 26 להתנגדות – מצביעה על חוסר התאמות מספריות לכאורה בין מסמך העקרונות למסמך הוראות התכנית.	מצביעה המתנגדת – תעודכן בחו"ד הבהרה כי זכויות הבניה בוצעו בהתאם לתקנון התכנית המופקדת גרסה 59 (לאחר תצהיר שינויים שהוגש טרם ההפקדה בפועל). ס' 10.6.5 למסמך העקרונות-שטחי מסחר נסחרים לפי שטחי ברוטו ומגורים כשטח עיקרי כמקובל. ס' 10.6.7 למסמך העקרונות- - המתנגדת משלבת באופן שגוי את שני מצבי התכנון. במצב הקיים הובא בחשבון שטח יח"ד בלבד ובמצב המוצע הובאו בחשבון מקדמים שונים כמפורט במסמך העקרונות. ג25. לא נפלה טעות בשלכיות אלא שמות השלבים נקראים באופן שונה בין המסמכים. ג26. נדרש תיקון טכני. ככל שקיימות אי התאמות כאלה הן יתוקנו. בכל מקרה, והכל על פי המסמך הקובע תקנון התכנית.	
38	27. הערות להוראות התכנית	1.6 בעלי הקרקע לא היו מודעים לאפשרות החוקית להרחיב את דירותיהם. 4.1.1 התנגדות לחזית מסחרית ולמשרדים עירוניים. התנגדות לאיסור דירות גן. 4.1.2 לא כתוב במפורש המרחק בין מבנים מרקמיים לבין עצמם. מספר הקומות סותר בין ההוראות לטבלה 5. שטח ממוצע קטן ממה שהובטח לדיירים. התנגדות להקצאת שטח לפריקה וטעינה ע"ח קרקע הדיירים. 5.	1.6 בניינים רבים בשכונה ואף במתחם או בסביבתו הרחיבו על פי תכנית ההרחבות. 4.1.1 משרדים עירוניים הם חלק בלתי נפרד משירות ציבורי לתושבים. בשנים האחרונות (ובתקופת הקורונה בפרט) הובנה חשיבותה של חצר משותפת. דירות גן מאיינות שטח משותף זה ולכן מה"ע הוביל מדיניות האוסרת זאת בתכניות חדשות. 4.1.2 חשוב להבהיר גם את המרחק בין מבנים מרקמיים. אין סתירה במספר הקומות, קומות המסד הן חלק ממספר הקומות הכולל. שטח דירה ממוצע – הוא ממוצע בתכנית ולא לדירה מסויימת. הועדה המקומית אינה נכנסת להסכם הקנייני בין היזם לבעלי הדירות. הקצאת שטח בזיקת הנאה היא לשעות הפריקה והטעינה בלבד ונועדה לקיים סדר	לקבל את ההתנגדות בחלקה: להוסיף בסעיף 4.1.2 א3 כי "המרחק בין מבנים מרקמיים למבנים מרקמיים אחרים, בין אם באותו תא שטח ובין אם בתאי שטח גובלים, לא יפחת מ-8 מטרים. לדחות את שאר טענות.

סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
	סתירה במספר הקומות. התנגדות להקמת קיוסק בתא שטח 8. הערות ברמת הטבלה: פירוט השימושים בקומת הקרקע. התנגדות לממ"ק. חסר מידע על שטחים בתת הקרקע או בקולונדה. להשמיט שטחים נלווים בשב"צ. יש לקבוע במדויק כיצד ייראה הבניין. 6. א. עיצוב אדריכלי תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח תוצגנה כבר בשלב ההפקדה. אין התייחסות להצללת פרויקטים שאושרו לאחרונה. התייחסות ולא עמידה בתקן בניה ירוקה. 6.2 חניה חסרה תכנית חניונים לפריסת החניות ולכניסה לרמפות. אין פתרון מספק לדרישות החניה. חסר פירוט על אופן הצמדת החניות לשימושים השונים וכיצד ימנעו מטרדי רעש מרכבים. 6.3 בניה ירוקה חסרה דרישה לעמידה בתקן. 6.5 ניהול מי נגר יש לוודא פתרונות השהיית מי נגר ועמידה בתנאי 15% פנוי מבניה. 6.6 עצים בוגרים דרישה לפיצוי נופי על עצים שייכרתו. לדעת המתנגדת יש יותר עצים מאשר מצוינים בסקר. מבקשים פיקדון על הערך החליפי של העצים. מבקשים זכות טיעון בטרם ייכרתו עצים. תפקוד העצים ייפגע בשל	בעירוב השימושים. 5. כאמור לעיל אין סתירה במספר הקומות. מיקום הקיוסק ייקבע בתכנית העיצוב, יש חשיבות לשמר גמישות לשלב תכנית העיצוב. ממ"ק מייצר גמישות תכנונית המיטיבה עם תכנון הדירות, הבניין והחניון. אין העדפה באזור המרכז למיגון ע"י ממ"ד. בתת הקרקע יש שטחים לשירות המסחר. שטחי הקולונדה נספרים ע"פ חוק ולכן מוקצים לצורך זה בטבלה. שטחי השב"צ יתוכננו ע"פ תכנית צ' העירונית בה מתאפשרים 10% לשימושים נלווים. עקב הזמן שעובר בין אישור תכנית למימושה בהיתר, חשוב לשמר גמישות תכנונית לעמידה בתקנות חדשות ועוד. ישנן הוראות על פיהן יתוכננו המבנים בשלב ההיתר. 6. א. 1. תכנית עיצוב אדריכלית ותכנית פיתוח נערכות ומאושרות בצמידות להגשת היתרים, כך נשמרות הגמישות התכנונית ועמידה בתקנות. פרויקט הצנחנים מרוחק 300 מ' מתכנית אח"י דקר ומתחם דבורה הנביאה כ-50 מ' ובו אין מגדלים. אין השפעת הצללות מתכניות אלה. ראוי כי התכנית תחייב עמידה בתקן בניה ירוקה, זאת נקבע בסעיף 6.3. 6.2 נערך נספח תנועה העונה על פריסת החניות, מספר קומות המרתף, מיקום הרמפות ואפשרות לאיחוד רמפות כדי להפחית פגיעה במדרכות ובמרחב הציבורי ולייעל את החניונים. נספח התנועה הוא מנחה. 6.3 נקבע בסעיף חובת עמידה בתקן. 6.5 הסעיף כולל מגוון הוראות לטיפול במי נגר, אלו יפורטו בתכניות העיצוב וימומשו בהיתרים. הסעיף קובע חובה לעמידה ב-15% פנוי	

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		עומס תחבורתי ורוחות מבניה גבוהה. 6.8 תנאים להיתר מבקשים הוראות ברורות לגבי המבנים להריסה בשלב ראשון. הוספת הוראה למצוינות בתכנון אדריכלי. הוראות למרחקים בין עצים לבינוי. 6.14 איחוד וחלוקה באופן שמגדיל את התכסית וגורם להשפעות שליליות. זכויות בניה רבות יפגעו בזכויות שמש, יצרו רוחות חזקות ויפגעו בפרטיות. זכויות בניה נלקחות מהבעלים לצורכי ציבור. 6.15 רישום שטחים ציבוריים לא ברורה הטענה. 7. שלביות שלבי הביצוע אינם ברורים ועלולים להשאיר את הבעלים ללא זכויות ויוצרים ערפל לגבי העתיד. תושבים יחיו הרבה זמן בתוך אתר בניה.	מבניה (מעל ומתחת לקרקע בחפיפה). 6.6 סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות. גם סקרי עצים בהיתרי בניה מובאים לאישור. לא ידוע לנו על עצים שלא נסקרו, אך אם ישנם חוסרים הידועים למתנגדים – נשמח לקבלם ונתייחס. לסקר אחראים מודד מוסמך ואגרונום מוסמך ומאשר אותו פקיד היערות העירוני. בתכנית הוראות הקובעת מנגנון נטיעת עצים חדשים. 6.8 יש הוראות ברורות לעניין השלכיות. בעלים לא יישארו ללא זכויות בעת הריסת הבניינים. הוראה לבחירת חלופות למבנה – מצוינות אדריכלית, מקומה בחוזה העסקה. הוראות בדבר נטיעה נכונה של עצים תהיינה בשלב ההיתר ותאושרנה ע"י פקיד היערות ואדרי' העיר. 6.14 התכסית גדלה מפני ששטח הדירות גדל ושטחי השירות עומדים בתקנות החדשות (כגון מעליות וממ"דים – המעמיסים שטחי שירות גדולים מממ"קים). זכויות בניה רבות אכן מצמצמות את המרווחים בין המבנים אליהם רגילים התושבים כיום. התכנית אינה לוקחת זכויות מהבעלים אלא מוסיפה זכויות לבעלים (פי 5.5). 6.15 לא ברורה הטענה של המתנגדת. 7. שלבי הביצוע מפורטים ומובנית בהם גמישות לשלב תכנית העיצוב. בכל מקום בו מתקיימת התחדשות עירונית (בתב"ע או בתמ"א) שכנים חיים בסביבה בה יש אתרי בניה.	
39	28.	הערות לנספח בינוי: דירות כלואות אינן תמורה ראוייה. לא מוצגות הפרופורציות בין המבנים והרחובות בחתכים.	נושא דירות התמורה ראוי שייקבע בחוזים בין היזם לבעלים. נספח הבינוי כולל חתכים המציגים יחסים בין התחום המותר לבניה, המרחב הציבורי והרחובות.	לדחות את ההתנגדות
40	29.	הערות למצגת ולהדמיות:	ההדמיה מוצגת בתלת מימד	לדחות את

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		הדמיה מראה חיבור בין המבנים ומבלבלת	ובפרספקטיבה ואין בה חיבור בין הבניינים, וממילא משמשת חומר רקע בלבד.	ההתנגדות
41	30.	הערות לנספח התנועה : הנספח לא מתייחס למספר כלי הרכב ולגידול המשמעותי עקב התכנית. התכנית מקפחת אוכלוסייה מבוגרת בהתבסס על תחבורה ציבורית.	הנספח מתייחס למשמעויות הגידול, בטבלת החניות, בתקן החניה ובתכנון המרתפים. בתכנית תקן חניה גבוה מהמאוסר כיום בעיר. בנוסף, נספח התנועה והחניה מציג כניסה/יציאה משודרגת לשכונה, ומערך תנועה משופר ורציף. התכנית מרוחקת 450 מ' ו-550 מ' משתי תחנות רק"ל, כקילומטר מתחנת מטרו עתידית, ועשרות מטרים ממספר קווי אוטובוס. בנוסף, התחבורה הציבורית בתוך השכונה תתוגבר עם פתיחת הרחוב הראשי החדש בשכונה.	לדחות את ההתנגדות
42	31.	סעיף 2 מפנה לבה"ת בטענה שהוא מעיד על הכשלים – ישנם ציטוטים המעידים על כשלים שונים סעיף 3 התחזיות לפתרונות תחבורתיים אינן מסונכרנות עם לוחות הזמנים במציאות. סעיף 6 בבה"ת אין נתונים על התרחישים שנבדקו סעיף 7 נת"צ ראול ולנברג – יש לספק לוח זמנים ספציפי. סעיף 9 מהיר לעיר – תוספת שירות ללא הרחבה של ציר העדפה – טעון שינוי. סעיף 10 הנתונים על תאונות לא מדויקים. היו באח"י דקר הרבה תאונות ללא נפגעים. פסקה אחרונה - נפחי התנועה שנמדדו ב-2019 לא רלבנטיים פסקה אחרונה - התכנית לא מציגה טיפול בדרכי גישה לשכונה	מדובר בציטוטים מגמתיים ביותר. המסקנות של הבה"ת מעידות על שיפורים משמעותיים בעקבות הפרויקט ואף כתוצאה מתכניות ומיזמים נוספים חיצוניים לתכנית המתקדמים במקביל, כאשר חלקם אף מצויים כבר בביצוע. פתרונות תחבורתיים הינם מנדט של משרד התחבורה בשיתוף עם עיריית תל אביב. התרחישים מפורטים בבה"ת, מענה מפורט והסבר התרחישים ע"י יועץ התנועה של התכנית. הגוף האמון על ביצוע נת"צ הינו משרד התחבורה/נת"א בשיתוף עם עיריית תל אביב ראו מענה בסעיף קודם בבדיקות תחבורתיות בודקים תאונות עם נפגעים. כמו כן, התכנית טומנת בחובה שיפורים בטיחותיים, כגון: הפרדת שבילי אופניים מהתנועה, מעגל תנועה ועוד. הנתונים רלוונטים לעת הבדיקה ואישורה. ומשקפים במידה רבה את נפחי התנועה גם בעת הנוכחית, דיון בהתנגדויות לתכנית. הטענה לא ברורה. בכל אופן נספח התנועה	לדחות את ההתנגדות

