

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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0021  
י"ד חשון תשפ"ב 20/10/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:52  
בנוכחות: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, ליאור שפירא, זבולון אלחנן

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד  
ליאור שפירא, עו"ד  
אסף הראל  
חן אריאלי  
רועי אלקבץ  
אלחנן זבולון  
מאיה נורי

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

נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר'  
הראלה אברהם אוזן, עו"ד  
אורלי אראל  
הלל הלמן  
מאיר אלואיל  
אלי לוי  
עו"ד פרדי בן צור  
מירי אידלסון  
ערן פרידלר  
רות אריאל  
אירית סייג-אוריון, אדר'  
פרנסין דויד, אדר'  
לריסה קופמן, אדר'  
אלון סיגלר  
אירית לבהר גבאי  
אלה דוידוף

מהנדס העיר  
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה  
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר  
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה  
מנהל אגף נכסי העירייה  
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה  
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה  
מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח  
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
מ. מח' תכנון יפו והדרום  
מ. מח' תכנון צפון  
מ. מח' תכנון מרכז  
מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי  
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: אופירה יוחנן וולק  
מיטל להבי  
ראובן לדיאנסקי, עו"ד

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

חברת מועצה  
סגנית ראש העירייה  
סגן ראש העירייה

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

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



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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0021  
י"ד חשון תשפ"ב 20/10/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:52  
בנוכחות: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, ליאור שפירא, זבולון אלחנן

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת  | תוכן סעיף  |
|-----------|-----------|-------------|--|
|           |           |             | אישור פרוטוקול 21-0020 מיום 06/10/2021   |
| 1.        | 1         |             | ביטול תצ"ר ביהודה הלוי 70-68 דיון נוסף - דיון פנימי לאחר השלמת טיעונים                                 |
| 2.        | 12        |             | דרך חדשה בין רח' הגדוד העברי לרח' השומרון, מתחם התחנה המרכזית הישנה דיון בהפקעה - דיון רגיל            |
| 3.        | 14        |             | מגרש לבנייני ציבור - חלק מחלקה 372 בגוש 6108 דיון בהפקעה - דיון רגיל                                   |
| 4.        | 16        |             | בקשה לאיחוד חלקות 91, 92 בגוש 7071 רחוב יהודה מרגוזה 3,5 יפו דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות             |
| 5.        | 19        | 507-0626317 | התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' הארכת תוקף תכנית תא/ 2689 דיון בהתנגדויות |
| 6.        | 65        | 507-0890947 | מבנה משולב-אופנהיימר 17 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)   |
| 7.        | 84        |             | בית הספר העל יסודי בנופי ים דיון בעיצוב ארכיטקטוני   |
| 8.        | 97        |             | בית לחיים אלקחי 24 דיון בעיצוב ארכיטקטוני  |
| 9.        | 103       |             | ציר עתידים דיון להמלצה לוועדה המחוזית  |
| 10.       | 110       | 507-0391482 | התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דשי"א דיון בהפקדה   |
| 11.       | 121       | 507-0404970 | (6)הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התוכנית  |

בכבוד רב,

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



|   |              |
|---|--------------|
| התוכן                                     | מס' החלטה    |
| ביטול תצ"ר ביהודה הלוי 68-70              | 20/10/2021   |
| דיון נוסף - דיון פנימי לאחר השלמת טיעונים | 1 - 0021-221 |

**מוסד התכנון המוסמך לדון בנושא:** הוועדה הקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
**מיקום:**



**בעלי הקרקע / חלקות:**

| מ"ר    | מספרי החלקות |     |
|--------|--------------|-----|
|        | 441.71       |     |
| 427.39 |              | 100 |

**בעלי הקרקע:**

חב' שי ודן דריין בע"מ.ח.פ. 513033928.

**תוכן הבקשה:** ביטול תצ"ר ברח' יהודה הלוי 68-70, גוש 7103 חלקות 94,100

**רקע:**

בתיק הבניין היתר בניה מס' 20 מיום 13.4.1958 עבור הקמת בניין אחד בשתי החלקות עם 2 אגפים, 2 חדרי מדרגות ו-1 מבואות, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית עבור סה"כ 20 דירות, באגף הדרומי 8 דירות ובאגף הצפוני 12 דירות. הבניין רשום כבית משותף אחד על שתי החלקות ובו 20 תתי חלקות (בכל חלקה רישום משותף עם החלקה הנוספת).

בשנת 2016 ביקשו בעלי הזכויות לקדם בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א 38 ובפניה אשר נעשתה לשירות המשפטי ביום 24.7.16 התבקש להגיש בקשה להיתר עם מפת מדידה אחת לשתי החלקות אך עם שני תיקי מידע נפרדים עבור כל חלקה. בהתאם למענה אשר ניתן ע"י השירות המשפטי ביום 7.8.16, הובהר כי מאחר ומדובר בבקשה לתוספת על בניין קיים לפי תמ"א 38, ניתן להיענות לבקשה תוך קביעת תנאי תכנוני לביצוע איחוד שתי החלקות למגרש בניה אחד, באופן שיישקף את המצב הקיים.

בהמשך, הוגשה לוועדה המקומית תצ"ר לאישור המסתמך על מדידה שנערכה עבור בעלי המגרשים על ידי מודד מוסמך אשר אישר כי התכנית הוכנה בהתאם לתב"ע 617 וביום 12.12.2016 אישרה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו כי התצ"ר שהוגש בכתובת שבנדון מתאימה לתכנית 617 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.6.1964.

לשם השלמת התמונה יצויין, כי בקשה להיתר מס' 17-0510 אשר עבורה הוכן התצ"ר הוגשה ביום 21.3.17 עבור תוספות ושינויים בבניין הקיים. הבקשה נדחתה בהחלטת ועדה מיום 1.11.17 מנימוקים רבים וערר שהוגש ע"י החברה היזמית מבקשת הבקשה, נמחק לבקשתה ביום 24.2.20.

לאור פניה אשר נעשתה לאחרונה בנוגע לתיק מידע שנמסר בחלקות לעיל, ממנו עלה כי לא ניתן לאשר את איחוד החלקות לאור התנאים המגבילים להכנת תכנית רובע 5 ו-6 (בנוסחם מיום 27.5.18), הסתבר כי אישור הוועדה לפיה התכנית לצרכי רישום מתאימה לתכנית 617, ניתן בטעות ואין התאמה לתכנית.

### פרטים:

בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה רשם המקרקעין ירושום על פי בקשת בעל קרקע תשריט הכשר לרישום (תצ"ר, תצהיר לצרכי רישום) הנושא עליו אישור יו"ר הוועדה המקומית שאישרה את התשריט, המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה וכי הוועדה המקומית אישרה את התשריט.

בהתאם לסעיף 142 לחוק התכנון והבניה כל עוד לא נרשם תשריט, רשאית הוועדה המקומית לבטלו, להתלות או לשנותו ובלבד שנתנה לבעל הקרקע או למי שעלול להפגע, הזדמנות להשמיע את טענותיו; על החלטת הוועדה המקומית ישנה זכות ערר בפני ועדת הערר תוך 30 יום מקבלת ההחלטה.

כאמור, ביום 12/12/2016 נחתם תצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית בשם הוועדה המקומית, כאשר בתצ"ר צוין כי הוא תואם את תכנית מס' 617. התצ"ר מאחד את חלקה 94 ששטחה 441.71 מ"ר ואת חלקה 100 ששטחה 427.39 מ"ר לחלקה חדשה בשטח 869.1 מ"ר ולאחרונה הסתבר כי התצ"ר אינו תואם את תכנית 617 שהייתה תקפה ביום אישור התצ"ר.

התצ"ר הועבר לבדיקת מרכז למיפוי ישראל (מפ"י) ואושרה כ" כשרה לרישום" באוגוסט 2018. נציין כי מפ"י אחראי על בדיקה גיאומטרית וגאודזית (דיוק גבולות החלקה ושטחן), ואינו בודק את התצר מבחינה תכנונית.

- למרות קבלת " כשרה לרישום" התצ"ר לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

- בתאריך 1.2.21 התקבל ממכתב משמעון ברזני סמנכ"ל קדסטר ממפ"י המודיע על ביטול התצ"ר וזאת בעקבות מכתבו של יו"ר הוועדה המקומית מיום 31.1.2021. המבקש להקפיא את התצ"ר ולא לאפשר את רישומו על מנת לאפשר לוועדה המקומית לזמן את בעלי הקרקע לדיון לביטול התצ"ר.

### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לבטל את התצ"ר המאחד את חלקות 94 ו-100 בגוש 7103 לחלקה בשטח של 869 מ"ר מהסיבות הבאות:

- 1- התצ"ר אינו תואם את תכנית 617, שהייתה תקפה בעת אישורו,
- 2- התצ"ר אינו תואם לתנאים המגבילים החלים על רובע 5-6 הקובעים כי לא יותר איחוד חלקות שגודלם המשותף עולה על 700 מ"ר.
- 3- מאחר והאיחוד מביא להגדלת זכויות הבניה המותרים בהתאם לתכנית מ' (לפי מגרש גדול ל-168%, והגדלת מספר הקומות המותרות ל 5 מעל קומת עמודים. בעוד שלפני האיחוד ניתן היה לבנות 154% (בקיר משותף) ו-4 קומות מעל קומת עמודים) יש צורך בהכנת תכנית, ואולם בתאם למדיניות הוועדה המקומית ומה"ע לא יומלץ על קידום תכנית נקודתית שאי בה תועלת משמעותית ציבורית.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון:

**אדי אביטן:** ביטול תצ"ר יהודה הלוי 70-68 מגרש שבנוי עליו היום בניין בקיר משותף. למגרשים האלה אושר בזמנו תצ"ר שאינו תואם תב"ע. איחוד כזה המגדיל זכויות ניתן רק לעשות בתכנית. מבקשים לבטל את התצ"ר שאושר בטעות.

אדי מקריא סעיף מתוך המצגת:

"בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה רשם המקרקעין ירושום על פי בקשת בעל קרקע תשריט הכשר לרישום (תצ"ר) הנושא עליו אישור יו"ר הוועדה המקומית שאישרה את התשריט, המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה וכי הוועדה המקומית אישרה את התשריט".

כאמור, האיחוד נעשה בהליך תצ"ר אל אף שאינו תואם. אלא. ולפיכך אנו מבקשים לבטלו.

**עו"ד מורן גור :** אנחנו נחלק לכם חוברת מסודרת עם נספחים. אנחנו באי כוח גם של התצ"ר. נסביר מדוע לא נפלה כל שגגה אין שום טעות שמצדיקה את ביטול התצ"ר. שנית נתמקד ברכיב ההסתמכות שקבל ביטויי בבימ"ש העליון ואמצו את עמדתו של כב' השופט אורנשטיין לעניין שכון ובינוי. נתמקד ברציונל מדוע כן לאשר את התצ"ר על מתכונתו ולהמשיך את התהליך שהתחיל ב2016 לפני מפ"י והסדרות ברישום בטאבו. אנחנו בתהליך שהחל לפני 10 שנים בבניינים יהודה הלוי 70-68 בנין שהוקם כבנין תכנוני אחד המקורי בהיתר הבניה המקורי מופיע בעמ' 30 לחוברת שלנו, גם בהיתר שהנפקתם התייחסתם למגרש כחלקה תכנונית אחת. המגרש מונה 20 בעלי זכויות כאשר גם בנסח הטאבו ומדובר על מגרש שהוא מגרש אחד. תשריט הבית המשותף חולש על 2 החלקות ומבחינת כל האלמנטים ואתם התניתם את איחוד החלקות וההגדרה של הפרשה לצורכי הציבור מתוקף ת.א 617 מסומן עמ' 44 לחוברת. כאשר מסתכלים על כל המכלולים הללו אין ספק שאין סיבה אמיתית לבטל את התצ"ר ויש לאפשר אותה ע"מ שנוכל להמשיך בהליך התכנון. כל חלופה אחרת יוצרת נזק בלתי סביר אתם חייבים לבחון את האלמנטים כפי שאומצו ע"י כב' השופט אורנשטיין לעניין רכיב ההסתמכות. אנחנו בתהליך הזה כבר 5 שנים וזה הליך משותף איתכם לחלוטין עם חוזה מחייב לרבות כתב התחייבות מבעלי הזכויות אליכם עם ערובה רלוונטית והוא מופיע בחוברת שמסרתי לכם. כתב התחייבות עמ' 21 ואתם כועדה חייבת לקחת זאת בחשיבות גבוהה. אתם מסתמכים על החלקות האחרות. יש לנו חלקה מצפון ששטחה כבר היום מעל 800 מ"ר לאחר הפרשה לצורכי ציבור. החלקה מדרום היא 770 מ"ר. אנחנו 2 חלקות כ440 מ"ר הרי שהן בתשריט הבית המשותף הן בנסח הטאבו הן בהיתר הבניה המקורי ומבחינה כל קונסטלציה אפשרית אנחנו מסתכלים כמקשה תכנונית אחת ובוודאי כמקשה קניינית. נתנו ביטוי להיבט המובהק שמדובר על מגרש תכנוני אחד במסגרת התצ"ר. כאשר אנחנו מתחקים על כל ההתנהלות של הועדה המקומית היא ידעה שמדובר באיחוד 2 חלקות. אם היתה כאן טעות הרי שלא יכול להיות שאם יש טעות ישר מבטלים את התצ"ר, יש לבדוק את ההשלכות של אותה טעות. האם מדובר בטעות טכנית או טעות בשיקול דעת הדבר הזה קבל ביטוי גם בהחלטות, פסק דין מדינת ישראל נ' שאול ואליהו ברגר, שיש לבדוק את אינטרס הפרט בסופיות ההחלטה המינהלית, אלו דברים שהם קריטיים. בוודאי שיש את הסמכות ואנחנו לא חושבים שמסתכלים על כל התחרישים לבוא ולטעון שיש מקום לבטל התצ"ר. זה הליך של התחדשות עירונית. אלמלא לא התחלנו את הליך התצ"ר קודם עובר 2016 ברור שהיינו במקום אחר. יש כאן תושבים שהסתמכו על שיתוף הפעולה המלא של העירייה והם נמצאים כאן ואנחנו מבקשים שתתירו את התצ"ר על מתכונתה. גם אם היתה טעות צריך לבחון זאת במשקפים מינהלים ע"פ פס"ד ברגר. כמו כן עומדת עתירה מינהלית על הסוגיה הזו על עצם הסמכות לבוא להורות על ההקפאה מבלי לשמוע אותנו לפני כן. הדברים הללו המחלקה המשפטית יודעת אותם.

**אסף הראל :** תחדד במילים פשוטות להסביר את הטעון המרכזי, כי אתה צולל מהר ואי אפשר לעקוב.

**ליאור שפירא :** איחוד מגדיל זכויות.

**עו"ד מורן גור :** איתמר יסביר .

**היזם איתמר בן שלום :** ב2018 הוצאתם על רובע 5 77-78 כאשר בתיקון שלו 3 שנים אחרי זה, העירייה אומרת אנחנו לא מאשרים לאחד 2 מגרשים ששכום המגרשים עולה על 700 מ"ר. זו תקנה שהוצאתם לפני 3 שנים. חוץ מהתקנה הזו, 77-78 מאפשר להגיש על מגרשים פחות מ500 מ"ר לבנות בניינים חדשים בהריסה ובניה עד 5 וחצי קומות, מעל 500 מ"ר 6 וחצי קומות עם כל הרצון של האנשים שכבר 10 שנים בתהליך. בהתחלה התחלנו איתם בחיזוק הבניין ב2012 ואחרי 3 שנים אחרי שהבנו שאפשר להרוס ולבנות 6.5 קומות על אף העובדה שהבניין בנוי על 4 קומות יהיה לנו מספיק כלכלי להרוס ולתת להם את הדירות החדשות שוב שהם לא מקבלים מטר נוסף הדירות לא מורחבות והתחלנו ב2016 את התהליך כדי לאחד 2 חלקות. דרך אגב היום החלקות הם מעל 500 מ"ר ואפשר לקבל 6.5 קומות אבל אחרי שעושים להם הפקעה הן יורדות מ500 מ"ר. התחלנו את התהליך מול העירייה וקבלנו את האישורים מהעירייה לאחד. אחרי שמאחדים את החלקות הן מעל 1000 מ"ר ויש משהו כמו 200 מ"ר הפקעה לצורכי הגישה נשאר 800 מ"ר ומשהו כלומר מעל 500 מ"ר ומאפשר ליזם לבנות 6.5 קומות ומאפשר את כלכליות הפרויקט. בשלב מסוים נתנו לכם להבין שזה ממוסמך בשלב הזה ובשלב מסוים העירייה שינתה את עמדתה זו הטענה.

**הראלה אברהם אוזן :** מי אתה?

**איתמר בן שלום :** אני היזם.

**הראלה אברהם אוזן :** ואדריכל דן דרין עבד מטעמך?

**איתמר בן שלום :** כן הוא התחיל את התהליך ב2012. וכל התהליך בין תמ"א לחיזוק לתמ"א לפנינו והעירייה אמרה לנו שאנחנו צריכים לאחד את החלקות בשביל לייצר בנין. כלומר יש פה 2 חלקות שברמה הרעיונית הם 2 חלקות בלי סיבה. רואים מגרש אחד שיושב על 2 חלקות זה המבט התכנוני. אם מסתכלים על ההיבט הקנייני והולכים על תשריט בית משותף הבנין בנוי כבנין אחד. בנו אותו על 2 חלקות כבנין אחד שלא כמו שאתם מכירים 2 בניינים בקו צמוד. מה היתה הכוונה של העירייה שאמרה ב2018 שאנחנו לא רוצים שיאחדו חלקות ויעשו בניינים גדולים? היא רצתה שישארו בניינים קטנים עם מרווחים ביניהם. פה, במקרה הזה אי אפשר לעשות כי זה בנין אחד שיושב גם ככה על כל החלקה. ההחלטה של העירייה היתה אי שם ב2018 ואנחנו התחלנו את התהליך ב2016. אפשר להסתכל על הבניין לצדנו (מציג במפה) ורואים

במסמכים שהעירייה אישרה לו איחוד 2 חלקות נכון בתב"ע אבל אם מבינים בסוף מה המהות של איחוד החלקות הם לא היו בנין אחד שיושב על שתי חלקות.

**אסף הראל** : אבל אומרים לכם שאם תלכו בתב"ע אז תוכלו לקבל אישור.

**איתמר בן שלום** : נכון. אבל ב2016 חתמו לנו על תצ"ר לאיחוד חלקות עכשיו אתה צודק אחרי 5 שנים העירייה אומר טעינו. מבקשים מאיתנו ללכת לטיול לעשות תב"ע ובזמן הקרוב התמ"א עומדת לפקוע עוד מעט. כלומר אותו טיול ימנע מכולנו להשלים את הפרויקט שאנחנו עומלים עליו כבר 10 שנים.

**אסף הראל** : אם הולכים לתב"ע אז התמא 38 הוא רלוונטי?

**איתמר בן שלום** : יש ענין מיסויי כי מה שהתמ"א מאפשרת לנו הוא לעשות עסקת קומבינציה ביננו לבין הדיירים מפטור ממס שבח ומע"מ שירותי בניה. על ההסתמכות הזו שיהיה תמ"א ויהיה מגרש יתאם

תכנוני למה שאתם רוצים ברובע 5 אנחנו פועלים כבר 5 שנים. אני שומע את העירייה שמדברים על תמ"א 38 ועל החסרונות שיש לתוכנית הזו כי בא מישהו ברמה המדינית ואמר אנחנו רוצים על כל המדינה 2.5 קומות או 3.5 קומות וכך אי אפשר לקבל החלטה. ובמקרה הפרטי אתם בעירייה יודעים מה יותר טוב

מכולם. נתת לרובע 5 החלטה כללית על כך שאי אפשר לאחד חלקות, אבל אם תסתכלו על המקרה הספציפי שעכשיו על שולחנכם ותראו שהבניין בנוי כבנין אחד. תראו שפה יהיה בנין של 6.5 קומות ופה גם יהיה בנין של 6.5 קומות בין צומת לצומת, אז תבינו שגם פה אין בעיה תכנוני ותראו גם בנין של 6.5 קומות

**אסף הראל** : גם הפינתי יהיה 6.5 קומות?

**איתמר בן שלום** : כן הוא יהיה מעל 500 מ"ר. מה 77-78 אומר שמעל 500 קומות 6.5 קומות מתחת 500 מ"ר 5.5 קומות. איפה אנחנו נמצאים 1.026 דונם 26 שאם מחלקים ל2 500 מ"ר ואם מורדים הפקעה הוא

פיספס מתחת 500 מ"ר ואז הלך הפרויקט וכולם מבינים איפה העיקר איפה הטפל. עוד נקודה אחת, בכנס האחרון היזמים אמרו זה לא הגיוני שרצים שנים מוציאים מיליונים ומשנים את החוקים תוך כדי

תנועה. אודי אמר ההיפך אם אנחנו רואים שתהליך התחיל לפני מדיניות שאנחנו התוונו אנחנו דואגים לראות מה היתה המדיניות שהתהליך התחיל ולזרום עם היזמים והתושבים, כל עוד זה לא פוגע בתושבים

ואם זה לא פוגע בתושבים. ואם תבחנו במקרה הזה לפי האמות המידה שאמר אודי אין לי ספק שאתם תסכימו שיש פה אופציה ל5.5 קומות.

**אסף הראל** : כמה שנים לוקח לעשות תוספות ותמ"א אנשים זזים מהר בעיר הזו.

**איתמר בן שלום** : אני מבין את השיקול שלא לאחד מגרשים קטנים בגלל שאתם רוצים שיהיו מרווחים בין הבנינים אני בעד זה אבל במקרה הזה תסתכלו על החומר ותגיעו למסקנה אחרת. מה שחשוב שאנחנו יצאנו לתהליך לפני שהחלטתם את ההחלטה הזו ובתב"עות קודם אין מניעה לאחד חלקות. עד 2016 אין

מניעה לאחד חלקות.

**הראלה אברהם אוזן** : הגשתם תשריט שחתום על ידי מודד מטעמכם שמאחד את 2 החלקות. בתשריט

שהגשתם כתוב שתיאור החלקות תואם את תוכנית 617 זה לא המצב. תתייחס בבקשה.

**איתמר בן שלום** : אני חושב שזה כן המצב. תוכנית 617 מגדירה הפקעה וגם בתשריט זה מראה שלוקחים 2 חלקות ומאחדים אותם בנוסף לתשריט. יש מכתב שמפרט שיש איחוד שהעירייה חתומה עליה.

**הראלה אברהם אוזן** : הענין שאתם נתתם מידע לא נכון ואנחנו טעינו, אנחנו לא אומרים שלא עשינו טעות אבל תענה על השאלה. אם אנחנו פותחים את התשריט של 617 בתשריט לא רואים חלקה אחת אלא אתה

רואה שתי חלקות. לכן אני שואלת: איך בא מודד וחותרם על תשריט ואומר שזה תואם את התשריט כשזה לא תואם את התשריט.

**דרור בן נתן** : אני ערכתי את התצ"ר. לא מצאתי שום סתירה בין התוכנית שערכתי לבין התב"ע. להבנתי לא מופיע בשום מקום שלא ניתן לאחד אם הבעלויות הם אותם בעלויות. אי שום מניעה לעשות זאת. וככה

עשינו ולא היתה בעיה בזה. 30 שנה אני עורך תצ"רים מעולם לא נתקלתי שאחרי שזה עובר הכשרה לרישום ומה שנשאר זה הרישום בטאבו להחזיר את הגלגל לאחור אני לא ראיתי זאת 30 שנה.

**הראלה אברהם אוזן** : שאתה עושה מפה לצורכי רישום. לפי החוק המפה צריכה להתאים למצב התכנוני. המצב התכנוני אלו התוכניות שחלות. אתה רוצה לומר שאם פותחים את התוכנית 617 אנחנו רואים

חלקה אחת וזה מה שכתוב במפת מדידה שאתה חתום עליה. בתוכנית 617 אם אתה רואה 2 חלקות אז איך אתה מראה לנו מפת מדידה ואתה אומר שמפת המדידה תואמת את התוכנית הזו.

אסביר לטובת חברי הוועדה - זו מפת מדידה לצורכי רישום והיא משקפת את המצב התכנוני המאושר היא לא יוצרת מצב חדש. בשביל ליצור מצב חדש אתה מכין תוכנית לאיחוד חלקות. שאתה חותרם על תצ"ר

אתה חותרם על מפה שמשקפת את המצב התכנוני התקף.

**דרור בן נתן** : במקרה הזה מותר לאחד גם אם זה מופיע כ2 חלקות. בתב"ע אם אין הנחיה מפורשת בתב"ע שאין לאחד ככה אני מבין וכך עשיתי במשך כל שנותיי כמוודד.

זה שיש פה שתי חלקות זה נכון אבל לא מופיע בשום מקום שלא ניתן לאחד אותם.

**הראלה אברהם אוזן** : בפרק ד לחוק התכנון והבניה שאומר שאם יש לך בתוכנית 2 חלקות ואתה רוצה לאחד לחלקה אחת. יש לך בתכנית פרצלציה של 2 חלקות. אתה יכול לעשות זאת ע"י כך שאתה מגיש את

המפה לוועדה ועושה פרסום לפי סעיף 149 לחוק והוועדה שוקלת ודנה ומקבלת החלטה. פה התשריט לא הוגש לוועדה כי המצב שהוצג לה מלכתחילה היה שהתצ"ר שהכנת תואם את התוכנית מה שזה למעשה לא

המצב.

**עו"ד מורן גור :** אני מפנה אתכם לעמ' 12 חתומה על המסמך הילה קמפוס העוזרת של היועמ"ש כותבת בסעיף 3 "שיניתן בנסיבות לענות על בקשתנו ולהגיש מפה טופוגרפית אחת, תיק מיידע אחד לשתי החלקות. תוך קביעת תנאי תכנוני אשר יחייב ביצוע 2 החלקות למגרש בבניה אחת באופן שישקף את המצב התכנוני הקיים בפועל". כמו שהפניתי אתכם מקודם - נסח הטאבו, היתר הבניה, תשריט כולם מדברים על חלקה תכנונית אחת על מגרש אחד שהוא 1.025 דונם אז טרם הפרשה לצורכי ציבור, יש להסתכל על הכל כמכלול אחד. אי אפשר להגיד שאנחנו רואים את ת.א. 617 יש לנו 2 חלקות ומתעלמים מכל המצב התכנוני שגם ההיתר הבניה שהונפק במקור בשלהי שנות ה-50 הסתמך על העובדה שדובר על מקשה שהיא מגרש אחד לכל דבר וענין. אנחנו לא סותרים כהוא זה את ת.א. 617 חשוב להדגיש זאת, אם מישהו לא הבין שאנחנו לא בסתירה, אמרנו תפתחו נסח טאבו ותראו את התשריטים ויראו שאנחנו מגרש שהוא אחד, לכן אין כאן סתירה. הראלה אומרת שהוטעתם, אף אחד לא הטעה ולא הוצג מצג שווא הועדה באוגוסט 2016 בסעיף 3 אומרת שנחייב אתכם לבצע איחוד חלקות באופן שישקף את המצב התכנוני בפועל. מהו המצב התכנוני הקיים בפועל אותו כנ"ל שנאמר מקודם התשריט, הנסח, ההיתר אי אפשר להתעלם מהם. לכן אני לא מרוויח כלום ואין שום ערך מוסף באיחוד בסה"כ מציגים את המצב האמיתי בשטח. הואיל ודן היה יו"ר הועדה הרבה מאד שנים ואיתו יש גם דורון ספיר צירפנו לכם את הסוגיה של ניגוד עניינים ומה קורה ששני חברים באותה ועדה יושבים ביחד ועכשיו אחד מהם מציג טענות. הראלה שאלה מתי דן דרין נכנס לתמונה והוא נכנס לתמונה ובאורך פלא הורו על ביטול התצ"ר יש תחושה לא נוחה.

**הראלה אברהם אוזן :** האם אתם מבקשים שיו"ר הועדה דורון ספיר לא השתתף?

**עו"ד מורן גור :** כן.

**דורון ספיר :** מאיזה נימוק?

**ליאור שפירא :** כי היית בועדה עם דן דרין ופתאום שדן דרין העלה את זה בועדה התצ"ר פתאום נעלם. הראלה אני מרגיש שאנחנו לא דנים במהות התכנונית אלה במהות של הסתמכות ודברים מהסוג הזה ולא בטוח עד כמה זה תפקידה של הועדה.

**דורון ספיר :** עו"ד גור העלה סוגיה של ניגוד עניינים. שאלה לדן עד מתי היית יו"ר הועדה?

**דן דרין :** הייתי יו"ר הועדה עד 1998 ואחרי היה מיכאל רועה.

**דורון ספיר :** האם עברו 10 שנים מאז שכינת כיו"ר

**דן דרין :** כן

**דורון ספיר :** לא ברורה הטענה הרי עברו 10 שנים איך יש כאן ניגוד עניינים.

**דן דרין :** הוא ניסה להגיד שעבדנו יחד באותו תקופה.

**דורון ספיר :** (פונה לעו"ד מורן גור) כלומר אתה טוען שאני לא יכול לדון בכל בקשה שהוגשה ע"י אדריכל שהיה כאן מה"ע או אדריכל או היה יו"ר הועדה?

**עו"ד מורן גור :** הנושא צריך לעלות כטענה מקדמית פירטנו אותה בחוברת יש החלטה בנושא הזה. אתם בסופו של דבר יושבים גם כועדה שיפוטית במסגרת טענת ההסתמכות אי אפשר לנתק את עצמנו ולדון בסוגיה התכנונית במיוחד בנסיבות הללו ובמיוחד שחוזרים מטעות ומופעל כאן שיקול דעת רגיש. לכן אין סוגיה של התיישנות שאם עברו 20 שנה זה לא רלוונטי. כשמסתכלים על העובדות פתאום נשלחה הודעה למפ"י להקפיא הכל מפאת העובדה שאתם רוצים לבטל את התצ"ר ולכן העלנו את זה.

**דורון ספיר :** הבנתי. היועמ"ש האם יש עילה לביטול השתתפותי בדיון.

**הראלה אברהם אוזן :** אנחנו כרגע נמשיך את דיון בהרכב הזה ושנתכנס לדיון פנימי נדון בנושא.

**דן דרין :** אני ניהלתי את הדיון עם מריאנה על איחוד החלקות לאחר שקבלתי את המכתב מהיועמ"ש מחגית והיא נתנה לי את כל ההוראות מה לעשות וביצעתי אותם. היא אמרה שהיא לא הולכת לועדה כי הועדה זה אתה ואישרה את איחוד החלקות והפכו לחלקה 150 ואין צורך להטריח את החלקה ואם אישרו שם אז אין סיבה שלא יאשרו פה. אפשר להזמין את מריאנה אבל זו היתה הנחיה של מריאנה. לכן זה לא בא לועדה אם היינו בזמנו נדרשים להגיע לועדה לא היתה לנו בעיה להגיע לועדה כמו שהחלקה שלידנו. ד.א. ההיתר בניה שבחלקה שלידנו ניתן לכל מגרש בנפרד כי לא בוצעה הפקעה. רק אחרי שהיה ההיתר בניה איחדו את החלקות. הראלה אני זוכר ששרי אורן אמרה בדיון על טענה מישהו הביא תיק מידע בועדה אמרו יש טעות במידע אז שרי אורן אמרה "אם הוועדה או מינהל הנדסה טעה הוא צריך לשאת בתוצאות של הטעות. את אומרת שיש טעות.

**ליאור שפירא :** היא אומרת הועדה הוטעה.

**דן דרין :** אני פעלתי לפי הוראות ממריאנה, מה היתה לי בעיה לגשת לועדה? אלא שהיא אמרה שלא צריך. אם עשיתי את כל הדרך הלכתי לבנק הבאתי ערבות בנקאית מוחזקת כבר 6 שנים. הערת אזהרה על אחת הדירות של הבעלים 6 שנים מה היתה הבעיה לגשת אז לועדה?

**הראלה אברהם אוזן :** בתשריט עם סטיה לפי פרק ד', היתה בעיה כי בגלל שהחלקות אחרי הפקעה קטנות מ500 מ"ר המשמעות של איחוד חלקות בתשריט זה תוספת זכויות בניה לפי מ'. אז כן היתה בעיה ולכן הייתם צריכים לעשות תוכנית מלכתחילה בכל מקרה.

**דן דרין :** ההנחיה שקבלתי מחגית זה לאחד את החלקות לא קבלתי הנחיה לעשות תוכנית.

**הראלה אברהם אוזן :** מחגית או ממריאנה?

**דן דרין :** אני פעלתי לפי מה שהנחו אותי לא עשיתי שום דבר אחר. כלומר אם היתה הטעיה היא באה מכם.

**הראלה אברהם אוזן** : פעם אתה אומר מריאנה ופעם מחגית.  
**דן דרין** : המכתב מחגית.  
**הראלה אברהם אוזן** : כי המכתבים מחגית הם 2019 היתה תכתובת שהיא אומרת שצריך להביא את זה לביטול ומ2019 ידעתם את זה.  
**דן דרין** : ומאז לא הבאתם.  
**הראלה אברהם אוזן** : אתה צודק כנראה לא הבאנו בגלל טעות אצלנו.  
**דן דרין** : אבל זה עוד פעם טעות אצלכם ולא אצלנו.  
**הראלה אברהם אוזן** : אתם כבר ב2019 קבלתם בכתובים שני מכתבים מהיעוץ המשפטי שאומרים שהתשריט הזה לא תואם את 617 והוא יובא לביטול.  
**דן דרין** : זה היה כבר במפ"י, זה היה כבר אחרי שדורון ספיר חתם על זה אל תתעלמו מהעובדה שיש חתימה של דורון ספיר על האיחוד חלקות, יו"ר הועדה, זה מסמך רישמי.  
**דורון ספיר** : זה איחוד חלקות שאתם הגשתם? החתימה של האיחוד חלקות היתה ביוזמה שלך?  
**דן דרין** : לא חגית הנחתה אותי .  
**דורון ספיר** : אתה הגשת את זה ואולי היה לך ניגוד עניינים וזה פסול בהמשך למה שעו"ד אמר.  
(פונה לעו"ד) יכול להיות שהחתימה היא מאויינת והיא פסולה כי אסור היה לי לחתום בגלל ניגוד עניינים אולי נפתור את כל העניין הזה.  
**עו"ד מורן גור** : אני מפנה את אדוני לעמ' ..  
**דורון ספיר** : מה שהפנת לא מופיע שום דבר לגבי ניגוד העניינים של היכרות יו"ר ועדה קודם אולי יש היכרות אישית בין שני האנשים האלה לא מפורט שם שום דבר. פעם הבאה יש להביא את החומר לפני הזמן.  
**עו"ד מורן גור** : ראשית זו הטענה המקדמית שלנו. אני לא חושב שהיתה לך הסמכות להוציא את ההודעה למפ"י וכתבתי את זה ואדוני ראה זאת בעתירה. אני מבין מכס שכל חברי הועדה התכנסות כאן על בסיס נתון לא נכון. מדוע הוא לא נכון הועדה המקומית לא הוטעתה. אנחנו מציגים לכם בשרשרת כרונוולוגית סדורה כי ידעתם שמדובר לאורך הדרך ב2 חלקות. נכון שעובדתי מדובר על חלקה אחת כי נתתם היתר בניה 58 על מגרש אחד עם זכויות כאילו זו חלקה אחת. הטענה המרכזית שאילו הוטעיתם אני יכול להבין את הרציונאל לביטול התצ"ר אבל לא הוטעתם. העמדה שלכם כרגע היתה טעות אולי שנפלה בדרך למרות כל האישורים שניתנו הן ע"י המחלקה משפטית, כן ידוע שמדובר על שתי חלקות ובשגיא שאתם סבורים שאם נאחד נקבל זכויות בניה זו הטענה. ברור לכולם שיש פה תוכנית בקנה יש הגבלות 77-78, לו תאושר התוכנית תאפשר זכויות בניה ישולמו היטלי השבחה על חלקה אחת. אך אי אפשר לבוא ולהגיד שהוטעתם.  
**אסף הראל** : הטענה ברורה אנחנו חוזרים על עצמנו.  
**אביהו ברגמן** : אני בעל זכויות ותושב העיר אני מדבר בשם הדיירים, אני מדבר מדם ליבי. מדובר על בנין ישן שמתפורר ולא מתפקד ואנחנו 6 שנים בתהליך. 11 שנים מאז שיצאנו וקרוב ל6 שנים מאז שמדברים על איחוד החלקות. אני באופן אישי ראיתי מסמכים שהאיחוד חלקות מאושר אני הייתי בניצוגות של הדיירים וראיתי מסמך. יותר מזה פנה אלי היזם ואמר שצריך להגיש הערת אזהרה לטובת עיריית ת"א על החלקה. ובקשתי לראות את המסמכים ויש הסכם בין עיריית ת"א שמאשרת שיהיה תחת הערת אזהרה על שם הדירה שלי לטובת עיריית ת"א לצורך איחוד החלקות. 6 שנים לא יכולתי לעשות שום דיספוזיציה בדירה לא שרציתי אבל לא יכולתי לעשות וזאת על סמך מסמכים שעו"ד הראו ויראו לכם אני באופן אישי ראיתי והסכמתי. מדובר בבית ישן שלא בוצעו בו שיפוצים הביוב עולה. אנחנו לא מקבלים שום שטח נוסף כדיירים וחשוב לנו שיהיה לנו ממ"ד וחיזוק לבנין ומעליות ודיירים שנפטרים שלא יכולים לצאת מהדירות אני מדבר מדם ליבי. יש כאן נציגי ציבורי שצריכים להקשיב לדיירים אני מצפה תקשיבו למה שאנחנו מבקשים. אנחנו תושבים ואתם צריכים לעבוד עבורנו ולא נגדנו. כל מיני טיעונים קטנים ואחרים ולא מדובר על מתן זכויות.  
**ליאור שפירא** : איזה דיספוזיציה לא יכולת לעשות.  
**אביהו ברגמן** : ברגע שיש הערת אזהרה על הדירה שלי אני לא יכול למכור אותה. ככה נאמר לי  
**ליאור שפירא** : באיזה דירה אתה גר?  
**אביהו ברגמן** : ביהודה לוי 70 דירה 7. כרגע אני לא גר בדירה אישתי לא מוכנה לגור בה כי הדירה מתפוררת.  
**דורון ספיר** : למה הדירה מתפוררת 50 שנה? למה לא בצעתם את השיפוצים?  
**אביהו ברגמן** : לא בצענו את השיפוצים שרצינו לעשות כי אמרו שיהיה תמ"א .  
**דורון ספיר** : ומה היה לפני התמ"א? למה לא שיפצו את הבנין לפני התמ"א?  
**אביהו ברגמן** : כי אף אחד לא רצה להשקיע כי אמרו שעוד מעט יחסו את הבנין.  
**דורון ספיר** : ועכשיו אתם רוצים שהעיריה תשלם על כך ?  
**אביהו ברגמן** : הבנין יושב על קרעיי תרנגולת ברגע שהיו צריכים להרוס או לחזק אותו הדבר היה אחרת.  
**ליאור שפירא** : אני לא יודע מה הועדה תחליט אבל עיריית ת"א יצאה עם פרויקט לשיפוץ בתים עם הלוואות נוחות.