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		פסקה אחרונה - רעש וזיהום אוויר אינם נמדדים במסמך הבדיקה התחבורתית.	מציג את הגישות לתאי השטח השונים ומסדיר את מערך התנועה במרחב התכנית המוצעת וחיבור אל מערכת הדרכים ההיקפית חוות הדעת הסביבתית נבדקה ואושרה על ידי היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית. ניתנו הנחיות לנושא מיקום פתחי איורור ופליטות מהחניונים המתוכננים. לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית לקביעת הצורך במיגון אקוסטי בחזיתות הפונות לרחובות בית אל ודבורה הנביאה וכן ממערכות מכאניות בשטח התכנית.	
43	32.	הערות לנספח הצללה: אין התייחסות לרוחות טורדניות. הפניות לכל מיני תקנים בינלאומיים נקודות בעייתיות בחוות הדעת האקלימית – נספח הצללה.	מתוך המענה של יועץ איכות סביבה לתכנית: לתכנית הוכנה חוות דעת אקלימית, הסוקרת את משטר הרוחות והפוטנציאל לרוחות טורדניות בשטח התכנית וסביבתה. חוות הדעת אושרה על ידי יועץ הסביבה של הועדה. ממצאי חוות הדעת מעלים, כי אין חריגה מקריטריון הבטיחות בכל שטח התכנית. באשר לקריטריון הנוחות - קיימת שכיחות העולה במעט על 10% (רף הקריטריון לאזורי/שימושי שהות בשיבה) בפינות הדופן המערבית של בניין 7, בצפון- מערב התכנית. באזורי התגברות אלה לא מתוכננים אזורים לשהות בשיבה וע"כ לא מתקיימת חריגה מהקריטריון. יש לציין כי המודלים נבדקו ללא אלמנטים המתוכננים בפיתוח (עצים וכו'), אשר מטבע הדברים מפחיתים מעוצמת הרוח באזורי התגברות. כאמור, לא צפויות חריגות מקריטריון הרוחות בכל שטח התכנית ולא נדרשים כל אמצעים למיתון רוחות. בלתי מבוסס מקצועית, לא ברור מה זה התקנים האלה והאם הם רלבנטיים בכלל. בארץ יש לנהוג לפי התקן התקף פה. העבודה נעשתה בהתאם לדרישות המשרד להגני"ס וליועצת לאיכות הסביבה של הוועדה המחוזית. מבדיקת חוות הדעת הסביבתית שהוכנה למתחם הצנחנים, עולה כי חותם צל המבנים בתכנית המאושרת למתחם הצנחנים לא ישפיע על הבינוי המוצע	

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
			בתכנית מתחם אח"י דקר. ממצאי חוות הדעת מראים כי רק חלק מהמבנים בני 9 קומות (4 מתוך 6) אינם עומדים בקריטריון ורק בעונת החורף. בעונת הקיץ ובעונות המעבר כלל החזיתות הדרומיות במתחם יהיו חשופות לקרינת שמש ישירה במרבית שעות היום.	
44	33. מענה ע"י היועצת החברתית	המדגם קטן מדי	מתוך 104 בעלי דירות במתחם רק 54 הסכימו להתראיין. עורכת הסקר ניסתה לראיין כל מי שהסכים. המתנגדת עצמה סירבה להתראיין.	לדחות את ההתנגדות
45		קוטר המדגם ומגבלות על עיבודים	- צוין בפירוש כי ישנם עיבודים שאפשר לערוך גם במדגמים קטנים והם אכן בוצעו (עמ' 17 בדו"ח) עיבודים ברמה גבוהה יותר, שיובילו לממצאים בעלי משמעות בעיקר בכל הנוגע לקשר בין מספר משתנים כדי להצביע על מגמה (כגון בין שביעות רצון מהמתחם לבין וותק בו ותחושת שייכות או מאפיינים אישיים אחרים) אינם אפשריים בגלל אופי הנתונים (איכותניים, העדר פיזור במדגם, ומספר המרואיינים הנמוך (עמ' 17-18 בדו"ח התסקיר).	לדחות את ההתנגדות
46		מסקנת עורכת התסקיר שקהילת הדירים במתחם לא יציבה – אינה נכונה	המסקנה מבוססת על כך שאמנם רוב המשיבים (בעלי נכסים) גרים במתחם מעל 30 שנה בממוצע (עמ' 17 בדו"ח) אבל רוב התושבים הנוכחיים הם שוכרים שטענו כי הם זמניים בו ואינם מתכוונים להישאר. עם זאת בפרק "הקהילה" ס' 3.1, עמ' 30 – מצויין כי הקהילה היא גורם חיובי ומושך, ו- 65% מהמשיבים ציינו אותה כגורם לרצונם לחזור לשכונה.	לדחות את ההתנגדות
47		נתונים חסרים : בעלי מגבלות ומטופלי רווחה	נתונים אלה לא התקבלו מהעירייה מפאת חיסיון והגנה על פרטיות. מאידך הוחלט להימנע מלשאול את המרואיינים על נושא זה לאור אחת המטרות בעריכת התסקיר - בניית אמון בין העירייה והתושבים. עורכת הסקר סברה כי יש בשאלות אלה חדירה לפרטיות המרואיינים ולכן החליטה להימנע מהן. השאלון שהציעה, ללא שאלות אלה, אושר ע"י העירייה.	לדחות את ההתנגדות
48		העדר נתוני הכנסה	לא נשאלו (במכוון, ובאישור)	לדחות את ההתנגדות
49		אופן החזקה בדירה	בזמן עריכת הסקר לא היה בידי אגף תכנון העיר והסוקרת גישה לנתונים בעניין החזקה.	לדחות את ההתנגדות
50	33. 13. 3.3	העירייה נמנעה מלפקח על היזם, למרות שהועברו מסמכים ועדויות הנודעים להתנהלות ההחתמות וצעדים שליליים.	לאורך השנים האחרונות סיפרה המתנגדת על עדויות ומסמכים שיש בידה אך סירבה להעבירם. הוצע לה גם לפנות למשטרה אם היא סבורה כי החומרים שבידיה מצביעים על הליכים שנעשו שלא כדין – עד כה לא ידוע לנו על פניה כזו.	לדחות את ההתנגדות

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		איום נציג ציבור על בעלים, לדבריהם	לא ידוע לנו איום כזה, ובכל מקרה אלה אינם מענייניה של הועדה המקומית אלא של משטרת ישראל.	
		מענה חלקי והתעלמות מתלונות דיירים על קשיים בשגרת החיים ליד מתחמי התחדשות בבניה	ברור הקושי המתואר. העירייה לומדת ונערכת לנושא "החיים בזמן ההתחדשות" לפרויקטים הבאים, מתוך הבנה כי שכונת נווה שרת תהייה תחת שינויים ובניה למשך כ-20 שנים.	
51	טענות נוספות בעמ' 40	חששות גדולים מעלויות תחזוקה גבוהות וחוסר יכולת עמידה בתשלומים – ועזיבת השכונה עקב כך	מוצע להוסיף סעיף על קרן הונית כפי שנקבע כיום בתכנית בשכונה. נושא זה לא היה מקובל כאשר הועברה התכנית לועדה המחוזית.	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף סעיף כתנאי להיתר יהיה הקמת קרן הונית עבור כל יחידות הדיור הקיימות ל-10 שנים
התנגדות עו"ד גד שילר בשם הגב' אה דרור				
52	11-6. תקופת המימוש	סעיף 7.2 קובע לוח זמנים למימוש של 15-20 שנים מהיום. תקופה בלתי סבירה ולא מידתית. מבוקש לקצר את לוחות הזמנים.	לוח זמנים למימוש מבטא סדר גודל ואין אפשרות לחייב או להתחייב ללו"ז שאינו תלוי במוסד התכנון או העירייה. ישנה תכנית נוספת בשכונה שביצועה לקח 9 שנים.	לדחות את ההתנגדות
53	14-12. התכנית לא מאפשרת לקיים את החוזה היזמי	השטחים שנקבעו בתכנית לא מאפשרים לעמוד בחוזה שנחתם.	חוזים שנחתמו עם הבטחות כאלו ואחרות לפני אישור תכנית, אינם יכולים לחייב את מוסדות התכנון.	לדחות את ההתנגדות
54	19-15. המובטח בחוזה אינו תואם למדיניות הועדה	שטחי התמורה שהובטחו בחוזה היזם אינם תואמים למדיניות ההתחדשות העירונית החדשה, וזו פוגעת בבעלים.	המדיניות שקבע תוספת של 12 מ' אינה חלה על תכנית זו ועל תכניות שעברו פורום מהנדס עיר. אלה הוראות מעבר שאושרו במסמך המדיניות בנושא. סל שטחי הבניה חושב לפי תמורות של 25 מ"ר ליחיד, ולא לפי הסכמים כאלו ואחרים.	לדחות את ההתנגדות
התנגדות עו"ד ענת בירן - בשם היזם				
55	21-4. תנאי שלביות	מוצעות שתי חלופות זמניות לקיום חיבור תחבורתי ללא צורך בתנאי השלביות.	חלופה א' מקובלת מן הטעם כי מתחם נהריים ייבנה בשלבים ולוח הזמנים בו יימשך עוד מספר שנים. עד שמתחם נהריים לא יושלם ממילא לא ייתקיים חיבור ברחוב המרכזי העתידי בשכונה.	לקבל את ההתנגדות לקבל את חלופה א' המוצעת ולהוסיפה בהוראות ובנספח השלביות.
התנגדות מהנדס העיר				
56	א. שטחים ציבוריים בנויים במגרשים סחירים	1. במטרה לאפשר שימושי רווחה כגון מגורים המשלבים בקהילה אנשים עם מוגבלויות. מוצע לשנות את יעוד הקרקע מ"מגורים" ל"מגורים ומבנים	1. חשוב לא להגביל את השירותים לתושב לכן שינוי היעוד חשוב. 2. שטחי הציבור הבנויים הם חלופה לשטח קרקע נגרש, ולאור סל שימושים מצומצם, ראוי כי השטחים הציבוריים הבנויים יכילו את סל השירותים לתושב	לקבל את ההתנגדות, להוסיף שימוש לתרבות ולהוסיף שימוש סחיר בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
		ומוסדות ציבור". 2. מבוקש להוסיף שימוש לתרבות. ובנוסף יש להוסיף שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי (בדומה לתכנית צ')	המתאפשר בשטחי הקרקע הציבוריים.	
57	ב. שטח למבנים ומוסדות ציבור	הסרת מגבלת הגובה שנקבעה על 17 מ' והצמדתה לנקבע בתכנית צ'.	אין הצדקה למנוע שימוש יעיל בקרקע בשטחי הציבור ולבנות לגובה בסביבת מבנים בני 10-28 קומות. בנוסף, שילוב המגבלות (גובה+תכסית) מונעה מיצוי זכויות הבניה למבני ציבור.	לקבל את ההתנגדות ולהטמיע את ההוראות מתכנית צ'
58	ד. סעיפים בהוראות	4.1.2א3 – מרחק בין בניינים חשוב להבטיח מרחקים נאותים מינימליים בין המבנים 4.1.2א4 – גובה קומות הקרקע והקמת יציע מוצע גובה 6.8 שאינו נדרש ולא נדרש יציע 4.1.2א7 – שימושים מותרים בקומות הקרקע יש להוריד לתת הקרקע שימושים שיכולים להיות שם ולפנות את קומת הקרקע לשימוש התושבים ושיפור חזית הבניין. 4.1.2א8 – שימושים מותרים ביציע יש למחוק את הסעיף 4.1.2א10 – חדר כושר פרטי להוריד שימוש לחדר כושר פרטיה מייקר את תחזוקת המבנה.	כיום לא מוגדר מרחק בין המבנים המרקמיים לבין עצמם, יש לקבוע מיני' 8 מ'. מוצע להקים קומות קרקע מתונות וזולות יותר לתחזוקה. עד 4.5 מ' למגורים ועד 5.5 מ' למסחר. בנוסף מוצע שלא תותר הקמת יציע. ראוי כי המרחב התת קרקעי יכלול שימושי שירות ותשתיות של המבנה. בהתאם לביטול היציע יש למחוק הסעיף. שימוש זה אינו תואם לפרויקט התחדשות עירונית מכיוון שמייקר את התחזוקה, ועשוי להיות גורם המזרז הדרה של אוכלוסייה ותיקה.	לקבל את ההתנגדויות ולשנות את ההוראות הרלוונטיות
59	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 בחלקו בחזית הקדמית על מנת לאפשר נטיעת עצי צל במדרכה הדורשים בתי גידול נרחבים.	נושא עצי הצל ברחוב חשוב מאוד ויש לקבוע כבר בתכנות את התשתית לגידולם.	לקבל את ההתנגדות ולקבוע חלק משטח פנוי מבניה בחזית הרחוב.
60	ו. שלביות	עקב הקושי לממש בניה בשלביות המוצעת. הוצעה חלופה לביטול תנאי להיתר ולחיבור זמני לשנים הראשונות	מוצע לקבל חלופה זו ולאפשר חיבור זמני למשך מספר שנים על יעוד דרך לביטול.	לקבל את ההתנגדות
61	ז. סעיף 6.8 -	להוסיף לתנאים למתן היתר בניה:	חשוב להבטיח כי אכן יוקמו השטחים לטובת הציבור בשכונה	לקבל את ההתנגדות

	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
	תנאים למתן היתר בניה	הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרשים 1-2 בבעלות העירייה.		
62	ח. סעיף 6.15 - רישום שטחים ציבוריים	1. לתקן סעיף א' ולרשמו מחדש: 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. 2. לטובת קידום ותמריץ לביצוע 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".	מוצע לתקן את הסעיף המבטיח הקמת מבני הציבור.	לקבל את ההתנגדות
63	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.	לקבל את ההתנגדות

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בנושאים הבאים ולהטמיעם במסמכי התכנית :

א. בהתייחס לסעיפים 6,7,13,54 לעיל:

עקב הרצון לאפשר גמישות בשלבי הביצוע, לוחות הזמנים של תכניות גובלות (ביניהן מתחם נהריים) והצגת החלופות לחיבורים זמניים בתכנית, מוצע לקבל את חלופה א' המוצעת ולשנות בהתאם לה את ההוראות ואת נספח השלכיות. (החלופה משתמשת בדרכים לביטול כמעברים זמניים).