**אביהו ברגמן** : מדובר בפועל בבנין משותף אחד 68-70 הוא בנין אחד, יש לנו נציגות דיירים אחת היתר בניה אחד, זה שכתוב 2 חלקות אלו פלפולים משפטיים שאיני מבין בהם כאשר העיריה נתנה מסמך שסביב זה נתתי את הסכמתי לתת הערת אזהרה, אני מבקש מכם כנציגי ציבור לאפשר את המשך התהליך אנחנו רוצים להתקדם בתהליך הזה בגלל זה ולקבל את דירות אחרות ולאפשר חיים סבירים.

**אסף הראל** : אנחנו מייצגים את כלל הציבור בבנין בשכונה ובעיר. נגיד שהולכים להליך של תביעה ויהיו בזה תועלות ציבוריות איזה תועלות נקבל בתביעה שהוא לא יקבל בתוכנית הזו.

**ליאור שפירא** : האם יש לנו תקדימים של גובה כזה באזור. מה רואים הבעייתיות מבחינת המדיניות העירונית אם בכל זאת נחליט לחרוג ולתת את נפח הבניה?

**מיטל להבי** : אם הם משפצים או לשדרג או להרוס יישאר בנין אחד – שאלתי מה ענין הפרוצדורה לענין התוצאה? הכל מוביל לבניין אחד אמורים להגיע לפתרון של בנין אחד והנושא של איחודים לא איחודים ועוד בעלות אחת, מה היתה התוצאה ללא האיחוד מגרשים שיקימו 2 בנינים? לא ברור מה הכדאיות לעסוק בעניין במיוחד לאור הנספח בעמ' 12 שחתומה עליו הילה קמפוס מ2016 כולם יודעים שזה שתי חלקות. עסקיננו בפרוצדורה שמובילה אותנו לתביעה בתהליך אחר? אנחנו רוצים לשלוח אותם לעשות תביעה בגלל איחוד החלקות. יש לנו את כל הצדקות של יש ברירה.

**ליאור שפירא** : הראלה האם את אומרת שגם אם אנחנו רוצים אנחנו לא יכולים לאשר את התוכנית בפורמט שהוצג כאן אלא צריכים לעשות מחדש ואז נאשר.

**הראלה אברהם אוזן** : חו"ד שלי אומרת שבסיטואציה כזו שהחלקות לאחר ההפקעה השטח שלהם יהיו פחות מ500 מ"ר אם מבקשים לאחד אותן הדרך היחידה היא בתוכנית ולא בתשריט. משמעות איחוד זה החא תוספת זכויות בניה. אח"כ יש את השאלה התכנונית

**ליאור שפירא** : אז נשמטה הקרקע מכל הדיון הזה אם מקבלים את העמדה המשפטית אז זה חסר חשיבות מה יגידו הצוותים המקצועיים אומרים.

**הראלה אברהם אוזן** : יש כמה שלבים ואני חושבת שצריך לשמוע את הצוותים המקצועיים מנקודת מבט שלהם. בנוסף יש תנאים מגבילים שלא מאפשרים איחוד חלקות מעל שטח כמו שנאמר שהם עוברים את 700מ"ר. אלו שני בנינים שיצאו בהיתר אחד.

(צעקות אי אפשר להבין)

**ליאור שפירא** : היא לא מדברת תכנונית.

**הראלה אברהם אוזן** : בתוספת בניה אתם יכולים להוסיף בניה. בהריסה אם אתם רוצים לבנות בנין אחד אתם צריכים להכין תוכנית לאיחוד חלקות.

**תושב** : והיעוץ המשפטי אומר שזה לא יחידה תכנונית אחת?

**הראלה אברהם אוזן** : זו לא יחידת תכנונית אחת מכיוון . . .

**תושב** : אבל יש מלא פס"ד שאומרים שאין חשיבות לרישום החלקות זה מגרש תכנוני אחד

**עו"ד מורן גור** : תפתחו עמוד 32 כתוב יחידה תכנונית.

**תושב** : צועק לא ברור מה – "בנסח טאבו רואים חלקה של אלף ומשהו מטר" ממשיך לצעוק

**הראלה אברהם אוזן** : הבקשה שרוצים להגיש היא להריסה ובניה מחדש. ההליך התכנוני הראשוני שהיה מ2012 דיבר על תוספת בניה. דרך אגב המכתב שהילה קמפוס שמפנים אליו מדבר על אותה בקשה לתוספת בניה וגם במכתב הזה היא אמרה צריך לעשות איחוד והמילה תשריט לא רשומה כאן בשום מקום. באיזשהו שלב הם החליטו ללכת על הריסה ובניה מחדש והמשמעות של זה צריך מגרש אחד לבניה ופה הגישו לנו את התשריט שכתוב בו שהוא תואם את תוכנית 617 כאשר הוא לא תואם את תוכנית 617. הועדה תצטרך לקבל החלטה בדיון הפנימי האם היא ממליצה על הכנת תוכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד החלקות בידיעה שהיא מעל 700 מ"ר שזה לא בהתאם לתנאים המגבילים והיא יכולה לקבל החלטה כזו. התנאים המגבילים הם לא להכנת תוכנית אלא להוצאת היתר בניה.

**מיטל להבי** : מה שאת אומרת שאנחנו לא יכולים לאשר את התהליך הנוכחי אלא תהליך אחר.

**מלי פולישוק** : האם הועדה יכולה לחרוג ולאשר או לא למרות ה700 מ"ר בהליך הנוכחי.

**הראלה אברהם אוזן** : ההליך הנוכחי – אושרה תוכנית לצורכי רישום שהיא נחזתה לתוכנית מאושרת 617, ברגע שהבנו שאין דבר כזה שאין תוכנית שאיחדה את החלקות זה הובא אליכם לביטול. מכיוון שזה לא נרשם החוק מאפשר לועדה המקומית לקיים דיון ולבטל את ההחלטה כאשר ההחלטה לא מבוססת על תוכנית.

**מלי פולישוק** : האם יש לכם אפשרות לאשר ולהמשיך את התצ"ר

**הראלה אברהם אוזן** : לדעתי לא. התצ"ר אין לו בסיס תכנוני ומשפטי והוא סותר את התנאים המגבילים שפורסמו. והתצ"ר הזה לא ניתן לרפות אותו ע"י פרסום.

**מלי פולישוק** : אז אין טעם לדיון .

**הראלה אברהם אוזן** : לא מדויק.

**מיטל להבי** : אי אפשר להצביע על זה למעשה זה עדכון ולא ביטול.

**עו"ד מורן גור** : אפשר לקבל את חו"ד? יש לי חשש שהנתונים עצמם והפנתי לעמ' 32 גם היתר הבניה מתייחס לחלקה אחת והיא לא התייחסה להיבטים האלה.

**הראלה אברהם אוזן** : חוות הדעת אתה מקבל אותה.

**עו"ד מורן גור** : נשאלת האם הדיון הזה עקר מאחר וקבעת את האקסיומה ?

**הראלה אברהם אוזן** : לא קבעתי אקסיומה

**עו"ד מורן גור** : כדי לבטל את התצ"ר כי מישפטית אתם לא רשאים לאשר, האם אני יכול לקבל את חו"ד שלך כי לא ניתן לאשר את התצ"ר ולכן השמיעה שלנו היא רק לטובת הפרוטוקול ולא באמת להפעיל שיקול דעת של חברי הועדה ולפני שאתם מקבלים החלטה אני רוצה להגיב לחו"ד הזו. כי החשש שלי שהסתמכת על נתונים שגויים.

**הראלה אברהם אוזן** : אסביר את חו"ד שלי. חו"ד שלי שהיום בדיעבד וברור לכולם שהתוכנית לצורכי רישום לא תואמת את תוכנית 617 ואז נשאלת השאלה, המודד הסכים איתי שאם אני מעיינת בתשריט של 617 רואים 2 חלקות ולא חלקה אחת ואמר כמו שהוא מכיר ומהניסיון שלו שאין בתוכנית מניעה לאיחוד חלקות זה אפשרי. אני השבתי - בשביל זה יש את פרק ד' לחוק התו"ב שאומר שאם אתה רוצה לאחד חלקות שלא בהתאמה לתוכנית. זה שהתוכנית שותקת בדיני התכנון שתיקה זה אי אפשר, ולא אפשר. אבל המחוקק מאפשר שאם רוצים לסטות מפרצלציה ורוצים לאחד שתי חלקות אפשר לנקוט בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק והבאת התוכנית לוועדה וקבלת החלטה. הוספתי שבמקרה הזה לא יהיה ניתן לרפא את הפגם הזה בדיעבד מכמה טעמים. הטעם הראשון הוא האיחוד שיש כמה חלקות שלפני ההפקעה היו 500 מ"ר ואחרי ההפקעה מתחת 500 מ"ר והמשמעות שאתה מאחד אותן אתה מוסיף זכויות בניה. כי תוכנית מ' עושה הבדלה בין מגרשים ולמגרש מתחת 500 מ"ר נותנת לו פחות זכויות. בהליך של תשריט איחוד חלקות הוא הליך טכני ואי אפשר להוסיף בו זכויות, הליך טכני הוא אמור לשנות קוי בנין צידים. בנוסף התצ"ר לא תואם את התנאים המגבילים. אולי אפשר היה להתגבר אבל אני לא יכולה לאשר את זה בתשריט ותשובה כזו מפורטת נמסרה כבר ב-2019 ע"י עו"ד חגית המאירי במכתב מפורט לדן דרין שממש מסביר.

הקלטה נקטעה

**דורון ספיר** : אני מבקש לאפשר לתת ליועמ"ש להשלים את דבריה

**הראלה אברהם אוזן** : שמעתי בנפש חפצה. אני לא שמעתי שום תשובה פרט לנושא ההסתמכות שבאה ומסבירה למה זה מתאפשר.

**ליאור שפירא** : האם למרות ההמלצה של היעוץ המשפטי אנחנו יכולים להחליט אחרת מדעתך. לנושא של התשריט אתם לא יכולים.

**הראלה אברהם אוזן** : לנושא של התשריט זה מחייב אתכם. היו בקשות שרצו לאחד בתשריט אחרי פרסום וזו היתה חו"ד והנושא לא נתקף בוועדת ערר.

**עו"ד מורן גור** : אז אם חו"ד מחייבת אז זה כן זה דיון עקר. אם זה דיון עקר אז זה לא עולה בקנה אחד עם סעיף 142 לחוק התו"ב.

**הראלה אברהם אוזן** : לא נכון, כשאתה מפרסם הקלה ואנחנו אומרים שזו סטיה ניכרת אז לא מתקיים דיון? מתקיים דיון.

**עו"ד מורן גורן** : אני אסביר למה חו"ד לא מחייבת את חברי הועדה.

**איתמר בן שלום היזם** : באו החברים הפרוים 2016 לעיריה והעיריה הנחתה אותנו לעשות את איחוד החלקות האלו. אז כמו שהעיריה נותנת חו"ד משפטית מה קורה בתהליך סיימנו עם העיריה עברנו אתה שלב של מפי"י הגענו לשלב הטאבו בעצם לא היינו צריכים לעבור דרכם. עד היום אנחנו לא יודעים איך מישהו אמר לטאבו להפסיק את התהליך. אותה טעות שקרתה היא יכלה לקרות כמו שיכל לקרות באלפי היתרים ואף אחד לא היה יודע מזה והיתה חלקה מאוחדת והיה לנו תשריט וזכויות בניה והכל היה טוב. לא ברור איך ניגשתם לטאבו לעצור את התהליך. מה חו"ד המשפטיות אם בא אדריכל יזם ודיירים פנו לעיריה ועיריה הנחת אותם מה חוות דעת משפטית לאם הייתם מתעלמים מהטעות. חשוב שתתן חו"ד תכנונית. לעניין התכנוני הבאנו מודד שיגיד שזה ייכל לקרות והכל טוב.

**אסף הראל** : גם אם ראש העיר ומה"ע היו מבייחים לכם לאשר ואנחנו לא יכולים לאשר לא היינו מאשרים. אם אין בסמכותנו אין בסמכותנו. אם דעתה של היועמ"ש שאין לנו סמכות על כן אין בסמכות וצריך להבין את הדבר הזה.

**איתמר בן שלום** : יש לי הרבה עו"ד שאני מעסיק אנחנו מבינים שיש חו"ד שאומרת שאי אפשר אנחנו מבקשים שתקחו עוד חו"ד.

**עו"ד מורן גור** : הכל מסתכם לסוגיה שאין שיקול דעת. לכן אנחנו מבקשים את חו"ד של היועמ"ש טרם ביטול התצ"ר.

**הראלה אברהם אוזן** : החו"ד כתובה בדפוס.

**עו"ד מורן גור** : אני כן רוצה להסביר לוועדה בחו"ד נגדית שכן בנסיבות הספציפיות האלה כן לאשר את התצ"ר. כמו כן אני חוזר בי מהטענה בנושא של ניגוד העניינים מפאת השנים.

**הראלה אברהם אוזן** : יש פה בקשה של עו"ד להגיש התייחסות בכתב

**דורון ספיר** : את מציע לשוב ולדון לאחר התגובה.

**הראלה אברהם אוזן** : כל הכתיבה שנעשתה בדפוס עברה את היעוץ המשפטי. אני אוציא חו"ד בכתב.

**דורון ספיר** : המשך התהליך לפי התצ"ר האם אנחנו יכולים להכין תוכנית בסמכותנו.

**הראלה אברהם אוזן**: אם תקבלו את חווי"ד המשפטית שאת התצ"ר אי אפשר להשאיר על כנו ואפשר לבטל אותו, אתם כן יכולים לקבל החלטה שנוכח ההחלטה אתם תמליצו על הכנתה תוכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד החלקות.

**מלי פולישוק**: שתהיה מהירה.

**אורלי אראל**: אנחנו באזור ההכרזה של אונסקו ועי"פ הנחיות של אונסקו שאושרו ע"י מועצת העיר לא ניתן לאחד חלקות מעל 700 מ"ר יש תנאים מגבילים.

**הראלה אברהם אוזן**: הועדה מקבלת את בקשת ב"כ היזם להגיב לחווי"ד המשפטית ולהשיב תוך 30 יום לנושא אי היכולת לאחד את החלקות בתצ"ר לפי פרק ד' לחוק.

### **בישיבתה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל את בקשת ב"כ היזם להשלים טיעון בכתב שתוגש תוך 30 יום ממועד קבלת חווי"ד היועמ"ש לועדה המקומית לענין אי האפשרות לאפשר את איחוד החלקות בתשריט לפי פרק ד' לחוק. לשוב ולדון לאחר קבלת השלמת הטיעון.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, שלמה מסלאוי, חן אריאלי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק

### **דיון נוסף בוועדה המקומית מהות הדיון הנוסף:**

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הועדה המקומית לאור החלטת הועדה מיום 21.7.2021 לשוב ולדון בביטול התצ"ר לאחר שנענתה לבקשת היזם להגשת טיעון בכתב תוך 30 יום ממועד קבלת חווי"ד היועמ"ש לענין חוסר האפשרות לאפשר את איחוד החלקות בתשריט לפי פרק ד' לחוק.

### **נימוקי הדיון הנוסף:**

ביום 21.7.2021 הובאה בפני הועדה חוות דעת צוות תכנון מרכז לבטל את התצ"ר לאיחוד חלקות 94 ו-100 בגוש 7103 ממספר נימוקים, בפרט מאחר והתצ"ר אינו תואם את תכנית 617 כפי שנחזה להיות במועד אישורו, כן מאחר ותוצאות האיחוד הינן הגדלת זכויות הבניה המותרות לפי תכנית מ' ועל כן ניתן היה לבצע את האיחוד רק בתכנית.

טיעוני היזם ובעלי הזכויות נשמעו בפני הועדה כמפורט בפרוטוקול הדיון כאשר בתום הדיון ביקש ב"כ היזם להגיש חווי"ד משפטית נגדית בדבר האפשרות להותיר את ההחלטה לאישור התצ"ר על כנה לאחר קבלת חווי"ד יועמ"ש הועדה.

### **חווי"ד היועמ"ש:**

בהתאם לאמור, ביום 27.7.2021 הועברה לב"כ היזם חווי"ד יועמ"ש הועדה לפיה תכנית 617 החלה על המגרש אינה משנה את חלוקת המגרשים לשני מגרשים תכנוניים נפרדים בהתאם לתכנית G, אלא אך קובעת את הרחבת הדרך, באופן בו שטחו של כ"א מהמגרשים קטן מ-500 מ"ר.

זאת ועוד הובהר, כי בהתאם לתכנית מ' החלה על המגרש נקבעו הוראות לגבי אחוזי בניה ועוד, כאשר הנספח לתכנית קובע, כי בבניה חדשה, במגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר בתכנית G באזור מגורים 3 דרום מערב לרחוב קרליבך, ניתן לבנות בנין בן 4 קומות על עמודים, עד 40% בניה בקומה ובסה"כ 146% זכויות בניה בכל מגרש בקווי בניין של 3 מ' לצדדים ו-5 מ' לאחור. בבניה בקיר משותף מתירה תכנית מ' בניה של עד 42% בקומה ובסה"כ 154% זכויות בניה באותם קווי בניין. במגרשים אשר שטחם עולה על 500 מ"ר באזור זה, זכויות הבניה הינן 168% בבניין של 5 קומות על עמודים, בקווי בניין של 3.6 מ' לצדדים ו-6.20 מ' לאחור.

על כן, זכויות הבניה במגרשים הנ"ל הקטנים מ-500 מ"ר לפי תכנית מ' הינן 154% בקיר משותף בבניין של 4 קומות על עמ' לכל היותר כאשר איחוד שני המגרשים למגרש אחד שגודלו עולה על 500 מ"ר מעצים את זכויות הבניה במגרש ל-168%, מוסיף קומה ומשנה את קווי הבניין.

לפיכך, נוכח הסטייה המשמעותית מהמצב התכנוני החל, ניתן היה לבצע שינוי זה רק בתכנית שכן כל דרך אחרת מהווה עקיפה של הוראות החוק הקבועות בסעיף 62א(א) בדבר הנושאים בהם רשאית הוועדה המקומית לכלול בתכנית אשר בסמכותה.

בנוסף צוין, כי אמנם בהיתר בניה מס' 20 מיום 13.4.1958 הותר להקים בשתי החלקות לעיל בניין אחד עם שני אגפים הכולל 2 חדרי מדרגות ו-2 מבואות והבניין נרשם כבית משותף - אך אין בהיתר זה אלא בניה בקיר משותף של מבנה אחד על שתי חלקות כאשר גם רישום החלקות נותר לכל חלקה בנפרד ואין ברישום הבית כבית משותף באמור כדי לאחד תכנונית את שני המגרשים לכדי מגרש תכנוני אחד.

#### השלמת טיעון בעלי הזכויות והיזם:

בהשלמת הטיעון מטעם בעלי הזכויות והיזם אשר התקבלה ביום 5.9.2021 נטען כי נפלה טעות בחו"ד היועמ"ש בטענה כי אין תכנית המאפשרת את איחוד המגרשים והיקף זכויות הבניה המותרות במגרש על פי תכנית מ'.

טענה זו מתבססת על כך שבשנת 1958 ניתן היתר הבניה לבניין אחד החולש על שתי חלקות ובכך ראו במגרש כיחידה תכנונית אחת, כך גם מסמכי הבית המשותף ונסח הטאבו מעידים כי מדובר במגרש אחד ובניין אחד, גם אם מדובר בשתי חלקות.

לכן ההוראה הקבועה בסעיף 9 לתכנית מ', שם נקבע כי: "על אף האמור בסעיף 8 לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%. אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה." – אינה חלה בענייננו ויש לגזור את הזכויות המותרות במגרש לפי מגרש העולה על 500 מ"ר.

עוד נטען כי התשריט שאושר תואם את תכנית 617 וכי הוועדה אישרה באופן דומה איחוד חלקות במגרש שכן המצוי ברח' יהודה הלוי 72, שם לא טענה הוועדה כי נפלה טעות באי התאמה לתכנית 617.

עוד צורפה החלטה מיום 9.7.1956 המאזכרת החלטה קודמת של הוועדה בתנאי איחוד המגרשים, חלקים מתשריט בית משותף אשר נטען כי אושר על ידי הוועדה המקומית, וכן הערה אשר צוינה במסגרת בקשה להיתר לתוספת בניה אשר הוגשה בצירוף מפת מדידה אחת לשתי החלקות בתנאי איחודם.

לאור כל אלו, לוועדה סמכות לאשר את התצ"ר ולא נפל פגם בהליך.

#### התייחסות להשלמת הטיעון:

בחינת היתר הבניה אשר ניתן במגרש מעלה כי בשתי החלקות הותר להקים בניין אחד הכולל שני אגפים, 2 חדרי מדרגות ו-2 מבואות, הלכה למעשה מדובר בבניה בקיר משותף של מבנה אחד על שתי חלקות היוצר בניה רציפה לפי המותר על פי התכניות החלות במועדים הרלוונטים.

אין בבניה כאמור כדי ליצור איחוד חלקות בניגוד למגרשים הנפרדים כפי שמוצגים בתשריט תכנית G ותכנית 124 שקדמה לה, כך גם אין ברישום הבית כבית משותף אחד המשתרע על שתי חלקות, כדי לאחד את החלקות לכדי מגרש תכנוני אחד ורישום הבית הינו אקט קנייני בלבד.

ביחס להוראה הקבועה בסעיף 9 לתכנית מ', הרי שיש לקרוא הוראה זו במקשה אחת יחד עם הוראות סעיף 8 לאותה תכנית על מנת להבין את הקשרה.

חלק ב' לתכנית מ' קובע הוראות לבנייני מגורים בתכניות אשר אינן מפורטות בנספח תכנית, כאשר סעיף 8 בפרק זה מאפשר תוספת לאחוזי בניה, בין 5% ל-7%, בהתאם לאחוזי הבניה שהותרו בתכנית החלה. סעיף 9 מגביל תוספת זו במגרשים קטנים מ-500 מ"ר, אך קובע כי הגבלה זו לא תחול בבניה בקיר משותף למגרשים ששטחם יחדיו מעל 500 מ"ר.

הוראות אלו אינן רלוונטיות למקרה דנן בו התכנית החלה במגרש מפורטת בנספח לתכנית מ', אזור מגורים 3 בתכנית G, כאשר אחוזי הבניה הקבועים בטבלה המופיעה בנספח הינם אחוזי בניה כוללים.

ביחס לאיחוד שאושר באופן דומה ברח' יהודה הלוי 72 שם לא נטען כי אין התאמה לתכנית 617, הרי שאיחוד החלקות ברח' יהודה הלוי 70-א-72 אושר בתכנית מס' תא/מק/3997 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 14.4.2013 הקובעת בין הוראותיה את איחוד החלקות כאמור ועל כן אין בטענה זו ממש.

אשר להחלטת הוועדה המצורפת משנת 1956 המאזכרת תנאי לאיחוד מגרשים במסגרת בקשה להיתר בניה קודמת, הרי שמדובר בבקשה להיתר שהוגשה על ידי מפעל הפיס להקמת בניין משרדים. עיון בגרמושקה של הבקשה להיתר מלמד כי מדובר בבקשה להקמת מבנה אחד המשתרע על שתי חלקות ולכן נדרש האיחוד. החלטה זו לא מומשה ולכן איחוד המגרשים לא בוצע.

אשר לתנאי לאיחוד חלקות במסגרת בקשה קודמת לתוספת בניה - הרי שאין בהערה זו בכדי להפנות את המבקשים להליך איחוד המגרשים בתצ"ר אשר לא אושר בתכנית ומכאן כי לא ניתן להסדירו באופן זה, מבלי שבוצע ההליך הקבוע בחוק.

אשר לטענה שהעלה ב"כ היזם ובעלי הזכויות במכתבו לוועדה מיום 21.7.2021, לפיה חו"ד היועמ"ש משמעותה כי הדיון שהתקיים בו ניתנה זכות הטיעון - עקר מתוכן בהיעדר שיקול דעת, הרי שהדבר אינו נכון.

הדיון שהתקיים בו ניתנה הזכות לבעלי העניין להשמיע טענותיהם בע"פ בפני הוועדה וזכות הטיעון שניתנה בכתב, ניתנה על מנת להראות את הבסיס החוקי לאישור התצ"ר, בלא הצורך בהליך תכנוני של הכנת תכנית בסמכות הוועדה לאיחוד שתי החלקות למגרש אחד.

עמדת הייעוץ המשפטי הינה שאין בטיעונים שהוצגו כדי להוות בסיס חוקי לאישור התצ"ר.

מצורפים לעיון הוועדה חו"ד היועמ"ש מיום 27.7.2021, השלמת הטיעון מיום 5.9.2021, מכתב עו"ד גור מיום 21.7.2021, מכתבם של דיירי הבניין מיום 23.7.2021 ומכתבו אדרי' דן דרין מיום 25.7.2021.

**לאור כל האמור, בשעה שלא נמצא כי קיים בסיס חוקי המאפשר להותיר את האיחוד על כנו, צוות התכנון חוזר על חוות דעתו כפי שהובאה בפני הוועדה ביום 21.7.2021 וממליץ לבטל את התצ"ר.**

### **בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאור כל האמור, בשעה שלא נמצא כי קיים בסיס חוקי המאפשר להותיר את האיחוד על כנו, הועדה מחליטה לבטל את התצ"ר. הועדה רשמה לפנייה את הודעת סגנית מהנדס העיר כי בנסיבות שנוצרו היזמים יוכלו לקדם תוכנית לאיחוד החלקות בסמכות ועדה מקומית.

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

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:** דרך חדשה (בעתיד רח' הבר), מתחם השומרון



**גושים וחלקות בתכנית:**

| מצב השטח בפועל               | יעוד ההפקעה       | שטח ההפקעה במ"ר | שטח רשום במ"ר | בעלות  | חלקה | גוש  |
|------------------------------|-------------------|-----------------|---------------|--------|------|------|
| פנוי                         | דרך מוצעת ומאושרת | 665.00          | 17311.00      | פרטיים | 2    | 8940 |
| עסק לאחסנת שיש המיועד לפינוי | דרך מוצעת ומאושרת | 4.00            | 247.00        | פרטיים | 7    | 8942 |
|                              | דרך מוצעת ומאושרת | 211.00          | 316.00        | פרטיים | 8    | 8942 |
|                              | דרך מוצעת ומאושרת | 151.00          | 200.00        | פרטיים | 9    | 8942 |

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת ודרך מאושרת עפ"י:  
תב"ע 4321 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 8674 מיום 03/02/2020 ח' שבט תש"פ

**מצב חוקי:**

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

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 2 בגוש 8940 וחלק מחלקות 7, 8, 9 בגוש 8942 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

| התוכן  | מס' החלטה                    |
|--|------------------------------|
| - דרך חדשה בין רח' הגדוד העברי לרח' השומרון, מתחם התחנה המרכזית הישנה<br>דיון בהפקעה - דיון רגיל | 20/10/2021<br>2 - - '21-0021 |

**בישיבתה מספר 20/10/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשרלהפקיע חלק מחלקה 2 בגוש 8940 וחלק מחלקות 7, 8, 9 בגוש 8942 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>                                   | <b>מס' החלטה</b> |
| - מגרש לבנייני ציבור - חלק מחלקה 372 בגוש 6108 | 20/10/2021       |
| דיון בהפקעה - דיון רגיל                        | 3 - - 21-0021    |

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**  
רח' ויסוצקי 6, הצפון החדש, סביבת ככר המדינה



שטח להפקעה

**גושים וחלקות בתכנית:**

| גוש  | חלקה | בעלות  | שטח רשום במ"ר | שטח ההפקעה במ"ר | יעוד ההפקעה         | מצב השטח בפועל  |
|------|------|--------|---------------|-----------------|---------------------|---|
| 6108 | 372  | פרטיים | 3,968         | 1,000           | מבנים ומוסדות ציבור | השטח פנוי וריק. בכוונת העירייה לבנות במקום אשכול גנים |

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:  
תב"ע 3889 בתוקף לפי הודעה בי.פ 6584 מיום 30/04/2013 כ' אייר תשע"ג

**מצב חוקי:**

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

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 372 בגוש 6108 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 21-0021 מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להפקיע חלק מחלקה 372 בגוש 6108 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

| התוכן  | מס' החלטה     |
|--|---------------|
| - מגרש לבנייני ציבור - חלק מחלקה 372 בגוש 6108 | 20/10/2021    |
| דיון בהפקעה - דיון רגיל                        | 3 - - 0021-21 |

לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

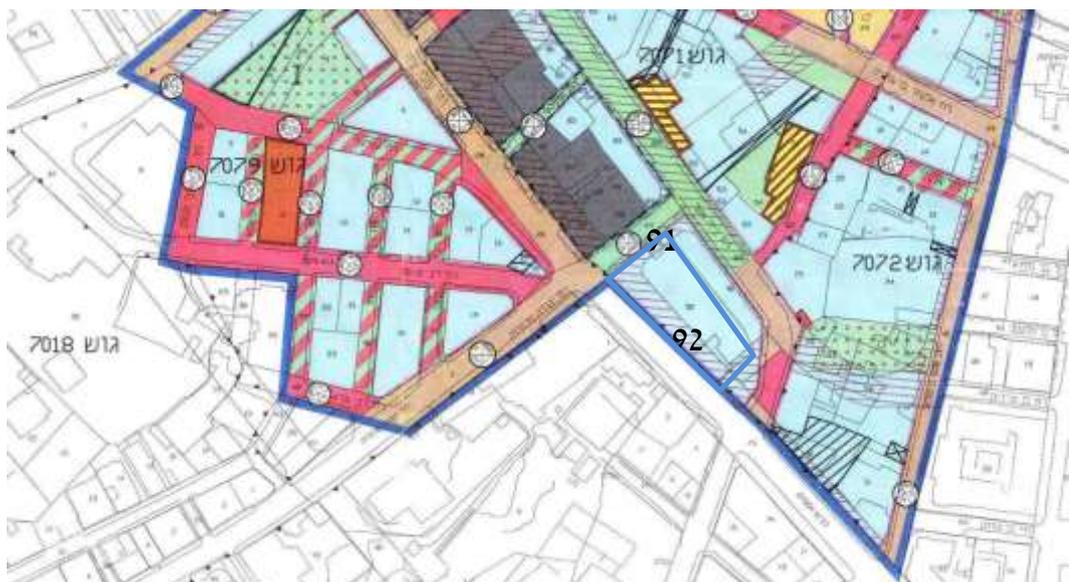
|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>            |
| - בקשה לאיחוד חלקות 91, 92 בגוש 7071 רחוב יהודה מרגוזה 3,5 יפו<br>דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות | 20/10/2021<br>4 - - 0021-21 |

**תיאור הבקשה:** איחוד חלקות 91 ו-92 בגוש 7071 ללא שינוי בזכויות בניה וקווי מגרש לפי תב"ע מאושרת 2572.

**מיקום:** מיקום החלקות לאיחוד בשכונת צפון יפו בכתובות עולי ציון 11, יהודה מרגוזה 3,5



**בעלי הקרקע / חלקות:** רשות הפיתוח באמצעות עמידר, וזכויות הבנייה "בולטאפ ומרגוזה בע"מ" מאת בהרוז מרדכי בע"מ  
**פרטים:** מבוקש איחוד חלקות ללא שינוי בקווי בניין ובזכויות המותרות עפ"י תכנית התקפה 2572 ב.מ. 45 "מתחם כיכר השעון יפו", לצורך הוצאת היתר למבנה אחד במגרש אחד בשטח החלקה המאוחדת.  
**מדיניות מאושרת:** ייעוד קרקע מגורים ב' מתב"ע 2572 ב.מ. 45 "מתחם כיכר השעון יפו".  
 תשריט התב"ע:



|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>             |
| - בקשה לאיחוד חלקות 91, 92 בגוש 7071 רחוב יהודה מרגוזה 3,5 יפו<br>דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות | 20/10/2021<br>4 - - '21-0021 |

**טבלת האיחוד המוצע**

| השטחים בדונם / מ"ר | מספרי החלקות |        |
|--------------------|--------------|--------|
|                    | סופי         | ארעי   |
| 1,777              |              | 92, 91 |

**טבלת זכויות בניה**

| מצב מוצע לאחר איחוד | מצב קיים חלקה 92 | מצב קיים חלקה 91 | שטח החלקה/מגרש |                          |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------------|
| 1.777 דונם          | 1.698 דונם       | 0.079 דונם       |                |                          |
| 230%                | 230%             | 230%             | <b>אחוזים</b>  | <b>סה"כ זכויות בניה</b>  |
| 4087.1 מ"ר          | 3905.4 מ"ר       | 181.7 מ"ר        | <b>מ"ר</b>     | <b>מ"ר</b>               |
|                     |                  |                  | <b>אחוזים</b>  | <b>זכויות בניה לקומה</b> |
|                     |                  |                  | <b>מ"ר</b>     | <b>מ"ר</b>               |
| 1243.9 מ"ר          | 1188.6 מ"ר       | 55.3 מ"ר         | <b>מ"ר</b>     | <b>שטח שירות</b>         |
| לפי ע"1             | לפי ע"1          | לפי ע"1          | <b>מ"ר</b>     | <b>שטח מרתף</b>          |
| 13.50               | 13.50            | 13.50            | <b>קומות</b>   | <b>גובה</b>              |
| 42                  | 39               | 3                |                | <b>מספר יח"ד</b>         |
| 70%                 | 70%              | 70%              |                | <b>תכסית</b>             |
| לפי תב"ע מאושרת     | לפי תב"ע מאושרת  | לפי תב"ע מאושרת  |                | <b>צפיפות</b>            |
| לפי תקן             | לפי תקן          | לפי תקן          |                | <b>מקומות חניה</b>       |

הבקשה לאיחוד פורסמה בעיתונים : מעריב הבוקר, מעריב עסקים ומקומון תל אביב בתאריך 06.08.2021  
הדבקת מודעות על גבי נכסים וחלקות בתאריך 01.08.2021  
מסירת הודעה אחרונה לזכאי 11.08.2021

לאיחוד החלקות נתקבלה התנגדות אחת ע"י רינה אסולין המנהלת חנות בבניין סמוך ביהודה מרגוזה 1.

| מס' התנגדות | טענה  | מענה  | המלצה             |
|-------------|---|---|-------------------|
| 1.          | השינוי שיגרור הבינוי המתוכנן יהרוס את אופי האזור שכיום מאופיין בעסקים בני קומה אחת.   | הבינוי המתוכנן הוא לפי תב"ע "מתחם ככר השעון" שקבלה תוקף ב 1995. מאז ועד היום נבנו מבנים רבים לפי תב"ע זו הכוללים קומת קרקע מסחרית ובינוי של סה"כ בין 3.5 ל 4.5 קומות. מעשה איחוד החלקות אינו משנה את הבינוי שנקבע בתב"ע זו ואינו שונה ממבנים רבים שהוקמו באזור מכח תב"ע זו. | לדחות את ההתנגדות |
| 2.          | החנות אותה המתנגדת מנהלת/בעלים מתאוששת כיום מנזקי הקורונה ופרויקט בניה כפי שמתוכנן לא יאפשר לפתוח את החנות ובכך יגרום נזקים קשים לחנות. | מאחר ונפח הבינוי, גובהו, קווי הבניין והשימושים תואמים את התב"ע התקפה מזה 27 שנה. אין במעשה איחוד החלקות פגיעה בחנות השכנה.  | לדחות את ההתנגדות |

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)  
ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את איחוד החלקות.

| התוכן   | מס' החלטה                    |
|---|------------------------------|
| - בקשה לאיחוד חלקות 91, 92 בגוש 7071 רחוב יהודה מרגוזה 3,5 יפו<br>דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות | 20/10/2021<br>4 - - '21-0021 |

**בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לדחות את ההתנגדות ולאשר את איחוד החלקות.  
כמו כן, יובהר שהזכויות המצוינות בדראפט אינן כולן מוקנות. 40% מיתוך 230% שצוינו הינן מותנות בשימור ושיפוץ הבניה הקיימת לפי הקבוע בתב"ע המאושרת 2572.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, חן אריאלי, זבולון אלחנן, ליאור שפירא

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מיקום:**

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



**כתובת:**

תל אביב – יפו  
שכונת נאות אפקה א'  
רחוב מבצע קדש 43/39/41 / א43/ב45/א45 / 47 / 49  
רחוב קהילת פוזנן 4 / 6 / 8  
רחוב קהילת קייב 4 / א6 / 6  
רחוב קהילת ריגה 3א / 3ב / א5 / 5ב / 5ג

**גושים וחלקות בתכנית:**

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

**שטח התכנית:** 14.901 דונם

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

| התוכן  | מס' החלטה      |
|--|----------------|
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן | 20/10/2021     |
| דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'                             | 5 - - '21-0021 |

**יזם:** העיר החדשה טי אל וי בע"מ

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

### מצב השטח בפועל:

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

| שטח יח"ד ממוצע | מס' יח"ד |
|----------------|----------|
| 65             | 109      |
| 85             | 17       |

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

### מדיניות קיימת:

#### תכנית מתאר תא/5000:

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

#### מסמך מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א' תא/9052 (אושר ב-2016)

מסמך המדיניות הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה מרכזית ברובע, הציע ציפוף במרכז ומרכזים ציבוריים לחיזוק הקהילתיות. המסמך הגדיר תוספת 1600 יח"ד ל-1500 קיימות/מאושרות ובסה"כ כ-3100 יח"ד בשכונה.