- ב. בהתייחס לסעיף 9 לעיל:
לשנות נוסח סעיף 4.1.2 (2) כך שכניסות המגורים תופרדנה לחלוטין מהחזית המסחרית.
- ג. בהתייחס לסעיף 14 לעיל:
מוצע למחוק את הרשום בסעיף 7.2 לעניין מימוש התכנית ולרשום "מימוש שוטף".
- ד. בהתייחס לסעיף 15 לעיל:
עיצוב המרחב הציבורי או מרחבים בזיקות הנאה המשמשים את הציבור, ייקבע בתכנית העיצוב ויטמיע בין היתר גם את מסקנות חוות הדעת האקלימית.
- ה. בהתייחס לסעיף 36 לעיל:
מוצע לקבוע שמות זהים לשלבים בכל מסמכי התכנית.
- ו. בהתייחס לסעיף 37 לעיל:
להוסיף בסעיף 4.1.2א3 כי "המרחק בין מבנים מרקמיים למבנים מרקמיים אחרים, בין אם באותו תא שטח ובין אם בתאי שטח גובלים, לא יפחת מ-8 מטרים.
- ז. בהתייחס לסעיף 50 לעיל:
מוצע להוסיף 2 סעיפים:
סעיף אחד, תנאי לפתיחת בקשה להיתר תהיה הבטחת הקמת קרן הונית עבור כל דירות התמורה.
סעיף שני, תנאי להיתר אכלוס יהיה הקמת קרן הונית עבור כל דירות התמורה, המספקת את הפרש התשלומים לתחזוקה (מהמצב כיום למצב היוצא) ל-10 שנים.
- ח. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולהטמיע את התיקונים במסמכי התכנית.
- את יתר הנושאים שהועלו בהתנגדויות מוצע לדחות ולהעביר החלטה זו לדיון בהתנגדויות בועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות בנושאים הבאים ולהטמיעם במסמכי התכנית :

- ט. בהתייחס לסעיפים 6,7,13,54 לעיל:
עקב הרצון לאפשר גמישות בשלבי הביצוע, לוחות הזמנים של תכניות גובלות (ביניהן מתחם נהריים) והצגת החלופות לחיבורים זמניים בתכנית, מוצע לקבל את חלופה א' המוצעת ולשנות בהתאם לה את ההוראות ואת נספח השלכיות. (החלופה משתמשת בדרכים לביטול כמעברים זמניים).
- י. בהתייחס לסעיף 9 לעיל:
לשנות נוסח סעיף 4.1.2 (2) כך שכניסות המגורים תופרדנה לחלוטין מהחזית המסחרית.
- יא. בהתייחס לסעיף 14 לעיל:
מוצע למחוק את הרשום בסעיף 7.2 לעניין מימוש התכנית ולרשום "מימוש שוטף".

- יב. בהתייחס לסעיף 15 לעיל:
עיצוב המרחב הציבורי או מרחבים בזיקות הנאה המשמשים את הציבור, ייקבע בתכנית העיצוב ויטמיע בין היתר גם את מסקנות חוות הדעת האקלימית.
- יג. בהתייחס לסעיף 36 לעיל:
מוצע לקבוע שמות זהים לשלבים בכל מסמכי התכנית.
- יד. בהתייחס לסעיף 37 לעיל:
להוסיף בסעיף 3א4.1.2 כי "המרחק בין מבנים מרקמיים למבנים מרקמיים אחרים, בין אם באותו תא שטח ובין אם בתאי שטח גובלים, לא יפחת מ-8 מטרים.
- טו. בהתייחס לסעיף 50 לעיל:
מוצע להוסיף 2 סעיפים:
סעיף אחד, תנאי לפתיחת בקשה להיתר תהיה הבטחת הקמת קרן הונית עבור כל דירות התמורה.
סעיף שני, תנאי להיתר אכלוס יהיה הקמת קרן הונית עבור כל דירות התמורה, המספקת את הפרש התשלומים לתחזוקה (מהמצב כיום למצב היוצא) ל-10 שנים.
- טז. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולהטמיע את התיקונים במסמכי התכנית למעט ההתנגדות לנושא חדר כושר פרטי, כאמור לאפשר הקמת חדר כושר.

את יתר הנושאים שהועלו בהתנגדויות מוצע לדחות ולתת תוקף לתכנית.

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

מס' החלטה	התוכן
30/12/2020	507-0544247 תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח
220-0025 - 22	דיון בהתנגדויות (2) - תיקון החלטה במסגרת אישור פרוטוקול

מספר התכנית: 507-0544247

שם התכנית: תא/מק/4858 – צפון מזרח מעוז אביב

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



מיקום: שכונת מעוז אביב, מתחם צפון מזרחי

כתובת: בני אפרים 217 א-ד, 219 א-ד,

מבצע קדש 26,28,30,32 וקדש ברנע 1.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	853	
6625	מוסדר	חלק	854	

שטח התכנית: 12.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

יזם: אביב במעוז אביב בע"מ (מייצג מעל 80% מבעלי הזכויות בקרקע)

בעלות: קרן קיימת לישראל, עיריית תל אביב יפו ובעלים פרטיים:

פויאסטרו אברהם, עיני נעמי, חדד מוסלו, חדד כרמלה, שטרייכמן בת שבע, בן עמי רחל מוטולה סניורה, מוטולה סניורו, טוב עמנואל, טוב מלכה, באר אבן תמיר, באר אבן לימור, ויינרב רש שושנה, גבסו שמעון, לסטיגזון יוסף, לסטיגזון שמואל, אופק שרה, איסרוב איה, שטרן אירית, נבו שרון, גלאי יעל, פרץ חיים, פוס ערן, אורקיבי מיכל, חסון חיים, פרנג'י או רלו אברהם, שרייבר עדינה, ברגר יואל, הררי טל רוויטל, חי אוליביה, חי אורנה, גרשון אברהם, דיקורי תמר, דיקורי רוברטו, פכט שירלי, ליננברג מילכה, אבידור חיים, אבידור מרים, "קבוץ יטבתה", מימון אוהד, שיינברג מיכל, וידבסקי משה, וידבסקי פנינה, לויכטר שושנה, גליק שרה, לדיאנסקי אוה, בוגין תומר, בוגין רינת, גונן מינה, גונן אריה, עמר נחמיה, עמר סמדר, הרשברג יעקב, תם איילת (הרמינה), רוזה מיכאל, רוזה אניטה, תמרי שי, שופט איילת, צדיקרו חיה, צדיקרו יוסף, אופק שלמה, אופק לירי, בבו צלאח, בבו שפירה, לרנר מאיר, לרנר רינה, בלו מנשה לילך, בלו ירון, בית-אל אילנה, הדדי ציון, הדדי יוסף, אדדי רינה, ברגר אמירה, ברק חגית, רוקח הדר, שמואל שמואל, ניימן גיורא, עישבי ליאת, ריבק מיכאל, ריבק מיכאל, מינץ חדוה, דה לנגה בר, בן יאיר אסתר, בן יאיר דוד, צדיקרו נגבה, צדיקרו שמואל, אייזנהמר מישל מרסל, בורשטין אורלי, רחמן דוד, גונן יוסף, גונן יהודית,

אזיקרי רחל, קפלוטו משה, נגלר דוד ליאון, נגלר מיכאל, בן יאיר עדית, צימרינג חנוך, למור לאה, בניה ענת, אומן ורדית, חרצק צבי, חרצק נצחיה, מרכוס אדריאן, מרכוס רינה, רינסקי דבורה, רינסקי שלמה, פרידמן סהר אלונה, סהר אלון, דביר תמנע, מניקוביץ שמעון, קונסטנטין יואנה, גרינברג גל ברוך, קול שרון נטלי, גולומביק גדעון, בנימין גד, בנימין נורה, שקד דרור, ברוקמן קציר לואד, קציר איתי, קוטאל מרים, גפשטיין עופר, לוי דנה.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית נמצא בפניה הצפון מזרחית של שכונת מעוז אביב וכולל מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד שב"צ. במגרש המגורים 3 מבני שיכון בני 4 קומות אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20, ובהם 96 יחידות דיור, ללא פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בהיבט הנכסי/הארגוני, בניינים אלו אינם חלק מאגודה שיתופית מעוז אביב. במבנה שבקדש ברנע 1 פועלת מכולת בקומת קרקע. השב"צ ממוקם בפנינת הרחובות בני אפרים וקדש ברנע ומשמש כיום כמגרש חניה.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא 5000 מסמנת את מעוז אביב כמתחם 203א. נספח עיצוב עירוני מאפשר גובה בינוי עד 4 קומות עם בניה חריגה לסביבתה הקובעת עלית מדרגה לגובה בינוי עד 8 קומות. לפי נספח אזורי יעוד, רח"ק מירבי 3, מתחם 203א מסומן כמתחם להתחדשות עירונית ולכן מתאפשר בו **רח"ק מירבי 4**. **מסמך המדיניות למעוז אביב** מתייחס לתחום התכנית באופן שונה מיתר השכונה, שמוגדרת כמרקם בנוי לשימור, ומגדיר אותו לפינוי-בינוי עם בניה גבוהה בפניה הצפון מזרחית: "התכנית תשמר את אופי הבינוי וההעמדה הקיימים תוך הרחבה ותוספת קומות וכן תוספת מבנה גבוה בן עד 15 קומות". המסמך מזהה מחסור עתידי בשטחי ציבור בשכונה (גני ילדים ומעונות יום) וממליץ לתת לכך מענה בתכניות חדשות. המסמך ממליץ על תקן חניה 1:1 וכן על בחינת פניה חופשית ימינה מרחוב מבצע קדש לבני אפרים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 803 ותכניות להרחבות 2827, 2308א, 2308, בנוסף חלות תכניות עירוניות: ל, ג1

זכויות בניה: לפי הקיים- 96 יח"ד ב-3 מבני שיכון בני 4 קומות.

שטחי דירות קיימים כ 67-68 מ"ר. תכנית הרחבות מאפשרת הרחבה לעד 103.2 מ"ר ליח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושת מבני המגורים הקיימים ובניית מתחם חדש בו 265 יח"ד, הכולל בניין מגורים בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מרתפי חניה והגדלת המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

תיאור מטרות התכנון:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- התחדשות מבני המגורים תוך שמירה על מאפייני הבינוי בשכונה: בניינים טוריים שביניהם מרחבים ירוקים משותפים.
- שיפור מיקום והגדלת השטחים הציבוריים בתחום התכנית לכדי מגרש רגולרי המאפשר את מגוון השימושים הציבוריים. בעל נגישות גבוהה לתחבורה וקרבה למוסד ציבורי קיים.

- הגדלת מצאי יחידות הדיור ויצירת תמהיל יחידות דיור מגוון, וזאת בניגוד לגודל דירות אחד בשכונה.
 - תוספת שטח מסחרי בפינת הרחובות בני אפרים ומבצע קדש.
 - פרויקט מוטה קיימות שיהווה מודל להתחדשות השכונה.
 - שמירה על מרחבים ירוקים רצופים ללא דירות גן וללא גדרות.
 - מבוקש רח"ק 3.0 ובנוסף שטחי מרפסות עפ"י התקנות.
 - תוספת שטח תת קרקעי שוות ערך רח"ק 1.5.
- הסבר: תכנית על 1 אשר מעניקה זכויות בניה תת קרקעיים בכל העיר, אינה תקפה במעוז אביב. בהתאם לתכנית תא/5000 מתאפשרות זכויות לבניה מתחת לקרקע בהיקף חצי מהרח"ק בתכנית.

ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)	הבדל (מ"ר)
מגורים	11363	9756	- 1607
שב"צ	1255	2452	+ 1197
דרך	--	410	+ 410
סה"כ	12618	12618	0

זכויות בניה:

שטח עיקרי				שטחי שירות				יעוד		
מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע 2	
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%		מ"ר	%
20468	209.8%			20468		8400	86.1%	14439	148%	
300.0	3.07%			300		100	1%	195	2%	
4904	200%			4904		1716.4	70%	3310.2	135%	

- בנוסף יתאפשרו 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ.
- יתאפשר יציע למסחר בהיקף 50% מהשטח במפלס הקרקע. יציע זה לא יספר במניין הקומות.