#### מרחב התכנון "מבצע קדש מערב"

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

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'                             | 5 - - '21-0021   |

### מצב תכנוני קיים :

שטח התכנון : 14.901 דונם

תכניות עיקריות שחלות על מרחב התכנון -

תכנית 2308 – תכנית הרחבות לתכנית 583

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

### מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנית-

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

עיקרי הוראות התכנית-

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



|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'                             | 5 - - '21-0021   |

**טבלת השוואה :  
מעל הקרקע**

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

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור :**

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

**לפירוט נוסף ראה: נספח התייעצות עם הציבור**

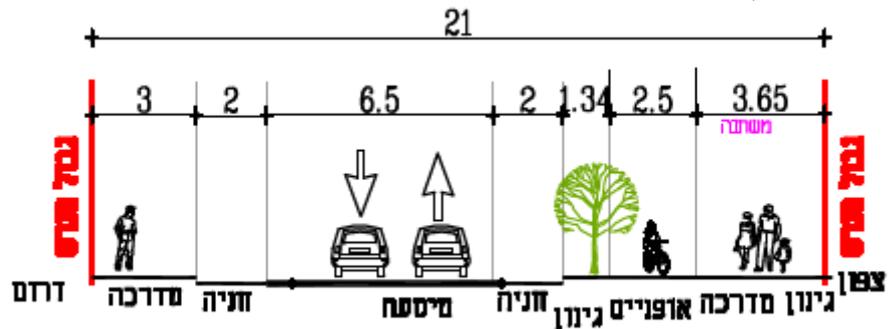
**השלכות ההתייעצות עם הציבור על התכנון :**

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

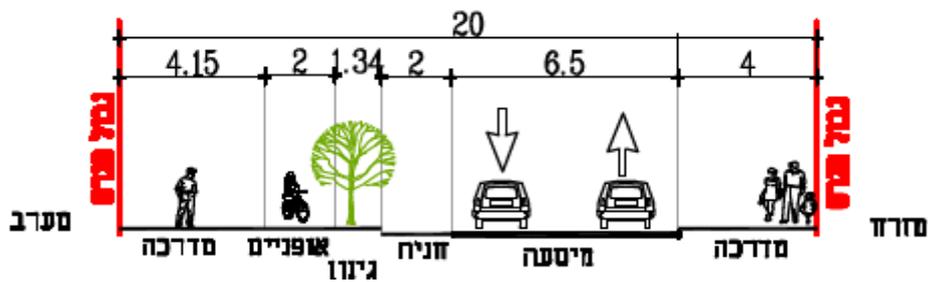
### חוו"ד תחבורתית

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

**רחוב מבצע קדש :**

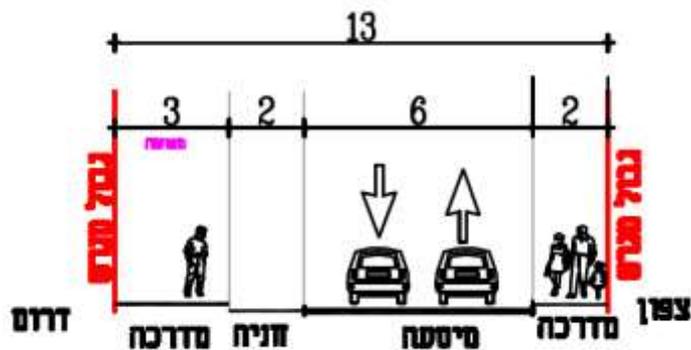


**רחוב קהילת קייב:**



**רחוב קהילת פוזנן:**

מוצעת חנייה ציבורית בצד הדרומי. ראה נספח תנועה



הצד הצפוני מרובה בכניסות למגרשים ולכן פחות יעיל.

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

| מס' החלטה                    | התוכן  |
|------------------------------|--|
| 20/10/2021<br>5 - - '21-0021 | 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' |

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

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

#### ניקוז וניהול מי נגר :

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

#### תשתיות מים ביוב

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

#### איכות הסביבה:

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

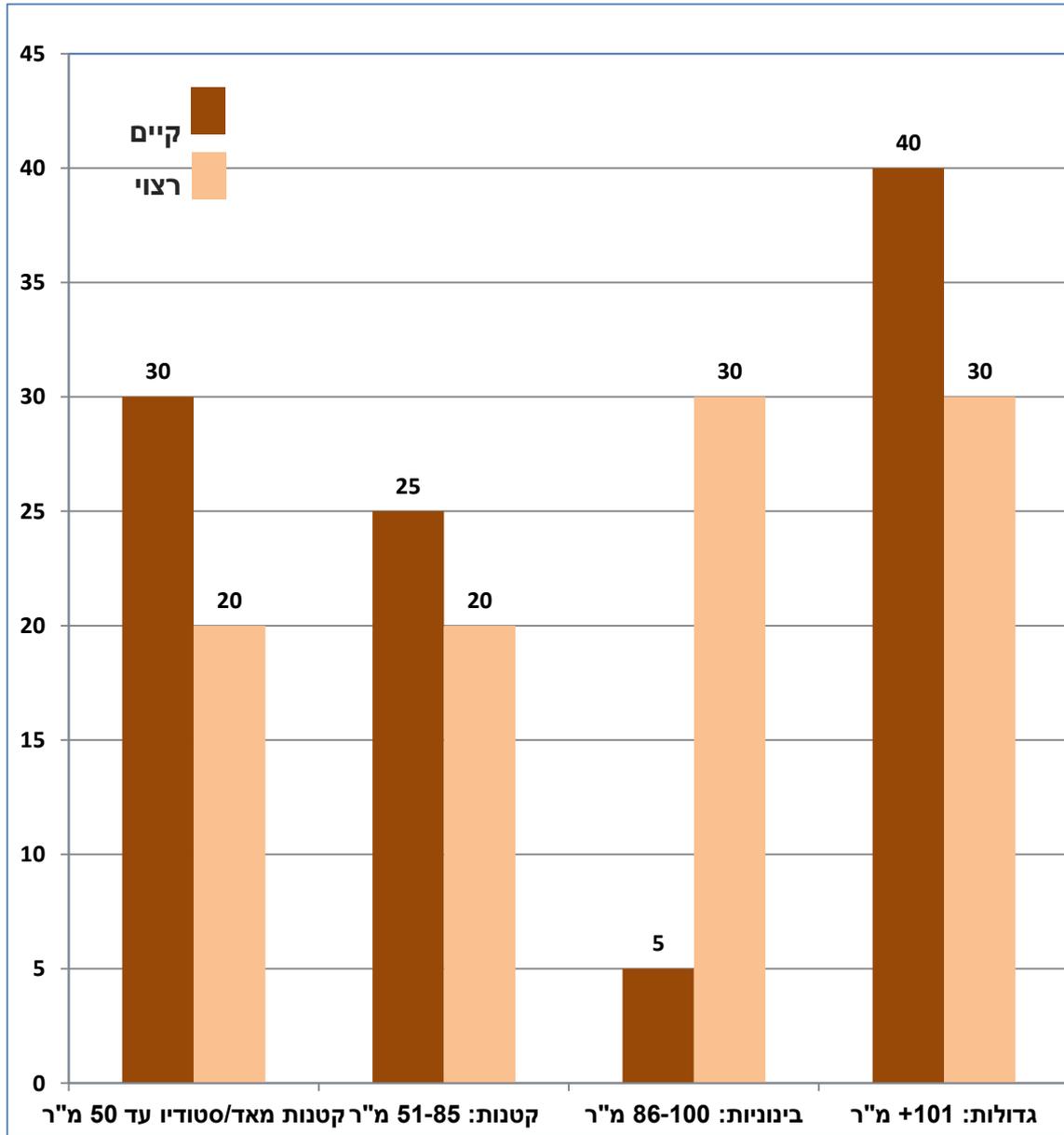
#### זמן ביצוע :

הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

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

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה :

**התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה, מצב קיים מול מצב רצוי**



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

| מס' יח"ד | שטח יח"ד ממוצע |
|----------|----------------|
| 109      | 65             |
| 17       | 85             |

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

**התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:**  
בקרב התכנית קיים בית אבות "משען" הכולל 230 יח"ד.

| מס' החלטה  | התוכן |
|--|-------|
| 20/10/2021<br>507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' |       |
| 5 - - '21-0021   |       |

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

### נספח התייעצות עם הציבור:

#### מפגש מקדים עם הוועד ונציגי תושבים

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

#### מפגש ציבורי

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

#### במפגש השתתפו:

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

#### מהלך המפגש

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

#### עיקרי הנושאים שנידונו במפגש:

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

| מס' החלטה      | התוכן                           |
|----------------|---------------------------------|
| 20/10/2021     | התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן |
| 5 - - '21-0021 | דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'    |

- המרחק בין המגדלים לבין המבנים הקיימים ברח' קהילת פוזנן: כ-40 מ'. יועץ סביבה מטעם היזם וכן יועץ נוסף מטעם העירייה בדקו את נושא הצללת המגדלים על המבנים הקיימים ומצאו כי היא תואמת לנדרש.
- גדלי הדירות: הוצג כי יתוכנן תמהיל יח"ד מגוון, הכולל לפחות 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד יהיה 80 מ"ר עיקרי.
- תחבורה וחניה:
- 1. הועלו שאלות בנוגע ליכולת של הרחובות הקיימים לעמוד בעומס הצפוי. אירית השיבה כי נערכו בדיקות לבחינת המשמעות התחבורתית של פיתוח השכונה במצב מימוש מלא/חלקי זאת אל מול היצע מערכת הדרכים, המסקנה היא כי בשעת שיא בבוקר יתכן עומס אך המערכת כן נותנת מענה טוב לביקוש התחבורתי ברכב פרטי. בנוסף, נבדקו מעגלי התנועה הסמוכים העלולים להוות צוואר בקבוק והוכח כי הם מתאימים לתוספת הצפויה בתנועה.
- 2. התושבים הביעו חשש לגבי מיקום רמפת הכניסה לחניון המתוכנן מרחוב ק. קייב שבו עומס בשל הכניסה והגישה למכללה ולמרכז הדר אפקה.
- 3. חיבור עתידי בין מבצע קדש לפנחס רוזן: נמצא בדיון. כרגע החיבור חסום ואולי זה ישתנה בעתיד.
- 4. תוספת תחנות אוטובוס בתכנית הזו: יש בעיה להעביר תחבי"צ ברח' מבצע קדש (בשל החסימה הקיימת), אך יש כוונה לשפר את התחבורה הציבורית במעטפת השכונה.
- שיתוף הציבור:
- הועלו טענות לגבי שיתוף הציבור שהתקיים במסגרת גיבוש מסמך המדיניות. נטען בעבר לגבי חוסר הגיון בשטחי מסחר ברחוב מבצע קדש ובכ"ז אושר מסחר לאורך רחוב מבצע קדש במסמך המדיניות. תשובה: במסגרת אישור מסמך המדיניות לשכונה נעשה הליך שיתוף ציבור נרחב שכלל 2 סיורי שטח, פגישות עומק, דו"ח קהילה מקוון, 2 כנסי שיתוף ציבור, פגישת גיבוש חזון, 5 פגישות לגיבוש חלופות תכנון, דיון בוועדה והעברת דרפט לתושבים שהשתתפו בכנסים. מסמך המדיניות אושר ע"י הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

|  |  |  |  |  |  |   |  |
|--|--|--|--|--|--|---|--|
| <p><b>זיהוי התכנית</b><br/>מספר התכנית<br/>507-0626317</p>   |  | <p>שם התוכנית<br/>התחדשות עירונית<br/>מתחם מבצע קדש -<br/>קוילת פזנן<br/>תא 4668</p> |  | <p>מגיש התכנית<br/>העיר החדשה סי.א.ל.וי<br/>בע"מ</p> |  | <p>עורך התכנית<br/>כנען שחב אדריכלים בע"מ</p>                                 |  |
| <p><b>זיהוי הרשות והועדה</b><br/>סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>  |  |  |  |  |  |   |  |
| <p><input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא<br/>הוסמכה)</p>  |  | <p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>   |  | <p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>        |  | <p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם<br/>תכנית מתאר<br/>כוללת</p> |  |
| <p>סוג הרשות</p>   |  |  |  |  |  |   |  |
| <p>שם הרשות (בה חלה התכנית)</p>  |  | <p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>  |  | <p>תכנית כוללת בשטח<br/>התכנית</p>                   |  | <p><input type="checkbox"/> אין</p>   |  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו</p>   |  | <p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית</p>                                   |  | <p><input type="checkbox"/> כפרית</p>                |  | <p><input checked="" type="checkbox"/> יש</p>                                 |  |
| <p><b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b></p>   |  |  |  |  |  |   |  |
| <p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק<br/>כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:<br/>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p> |  |  |  |  |  |   |  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק<br/>כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>  |  |  |  |  |  |   |  |

| תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת   | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית  | מרות הסעיף בחוק   |   |
|---|--|---|---|
| התכנית ממוקמת בטווח גליל אפקה א' בתל אביב-יפו. התוכנית לידום ותחומות עירונית באמצעות תכנית מיט-בנייה במתחם מכלול קדש-קחולת פוזנן. התכנית קובעת את גבולותיה של התכנית המקומית המכלול 174 יחיד-ב-6 מבני מגורים מרובים. התכנית של 378 יחיד בארבעה מבנים חדשים. התכנית מדיירה דפו עירונית בעלת גובה של 12.5 מטר. לאורך הרוב מכלול קדש, התכנית רחוב קהילתי פוזנן. הסגרת מדרג לאורך צוקה בתקופת הצמיחה של המתחם ויצירת שילוב מעבר לחולכי רגל המסלול בין רחוב קהילתי פוזנן וקהילתי ריבא. | מס' 62 (א) + מס' 62 (א) (1), (4), (5), (19)  | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתאם לתוכנית תא/5000'מס' תוקף 22.12.2016).             |   |
| <b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000' כמפורט לחץ</b>   |  |   |   |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר   | זיהוי השטח בתוכנית המתאר   | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר  | התאמת החוראות בתוכנית המוצעת                              |
| הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התמוך.   | מתחם 202 א' גאות אפקה א' נספח אזורי תכנון וספח עיצוב עירוני – יחיד הוראות מיוחדות התחדשות עירונית. | יחיד הוראות מתחם התחדשות עירונית כספוף מריבית מסמך מדיניות.                                     | תא/5000' מדיניות התחדשות עירונית א' גאות אפקה א' מדיניות. |
| קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית  | שטח אזורי ופתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.  | יחיד הוראות מתחם התחדשות עירונית כספוף מריבית מסמך מדיניות.                                     | תא/5000' מדיניות התחדשות עירונית א' גאות אפקה א' מדיניות. |
| קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית   | לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית  | קביעת יעודי קרקע מבונייה, מגורים, ומסודות ציבורי, דרך מאושרת, דרך מוצעת                         | תא/5000' מדיניות התחדשות עירונית א' גאות אפקה א' מדיניות. |
| קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הנדסת השימושים והמתחים בהתאם למקבלי השימושים באזור הייעוד. (מדרג מקבלי השימושים: סעיף 1.6)  | לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית   | שימוש ראשי - סעיף 3.2.6 (א) (1) - מגורים סעיף 3.2.4 (א) (2) - צמיחה לא תפחת מ-18 יחיד לדונם נטו | תא/5000' מדיניות התחדשות עירונית א' גאות אפקה א' מדיניות. |
| תכנית מעל 100 יחיד - 3.2.1 (א) (2)  | לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית   | לפי סעיף החלטה בנושא תמחיל יחידות היעוד   | תא/5000' מדיניות התחדשות עירונית א' גאות אפקה א' מדיניות. |
| קביעת שימושים נוספים מסחר - 3.1.1 (ה) מקבלי שימושים נוספים - מסחר 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי (כדוגמת גני ילדים מרטיים) סעיף 3.1.1 (ו) סעיף 3.2.4 (א) (6) מקבלי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1   |  |   | תא/5000' מדיניות התחדשות עירונית א' גאות אפקה א' מדיניות. |
| קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.  | לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית  | לפי סעיף 3.2.4 (ב) מדרג מעל 1.5 דונם: רחייק בסיסי 2.5 רחייק מרבי 4.0                            | תא/5000' מדיניות התחדשות עירונית א' גאות אפקה א' מדיניות. |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p>לעיבוד החדשים כתוצאה ממועמט שטח הבניה התכנית קובעת רחייק מירבי 4 + רחייק אחד נוסף עד לרחייק 5 לפי מספר אזורי תכנון ייחודיים לעירוניות עירונית.</p> <p>רחייק אחד נוסף עד לרחייק 5 לפי מספר אזורי תכנון ייחודיים לעירוניות עירונית.</p> <p>רחייק אחד נוסף עד לרחייק 5 לפי מספר אזורי תכנון ייחודיים לעירוניות עירונית.</p>          | <p>3.1.3 (א) הגעה לרחייק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור</p> <p>3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלפה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רחייק חזרה על הרחייק המרבי בוויקי שקבוע בסעיף 5.3.2.2 (ג) יבתכנית החתרות עירונית המצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית חושה, לאיר שבת את מכלול החיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והמכלליים, לאשר 1 רחייק מעל לרחייק המרבי.</p> <p>3.1.4 (ה) תוספת רחייק עבור מרפסות</p> | <p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>  | <p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחייק המרבי -</p>  |
| <p>קביעת זכויות השימורים לפי ע"מ</p>   | <p>סעיף 3.1.5 (א)</p>  | <p>בכל שטח העיר</p>   | <p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 תא/מק 5000 סעיף 3.1.5 / תכנית ע"מ</p>  |
| <p>4 בניינים בגובה 8 קומות</p> <p>2 מגדלים גו 13 קומות כל אחד ו-4 קומות טיפוסיות בהקלה בכל מגדל.</p>   | <p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני בסעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית ממשטר קומות גבוהות חקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במסגרת התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2</p>  | <p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות.</p> <p>אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסיביתות: אזור עליו חלת הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> | <p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיביתות' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית הולכה במסגרת התחדשות עירונית.</p> <p>5.3.2 (ג) בתכנית החתרות עירונית המצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסיביתתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> |
| <p>ירושם זיקות הנאה בין קו בניין לבנין מגרש לאורך רחוב מביני קדש ובתחום הצפון-מזרחי של התכנית.</p> <p>תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בניה. נספח בניי והנחיות לתכנית תכנית עיצוב.</p>  | <p>בניה בין קווי בניין לקוי מנרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>   | <p>כלל שטח התוכנית</p>  | <p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>  |
| <p>תואם הוות דעת יחידה אסטרוטנית הוראות התכנית: סעיף 2.1.3 שינוי יעד לשבייז במגרש מסגון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת מוזן בשטח 1.5 דונם. סעיף 2.1.4 שינוי יעד לדרך לצורך תרחיבת רחוב קהילת מוזן. סעיף 4.4 (ז) קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל. סעיף 4.4.2 ב (א) שיטת בניי למבנה ציבור ימוקס בקומות הקרקע בשטח נולל של 500 מ"ר</p> | <p>4.1.1 (ד) (א)</p>   | <p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>  | <p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>  |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p>שינוי תנאי לשבי"צ במגרש מצפון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת פוזן בשטח כולל של 1.5 דונם.</p> <p>בהתאם לתכנית צ</p>   | <p>סעיף 3.5 - ימני ויזרי כולל החיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות מספות, מולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד נדל.</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב)</p> |   | <p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הקובעות תא שטח 2 לצרכי ציבור כמו שמוסמך בתשרים המוצגים- מבנים ומוסדות ציבור</p>  |
| <p>לי"ך</p>   | <p>לי"ך</p>  | <p>בכל שטח התוכנית, לפי הנוסחון במסמך המדיניות לשכונת טאות אפקה א'.</p>   | <p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 בהתאם למסמך המדיניות לשכונת טאות אפקה א', שורת מבצע קדש. חיבור תכנית המיתוח בתכנית המוצעת לאורך הרחוב והתאמת לתוך מוצע הכולל שכולל אופניים וסיעות נשים בשדרה.</p> |
| <p>נספת תנועה מאושר.</p> <p>ברחוב קהילת קייב תותר בנייה לחינוך המבנים בחורם התכנית.</p> <p>תקן חניה 1:1 מתואם עם אגף התנועה. חניות אומתעים נאומיים עש"י התקן.</p> <p>זיקת מעבר- בצפון-מזרח התכנית מאפשרת ציר לחולמי רגל הסהר בין רחוב קהילת ריגא לרחוב קהילת פוזן.</p> <p>זיקת מעבר ברחוב 8 מי לאורך החוית המסחרית ברחוב מבצע קדש לטובת חולכי הרגל.</p> |  | <p>נספת תנועה וחניה סעיף 3.8.1 התכנון התנועה תואם לעקרונות במסמך המדיניות לשכונת טאות אפקה א'. כרוך רחוב מבצע קדש התכנית מבלת בשביל אופניים מנוכע.</p> <p>התכנית מוסלמה למעלה מ-100 יחיד. חוות דעת תחבורתית מצורפת.</p> | <p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כללי (3.8.1) תקן חניה (3.8.7)</p>  |
| <p>לא רלוונטי</p>   |  | <p>לא רלוונטי</p>   | <p>שימור - סעיף 4.3 לא רלוונטי</p>  |
| <p>דריח חוות דעת סביבתית מאושרת. דריח העללה מאושר דריח רוחות מאושר</p> <p>החיות אדריכל העיר</p>   | <p>4.4.1 השמעה סביבתית<br/>4.4.2 חוות דעת סביבתית<br/>4.4.3 בניה ירוקה</p>   | <p>בכל שטח התוכנית</p>  | <p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השמעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) החיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתפקדה (4.4.5) חסמונות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>                              |
| <p>לא רלוונטי</p>   |  | <p>לא רלוונטי</p>   | <p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 לא רלוונטי</p>  |
| <p>התכנית תואמה עם תאגיד המים.</p>  | <p>4.6.4 (א) (ב) (ג)<br/>4.6.5 (א) (ב) (ג)</p>   | <p>בכל שטח התוכנית</p>  | <p>תשתיות - סעיף 4.8 פרק הנושאות מולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) החיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>                   |

| שימוש בסעיפי חוק בסיייה מתוכנית המתאה - לפי סעיף 62א (ד) |  |
|--|--|
| שימוש בתוכנית המפורטות                                   | <p>תוכנית בשטחים ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תופנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסיקטא (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי טובה וקבוצות, (א1) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p> |
| סעיף קטן (א1)  | מותרת הסעיף  |
| סעיף קטן (א9)  | איתרד והחוקה של מניחים   |
| סעיף קטן (א19)   | כל עניין שניתן לבקשו בתקנה לפי סעיף 147.   |
| סעיף קטן (א19)   | קביעת הוראות בעניין זכות מעבר, המקעה, הריסה של מבנים וכי   |

| תבחיר ותנימות  |       |           |                      |
|--|-------|-----------|----------------------|
| בדקו את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיתר) במסומן בסעיף (ג) בטופס זה. |       |           |                      |
| מספר ת.ז.  | חתימת | תאריך     | שם ושם משפחה         |
| 02332735   |       | 20.5.20   | אחוד כרפלי, אדרי     |
| מספר ת.ז.  | חתימת | תאריך     | שם ושם משפחה         |
| 2438976-9  |       | 20.5.2020 | הראל אברום און, עירד |

ח טיש | 2007

העתיקים  
גבי אילנה טולמו - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>             |
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' | 20/10/2021<br>5 - - '21-0021 |

### חו"ד היחידה האסטרטגית

התכנית מקצה:

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

### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' אשר הגדיר את השכונה כמרכזית ברובע. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

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

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

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

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

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

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>התוכן</b>          | <b>מס' החלטה</b>  |
| <b>20/10/2021</b>     | <b>507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן</b> |
| <b>5 - - '21-0021</b> | <b>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'</b>                             |

סמכות, אלא חובתנו כלפי התושבים שלנו להראות את המצב לאשורו. יש ויכוח עם הועדה המחוזית שאומרת שאם הגובה האבסולוטי בתב"ע שונה מנספח העיצוב בתוכנית המתאר, אזי התכנית לא בסמכותנו. אנו נסמכים על סעיף הקלות במסגרת התב"ע. יש כאן 2 עמדות לעניין מעמדה של הועדה, כי ברגע שהועדה עצמאית עם תוכנית מתאר, אנחנו חייבים לדבוק בתוכנית המתאר. דורון ספיר: אנחנו רוצים להציג הקלות שאפשר לבקשן לאחר אישור התוכנית במסגרת בקשה להיתר ולאשר אותן כבר בשלב התב"ע, ליצור ודאות תכנונית לציבור ולהראות מה יהיה בעתיד. הראלה אברהם אוזן: כרגע יש מחלוקת משפטית פרשנית על הוראה בחוק האם היא מקנה את הזכות לתת הקלות מתוכנית המתאר - האם זה בסמכותנו כן או לא. הפרשנות של הועדה המחוזית אומרת שאת ההקלה בגובה לא נוכל לתת גם בהיתר בניה. כי לשיטתם מה שלא ניתן לאשר בתוכנית גם לא ניתן לאשר בהיתר. סעיף 62 א' ד לחוק קובע את סעיפי החוק שנותרו בסמכות הועדה המקומית מכיוון שהסעיף העוסק במס' קומות לא נמצא בסמכותנו, הועדה המחוזית טוענת שאנו לא יכולים לאשר הקלה למס' קומות. תשובתנו היא שיש לעשות אבחנה בין הקלה במס' הקומות שמוגבלת עד 5 קומות (בהתאם לתקנות סטייה ניכרת), לבין הוראה של מס' הקומות כללי בסעיף קטן 62א (א) 4 שהיא ללא הגבלה. במילים אחרות, כל ועדה פשוטה יכולה להוסיף בתכנית על מבנה של 2 קומות 10 קומות סמכות זו נשללה מועדה עם תכנית כוללת. אולם לטענתנו האפשרות לסטות מנספח הבינוי של תכנית המתאר הקובע את הגובה המרבי, לדוגמא 40 קומות ולאפשר עוד 5 קומות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת, לא נשללה מאתנו. לפי הפרשנות של הועדה המחוזית אנחנו לא יכולים לחרוג אפילו בקומה אחת, וזה לא סביר בעליל, במיוחד נוכח העובדה שהמחוקק קבע בסעיף 62א(ד) את סעיף קטן 9 העוסק בהקלות בצורה מפורשת בחוק. היועמ"ש של העיריה שוחח עם המשנה ליועמ"ש לממשלה מר ארז קמיניץ וסוכם שסוגיה זו תבורר לעומק. לכן חתמתי על טופס הסמכות המאפשר לפרויקט הנדון הקלות בגובה עד 4 קומות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, זאת בנוסף על מס' הקומות שבתוכנית המתאר, כלומר 4 קומות נוספות 15 קומות.

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

אסף הראל: בתיקון לתוכנית המתאר סביר שתכילו את ההקלות. אודי כרמלי: כמעט באופן גורף נבקש להגביה את הגובה המקסימלי האפשרי ברחבי העיר בהתאם למה שניתן במסגרת הקלות.

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

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

אופירה יוחנן וולק: ניהול מי נגר דרך הגגות האם יש את זה בפרויקט? האם יש בפרויקט הזה דב"י? אורלי אראל: פרויקט זה איננו מציע דב"י.

גיל שנהב: מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' הגדיר 20% דירות קטנות, בפועל אנו מציעים 30% דירות קטנות של 55 מ"ר כולל ממ"ד. מי נגר - אנו אוספים את המים מהגגות ומחלחלים לקרקע. מיטל להבי: מה גודלן של היחידות הקטנות? האם לכל יחידה קטנה יש ממ"ד או שמתוכננים ממ"קים? מהן התועלות שמקנות את הרח"ק? מהן התמורות לדיירים? מה הפתרון לפריקה וטעינה? מה צריך לעשות כדי שתהיה פתיחה של רחוב פנחס רוזן?

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

רועי אלקבץ: לגבי תקן החניה רשום לכל היותר 1:1 ובכל האזור הזה אין מקום. דורון ספיר: מה שיוחלט בישיבה בנושא מדיניות חניה בעיר יהיה תקף גם לכאן.

רועי אלקבץ: 19 קומות לבניין זה יותר מידי. דורון ספיר: יש בנין של 18 קומות ליד.

רועי אלקבץ: אז משנים את פני השכונה עם 19, 20 קומות? אסף הראל: אני משבח את הדיירים שבחרו בחלופה הא-סימטרית שהיא הרבה יותר טובה.

| מס' החלטה  | התוכן |
|--|-------|
| 20/10/2021<br>507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' |       |
| 0021-221' - 5  |       |

גיל שנהב: הייתה התלבטות אם לתכנן פריקה וטעינה בתת הקרקע או מעל, התוכנית מאפשרת פריקה וטעינה בתת הקרקע.  
מיטל להבי: רצוי מעל הקרקע.  
תמי ג'וסטו: שטחי מסחר לא גדולים, סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי ושירות, ניתן לאפשר פריקה וטעינה בטנדרים בחניה ברחוב. הדבר מסוכס עם אגף התנועה. בתוכנית מסומן מפרץ חניה מתאים ונושא זה יבחן בשלב תכנית העיצוב.  
אורלי אראל: לא קובעים את זה בתב"ע, אלא בתוכנית העיצוב כי כל שינוי של מטר הוא שינוי תב"ע.  
גיל שנהב: שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת. יש בתוכנית מנגנון שאם יתוכננו ממ"קים אז יתווסף שטח לכל יח"ד, כל עוד נשמר שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד 80 מ"ר עיקרי.  
תמי ג'וסטו: שטח זה מופרד לעיקרי ושירות.  
מיטל להבי: כמה שטח זה אמור להוסיף למבנה?  
גיל שנהב: 8 מ"ר עיקרי+4 מ"ר שירות יתווספו לכל יח"ד זאת במידה ויתוכננו ממ"קים.  
מיטל להבי: 12 מ"ר לכל יחידה, כמה יחידות קטנות של 55 מ"ר מתוכננות?  
גיל שנהב: 113 יח"ד.  
אורלי: לתכנן בנין עם ממ"ק יוצר בנין שאפשרויות הבינוי שלו הרבה יותר טובות. לכן אנו מעדיפים תכנון של ממ"ק המתווסף לשטח הגרעין המרכזי של הבניין. לכן שטח הדירה הקטנה יהיה 55 מ"ר פלדלת ו 41 מ"ר יתווסף לשטחים המשותפים בבניין. 8 מ"ר יתווספו לדירה כשטח העיקרי.  
מיטל להבי: כלומר נשאר 4 מ"ר שמתווספים לממ"קים, דהיינו 4X 113.  
גיל שנהב: התועלת הציבורית הינה הקצאת דונם וחצי, עפ"י תוכנית צ'. בנוסף, ישנה הקצאה של שטח לשטח ציבורי בנוי בתוך המגרש הפרטי - 500 מ"ר + 700 מ"ר חצרות לצורכי התושבים. בנוסף מתוכננות 2 זיקות הנאה, אחת בצפון התוכנית ואחת בדרום, לעידוד הליכות, קישוריות, רכיבת אופניים וכד'. הנושא של תמורה לדיירים הוא אחת המכשלות שעצרו את התוכנית. סוכס עם הדיירים שיקבלו תוספת של 18 מ"ר לדירה.  
אורלי אראל: בהתאם למסמך מדיניות להתחדשות עירונית, סוכס בועדה שתוכניות שעברו את פורום מה"ע עם יותר מ-12 מ"ר תמורות יכנסו לוועדה.  
מיטל להבי: מה לגבי מרפסת, חניה ומחסן?  
גיל שנהב: הדיירים הקיימים יקבלו בנוסף מרפסת, חניה ומחסן. גודל המחסן יהיה כ-6 מ"ר. בנושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה הם מתוכננים בתת הקרקע. אפשר לתכנן פתרון עילי, זה יקבע אצל אדריכל העיר.  
מיטל להבי: בגלל בעיות שינוע בעיר אני מבקשת לפתוח את פנחס רוזן.  
גיל שנהב: בנושא שבילי האופניים יש רשת מתוכננת וגם בתהליכי ביצוע, אנחנו משתלבים בה. מציג את זה במצגת. שטח זיקת הנאה מתווסף למדרכה. תקן החניה המרבי הוא 1:1.  
תמי ג'וסטו: הטבעת הירוקה שתשמש גם לרשת אופניים אשר הוגדרה במסמך המדיניות לשכונה תעבור ברחובות מבצע קדש, ק. קייב, ק. פאדובה, וק. סלונקי.  
אירית לב הר: פתיחת החסימה במבצע קדש תאפשר העברה של תחבורה ציבורית. נושא זה נמצא על שולחנם של מקבלי החלטות ועמדת אגף התנועה היא חיובית.  
דורון ספיר: מה הגובה של הפרויקט החדש בהדר יוסף?  
תמיר קהילה: נכון להיום, בצפון הדר יוסף יש תוכנית שמאפשרת בניינים בני 17 ו-14 קומות, כל השאר 8 קומות, בדרום מערב השכונה יש תוכנית שמקודמת עד 25 קומות.  
דורון ספיר: מציע לאשר את התוכנית להפקדה עם הכנסת ההערה לעניין מי הנגר וכן לקבל את כל הערות הצוות. באופן כללי אני בעד תקן חניה 0.8:1. קיבלנו החלטה שמדיניות החניה שתידון בקרוב בוועדה המקומית, תחול בתכניות זו.  
אלחנן זבולון: הגיע הזמן שיעשו סדר בכל העיר.  
אודי כרמלי: לקבל את חו"ד הצוות. נושא החניה יהיה כפוף להחלטה של הועדה במסגרת דיון מדיניות תקן החניה, ולהוסיף את ההערה של אופירה.  
אלחנן זבולון: מתנגד לתוכנית.