נתונים נפחיים:

סה"כ יח"ד: 265

שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי

תמהיל גודל יח"ד:

שטח "פלדלת" (מ"ר)	יח"ד	אחוז מכלל יח"ד
עד 55	65	25%
56-75	19	7%
76-95	30	11%
96-110	132	50%
110-120	9	3%
מעל 120	10	4%

תכסית מגרש מגורים: עד 45%

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	113% (שטח מגרש : 11363)	300% (שטח המגרש : 9756)
מ"ר	כ-10,000 מ"ר	29,268 מ"ר
זכויות בניה לקומה	מ"ר	550/740/980/980
מ"ר	1686=3x562	
גובה	קומות 4	עד 9 קומות מרקמי, עד 11 ק' בניין גבוה
מטר	12	32 מ' מרקמי, 45 מ' גבוה
תכסית (מעל הקרקע)	19%	עד 45%
מקומות חניה	אין	תקן חניה עד 1:1

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התחדשות עירונית תוך שמירה על בינוי מרקמי ועל המרחב הפתוח ומעברי הולכי רגל בזיקת הנאה בין הבניינים. בפינת בני אפרים-מבצע קדש בניין גבוה למגורים הכולל דופן מסחרית במפלס הקרקע.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

הפרויקט ממוקם על צומת רחובות בני אפרים ומבצע קדש. ברחוב בני אפרים מתוכנן נת"צ ושביל אופנים. הקצאה של שטח ברוחב 2.3 מ' לאורך רח' מבצע קדש מאפשרת הרחבת הדרך. שבילי הולכי רגל קיימים מזרח מערב בין הבניינים נשמרים, ומתווסף להם שביל הולכי רגל צפון-דרום. מוצעים כניסה ויציאה לחניון הפרויקט מרחוב מבצע קדש וכן רמפת יציאה בלבד בפינה הדרום מערבית לרחוב בני אפרים. במתחם הפרויקט מתוכננות סככות אופנים לעידוד נסיעה באופניים של דיירי הפרויקט.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

בינוי מרקמי תוך שמירה על חצרות בין הבניינים ותוספת של בניין מגורים גבוה (11 קומות) בקרן הרחובות בני אפרים ומבצע קדש, הבינוי המוצע הינו ע"פ המדיניות ותא/5000.

התייחסות לסביבה:

איכות סביבה:

- מי נגר- תכסית המרתפים לא תעלה על 85 % משטח המגרש ותאפשר חלחול מי נגר לקרקע טבעית מגוננת בלפחות 15% משטח המגרש למגורים.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים בעומק גנני מינימלי, כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של 1.5 מ' נפח השתילה המזערי עבור עצים.
- העצים שיינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחובות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

6. מאפייני בניה ירוקה תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה
7. הכנות עבור הטענת רכבים בחנייה התת קרקעית.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

תקבע זיקת הנאה בתחום המגרשים בהתאם למסומן בתכנית תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים שבין הבניינים בהם לא תהינה גדרות . פיתוח מוקד שכונתי בעל אופי מסחרי בצומת הרחובות מבצע קדש ובני אפרים הפיתוח יכלול התייחסות לצמחיה ולעצים לשימור כפי שנמצאו בסקר עצים שנעשה, והדרישה לעומק גנני שיאפשר שתילת עצים בוגרים ושטחי חלחול נדרשים .

מגרש השב"צ יימסר לעירייה כשהוא ריק מבניה ומפותח מבחינה גנטית בהתאם לדרישת אגף הנכסים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- מסמך המדיניות לשכונה אושר בשנת 2016 ולווה בהליך שיתוף ציבור נרחב, שכלל דיון מעמיק מול נציגי השכונה.
מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 25.7.19. נכחו כ-85 תושבים ממעוז אביב ומשכונת תל ברוך דרום. החשש העיקרי שהעלו התושבים היה שהתכנית תגרום לגודש תחבורתי ולמצוקת חניה:
א. בתכנית הוצעה יציאה נוספת מהחניון לרח' בני אפרים – הצוות המקצועי של העירייה שולל זאת בגלל מסלול תח"צ ("מהיר לעיר") שיעבור ברחוב.
ב. בתכנית הוצעה תוספת פניה ימינה ללא רמזור בצומת בני אפרים-מבצע קדש – בוצעה מטעם העירייה בדיקה של כמויות רכבים בצומת ואין לכך הצדקה. פניה כזו תפגע בשירות להולכי הרגל.
ג. דרישת העירייה לתקן חניה 1:1 – הוסבר שהדבר נובע ממדיניות עירונית להפחתת כלי הרכב בעיר.

זמן ביצוע: שוטף.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0544247	שם התכנית תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח	מגיש התכנית אביב במעוז אביב בע"מ	עורך התכנית שניא מורשטיין - ברעלי ליוצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלת התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
☒		☐ כפרית ☐ עירונית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☒ תכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התחדשות עירונית ע"י הריסת שלוש מבנים קיימים בהם 96 יחיד וכניית מתחם חדש בו 267 יחיד הכולל בניין מגורים בבוה בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלדיה, 3 בגינים בבנייה מרקמית בני עד 9 קומות, מרתמי חניה והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.	62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק) 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 203 א - מעוז אביב	+
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	+ קיים מסמך מדיניות לשכונת מעוז אביב, מאושר מיום 20.12.2016 + התכנית כוללת 4 מבנים: 3 מבנים בבנייה מרקמית בני 9 קומות ובנין נוסף בן 11 קומות.
	לפי סעיף 5.3.2 (ג) - מתחם התחדשות עירונית מאפשר רחיק 4 מעל לרחיק המירב 3 ובניה נקודתית חריגה מסיביותה, בדרגת גובה	

שטח בניה	שימושים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות וסרקס בו בניה נקודתית הריגה לסביבתה, קפיצת מדרגה ל-8 קומות	אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני כך שיותר עד 8 קומות.	מתאפשרות 8 קומות בתוקף מתחם התחדשות עירונית, המאפשר קפיצת מדרגה מ-4 ל-8 קומות. ובנוסף עד עוד 3 קומות נוספות עפ"י סעיף 62 א(א) 9.
עיריית יעוד	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד.	[פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה נמוכה לפי סעיף 3.2.3 וסעיף 3.1.1 (ג) - מגורים. דרך מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 3.1.1 (ג).	+ יעוד מבאית-מגורים ג', דרך ומבנים ומוסדות ציבור.
שימושים	קביעת שימושים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) [פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להגחיות המפורטות.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה נמוכה לפי סעיף 3.2.3 וסעיף 3.1.1 (ג) - מגורים. דרך מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 3.1.1 (ג).	+ יעוד מבאית-מגורים ג', דרך ומבנים ומוסדות ציבור.
שטח בניה	קביעת שימושים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) [פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להגחיות המפורטות.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה נמוכה לפי סעיף 3.2.3 וסעיף 3.1.1 (ג) - מגורים. דרך מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 3.1.1 (ג).	+ יעוד מבאית-מגורים ג', דרך ומבנים ומוסדות ציבור.
שטח בניה	קביעת שימושים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) [פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להגחיות המפורטות.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה נמוכה לפי סעיף 3.2.3 וסעיף 3.1.1 (ג) - מגורים. דרך מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 3.1.1 (ג).	+ יעוד מבאית-מגורים ג', דרך ומבנים ומוסדות ציבור.

סככות צל בשטח הציבורי עד 50% משטח הבנייה שמעל הקרקע, בהתאם להוראות סעיף 3.1.5 (א)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
2 רחיק + רחיק 1 לא מנוצל מעל הקרקע שמעבר בהקלה ללחל הקרקע	מספר קומות מירבי: לפי נספח הציבוב העירוני (עמ' 4 קומות). אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח הציבוב העירוני אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 (א,ב)	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובהתאם לסעיף 4.2.6 (א,ב) סעיף 4.2.2 (א,ב) גובה מירבי וגובה קומות טיפוסיות
4 מונים, 3 מונים בונים מוקדמות בני 9 קומות ובנין נוסף בן 11 קומות. מתאפשרות 8 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית, המאפשר קפיצות מדרגה מ-4 ל-8 קומות. ובנוסף עד עוד 3 קומות נוספות עפ"י סעיף 62 א (א) 9.	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.
תואם חזות דעת יחידה אסטרטגית. התכנית כוללת הקצאה לדרך ולמבנים ומוסדות ציבור בשיעור 14.14% שהיה משטח המגרש למגורים במצב הנוכחי	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
רחיק 1.8 + רחיק 1 להגדלה זכויות הבניה בסבלת הם 4413.6 מ"ר מעל הקרקע (2452X180%) מ"ר) תנאי לחיתור אישור תכנית עיצוב התכנית כוללת העברת שטח ביעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית ומגדילה את שטחו	לפי סעיף 3.1.1 (ו) הוספת יעוד למבני ציבור. סעיף 3.5.1 (א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור סעיף 3.5.1 (ב) רח"ק סעיף 3.5.1 (ג) סעיף 3.5.1 (ד) הגבלת שינוי יעוד	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. ההוראות יחולו על מגרש המיועד לשבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
התכנית כוללת הרחבת רחוב במצע קדש	סעיף 3.6.14 (ב) רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18. ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי

תוכנית	הוראות למרפיקי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למשאבים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) נתקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית	דרך מקומית	סעיף 3.8.1 (ה) סעיף 3.8.2 (ה1)	+ קיימת חוות דעת תחבורתית לאישור הועדה המקומית הרחבת דרך מקומית מבצע קדש
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 חואיל ומצויה על דרך עוריקית עירונית	+ התכנית תואמת חו"ד סביבתית +
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנית (4.6.2) ברכות אגורה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית		+

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסתיימת מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו. 162א (ג) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – הגדלת מספר יחיד, (א16) – תוספת שטחי בנייה ברשות יירונית.		סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד		
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למארג בסעיף	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למארג בסעיף	סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שעקבש בתכנית לצרכי ציבור מבני ציבור
	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית		קביעת קו בניין
סעיף קטן (א5)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א9)	הקלה בגובה הבניין המירבי ב- 30 ס"מ לצורך מעקה גג
סעיף קטן (א19)	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הגדרות לצורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הגדרות לצורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.		הקלה במסמר קומות- תוספת של 3 קומות וקומה טכנית בגובה של עד 2.20 מ'. הקלה להעברת שטחי בניה מעל הקרקע לתת הקרקע

תצהיר וחתימות			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בתנפס זה.			
מחבר: חוועדה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	2438976-9		1.9.19
אחוד כרמלי, אדרי			
היועץ המשפטי לוועדה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	2438976-9		27.8.2019
הראלה אברהם ארזן, עו"ד			

תן ברעם | 2012

העתיקים
גבי אולנה סולמזי — ראש ענף (מחשבוש מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

הפרויקט מהווה מימוש ראשון למדיניות מעוז אביב שבמוקדה פיתוח השכונה כמודל עירוני לשכונה מקיימת. בפרויקט שולבו עקרונות קיימות כדוגמת שילוב מערכת לייצור חשמל, עידוד הליכתיות ושימוש באופניים ועוד.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בהערות הבאות :

- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 2) התקנון יאסור דירות גן וכן גדרות שאינן בהיקף המגרש.
- 3) יש לשנות תקן חניה לעד 1:1 לכל יח"ד. חניות למסחר בהתאם לתקן התקף.
- 4) יש לבטל כניסות/יציאות למרתפי חניה מרחוב בני אפרים.
- 5) יש לתכנן חתכי רחוב עירוניים בתאום עם אגף התנועה.
- 6) יש לתאם נספח תנועה וסעיפי תנועה וחניה בתקנון מול אגף התנועה.
- 7) יש לאפשר בנוסף לזכויות המבוקשות 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים.
- 8) מבוקש שכל החניות בפרויקט יכללו הכנות חשמליות לעמדות הטענה לרכב חשמלי.
- 9) מוצע לשלב בפרויקט גגות ירוקים.
- 10) יש להטמיע בתכנית את ההנחיות המרחביות העירוניות בנושא עצים, כולל תכנון בתי גידול ומצע מנותק.
- 11) יח"ד שבעלות עמידר/חלמיש לא יורחבו במסגרת ההתחדשות ונדרש לצמצם את שטחי התמורה התיאורטיים שלהן מהשטח העיקרי למגורים.
- 12) תנאי להפקדת התכנית בפועל, הצגת חו"ד בעל עניין בקרקע (אישור פניה להכרזה כמתחם פינוי בינוי).

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

חבר הועדה ראובן לדיאנסקי לא משתתף בדיון עקב חשש לניגוד עניינים ערן וקסלר :נותן דברי הסבר לתוכנית שגי ממשד ברעלי ליצקי כסיף אביב מציג את התוכנית דורון ספיר : מה לגבי מתן אפשרות לפניה חופשית ימינה ופתוחה עם או בלי רמזור. אירית לבהר גבאי אגף התנועה : עשינו ספירה תנועה במקום וראינו שאין הצדקה של הוספת פניה חופשית גם כמות הדירות היא קטנה ותקן של 1/1 ואנחנו מתנגדים להוספת הפניה וגם החיבור של בני אפרים לא מקובל על מ' התנועה. אלחנן זבולון : באופן שיטתי אני רואה כי תקן החניה לא שוויוני בין צפון העיר לדרום העיר. בדרום העיר 0.8 ובצפון העיר 1/1 המדיניות צריכה להיות שיוויונית. פרנסיס דויד : אנחנו לא כותבים בתקנון כמה תקן החניה הנספח התנועה הוא מנחה וההיצע יהיה אחד לאחד. דורון ספיר : האם תקן החניה תקף בעת הוצאת ההיתר. אורלי אראל : אנחנו מציגים 2 חלופות כאשר תקן החניה התקף הקטן מביניהם. אירית לבהר גבאי : כן לקבל את התקן במספר ושיהיה שיוויוני. אסף הראל : שמירת האווירה הקיבוצית והמרקם השכונתי חשובה. לכאורה עם הערכים האלה אם יש מגדל של 14 קומות הבנין הגבוה יצמד ונקבל חזית לבני אפרים שנותנת אוירה לשכונה. לשים את המגדל בחזית הפרויקט ולשמור על האווירה הקיבוצית . ערן וקסלר : השכונה בנויה כמו הספרה 8 כשבנייני השיכון בנויים סביב שב"צ אחד ושצ"פ אחד. זיהנו שדוקא בפניות של השכונה ובחיבורים של ה-8 יש מקום לתוספות. לדוגמה במיקום של המרכז המסחרי הקיים (קפה מטילדה) ובתחתית השכונה שם יכולים לקבל תוספת עיבוי. התוכנית הזו היא פינוי בינוי, מה

שמצריך תוספת נפח, והעדפנו להוסיף בניין שעולה ל-11 קומות ולשמור את הבניינים השיכונים יותר נמוכים. בסוף הגענו ל-8.5 קומות בשיכונים. הבניין הגבוה מספק את עיקר הדירות הקטנות. אסף הראל: מדוע המגדל יהיה בחזית? ערן וקסלר: רצינו להעניק לצומת הזו נקודת ציון. גם במרכז המסחרי (איפה שמטילדה) תתאפשר עליה לגובה. פרנסין דויד: זה תכנון כוללני שמתייחס לא רק למגרש, אלא ממפה נקודות פוטנציאליות בשכונה. אסף הראל: יתקבל דגש במטילדה ובפינה ברוקח? ליאור שפירא: מפליא כל כך שתושבי שכונה ששמרו על צביון השכונה בחרו את המגדל הזה. ערן וקסלר: 80% מהשכונה מאוגדים באגודה שיתופית שבחרה להקפיא מצב – זה מה שעלה בשיתוף ציבור של מסמך המדיניות. המגרש המדובר אינו חלק מהאגודה והבעלים שלו הביעו רצון לכל אורך הדרך לקדם פרויקט התחדשות. גל – נציגו"ר הדירים (66 בעלים): רכשנו במתחם הזה דירה. אנחנו בתחילת התהליך ובהצגה לדיירים מול האגודה הלכנו למצוא את האיזון הנכון בין כלל הצרכים. חשוב היה לנו לייצר את האופי השכונתי בלי דירות גן בלי גדרות, וכן יש כאן התאמה לאופי השכונה. התכנית כוללת הקצאות נכונות של שטחים ציבוריים שדרושים לשכונה – זו בשורה משמעותית. ליאור שפירא: גרות שם משפחות רחבות שנהנות מהמדשאות ושבת הנשיא זו שכונה מושלמת ותוקעים שם מגדל, לא בטוח שזה הדבר הנכון. דורון ספיר: אני לא חושב שהם עושים טעות. אסף הראל: מה מתוכנן מפה ועד רוקח מבחינת הגובה. פרנסין דויד: התחדשות מינימלית בפרויקטים כאלה. שאר בנייני המגורים יהיו לפי תוספת של 2.5 בתמ"א 38. אסף הראל: אם כל המבנים יהיה בגובה מסוים, אנחנו צריכים שתהיה גם לפרויקט הזה חזית אחידה וצריך להתאים את הבניינים הפינתיים. אביגדור פרויד: הרי הזכויות ישמרו. השאלה במקום 9 יהיו 11 השאלה מה רוצים 11 קומות או מרקמית רק בפינה. אסף הראל: מדוע להחריג את שני הבניינים ולא להעביר לקו המגרש? ערן וקסלר: שקלנו את המיקום של הבניין הגבוה גם בכיוון השכונה והעדפנו את למקם אותו יחד עם המסחר שלו בפינה כדי להדגיש את הצומת. הנימוק שבקצוות ניתן לעשות תכנונית משהו חריג. 11 קומות משאיר אותנו בסמכות מקומות והשאלה צריכה להיות אם הפרויקט יהיה איכותי ומשתלב בשכונה והוא משתלב. אסף הראל: אני חושב שטוב לשכונה שתהיה אחידה עם מבנים קטנים. דורון ספיר: היא לא תהיה אחידה. ערן וקסלר: השאיפה שלנו היתה שגם אם כשנוסעים על בני אפרים לא תהייה אחידות, בתוך השכונה תהיה אחידות. דורון ספיר: אני ממליץ לאשר את התוכנית. אסף הראל: אני מתנגד. אלחנן זבולון: אני מתנגד בגלל תקן החניה אני רוצה שיהיה רשום 0.8 דורון ספיר: אני מציע על תקן חניה 1.1 אסף הראל: אם התוכנית עוברת המבנים הבאים על בני אפרים יש בהם מסחר? בין מטילדה למבנה הפינתי יש מסחר? ערן וקסלר: המסחר הוא נקודתי לאורך הרחוב. אביגדור פרויד: החזית היא לא על רוקח הבניינים עומדים בניצב על רוקח, שלושה מגדלים על רוקח אחד מטילדה אבל תראה את הבניינים האורכים. אם יורדו את הזכויות תקבל את רוב השכונה בגובה סביר. דורון ספיר: תקן החניה הנמוך מבניהם. לגבי הסדר התנועה בפניה ממבצע קדש לבני אפרים יקבע במסגרת הסדרי תנועה. דורון ספיר: הצעת החלטה לתקן החניה: 1/1 או תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר הנמוך מבניהם ולקיים דיון לגבי התקן בצפון העיר. ערן וקסלר: היקף של המגרש נשאר פנוי מחניון בהתאם לסקר העצים שיישארו. דורון ספיר: תקן החניה יהיה בעת אישור התוכנית בהתאם לתקנות החניה.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי
נגד: אסף הראל

דורון ספיר: לאשר את תוכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד צוות בנוסף תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת החניה).

אודי כרמלי: אפשר לאפשר בתוכנית תקן מחייב אבל זה לא נכון לעשות והיא לא קו המגמה לכן מה שיקבע היה התקן. יכול להיות שהתקן יהיה 0.6.

הראלה אברהם אוזן: בתכנית 5000 יש הוראה לתקן החניה לפי התקן התקף שהוא התקן שקבוע בתקנות החניה במועד אישור התוכנית. אנחנו עובדים לפי תוכנית המתאר. ההבהרה שקבלנו מהועדה המחוזית היתה שההוראה בתכנית המתאר מפנה לתקן בתקנות החניה ולא לפי תוכנית ח'. כמו כן אם תקנות החניה נתקנה ובזמן הוצאת היתר הבניה יקטן התקן הכוונה ללכת לפי התקן היותר קטן דהיינו המגמה היא להקטין את תקן החניה.

אורלי אראל: בתוכניות במזרח העיר ודרום העיר הבאנו תוכניות שסעיף תקן החניה היה 1/0.8 או התקן התקף בתקנות הקטן מביניהם.

הראלה אברהם אוזן: בתקנות החניה המאושרות משנת 2016 יש מרווח ואנחנו קובעים לפי המספרים הנמוכים.

אורלי אראל: השאלה היתה למה בתוכנית צפון העיר קובעים 1.1 או התקף הנמוך מביניהם ולא תקן לפי 0.8.

הראלה אברהם אוזן: תקן החניה משקף את התקן שקובעות תקנות החניה 2016 והועדה המקומית בחלק מהתוכניות בתוך המרווח היא קובעת תקן יותר נמוך או גבוה.

עמית גולדשטיין: יש בתקנות אפשרות לועדה המקומית לתת תקן חניה נמוך מהתקן שבתקנות הראלה אברהם אוזן: נכון.

אורלי אראל: השאלה היא מדוע פה התקן נמוך והיא שאלה תכנונית אך מבחינתי להוריד את תקן החניה. דורון ספיר: אני תומך בהחלטה הזו אבל צריך לעשות זאת בקביעת מדיניות. אך בתוכנית הזו כן לאשר תקן חניה 1/1 ולקיים דיון מקדמי להורדת התקן אבל כן לאשר בתוכנית זו תקן 1/1.

חן אריאלי: יש כאן 3 חברי ועדה שהם בעד תקן חניה של 0.8 מדוע לא לאשר זאת? צריך להיות צדק חלוקתי אבל זה לא לדיון הנוכחי.

ליאור שפירא: למה צריך שוויון

דורון ספיר: יש הרבה משתנים שצריך להתייחס אבל לא בדיון הנוכחי.

אודי כרמלי: התחלנו כבר בעבודה על מסמך חניה הדיון יכול להיות בחודש הקרוב רק כדי לגבש החלטה. אשמח לשמוע עמדה הנוכחית של חברי הועדה על ידי דיון מקדמי.

דורון ספיר: לקבוע דיון מקדמי לגבי תקן חניה בצפון.

בישיבתה מספר 0021-19' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד צוות בנוסף תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה ובכפוף להערות הבאות:

- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל.
- 2) תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבניה.
- 3) התקנון יאסור דירות גן וכן גדרות שאינן בהיקף המגרש.
- 4) יש לשנות תקן חניה לעד 1:1 לכל יח"ד. חניות למסחר בהתאם לתקן התקף.
- 5) יש לבטל כניסות/יציאות למרתפי חניה מרחוב בני אפרים.
- 6) יש לתכנן חתכי רחוב עקרוניים בתאום עם אגף התנועה.
- 7) יש לתאם נספח תנועה וסעיפי תנועה וחניה בתקנון מול אגף התנועה.
- 8) יש לאפשר בנוסף לזכויות המבוקשות 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים.
- 9) מבוקש שכל החניות בפרויקט יכללו הכנות חשמליות לעמדות הטענה לרכב חשמלי.
- 10) מוצע לשלב בפרויקט גגות ירוקים.
- 11) יש להטמיע בתכנית את ההנחיות המרחביות העירוניות בנושא עצים, כולל תכנון בתי גידול ומצע מנותק.
- 12) יח"ד שבעלות עמידר/חלמיש לא יורחבו במסגרת ההתחדשות ונדרש לצמצם את שטחי התמורה התיאורטיים שלהן מהשטח העיקרי למגורים.
- 13) תנאי להפקדת התכנית בפועל, הצגת חו"ד בעל עניין בקרקע (אישור פניה להכרזה כמתחם פינוי בינוי).

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8881 בעמוד 6185 בתאריך 26/05/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

27/05/2020

מעריב

28/05/2020

מעריב הבוקר

28/05/2020

מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

יגאל אלון 67 תלאביב 6744317
ד. מנחם בגין 7 רמת גן 5268102

עו"ד ארז שפירא
עו"ד גדרון מיכה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

עדכון :

(1) התקבלה הודעת הוועדה המחוזית לפיה התכנית נמצאה כטעונה אישור השר מכיוון שהגובה המקסימלי על פי תכנית המתאר תא/5000 הינו 8 קומות. לעמדתה שילוב הקלה לתוספת קומות אינה בסמכות הוועדה המקומית. זוהי סוגיה שלגביה קיימת מחלוקת בין הוועדה המקומית לוועדה המחוזית.
(2) מאחר והתכנית הופקדה והתקבלו כנגדה התנגדויות, התכנית מובאת לצורך שמיעתן.
(3) עם זאת יצוין כי הועלתה בקשה מצד היזם להעברת התכנית לטיפול הוועדה המחוזית לאור הזמן שעבר מאז הגשתה וקבוע דיון הכנה בוועדה המחוזית ביום 20.12.2020

מענה לשתי ההתנגדויות שהתקבלו :

מתנגדים	בא כוח	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
אגודה שיתופית מעוז אביב	עו"ד ארז שפירא	19	התכנית חורגת מתכנית המתאר הכוללת תא/5000	לדיון בוועדה המקומית צורפה חו"ד סמכות מקומית מטעם השירות המשפטי המאשרת את התאמת התכנית לתא/5000. התכנית לפינוי בינוי אינה ממקסמת את זכויות הבניה שמאפשרת תא/5000 : מוצע רח"ק 3.0 בעוד שהרח"ק המקסימלי בתכנית המתאר הינו 4.0. מבחינת מספר הקומות : עמדת הוועדה המקומית הינה כי מוקנית לה הסמכות בחוק התכנון והבניה לאשר כל מה שניתן לאשר כהקלה על פי סעיף 147 לחוק, במסגרת תכנית בסמכותה וזאת על פי סעיף 62א(א)(9) וסעיף 62א(ד) לחוק ובסמגרת זו קיימת הסמכות לאשר את מספר הקומות המוצע בתכנית. יצוין כי	לדחות את ההתנגדות.