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

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

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

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>             |
| 507-0626317-תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106'ב | 20/10/2021<br>5 - - '21-0021 |

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

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

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

### פרטי תהליך האישור:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

|            |             |
|------------|-------------|
| 20/11/2020 | מעריב הבוקר |
| 20/11/2020 | מקומון ת"א  |
| 19/11/2020 | מעריב       |

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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

| <p>6998905 יפ<br/>מייצגת את משפחות לי ובלקינד</p>  | <p>1.1 מיקום שב"צ בק. פוזנן:<br/>בניית אשכול גנים תפגע במרקם הקהילתי, מדובר בשכונה עם רח' קטנים חד סטריים, ק. פוזנן רח' בעל מדרכה צרה וללא מוצא גרום לעומס תנועה. השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-110 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקעו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנזק עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפרויקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צ הקיים.</p> |            |                |                  |                |                  |  |                  |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |
|--|--|------------|----------------|------------------|----------------|------------------|--|------------------|------------|-------------|------------|------------------|-------|-------|----|-----|----|---|-------------------------------|-------|-------|------|-----|------|---|--------------------------------|-------|-------|----|---|------|---|---|
| <p>1.1 לסעיפים 1.1, 1.3, 1.6 (מיקום וייעוד השב"צ בק. פוזנן): מיקום השב"צ הינו מרכזי וכזה הוא מאפשר גישה: מרח' ק. ריגה- באמצעות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרח' ק. קייב דרך ק. פוזנן ומעברים מרח' מבצע קדש (לאורכו מתוכנן שביל אופניים לביצוע בקרוב). מיקומו מבטא את אופיו השכונתי ורוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים. בשת"צ הוצג כי עפ"י התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור נדרשו תחילה 2 דונם לשב"צ ו-4.8 דונם לשצ"פ, אך כיוון שגודל חלקת המגורים במצב הנכנס הינו כ-14 דונם לא ניתן להקצות כמחצית משטח הקרקע הסחירה לטובת שטחי ציבור, לכן בהתאם לחו"ד היח' לתכנון אסטרטגי הומלץ להקצות 1.5 דונם לשב"צ.</p> <p>לשטח ציבורי בנוי יש מגבלות רבות המקשות על הגמישות התכנונית, כגון: תלות בניית השטח הציבורי הבנוי מבחינת לו"ז, ירידת קירות ממ"ד מקומות המגורים לתוכו ועוד. על כן, העדיפות הינה קודם כל להקצות שטח קרקע ורק במידה והדבר איננו מתאפשר להקצות שטח ציבורי בנוי.</p> | <p>המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע.</p> <p>זכויות הבניה עומדות על 70 אלף מ"ר ולכן השטח המופקע חייב להיות לא מבונה-שצ"פ לטובת הדיירים הקיימים והחדשים.</p>   |            |                |                  |                |                  |  |                  |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |
| <p>מאזן שטחי הציבור הנדרשים בשכונה-נורמטיבית הינו (נבחן בשנת 2018):</p>  | <p>1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא<br/>מהווה חריגה מתקנות התחבורה:<br/>יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד. כיום קיים בק. פוזנן משפחות של כ-10 ילדים שגורם לחניות כפולות ועומס רב.</p>  |            |                |                  |                |                  |  |                  |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">מצב/חלופה</th> <th rowspan="2">סה"כ יח"ד</th> <th rowspan="2">סה"כ אוכלוסייה</th> <th colspan="2">שב"צ נדרש (דונם)</th> <th colspan="2">שצ"פ נדרש (דונם)</th> </tr> <tr> <th>מקומי/רובעי</th> <th>כלל-עירוני</th> <th>מקומי/רובעי</th> <th>כלל-עירוני</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מצב קיים ומאושר*</td> <td>1,632</td> <td>3,634</td> <td>11</td> <td>3.5</td> <td>18</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>מצב מוצע- חלופה א (50% מימוש)</td> <td>2,762</td> <td>6,685</td> <td>20.5</td> <td>5.5</td> <td>33.5</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>מצב מוצע- חלופה ב (100% מימוש)</td> <td>3,062</td> <td>7,495</td> <td>23</td> <td>6</td> <td>37.5</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>* שטחי ציבור במצב מאושר: שב"צ- 77 דונם<sup>1</sup>, שצ"פ- 29.5 דונם</p>   | מצב/חלופה  | סה"כ יח"ד  | סה"כ אוכלוסייה | שב"צ נדרש (דונם) |                | שצ"פ נדרש (דונם) |  | מקומי/רובעי      | כלל-עירוני | מקומי/רובעי | כלל-עירוני | מצב קיים ומאושר* | 1,632 | 3,634 | 11 | 3.5 | 18 | - | מצב מוצע- חלופה א (50% מימוש) | 2,762 | 6,685 | 20.5 | 5.5 | 33.5 | - | מצב מוצע- חלופה ב (100% מימוש) | 3,062 | 7,495 | 23 | 6 | 37.5 | - | <p>לפי משרד התחבורה: יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>החזית המערבית של ק. קייב ורוב החזית הדרומית של מ. קדש (בין בני אפריים לק. ריגה) מיועדות לשב"צים. ראוי למצות את המלאי הקיים בטרם הקמת אשכול גנים.</p> |
| מצב/חלופה  |  |            |                | סה"כ יח"ד        | סה"כ אוכלוסייה | שב"צ נדרש (דונם) |  | שצ"פ נדרש (דונם) |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |
|  | מקומי/רובעי  | כלל-עירוני | מקומי/רובעי    |                  |                | כלל-עירוני       |  |                  |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |
| מצב קיים ומאושר*   | 1,632  | 3,634      | 11             | 3.5              | 18             | -                |  |                  |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |
| מצב מוצע- חלופה א (50% מימוש)  | 2,762  | 6,685      | 20.5           | 5.5              | 33.5           | -                |  |                  |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |
| מצב מוצע- חלופה ב (100% מימוש)   | 3,062  | 7,495      | 23             | 6                | 37.5           | -                |  |                  |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |
| <p>יש להדגיש כי מרבית השב"צ הקיים (77 דונם) משמש כיום לשימושים כלל עירוניים, כגון: בית אבות, מכללת אפקה וכו'.. וכן, שטחי הציבור הקיימים בשכונה תואמים לכמות יח"ד הקיימת בה, גם אם נדמה שחלקם בתת ניצול.</p>  | <p>1.3 הקמת אשכול גנים כמבנה משרדים:<br/>העירייה נוטה לבנות בעיר אשכולות גנים דומים למבני משרדים/בית כלא, תוך החלפת אדמה עצים ופרחים במרפסות/בטון/דשא סינטטי. ילדים בני 3 לא צריכים להגיע למשרד מידי בוקר. העירייה מחליטה לצופף את העיר, לעודד משפחות להישאר בעיר, על חשבון צמצום שטח "המחיה" לגני ילדים, גן איננו "נדל"ן ומותר שגם בעיר יהיה בו מרחב פתוח נעים,</p>   |            |                |                  |                |                  |  |                  |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |
| <p>עפ"י פרוגרמת שטחי הציבור שנערכה לשכונת נאות אפקה א', יידרשו לאוכלוסייה החזויה 8 כיתות מעון (2 אשכולות) ו-10 כיתות גן (2 אשכולות).</p>   | <p>בכל תכנית המוסיפה יח"ד מעבר לאלו המאושרות נדרש להקצות שטחים לטובת צרכי ציבור, כפי שנעשה בתכנית זו.</p>  |            |                |                  |                |                  |  |                  |            |             |            |                  |       |       |    |     |    |   |                               |       |       |      |     |      |   |                                |       |       |    |   |      |   |   |

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

|   |   |
|---|---|
| <p>התכנית הנדונה מציעה הן מגרש ציבורי והן שטח ציבורי בנוי, אשר יכול לשמש עבור כיתות מעון או גן.</p> <p>כאשר הפרויקטים המתוכננים בנאות אפקה א' יאוכלסו, יוקמו הכיתות הנדרשות במגרשים ובשטחים שיימצאו זמינים ומתאימים מבחינה אדריכלית, וזאת תוך התחשבות בשאר צרכי הציבור בשכונה. בשכונה יש מספר מגרשים ביעוד שטח למבני ציבור וכן פרויקטים סחירים המוסיפים שטח ציבורי בנוי שיכול להתאים לכיתות מעון או גן.</p> <p>השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים, במסגרת בדיקת היתכנות להכנת תכנית עיצוב אדריכלית. יחד עם זאת, ועל מנת לאפשר בעתיד גמישות, ההקצאה מאפשרת גם תכנון של אשכול גנים. במידה ויבחר שימוש זה סביר להניח שכיתות הגן תשמשנה את ילדי הסביבה.</p> <p>מינהל הנדסה ומינהל החינוך מחויבים מחד לניצול יעיל של שטחי הציבור, ומאידך לאיכות תכנונית ואדריכלית העונה על צרכי התושבים המשתמשים בה.</p> <p>מבוקשת גישה לשב"צ מק.ריגה ולא ק.פוזנן-חיבור בין ק.ריגה לבין ק.פוזנן לטובת מעבר רכב נבחן בעבר ונמצא כי נושא זה איננו אפשרי בשל הפרשי גובה גדולים.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p> <p><b>2. לסעיף 1.2 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות התחבורה:</b><br/>"בהנחיות משרד התחבורה (הנחיות, לא תקנות) להסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, קיימת המלצה לא למקם מוסד חינוכי ברחוב ללא מוצא. חשוב לציין שמדובר בהמלצה מתוך הבנה שלא ניתן בכל מקום לקיים את הנ"ל, ובפרט בתוך מרקם עירוני בנוי."</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p> <p><b>3. לסעיף 1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק.קייב:</b><br/>מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק.ריגה-כיוון שברחוב זה ישנה תנועה דלילה ולאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ.</p> <p>לעמדת אגף התנועה עד 400 מקומות חניה מספיקה רמפת כניסה ויציאה אחת למרתף החניה.</p> <p>המיקום המוצע ע"י המתנגדים הינו בעייתי, כיוון שרח' ק.ריגה נמצא בתחום הגבוה ביותר בתכנית (קיימים הפרשי גבהים של כ-11 מ' בין הנקודה הצפון-מזרחית לבין הנקודה הדרום-מערבית), לכן רמפה במיקום זה תהיה ארוכה יותר, תחרוג מתכסית הבינוי ותפצע את המרחב הפתוח באופן חמור יותר.</p> | <p>שמיים ושמש. יש שטחים חומים סמוכים שניתן לבנות בהם גן ללא בזבוז שטח קרקע.</p> <p><b>1.4 עומס תנועתי בשכונה, רמפת חניון מק.קייב:</b> ק.קייב הינו הרחי' העמוס ביותר בשכונה, לאורכו ממוקמים מוסדות ציבור רבים והוא רחוב מאסף לרחובות-פוזנן, מחצית ק.קובנה, ק.זייטומיר, מחצית ק.פאדובה וצפויים להתווסף אליו כ-400 כלי רכב של תכנית ק.פוזנן. מבוקש שרמפת החניון תמוקם בק.ריגה-רחוב עם תנועה דלילה, לאורכו קיימות כ-30 יח"ד בסה"כ.</p> <p><b>1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ</b><br/>כיוון שבשנת 2021 לא תהיינה חלופות תנועה ראויות מהשכונה- אין מנוס מלהחזיק ברכב 1 לפחות. לא סביר שמשפחה תתנייד בתחבורה ציבורית, למי שתהיה חניה בחניון יחנה שם והיתר יסתובבו ללא הרף ברח' בחיפוש אחר חניה. לא סביר להוריד את תקן החנייה, ולצפות ממבוגרים וממשפחות להתנייד בכלי רכב דו גלגלי לסידורים השונים ותחת תנאי אקלים קיצוניים (כאן זה לא הולנד). ברור למדי שתכנית המטרו צפויה להתעכב שנים רבות ואיננו רוצים להימצא בפני שוקת שבורה- מצד אחד תקן מופחת (1:0.8) ומצד שני חוסר בתחבורה ציבורית ראויה. החניונים הקיימים אינם מספקים עבור השימושים הקיימים- מכללה, מתני"ס וכן חניות אורחים. התכנית גורעת כ-30 חניות עיליות קיימות ברחוב ק.פוזנן.</p> <p>נדרש תקן ריאלי שלא יצור עומס תנועתי ושמירה על החניות הקיימות ברח'.</p> <p><b>1.6 שימוש לשב"צ:</b> עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ.</p> <p>העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר</p> |
|---|---|

| <p style="text-align: center;"><b>התוכן</b></p> <p style="text-align: center;">507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br/>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'</p>   | <p style="text-align: center;"><b>מס' החלטה</b></p> <p style="text-align: center;">20/10/2021<br/>5 - - 0021-221</p>  |
|--|---|
| <p>שינוי במיקום הרמפה יגרום לשינוי מיקום השטח הציבורי הבנוי לצד מערב, בכניסה לרחוב ק. פוזנן וכן לצמצום החצרות בשטח הציבורי הבנוי.</p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>4. לסעיף 1.5 תקן חניה נמוך מהנחוץ:</b></p> <p>מדיניות הועדה קבעה כי תקן החניה לרכב פרטי בתכנית חדשות הינו 0.8:1. מדיניות זו מחייבת עבור כלל התכניות, תוך מטרה לתת עדיפות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים בעיר. מובן שתכנית זו מוסיפה מקומות חניה, אך באופן מצומצם יותר מכפי שהיה נהוג בעבר.</p> <p>עוד נטען כי התכנית גורעת מקומות חניה ברח' ק. פוזנן ונדרש לשמור- חלק מהחניות שימשו עד כה גם את 126 יח"ד במתחם ק. פוזנן, כך שהתכנית אמנם מבטלת כמה עשרות מקומות ברחוב, אך מנגד מספקת מספר מקומות חניה גדול מהקיים כיום ובתחום המגרש בתת הקרקע. התכנית מציעה הסדרה תנועתית של הרחוב. השטח בו חונים בו כיום לאורך רחוב מבצע קדש והחניונים הינו מחוץ לתחום התכנית.</p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p> | <p>שקיפות. באם יוחלט שהשבי"צ ישמש לגן ילדים – הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי.</p> <p>נבקש שהגישה לשבי"צ תהיה מק. ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק. פוזנן שהינו רחוב קטן וללא מוצא.</p> <p>הועדה לא התפנתה לדון בשימוש של השבי"צ ובהשלכות על כך. בעע"ם 2528/02 ו. ערר מחוז מרכז נ.פ.ו חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמוזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד". לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שבי"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשבי"צ הקיימים.</p> <p>1.7 דו"ח הצללה : לפי הדו"ח בעונת החורף המגדלים המתוכננים יצלו על המבנים הקיימים בק. פוזנן. עורך הדו"ח הציג כי כיסוי מוחלט של השכונה בצל הינו לטובת חיי התושבים. הצד הצפוני של ק. פוזנן איננו עומד בקריטריון לזכויות שמש, הדירה שלנו תזכה לשעת שמש אחת ביום. צפויה הרעה של 20% הן על הגג והן בחזית המבנה. כל זאת לעומת המצב הקיים בו המבנה עומד בקריטריון לזכויות שמש.</p> <p>1.8 היקף מופרך ופוגעני לשכונה : לפי נספח העיצוב העירוני בשטח התכנית מותר לבנות עד 8 קומות. תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מ. קדש. 2 מבנים גבוהים (מתוך 6) אינם מהווים בניה נקודתית. חשוב לשמור על האופי הפרברי של השכונה, ללא גורדי שחקים. בפרויקט תמ"א 38</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2: 1, לעומת 3: 1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן 3: 1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה.</p> <p><b>1.9 סתירה לתא/5000:</b> התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (בו נקבע הבינוי עד 8 קומות). דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר.</p> <p><b>1.10 סתירה למסמך המדיניות:</b> המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. לא ברורה הקפיצה המקוממת ל21 קומות.</p> <p><b>1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות:</b> גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.</p> |
|--|--|

**5. לסעיף 1.7 דו"ח הצללה:**

תא/5000 התירה בניה גבוהה בתחום התכנית. גם במסמך המדיניות לשכונה נקבע כי הבניה החדשה שסמוכה לרחוב קהילת ריגה ופוזנן תהיה בגובה עד 8 קומות ומועדף שהבניה הנקודתית הגבוהה תהיה לאורך רחוב מבצע קדש.

השפעת הבניה המוצעת בתכנית על זכויות השמש והצללה בכלל שטח הפרויקט ועל המבנים הסמוכים, נבחנה לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח מנחה - דו"ח סביבתי הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח ההצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסה 2016), הוא כולל ניתוח של המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פים הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים וחזית אחת של מבנה.

בבדיקה השוואתית שנערכה בעונת המעבר, בחודשים מרץ וספטמבר נמצא כי במהלך מרבית חודשי השנה אין לבינוי המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פים הקיימים והצללת הביינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש. בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבינוי המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחיה גבוהה ומוצלים ברובם במצב הקיים כיום.

דו"ח ההצללה אושר ע"י מנהל תכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין.

**מומלץ: לדחות את ההתנגדות****6. לסעיפים 1.8-1.10 סתירה לתא/5000 ולמסמך המדיניות, היקף מופרך ופוגעני לשכונה:**

לעניין מספר הקומות- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתאים את התכנית כך שגובה הבינוי יהא עד 15 קומות.

לפי תא/5000 התכנית נמצאת באזור 202א' נאות אפקה א'

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

|  |  |
|--|--|
| <p>המיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 הקומות, קרי עד 15 קומות.</p> <p>מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק.פוזנן.</p> <p>לעניין יחס יח"ד- אין מדובר בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, אלא בתכנית פינוי בינוי הכוללת הריסה של 8 בניינים והקמת 6 בניינים חדשים, שטחי מסחר, שטחי ציבור מבונים והקצאת מגרש למבני ציבור. עבור תכנית פינוי בינוי זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתוניה והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. מומלץ כי יערך עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים: הדו"ח הוכן לפני כ-3 שנים, סביר כי מחיר מ"ר בנוי בשכונה עלה, הרח"ק של התכנית המופקדת הינו כ- 3.5 לעומת הרח"ק שנבחן (כ-3.1). לנושא התמורות מבוקש שההסכמות ישמרו (18 מ"ר ליח"ד). מבוקש כי הבדיקה הכלכלית תצביע על רווח יזמי שלא יעלה על 20% (לפני תשלום היטל השבחה) בכדי לקיים תכנית כלכלית בסמכות ו.מקומית עם ציפוף ריאלי.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</b> יש לעדכן את מסמכי התכנית תוך התאמת הבינוי לעד 15 קומות. אגף הכנסות מבניה יערוך עדכון של הבדיקה הכלכלית ותוצאותיה יוצגו בפני הועדה המקומית.</p> |  |
| <p>7. <b>לסעיף 1.11 סתירה לג/1 והנחיות מרחביות:</b> תכנית גוברת על הנחיות המרחביות. גובה קומת הקרקע המסחרית נקבע ע"י הוראת בינוי בתכנית והינו חלק מסמכות הועדה המקומית. ההסבר התכנוני לגובה קומת המסחר מצוי בהפרשי הטופוגרפיה הקיימים לאורך רחוב מבצע קדש (הצד המזרחי גבוה בכ- 5.5 מ')</p>   |  |

לעומת הצד המערבי) גובה קומת המסחר הינו בין 4.5 - 8.5 מ' (גובה ממוצע של כ- 6.5 מ'), זאת על מנת לקבל גגון במפלס אחיד, מעל קומת המסחר. סך ההפרש עומד על 2.5 מ'. גובה המבנים רבי הקומות ברחוב מבצע קדש יהיה 77 מ' (2.5+6+18x3.8) על מנת לקבל גובה אחיד ורציף בחזית המסחרית. יש לציין כי נספח הבינוי הינו מנחה וייתכנו שינויים במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית, בכפוף להוראות התכנית. רצ"ב חזית רחוב מבצע קדש, המראה את הפרשי הטופוגרפיה ברחוב:



התכנית מאפשרת קומת קרקע למסחר הגבוהה יותר מהמותר בתכנית המתאר, סעיף 62א(א)(5) לחוק מאפשר קביעת הוראת בינוי בשונה מהוראות תכנית המתאר (סעיף 62 א(ד) קובע שניתן להשתמש בסעיף זה אף בחריגה מהוראות תא/5000).

סעיף 4.2.2 (ג) קובע כי גובה קומה טיפוסית צריך להיות עד 3.8, אך קומות שאינן טיפוסיות (קומת גג, טכנית, קומה לשימוש ציבורי וכו') יכולות להיות בגובה שונה. בנוסף, בהוראות התכנית המופקדת: סעיף 1.6, קבע כי היחס בין התכנית המופקדת לבין תכנית תא/ג/1 הינו יחס של החלפה בהתאם למותר לפי תא/5000 ועל כן אין כל סתירה לתכנית ג.1. סעיף 10.ג.4.1 קבע כי יותרו קומות מיוחדות גבוהות.