	כאמור קיימת מחלוקת בין הועדה המקומית לוועדה המחוזית לגבי סמכות הועדה המקומית להטמיע הקלות במספר הקומות בתב"ע בסמכות מקומית (ראו בהמשך התייחסות מפורטת לסוגיה).				
לדחות את ההתנגדות.	מסמך המדיניות לשכונה המליץ שהתכנית תכלול בניה עד 15 קומות. למרות זאת התכנית מציעה בניה עד 11 קומות בלבד.	התכנית חורגת ממסמך המדיניות			
לדחות את ההתנגדות.	המגרש המתוכנן מוגדר בתא/5000 כבניה חריגה לסביבתה. מה שמאפשר לעלות בגובה מעבר ל-6.65 קומות (שהוא הגובה שמסמך המדיניות צפה בפרויקטים של תמ"א 38 בשכונה). גובה 6.65 קומות אינו מאפשר כדאיות לפרויקט במתכונת פינני-בינוי, וספק אם יאפשר פרויקט במתכונת תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש (לאור הצורך בהקצאת שטחים למוסדות ציבור).	התכנון אינו תואם את המרקם. יש להנמיך את הבינוי מ-9 קומות ל-6.5 קומות.	20		
לדחות את ההתנגדות.	תוספת 4 קומות לבניין הגבוה אינה שוות ערך לגריעה של 2 קומות בשלושה בנייני ה"רכבת".	יש להגביה בניין גבוה מ-11 ל-15 קומות ולהנמיך את היתר ל-6.5 קומות.	21		
לדחות את הטענה.	מסמך המדיניות ציין 206 יח"ד עבור פרויקט במתכונת תמ"א 38, אבל המסמך אפשר גם פרויקט במתכונת פינני-בינוי שמצריך ומאפשר מטבעו יותר יח"ד, אך בצדו תועלות ציבוריות כגון הקצאת שטח לצרכי ציבור. מתוך מסמך המדיניות: "במתחם הצפון-מזרחי, שמתנהל באופן נפרד מהאגודה, מבחינה ארגונית אבל בעל מאפיינים זהים, המדיניות ממליצה על עריכת תכנית להתחדשות במתכונת פינני-בינוי או מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש. בתכנית מכוח תמ"א 38, המתווה המומלץ..."	יש להפחית כמות דירות ל-206 בהתאם למסמך המדיניות.	22		
לדחות את ההתנגדות.	הכניסה/יציאה למרתף החניה של הפרויקט היא לרחוב מבצע קדש - ממוקמת חיצונית לשכונה. לגבי צומת מבצע קדש-בני אפרים התכנית תאפשר (בכפוף לאישור אגף התנועה) פניה מהירה (ללא רמזור) ימינה לרחוב בני אפרים שתקצר זמני המתנה. לגבי מצאי החניה, יש לזכור שהבניינים הקיימים לא כוללים מקומות חניה.	התכנית תגביר עומסי תנועה וחניה קיימים	23		
לדחות את ההתנגדות.	ראו חוות דעת אגף התנועה.	חוות דעת אינג' רות	24		

		לב-רן שבמרכזה טענה להגברת העומס בצומת בני אפרים- מבצע קדש. בבוקר תור המכוניות מגיע עד ל- 120 מ' מהצומת ולאחר מימוש התכנית יגיע ל-185 מ'.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית תאפשר מגוון שימושים ציבוריים למגרש השב"צ על מנת לאפשר גמישות בעתיד. קביעת השימוש בו תעשה בבוא העת ובהתאם לצרכים. עמדת היחידה לתכנון אסטרטגי: שכונת מעוז אביב נסמכת על מרכז קהילתי בית פרנקפורט שבהדר יוסף. נכון להיום גודל אוכלוסיית השכונה אינו מצדיק הקמת מרכז קהילתי עצמאי.	לקבוע במגרש הציבורי שימוש מרכז קהילתי	25		
לדחות את ההתנגדות.		חזרה על טענה 20	44-49		
לדחות את ההתנגדות.	מרחב התכנון מסומן בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר כבנייה נקודתית חריגה לסביבתה. נבחנה גם חלופת בניין גבוה בן 15 קומות ובניינים טוריים בני 7.65 קומות, אך על מחלקת התכנון מועדפת חלופת בניין גבוה בן 11 קומות + בניינים טוריים בני 8.65 קומות. יצוין כי הקמת מבנה בן 15 קומות היתה חלופה אשר אינה תואמת את תכנית המתאר ואינה בסמכות ועדה מקומית. ויתרה מכך יובהר כי בינוי מרקמי בגובה 6.65 קומות היה המלצת מסמך המדיניות עבור פרויקט במתכונת תמ"א 38 בלבד שהינו מצומצם יותר מבחינת זכויות בניה. אין בתכנון המוצע חריגה ממסמך המדיניות מכיוון שהמסמך, למרות שאפשר פרויקט במתכונת פינוי-בינוי, לא התייחס למספר הקומות במקרה כזה.	חריגה מגובה 8 לגובה 9 קומות מצדיקה "נימוקים תכנוניים כבדי משקל התומכים בכך"	50-69		
לדחות את ההתנגדות.	בהמשך למענה לגבי מספר הקומות, מסמך המדיניות לא התייחס למספר יח"ד בפרויקט פינוי-בינוי. הסיבה לכך היא שבניגוד לתמ"א 38 בה הכללים ברורים, בפינוי בינוי קיימת יותר מורכבות. מספר יח"ד נובע גם מהרצון לאפשר בפרויקט דירות קטנות שכיום אין מצאי שלהן בשכונה.	חריגה ממספר יח"ד ביחס למסמך המדיניות	70-73		
לדחות את ההתנגדות.	הרח"ק העל קרקעי הינו 3.0 והרח"ק הנוסף 0.6 מנוייד בתכנית לתת הקרקע	הרח"ק בתכנית 3.6	74-77		

				וחרירה מרח"ק 3.0 מצריכה לפי תכנית המתאר עמידה בתבחינים: א. השתלבות במרקם. ב. שיקולים תחבורתיים ג. תרומה למרקם ולמרחב הציבורי.	בהתאם לסעיף 3.1.5 בתכנית תא/5000 (ראו טופס אישור סמכות מקומית) ולפיכך אינו מוסיף נפח לבינוי העל קרקעי. יחד עם זאת התכנית עומדת בכל הקריטריונים: א. הבינוי משתלב במרקם בהתאם למסמך המדיניות ועל כך מעידות זיקות ההנאה הרבות שבתחום התכנית. ב. שיקולים תחבורתיים הנחו את מיקום הגישה למגרש והרחבת רחוב מבצע קדש. ג. התכנית משפרת ומגדילה מיקום מגרש ציבורי ותורמת למרחב הציבורי הפעיל באזור צומת מבצע קדש-בני אפרים.
		78-80		יש לשנות את התכנית לבניין בן 15 קומות ושלושה בניינים בני 6.65 קומות ולקדמה בסמכות מחוזית.	ראו מענה לסעיפים 50-69.
		81-86		חזרה על טענה 24.	ראו חוו"ד אגף התנועה.
		87-89		יש להגדיל את קו הבניין הדרומי ולהגדיל את המרחק בין הבניין הדרומי לבני אפרים 215.	המרחק בין הבניינים בשכונה, לאחר מימוש תכנית ההרחבות, נע בין 22-35 מ'. המרחק המתקבל בתכנית בין בני אפרים 215 לבני אפרים 217 למעלה 25.0 מ'. בנוסף, בין הבניינים שורת עצים ממסכת שתמנע קשר עין ישיר ביניהם.
		90-94		כדי למנוע עומסי תנועה, להעתיק את מגרש השב"צ לרצועת רפידים ולקבוע בו שימוש בלעדי למרכז קהילתי לטובת תושבי השכונה.	ראו מענה לטענה 25. בנוסף, המיקום החדש של השב"צ נועד ליצור מצב שבו הוא יהיה בתוך השכונה ולא בפאתיה ובסמוך לצומת הסואנת. זאת במיקום מרוחק מהצומת הסואנת ומתוך אמונה שלמוסדות הציבור יש תפקיד בעידוד תחושת הקהילתיות השכונתית. השימוש במגרש הציבורי יקבע בשלב תכנית העיצוב ולפי תכנית צ למבני ציבור. הקביעה כי מוסד חינוך במקום זה יתרום לגודש תחבורתי מתבססת על ההנחה שהגישה אליו תהיה מבוססת רכב. גם לאורך רחוב רפידים יתוכננו מגרשים בייעוד מבני ציבור שיתנו מענה לצרכים העתידיים של השכונה והרובע.
מתנגדים	בא כוח	סעיף	טענה	מענה	המלצה

בעלי דירות ברחוב קדש ברנע 3	עו"ד מיכה גידרון	2	התכנון סותר תא/5000	המתחם אינו מסומן בתא/5000 כחלק ממרקם בנוי לשימור וכן מסומן בתור מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. כך, מתאפשר לעלות בתחום המגרש מדרגת גובה אחת ולהגיע ל-8 קומות ובהקלה ל-9 ו-11 קומות. בנוסף ההגדרה כמתחם להתחדשות עירונית מאפשרת עליה מרח"ק מקסימלי 3.0 לרח"ק 4.0. בניגוד לאמור בסעיף 2.7, לא רק חלקה 854 סומנה כבנייה חריגה לסביבתה אלא כל תחום התכנית, כפי שניתן לראות: 	לדחות את ההתנגדות.
			התכנון סותר את תכנית המתאר ולפיכך אינו בסמכות הועדה המקומית	אמנם ההתנגדות אינה מפרטת טענה זו אך למען הסדר הטוב יצוין כי עמדת הועדה המקומית הינה כי מוקנית לה הסמכות בחוק התכנון והבניה לאשר כל מה שניתן לאשר כהקלה על פי סעיף 147 לחוק, במסגרת תכנית בסמכותה וזאת על פי סעיף 62א(א)(9) וסעיף 62א(ד) לחוק ובמסגרת זו מוסמכת היא לאשר את מספר הקומות כפי שהתכנית מציעה הכולל קומות בהקלה אשר אינן עולות לכדי סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, כפי שיפורט להלן: לפי סעיף 62א(ד) לחוק רשאית הועדה המקומית לכלול בתכנית גם את העניינים הקבועים בתתי הסעיפים בחוק אשר לא הוחרגו על ידו וזאת <u>על אף</u> האמור בתכנית המתאר הכוללנית. סעיף 62א(ד) לחוק לא מחריג את סעיף 62א(א)(9) ולכן על פי לשון הסעיף, בין העניינים שהתיר המחוקק לוועדה המקומית לאשר תוך סטיה מהוראות בתכנית הכוללנית, הותר <u>כל דבר שניתן לבקשו כהקלה</u>, לפי סעיף זה. ודוק: ככל שהועדה המקומית רשאית לפי שיקול דעתה להתיר עניין מסוים בהקלה בשלב הוצאת היתר בניה אף שהוא סוטה מהתכנית החלה (ככל שאינו עולה לכדי סטיה ניכרת), קל וחומר כי היא רשאית לקבוע עניין זה כמותר בתכנית עצמה, ובלבד שיפחתו הזכויות שהוספו מכח ההקלה כך שלא יתקבלו פעמיים (הן בתכנית והן בהיתר כהקלה נוספת). ויובהר העובדה לפיה ניתן בשיקול דעת	

	להוסיף קומות מעבר למספר הקומות הקבוע בתכנית הכוללנית תא/מק/5000, מכוח סעיף 62א(א)(9) לחוק, בכפוף לכך שהתוספת לא תעלה על מספר הקומות שניתן להוסיף בהקלה, הייתה ברורה כבר בשלב התכנון והאישור של תא/מק/5000 ועלתה גם מדברי חוקר ההתנגדויות של התכנית וגם על ידי הועדה המקומית בהליכים משפטיים שהתנהלו כנגד התכנית. ויצוין עוד כי אין דין סעיף 62א(א)(9) לחוק כדין סעיף 62א(א)(4) לחוק. סעיף (9), בניגוד לסעיף (4), הינו סעיף שכל מטרתו הינה מתן מידת גמישות מסוימת במקרים בהם נדרשים שינויים בהיקף קטן, בתכנון לצורך הטבתו והתאמתו לצרכי המגרש הספציפי ולמצב התכנוני הדינמי. לפיכך מלכתחילה הקנה המחוקק לכל הועדות המקומיות את האפשרות לאשר בתכניות בסמכותן עניינים שניתן לאשר בהקלה ואשר ממילא ניתן היה לאשר במסגרת הליך הרישוי.				
לדחות את ההתנגדות.	ראו חו"ד אגף התנועה.	לפי חוות דעת עדי זלינגר התכנית תגרום לעומסי תנועה בלתי נסבלים.	3		

לאור האמור, מומלץ לדחות את כל ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

חו"ד תנועתית (מטעם אגף התנועה):

- עיריית תל אביב מקדמת תפיסת תכנון תנועה ותחבורה בת-קיימא, המבוססת על עקרון היפוך הפירמידה. הולכי הרגל בראשה, לאחר מכן התחבורה הציבורית, אופנים ובתחתית הפירמידה כלי הרכב הפרטיים. עיקרון זה מתווה את אופן התכנון וקידום התכניות בעיר. תקן החניה בתכנית תא/מק/4858- מעוז אביב, הוא 1:1 ונחשב לתקן גבוה מכיוון שהתכנית תוכננה ואושרה להפקדה טרם אישור מדיניות החניה החדשה תא/מק/9130, בה הוחלט על הפחתת התקן ל-0.8 ברובע 2 בתכניות חדשות
- ספירות תנועה: כלל נתוני ספירות התנועה בהתנגדויות וספירות התנועה העירוניות נבחנו לא רק מול ההנחיות לתכנון רחובות בערים אלא גם מתוך שיקולים עירוניים מקצועיים ותפיסתיים. הנתונים מספירות התנועה אמנם יכולים להעיד על נפחי תנועה ברמות שירות נמוכות אך מדובר בפרקי זמן קצרים בשעות שיא ובעומסים לא ברמה שאינה סבירה ומקובלת ברחבי העיר. השינוי בהסדרי התנועה לטובת שיפור רמת שירות לרכב פרטי יבוא בהכרח על חשבון משתמשי הדרך המועדפים ולכן אינו תואם את המדיניות.

3. פנייה ימינה ביציאה מהשכונה דרומה מרחוב מבצע קדש לרחוב בני אפרים :
הצומת נבדק בעזרת ספירות תנועה של העירייה וגם נבחנו ספירות התנועה במסמכי ההתנגדות
וכן בהתייעצות על מח' ניהול ובקרת תנועה באגף התנועה.
נפחי התנועה נמוכים מאד לא נמצא צורך בהוספת פנייה חופשית, גם עם תוספת כלי רכב הצפויה
אין צפי להגיע לגבול קיבולת הנתיבים.
עם זאת, בצומת יש ירוק משותף לרכב פרטי עם הולכי הרגל, וקיים פרויקט עירוני של הקדמת
הירוק לה"ר
ע"מ להגדיל את נראות ובטיחות החוצים. דבר זה יביא גם לפינוי מהיר יותר של מעבר החציה
ולקיצור זמן ההמתנה של הפונים ימינה.
4. יציאת רכב פרטי לבני אפרים :
לא תתאפשר. מדיניות העירייה היא לא לאשר גישות חדשות לחניונים מצירים ראשיים,
מה גם שברחוב בני אפרים מקודם פרויקט להעדת תחבורה ציבורית (נת"צ במסגרת "מהיר
לעיר") אשר הפנייה תפגע בתפקודו.
בנוסף, כמות החנייה בתכנית אינה מצריכה יותר מרמפה אחת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :

ראובן לדיאנסקי לא משתתף עקב חשש לניגוד עניינים
ערן וקסלר : התוכנית הוכרזה כטעונה אישור השר ע"י המחוז. יש מחלוקת בנושא של הקלה לקומות
מעבר למה שהמתאר מאשר.
שגיא מורשטיין : מציג בקצרה את התוכנית

דיון בהתנגדויות

עו"ד ארז שפירא : מייצג את האגודה השיתופית, מציג התנגדותו במצגת. מציג את תשריט יעודי הקרקע
של המתחם. מציג את המאפיינים של השכונה עם מרווחים גדולים. כאשר מסתכלים על התוכנית רואים
מבחינת תכנונית רח' קדש ברנע הוא לא רחוב סטטוטורי הוא מותווה בפועל ובמסגרת התוכנית הוא לא
מופיע אלא מופיעה שכונה (יעוד מגורים). השכונה מורכבת מ21 בנייני מגורים מרבית המגורים בחכירה
של אגודה שיתופית, ורואים שהשכונה היא למעשה קיבוץ בלב העיר. צפיפות נמוכה ומרווח בין המבנים.
האגודה אחראית על הקהילה. יש חריגה מתוכנית 5000 וממסמך המדיניות, ומהמרקם האורבני של
השכונה.

יש להגביה את מגדל המגורים מ11 ל15 קומות ולצמצם את מס' יח"ד 2066 יח"ד. נושא התנועה יוצג
בנפרד. בנספח העיצוב העירוני רואים שהשכונה הוגדרה כמרקם בנוי לשימור ונוצרו מגבלות על האפשרות
לאשר תוכניות בשל הצורך לשמור על המרקם האורבני של השכונה. החלק שהוחרג נקבע כבניה חריגה
לסביבתה. נאמר קודם שהביתים אינם מהווים חלק מהביתים של האגודה השיתופית אך הם כן מהווים
חלק מהמרקם של השכונה.

תוכנית 5000 מאפשרת להגיע לרח"ק מירבי של 4 במקום 3. במקום 4 קומות ניתן להגיע עד 8 קומות עם
שמירה על המרקם האורבני. מסמך המדיניות שאושר ע"י הועדה המקומית דן גם בתא השטח הזה.
התכנון במסמך המדיניות היה של בניה מירקמית של 6.5 קומות במסגרת בניה של תמ"א 38 או פינוי
בינוי, מס' יח"ד היה 202 ותוכנן בנין מגורים של 15 קומות. זאת כדי לאפשר בניה מירקמית של גובה 6.5
קומות שהוא גובה המירבי שניתן לבנות בכלל השכונה, והגדילו את מס' יח"ד במגדל, והנושא נדון ואושר
ע"י הועדה המקומית. התוכנית הזו חורגת מאופי השכונה ומדובר במרקם לשימור. סמכות לא יכולה
להכתיב תכנון הרי יש מחלוקת בין הועדה המקומית לועדה המחוזית על מס' קומות. העובדה שהבנין בן
11 קומות ולא 15 כפי שהמליצו במסמך המדיניות והדבר נובע רק מהעובדה שהתוכנית תהיה בסמכות של
ועדה המקומית ואין שום שיקול תכנוני בדבר. כשמדובר במגדל של 15 קומות הדבר כרוך בצימצום הבניה
המרקמית של 6.5 ולא 9 קומות כפי שמתוכנן היום. פה הנקודה שהסמכות לא יכולה להכתיב את התכנון
ואם התכנון הראוי הוא להקים מגדל של 15 קומות אסור לשיקול הסמכות להיות פה נדבך. במסמך
המדיניות דובר על תוספת 106 יח"ד כאשר כאן מדובר על תוספת של 169 יח"ד. כלומר בכלל השכונה ניתן
להוסיף 674 יח"ד כך שאין שום פרופורציות בין שטח התוכנית למס' המבנים ותוספת יח"ד. נאמר שהרחק
הוא 3 ואנחנו טוענים שהרח"ק הוא 3.6. בכל מקרה התבחינים לא מתקיימים כי אין כאן התאמה לאופי
המרקם האירגוני אין כאן שיקולים תחבורתיים ולא רק שאין תרומה למרקם האורבני אלא שיש פגיעה
בו. אדריכל וקסלר טען ביחס לקומות הוא מדבר על בנין שעולה ל-11 קומות ולשמור את הבניינים
השיכוניים נמוכים יותר זה הפוך ממה שהוצג במסמך המדיניות, וכאשר הועדה המקומית דנו בתוכנית לא
נאמר להם שחורגים ממסמך המדיניות ושהשיקול כאן הפוך לחלוטין מהשיקול שהנחה את מסמך
המדיניות לגבי מס' הקומות. לא 11 קומות אלא 15 קומות לא 9 קומות אלא 6.5 קומות כלומר הפוך. אסף
הראל עמד על החשיבות על שמירת המרקם השכונתי לנוכח הקמת המגדל.

רות לב רן - יועצת תנועה - התושבים מודאגים ממס' כלי הרכב שיכנסו למערכת שהם גרים בה. הכביש מתחבר לרח' בני אפרים וגם בלי תוכנית יש פקקים והצטברות של כלי רכב. כך שעשינו שם ספירות תנועה בחודש יוני, באמצע תקופת הקורונה שבתקופה ההיא כך שמס' כלי הרכב היה קטן יותר. התושבים שפנו אליי בקשו שנשכנע אתכם לעשות יציאה נוספת לבני אפרים. לא הסכמתי אבל כן הצעתי פתרון באם תאשרו את מס' יח"ד הדיור בלי שינוי. מאחר וקשה לצאת מבני אפרים, אם נתן עוד יציאה לשכונה הזו, שיחלק את התנועה בשני מקומות, גם בחיבור הצפוני לבני אפרים הדבר יוריד את העומס מתוך הדרך הראשית ויקטין את עומסי התנועה. אני מציעה להפוך קטע מרחוב מבצע קדש לדו סיטרי להוסיף נתיב פניה ימנית לאלה שממתינים בפניה לבני אפרים להרחיב את המשולש לפניה ימנית כדי לא לפגוע בעץ. אמרתם בדיונים קודמים שאין הצדק בשביל לעשות משולש לפניה ימנית ולמעשה לא צריך הצדק, ההצדק הוא שחרור העומס. בנוסף הסדרת הפניה מי שמגיע מבני אפרים מצפון וצריך להכנס למתחם של התוכנית, הוא להרחיב את הרחוב ולייצר נתיב יציאה שמאלה לחניון של התוכנית כך יאפשר את המעבר לנסוע מערבה בלי להיתקל בתור של אלה שרוצים לנסוע מערבה לתוך החניון. שיוכל לנסוע מערבה בלי להיתקל. אני מציעה את הרמזור הדרומי לעשות 3 פאזות וגם 4 פאזות. מכיוון שבצפון יש 4 פאזות זה לא יהיה נורא אם ישימות רמזור בחלק הדרומי עם 4 פאזות והתנועה תתחלק הן צפונה והן דרומה. אלו הפתרונות שיקלו על התושבים.

עו"ד מיכה גדרון מייצג את בעלי דירות קדש ברנע 3: הדיירים שמתגוררים בבניין (מציג במצגת את בנין המתנגדים לעומת בנייני התוכנית). התוכנית חורגת מתא 5000. על פי נספח אזורי התכנון אנו נמצאים באזור 203 א' כאשר עוברים לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון אנו נמצאים באזור של עד 4 קומות עם מרקם לשימור. יש בפינה שבה אתם רוצים לבנות בניה נקודתית חריגה לסביבתה. אנו נגשים לטבלה. בד"כ שנמצאים במרחב להתחדשות עירונית ניתן לקפוץ מדרגה אחת מרחק 3 לרחק 4. כלומר האפשרות לקפוץ בקומות מ-4 ל-8 ומרחק 3 ל-4. התנאים האלה יכולים להיות אך ורק בבניינים בהם המרקם הוא בניה נקודתית חריגה לסביבתה. כלומר לפי הטבלה אצלנו כאן אפשרות הקפיצה בגובה אפשרית רק במתחם הזה (מציג במצגת). אתם התעלמתם מכך למתחם 203 א' שלא מאפשר את הקפיצה ל-8 בכל המתחם ולכן אנו טוענים שכל חריגה מ-4 קומות נוגדת את הוראות התוכנית שחלה במקום והתוכנית לא בסמכותכם. אתם לא יכולים לאשר תוכנית שנוגדת את התוכנית הכוללת שחלה ולא ניתן לחרוג מהגובה בשכונה עצמה. בנושא התחבורתי הדו"ח התנועתי שלנו מראה שכמות התנועה מוכפלת והצומת (מציג במצגת) ההמתנה היא שלושה מחזורים, אשר על כן אנו טוענים יש כאן בעיה תחבורתית תנועתית מהותית כאשר ההעמסה הגדולה תהיה על רח' מבצע קדש ולכן לא ניתן ע"פ אותו דו"ח להעמיס את הכמות שאתם מבקשים להעמיס.

מענה להתנגדויות

עו"ד ענת בירן: זו תוכנית טובה והיא מפרישה שטחים לטובת הציבור. מציגה את המענה במצגת. מדובר על רח"ק של 3 בלבד כולל שטחי הצללה וגם נושא הגובה נקבע בגלל ניסיון ולא בגלל סמכות. אנו כן תואמים לתא/5000 וכן למסמך המדיניות לשכונה. התוכנית עברה דיאלוג עם הצוות והדיירים. הטענות של דיירי קדש ברנע 3 הן שגויות הבניין הגבוה היחיד בשכונה וגם הוא נמצא בבניה חריגה לסביבתה. ההתנגדות של האגודה השיתופית רוצה בניה גבוהה במקום אחד ונמוכה במקום אחר ובהתנגדות של קדש ברנע רוצים בניה נמוכה. כולם טוענים לבעיות תחבורה.

מענה להתנגדות קדש ברנע 3- המשבצת הזו בנספח העיצוב העירוני שנאמר ע"י עו"ד גדרון שמתייחסת אך ורק לחלקה 854 היא לא נכונה. אם נראה בנספח העיצוב העירוני כך נראה במערכת הכבישים רואים שכל הקווקו החול טופס חלקה 854 שהיא חלקה חומה ואת 853 שהיא חלקת המגורים ואת החלקה 855 שהיא חלקת המתנגדים. נראה בכל הנספחים שהמשבצת מתייחסת למשבצת שמוקפת את פינת הרחובות והפרופורציות שגויות וטענה של קדש ברנע שגוי לא מדובר על חלקה חומה 854 אלא על כל המתחם הזה ולכן הוא מתחם שונה מכל השכונה ומותר רח"ק מירבי 4 ומותר 8 קומות וזה אזור מותר לבניה חריגה לסביבתה. המצב הקיים יש 3 בנייני רכבת והבנין של המתנגדים בן 15 קומות הוא זה שחריג לסביבתו. התוכניות היום מאפשרות גם הרחבה וגם תמ"א 38, אנו במקום התוספת עושים התחדשות עירונית שהיא נותנת שטחים לצורכי ציבור ומקטינה את שטח המגורים. כלומר המגדל עובר לצד הכי מרוחק מקדש ברנע ומבחינתם הבנין הגבוה נמצא רחוק מהם והשטח עובר יותר לתוך השכונה ולכן נושא הגובה המקסימלי הגבוה מכל הבניינים לא משפיע על קדש ברנע 3.

נושא התחבורתי – הטענה של קדש ברנע על אי הוספת יח"ד דיור אחת היא שגויה. הנושא התחבורתי נבדק ע"י אגף התחבורה מהעיריה ומשרד דגש. התוכנית נותנת 2.5 מ' הרחבת דרך כך שהאפשרות של הוספת נתיב קיימת. לפי עמדת הצוות בבני אפרים מתוכנן גם נתיב וגם שביל אופנים לכן לתת נתיב נוסף זה שיקול של העיריה אבל התוכנית מאפשרת זאת. נשמרים שבילים בין הבניינים עם זיקות הנאה כך שמבחינת הולכי הרגל התוכנית נותנת מענה ולחוו"ד שלנו גם אחרי יישום התוכנית לא יהיה רמת שירות ברמה של F.

להתנגדות האגודה השיתופית – גובה - התוכנית מאפשרת לעלות מ-8 קומות ולהגיד שזה לא תואם תא/5000 - מבחינת התפיסה שלנו לועדה המקומית יש סמכות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק להוסיף קומות

בהקלה הרעיון לתת מבנה של 11 ולא של 15 נעשה בתיאום עם הצוות התכנוני ולא נובע בגלל סמכות אלא בגלל תפיסה תכנונית והגובה של 8 קומות עולה של 9. האגודה טוענת שאם נוסף 4 קומות במגדל של 11 קומות נוכל להוריד 6.5 קומות את הבניה המרקמית. התשובה שזה לא דומה להוריד 2 או 3 קומות זה לא מספיק כדי לקבל את הזכויות שנותנת התוכנית היום. אני מזכירה שהתוכנית מנצלת רח"ק 3 ולא 4 כפי שמותר. מי שטוען שהחשבון לא נכון אנחנו מגיעים בטבלה ל 29,463 מ"ר שזה כולל את המסחר ונותן רח"ק 3 מעל הקרקע. המדיניות אמרה לשמר את אופי הבינוי והעמדה תוך הרחבה ותוספת קומות ותוספת של מבנה עד 15 קומות שזה בדיוק מה שאנחנו עושים, ואנחנו ראוים לברכה על התוכנית וזה מה שהמדיניות מאפשרת.

לגבי מס' יח"ד הדיוור יכול להיות גבוה יותר משום אנחנו מגיעים 265 משום שיש דירות קטנות מדובר על דירות של 2 או 3 חדרים ושל 75 מ"ר. נושא הצפיפות נגזר מתמחיל שהעיריה דרשה. לגבי תכנית ומרווחים מגרש המגורים 11365 מ"ר ומצמצמים ל 9765 מ"ר כך ש2 דונם הלכו לטובת מוסדות ציבור, כך שאי אפשר להשוות את התכניות שהשטח של המגרש נותן. לא לקחו בחשבון אפשרויות לתוכניות הרחבה ומוסיפים תמא 38 ממילא הם היו מצמצמים רווחים ואנחנו כן שומרים על רווחים גדולים והשטחים פתוחים והופכים שבילים פתוחים לשכונה והשכונה הופכת כחלק אינטגרלי מהשכונה ושומר על אוירה קיבוצית. (מראה במצגת את המרווחים של 18-25 מ').

לגבי המבנה הציבורי- המגרש שטח והוא הוסט למרכז השכונה לגבי השימושים נתון לשיקול דעת הועדה וסומכים על העיריה לשימושם. כמו כן נושא שיקולים תחבורתיים זו החלטה של העיריה ולכן אנחנו מבקשים לאשר את התוכנית.

עו"ד ארז שפירא : נאמר שבסמכות הועדה המקומית לאשר את התוספת הקומות עד 11 וזאת בהתאם לתוכנית 5000. היא מתעלמת מהעובדה שגם אם זה בסמכות הועדה המקומית הרי שתוכנית 5000 הציבה את המגבלות התכנוניות לשטח הזה, נוכח היותו סמוך למרקם לשימור. ביחס לזה היא מתייחסת למגדל בן 15 קומות כאשר היא מציינת שמסמך המדיניות נאמר שהמבנה יהיה עד 15 קומות והם באו לקראתו ע"י צמצמום 11 קומות. אבל במסמך המדיניות לצד המגדל של 15 קומות שאר המבנים יהיו בני 6.5 קומות ולא 9 קומות. העובדה שהמגדל יצריך להגביה את המבנים מעבר ל 6.5 הרי שטענה נוספת של המתנגדים שלצד הגדלת הקומות צריך להקטין את שאר המבנים ולצמצם את יח"ד. לגבי התחבורה חו"ד של הועדה התבססה על ספירת תנועה משנת 2016 כאשר תלמידים היו נוסעים בהסעות מאורגנות. כיום אין הסעות ועומסי התנועה עולים וספירת התנועה היתה בעת קורנה כך שעומס התנועה בעתיד יהיה גבוה יותר. בנוגע מבנה הציבור נאמר שהיה הצרכה מצד אחד מיקום המבנה הורחק מהשכונה אבל מצד שני מבנה הציבור התקרב לצומת של רח' קדש ברנע למבצע קדש כאשר הצומת הזו עמוסה בשל הקרבה לבי"ס מגן וזה נתון שהתעלמו ממנו. בקשנו בהתנגדותנו שהמענה לצורכי הציבור ינתן במסגרת רצועת רפידים כפי שנקבע במסמך המדיניות והדבר השני שהשטח למבנה הציבור או השימוש בו יהיה לצורך הקהילה של האגודה השיתופית. במענה להתנגדויות נאמר שהמענה לצרכים קהילתיים ניתן במסגרת בית פרנקפורט ולמעשה הוא משמש בעיקר את שכונת הדר יוסף.

עו"ד מיכה גדרון : במקרה הזה אני מבקש שתבדקו לעומק את 2 חו"ד התנועתיות. כרגע רח' מבצע קדש שאליו מתנקזת כל התנועה והוא רח' צר מאוד. כבר נכון להיום עומדים ברמזור בין 2-3 בשעות העומס לכן הכפלת התנועה היא בלתי אפשרית בעליל לכן הנושא התחבורתי הוא קריטי ומבקש דגש ופתרון.

ערן וקסלר : התוכנית תואמת את מסמך המדיניות למעוז אביב שבה התאפשרה התחדשות עירונית או מתוקף תמ"א 38, שלגביה המדיניות פרטה זכויות, או בתוכנית מתוקף תא 5000, שלגביה המדיניות לא פרטה מכיוון שמצריך תכנון. נותן מענה מתוך הדרפט.

הראלה אברהם אוזן : התוכנית נקבעה על ידי המחוז כתוכנית טעונת אישור השר בגלל נושא ההקלה לקומות. העמדה המשפטית שלנו היא שיש לנו סמכות לחרוג בהקלה ממס' הקומות בנספח הבינוי של 5000 והחריגה במקרה הזה היא של קומה אחת במבנים של 9 קומות ו-3 קומות במבנה של 11 קומות. הנושא הזה מלווה אצל היועמ"ש לממשלה ארז קמיניץ ולכן ההמלצה שלנו לועדה המקומית שיש לנו סמכות ונבקש בהחלטה, שהיא תהיה בכפוף לאישור התכנית על ידי השר על פי סעיף 109 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

אירנה זילברמן : למעשה במענה להתנגדויות בחנו כבר בשלב התכנון של התוכנית את נושא הפניה ואת הספירות שיש לנו באגף. לא ראינו כרגע שקיים מצב חריג ובטח לא קשה, ששונה ממה שקורה בשאר העיר. בנוסף ההסדרים התנועתיים הם לא בגבולות התוכנית ואנחנו נתייחס לאחר מימוש וקבלת ההיתר ונבחן שוב את הצומת אם לאשר את הפניה לכיוון מזרח.

אופירה יוחנן וולק : כמה זמן לוקח לצאת מהשכונה

אירנה זילברמן : בדקנו מבחינת ספירות תנועה אם במבצע קדש גבול הקיבולת הם 500 כלי רכב זה לא הגיע למחצית גם אם יש רגעי זמן נקודתיים העומס הוא סביר ביחס לשאר העיר.

אופירה יוחנן וולק : הנתונים שלך הם נתוני קורונה.

אירנה זילברמן : הנתונים שלנו התבצעו בשנת 2016 וכן הסתכלנו על הנתונים בזמן קורנה ואני שוב ממליצה לבחון את הנתונים לאחר קבלת ההיתר.

מירי בן הדור : מה שהוצג כאן הוא לא נכון ושגוי לגבי המצב התחבורתי.

דורון ספיר : הפתרון התנועתי שהצעתם הוא לא מומלץ אבל הוא אפשרי הוא לא חייב להיות סטטוטורי הוא יכול להיות מבוצע בהמשך כי הוא פתיר.

מירי בן הדור : הסיכום צריך להיות שהנושא יבחן במידת הצורך.

דורון ספיר : נכניס את זה לסיכום.

אסף הראל : תחבורה היא לא רק כמה זמן לוקח לרכב פרטי לצאת מהשכונה. אם המקום משורת תחבורה שביילי אופניים ועוד. תחבורה היא לא רק כמה זמן לרכב לצאת מהשכונה.

דורון ספיר : אנחנו לא רואים בעיה לבחון זאת בהמשך.

אופירה יוחנן וולק : לגבי המרכז הקהילתי איך אנחנו נותנים שירות קהילתי נאות לתושבים?

אסף הראל : עו"ד שפירא הזכיר את ההבדל בין תכנון ולסמכות ולא צריך לבלבל בין השניים. המעבר בין המקומי למחוזי הוא לא מעבר בשליטת המלאה תכנונית. אפשר להגיד שרוצים 15 קומות אבל למחוז יש את הדעה שלו על גבהים והוא יכול להחליט אחרת. אם רוצים ודאות במס' הקומות בועדה המקומית יודעים כמה קומות ולכן הנושא הוא קודם כל ענין תכנוני בגלל חוסר הודאות.

עמית גולדשטיין : בהקשר למה שהראל אמרה אם המצב השאר כפי שהוא היום אנחנו לא נוכל לאשר את התוכנית אלא אם כן תשתנה חו"ד של היועמ"ש לממשלה בהתאם לחו"ד הדעת.

ערן וקסלר : לפי היחידה לתכנון אסטרטגי לשכונה כרגע אין סף נדרש למרכז קהילתי. זה הפרויקט היחיד המסתמן בשכונה. כל השאר רצו לשמר את עצמם וזה כרגע מה שיש. אבל השטח החום גורלו יקבע בהמשך. הוא צריך להיות מופקע וכשידונו בו הדבר יישקל.

אופירה יוחנן וולק : אבל יש לנו אופציות של שטח חום ויהיה לנו מה לתת להם.

דורון ספיר : יש את חו"ד של מה"ע ולהוסיף בסעיף 4 בהחלטת מה"ע נושא הפניה ימינה יבדק במסגרת הסדרי התנועה בעתיד. ולהוסיף את ההערה של הראל לגבי היועמ"ש.

אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את כל ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף לאישור התכנית על ידי השר על פי סעיף 109 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

נושא הפניה ימינה ייבדק בעתיד במסגרת הסדרי התנועה.

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

30.12.2020 –

התקבלה פניה מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובה דרישה להסיר את הסעיף בהחלטת ועדת המשנה בתאריך 16.12.2020 החלטה מס' 4 המגבילה הרחבת יחידות התמורה של עמידר/חלמיש.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 18/12/2020 ולמחוק את סעיף 11 לפיו : יח"ד שבעלות עמידר/חלמיש לא יורחבו במסגרת ההתחדשות ונדרש לצמצם את שטחי התמורה התיאורטיים שלהן מהשטח העיקרי למגורים.

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