התכנית הוכנה בהתאם ומכוח תא/5000 שסימנה את המתחם להתחדשות עירונית וכן תואמת את מסמך המדיניות לשכונה, שהציב יעד של ציפוף ותוספת בניה לשכונה וסימן את תחום התכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

לפיכך, הטענות כנגד העומס שיווצר כתוצאה מתוספת הדירות והבנייה המוצעת בתכנית, הינן טענות היוצאות כנגד התכנית הכוללת המאושרת ומסמך המדיניות לשכונה ועל כן דינן להידחות מטעם זה.

לגופו של עניין, יודגש, כי הנושא התחבורתי נבחן לעומק. טרם הפקדת התכנית הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכללה את השטח התחום בין הרחובות: שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש. הבה"ת בחן את התנועה בכל המצבים - מצב קיים, מימוש חלקי ומימוש מלא של תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה לשנת 2030, ובכל מצבים אלו נמצא כי העומסים תקינים, מערכת הדרכים סביב השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה, ואין פגיעה ברמת השירות לרכב פרטי בעקבות הפיתוח המוצע במרחב ובתחום התכנית בפרט. לרבות במעגלי התנועה: מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב (על פי תוצאות בדיקת מעגלי תנועה אלה הם ברמת שירות A).

בפרויקט פינוי בינוי המבוצעים לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות יחיד המגדילות את הצפיפות. עם זאת ולאור חשיבותו- הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה, הותר המחוקק לאשר

| התוכן  | מס' החלטה                            |
|--|--------------------------------------|
| <p>507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br/>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'</p>   | <p>20/10/2021<br/>5 - - '21-0021</p> |
| <p>תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל.<br/><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p> <p><b>8. לסעיף 1.12 כליאה בין 2 שורות מבנים:</b><br/>מרחב התכנון הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" ומשך היקפי הבניה בהתאם. המתנגדים גרים כיום במבנים דו קומתיים ולא סביר כי אופי הבינוי בשכונה לא ישתנה עקב מגמות הציפוף הברורות.<br/><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p> |                                      |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'                             | 5 - - 0021-21    |

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

|   |   |
|---|---|
| <p>10. <b>לסעיף 2.2 (כניסה ברמפה לחניון השב"צ):</b> סימון החץ לחיבור לחניון עתידי – הכוונה הינה שבמידה ובתחום השב"צ יתוכנן חניון הגישה אליו תהיה מתוך החניון של המגורים. לא מק. פוזנן.</p> <p>לעניין הכללת צומת ק. קייב-ק. פוזנן בקו הכחול – הסדרי התנועה בצומת אינם חלק מהתכנית, הסדרי תנועה לשטח החום יפתרו במסגרת תכנית העיצוב שתוכן לו. לעניין הזזת רמפת הגישה למגורים לרחוב ק. ריגה - ראה סעיף 3 במענה להתנגדות מס' 1.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p> <p>11. <b>לסעיף 2.3 חריגה מתכנית תא/5000, סעיף 2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה</b> - ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1</p> | <p>המבנים צ"ל 8 קומות, כאשר הועדה רשאת לאשר 1 רח"ק מעל כלומר 15 קומות כרח"ק מירבי לבניה נקודתית חריגה מסביבתה. חריגה זו נעשית בחוסר סמכות מאחר וטרם הובהר ע"י המשנה ליועץ המשפטי האם חריגה זו בסמכות הו. מקומית/מחוזית. בנוסף 2 מבנים בני 20 קומות אינם חריגה נקודתית אלא מהותית. נדרש להגדיר את מספר הקומות כסטייה ניכרת.</p> <p><b>2.4 תכנון מופרך ביחס לסביבה:</b><br/>התכנית מציגה יחס מופרך של 3:1 בניגוד לתכנית בבני אפרים/מ.קדש שם היחס הינו 2.6:1. אין שקיפות בנתונים הכלכליים לעמידה בתקן 21 בניגוד לכללי המנהל הציבורי. מדובר על שטח תכנית קטן שיצור עומס וצפיפות רבים. להשוואה כיתן גולף-20 דונם, 190 יח"ד ב-2 מבנים בני 17 קומות ו-2 מבנים בני 8 קומות, לצד מסר ומשרדים ופארק בשטח 3 דונם. כלומר מחצית מיח"ד בתכנית זו! בשטח קרקע גדול יותר.</p> <p><b>2.5 הקצאת שב"צ:</b><br/>הסביבה רוויה בשב"צים לא מנוצלים. הועדה לא התפנתה לדון בכך. ניתן להקצות את שטח השב"צ בתוך השב"צ הקיים בק. קייב על חשבון חניה עילית קיימת והפיכתה לתת קרקעית, תוך ניצול מיטבי של הקרקע. בדומה לבי"ס תל נורדאו. בעע"ס 2528/02 ו. ערר מחוז מרכז נ.פז חברת נפט בע"מ (18.6.08) צוין כי "סמכות הו. המחוזית לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נשענת על תודעה לפיה יש צורך בהרמוניה במרחב התכנוני, אשר תשלב בין העיצוב התכנוני של האזור כולו לבין התכנון הנקודתי של החלקה הספציפית בתחומי האזור.. תכנית מפורטת היא חלק ממדיניות תכנונית כוללת ואמורה להתמזג עמה, לכן קבע החוק במקורו כי התכנון האזורי הכולל, בצד התכנון המקומי והמפורט, יופקדו כולם בידי הועדה המחוזית, אשר תבטיח כי אלה ואלה ישתלבו למכלול אינטגרלי אחד".<br/>לצד כל אלו יש לתת את הדעת על הקצאת שב"צ נוסף וצמצום השטח למגורים במקום שימוש בשב"צ הקיימים.</p> <p><b>2.6 אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא:</b> דו"ח ההצללה מצדיק את אי העמידה בקריטריונים באופן מסולף וללא אחיזה במציאות. הדו"ח טוען שבמצב הקיים החזיתות הדרומיות והגגות מוצלים ברובם. מצורפות תמונות מק. פוזנן 5+7 הממחישות שלא כך הדבר. בצד הצפוני של ק. פוזנן יפגעו זכויות השמש והאפשרות להשתמש בדודי שמש.</p> <p><b>2.7 ק. פוזנן "עמק" בין 2 רחובות:</b><br/>מצפון לק. פוזנן- קיים רחוב ק. קובנה, במסגרת תמ"א 38 ניתן להגביה את הבינוי ברחוב זה עד ל-6 קומות. כך דיירי ק. פוזנן הגרים בבתיים טוריים צמודי קרקע יהיו כלואים בצד הדרומי בבינוי בן 9-19 קומות</p> |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
| <p>12.לסעיף 2.5 (הקצאת שב"צ)- ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1</p> | <p>(תכנית ק.פוזנן-קדש-ריגה-קייב) ומצד צפון<br/>         בבינוי בן 6 קומות.</p> |
|---|--|

13. לסעיף 2.6 (אי עמידה בתקן הצללה, פגיעה בזכויות שמש וביכולת לייצר חימום באמצעים בני קיימא)- ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1

14. לסעיף 2.7 (ק.פוזנן "עמק" בין 2 רחובות)- ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1

|  |   |
|--|---|
|  | ברטה שירן, ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10 תל אביב - יפו 6153102<br>בשם ועד שכונת נאות אפקה א   |
| <p>15. <b>סעיף 3.1:</b> לעניין מספר הרמפות: היקף החניות בפרויקט אינה מצריכה יותר מרמפה אחת. רחוב מבצע קדש הינו רחוב מרכזי בשכונה, משכך העדפנו שלא לקטוע את הפעילות העירונית ברח' מ.קדש, והרמפה תוקם ברחוב משני. לעניין מיקום רמפת הגישה למגורים ברחוב ק. ריגה - ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p>   | <p>3.1 ק.קייב רחי' עמוס בשל ביה"ס. מבוקש שתהיה רמפה מק.קייב+ק.ריגה מדוע לא למקם רמפה במ.קדש?</p> <p>3.2 יש להשאיר חניות לאורך מ.קדש לטובת חניה תפעולית ואורחים, כיוון שנוצרת מדרכה רחבה מספיק. אין צורך ב-2 שורות עצים</p> <p>3.3 לא הוסדרה הכיכר הבעייתית עמוסה ומסוכנת בק.ריגה-מ.קדש שאיננה מתפקדת ככיכר.</p> <p>3.4 מצד אחד מורידים תקן חניה בטענה שתחב"צ בשולי השכונה מתפקדת כיאות ומצד שני רוצים בעתיד הקרוב לפתוח את מ.קדש למעבר תחב"צ.</p> <p>3.5 התנועה המוטורית בשכונה מאד נמוכה. פתיחת מ.קדש לתחב"צ, תערער את מיתון התנועה הקיים. את מ.קדש חוצים הולכי רגל רבים בן צידו הצפוני לדרומי וכן לאורכו. הפיכתו מרחוב ממותן תנועה לרחוב עמוס תנועה ותח"צ שיקשר בין בני אפריים לבין פנחס רוזן הוא חסר הגיון וסותר את חזון העיר, להפיכת הפירמידה כך שהולכי הרגל בראש, ואת הקשר בין נאות אפקה א להדר יוסף, כפי שהגדיר מסמך המדיניות לשכונה. תנועה רגלית בטוחה לאורך מ.קדש משמע מע' רמזורים, כך שתחב"צ למעשה לא תוכל לעבור במ.קדש.</p> <p>3.6 תקן החניה הוקטן ל-0.8:1.</p> <p>3.7 מבוקש תקן שמשקף את גודל הדירה:</p> <p>לדירות הקטנות תקן 0, ליתר 0.8 ולגדולות 1 או 2. ובסה"כ מספר החניות לא יעבור 0.8 לדירה.</p> <p>3.8 לוועדה דווח על 13 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת, בתוך 378 יח"ד. הדיווח כלל טבלת מצאי גדלי דירות מצב קיים מול רצוי. א. לא ברור למה הטבלה מתייחסת- לשכונה/לתכנית? ב. לפי הטבלה יש עודף דירות גדולות/קטנות וחוסר עצום בבינוניות. לפיכך, לא ברור מדוע הושם דגש על 30% דירות קטנות.</p> <p>3.9 התכנית מאפשרת בחזית למ.קדש 1000 מ"ר מסחר. מסמך המדיניות לשכונה (למרות התנגדות הנושבים) התיר מסחר ומשרדים במינון מצומצם. אנו בהחלט בעד משרדים בק"ק בקרבה לבית. לגבי המסחר- ברור שהחניה בסמיכות תהיה תפוסה, אספקה תעשה ע"י משאיות ב"חניה כפולה", התכנית מאפשרת חניה תפעולית במרתף, חלק מחברי הועדה דרשו חניה תפעולית ברחוב, צוות התכנון הציע טנדרים במפלס הרחוב, אך ברור שחברות האספקה ישנעו סחורה במשאיות. עירוב שימושים הוא חשוב, אך חצי מהמסחר לא יושכר. המסחר הקיים בשכונה משרת את צרכיה. נבקש כי למעט בית קפה, שטחי משרדים למקצועות חופשיים יתר שטחי המסחר יבוטלו.</p> <p>3.10 גובה המבנים 77 מ', גובה קומה מותר לפי הנחיות מרחביות- 3.5 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרובעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. לפי ההנחיות המרחביות ותכנית ג1 מבנה בן 18 קומות+ק.מסחר+ק.גג=73 מ' מקס'. גובה קומת הגג לפי ג1/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.</p> |
| <p>16. <b>סעיף 3.2:</b> חתך רחוב מבצע קדש אינו בתחום התכנית. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>17. <b>סעיף 3.3:</b> לא מובנת הטענה שהכיכר איננה מוסדרת. מעגלי התנועה נבחנו תנועתית ונמצא שרמת השירות בהם גבוהה גם במצב העתידי. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p>  |   |
| <p>18. <b>סעיפים 3.4, 3.5:</b> אין סתירה בין רמת שירות גבוהה במעטפת השכונה לבין רצון לשפר את השירות ע"י הוספת שירות בציר חדש. בכל מקרה, ההחלטה על פתיחת/אי פתיחת המעבר לרכב ובכלל תח"צ במבצע קדש אינו חלק מהתכנית, כמו גם תקן החנייה שנקבע בתקנות ארציות ובמדיניות עירונית. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p>   |   |
| <p>19. <b>סעיפים 3.6, 3.7:</b> ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1. תקן החנייה נקבע בהתאם למדיניות העירונית לתכניות חדשות שאושרה בעירייה לאחרונה. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p>   |   |
| <p>20. <b>סעיף 3.8:</b> א. הטבלה שצורפה לדרפט התייחסה לשכונה כולה. ב. כיוון שמרבית יח"ד הקטנות בשכונה מצויות בק.פוזנן וק.פאדובה, מתחמים שעוברים התחדשות עירונית חשוב לשמור על כך שהן תהיינה כלולות בתכניות החדשות. מסמך המדיניות לשכונה קבע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה דירות קטנות. התכנית המופקדת מקצה 30% דירות קטנות, על מנת לאפשר תמהיל דירות מגוון, שמטרתו בין היתר הותרת האוכלוסייה הקיימת. התמהיל יתאים למגוון תושבים וייקבע בתע"א. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> |   |
| <p>21. <b>סעיף 3.9:</b> התכנית תואמת לתא/5000 אשר קבעה כשימוש נוסף- משרדים ומסחר. יצוין כי השימוש למסחר תואם גם את מסמך המדיניות לשכונה בו רחוב מבצע קדש הוגדר כרחוב עם עצימות בנייה גבוהה יותר, כרחוב מרכזי בשכונה ותפיסת הפיתוח של הרחוב כשדרה. לכן טבעי שתהיה בו חזית מסחרית/פעילה על מנת לאפשר שרות במרחק הליכה לתושבים כגון: שירותים ציבוריים,</p>  |   |

|  |  |
|--|--|
| <p>גני ילדים, משרדים ומסחר. ובכך להמעיט בשימוש ברכב הפרטי.</p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p> <p><b>22. סעיף 3.10</b> ראה מענה 6,7 בהתנגדות מס' 1.</p> | <p>בנספח הבינוי בצד מזרח- החנויות נמצאות במפלס 24.50 (ולא 23.50).</p> <p>גובה המבנה בן 18 קומות צ"ל: 23.5 (מפלס החנות)+5 (גובה החנות) + 63.00 (18 קומות בגובה 3.5, + 1.5 מעקה)=93.00</p> <p>לפי נספח הבינוי – 99.75. הפרש של 6.75 מ"!</p> <p>גובה המבנים המרקמיים צ"ל 54.50- אך אין להם גובה בנספח הבינוי.</p> <p>הועד דחף להכנת מסמך מדיניות לשכונה מתוך רצון לקבע כללים לבניה עתידית, בייחוד למתחם זה. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. לאור כך המסמך קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מייעוטה יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת ליצור בסיס כלכלי. מסמך זה "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות.</p> <p>הועדה מתעקשת לאשר 4 קומות בהקלה, דבר שאינו תואם את הבנתה של הועדה המחוזית לתא/5000.</p> <p>המסמך שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית התושבים דורשים שלא תינתנה הקלות על מסמך המדיניות. יש הבדל מהותי בין מבנה בין 16 קומות ל21 קומות בהיבט משטר רוחות, הצללות וכו'.</p> <p><b>11. פרויקט כלכלי:</b> בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2:1, לעומת 3:1 בק.פוזנן. בעבר דנה הועדה בפרויקט עם יחס הקטן 3:1. יחס זה מוגזם, על אף המטלות הציבוריות. מסמכי התכנית אינם כוללים דו"ח כלכלי. מבוקש שהועדה תמנה שמאי מטעמה להכנת דו"ח כלכלי שיוצג בפניה.</p> <p><b>12.</b> התכנית מקצה 2 מקומות לחניה תפעולית, בעוד שטבלת ביקוש החניה מראה שנדרשים 14. צוות התכנון החליט שהאספקה תעשה בטנדרים. אנו דורשים מחברי הועדה לקבל מסמכים מהחברות השונות במשק שמאשרות כי כך תעשה האספקה.</p> <p><b>13.</b> מבקשים נתונים על סוג ומס' יח"ד בשכונה, מס' הרכבים ה"מסתובבים" בשכונה. יועץ התנועה של מסמך המדיניות מעורב בכל הפרויקטים בשכונה, כך שהנתונים בידי. חשוב לנו שעקרונות מסמך המדיניות יוטמעו בכל פרויקט בשכונה. מבקשים סקר של השב"צים הקיימים בשכונה. השכונה רוויה בהם, לכן אין להפקיע 1.5 דונם נוספים. ביטולו יביא להוספת מבנה בין 8 קומות, תוך הורדתן מגובה המגדלים או ביטול אחד המגדלים. העירייה מקבלת גנים בק"ק של 2 מבנים ודי בכך. מיקום השב"צ מנותק מהשכונה. מטרת העירייה לאסוף מגרשים ולא שטח ציבורי בנוי, גם במחיר של פגיעה תכנונית.</p> <p><b>14.</b> הצללות: רוב השנה קומת הקרקע וגן</p> |
|--|--|

הילדים יהיו בצל. בחלק מהשנה כרבע מגן ברלין יהיה מוצל. בחורף ק.ריגה מצפון לק.קובנה יהיה בצל. לא ברור לאילו חודשים מתייחסת הטבלה (סעיף ה). המסקנה של הדו"ח כי "הגבלת הצל בחורף תביא בהכרח לצמצום אזורי הצל בשאר העונות, באקלים בו הגברת החשיפה אינה נחוצה ואף מסוכנת".

**23.סעיף 3.11** ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1.

**24.סעיף 3.12:** בתכנית מוקצים 700 מ"ר למסחר. תקן החנייה הוא 1:400 (ז"א מקום חניה אחד לרכב תפעולי לכל 400 מ"ר, לא 14, ומכאן שמתקבלת דרישה לשני מקומות חנייה לרכב תפעולי, ו-14 לרכב פרטי. מסחר בשטח ובמיקום כזה צפוי להיות ברמה מקומית ולכן לא צפויים להידרש מקומות חנייה למשאיות גדולות בתכנית. ככל שהעיר תצופף יש להניח כי שיטת האספקה תשתנה ל-LAST MILE, כלומר הגעה של משאיות למרכזי לוגיסטיקה ומשם הפצה בכלי רכב קטנים יותר. נספח התנועה המנחה מציע 2 חניות תפעוליות בתת הקרקע. בנוסף, החניות התפעוליות אפשריות גם בתחום רחוב מבצע קדש ובכל מקרה הוראות התכנית קובעות כי נושא זה יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה

**מומלץ: לדחות את ההתנגדות.**

**25.סעיף 3.13:** ראה מענה 1,6 בהתנגדות מס' 1

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>             |
| 20/10/2021<br>507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' | 20/10/2021<br>5 - - '21-0021 |

|   |  |
|---|--|
|   |  |
| 26.סעיף 3.14: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1 |  |

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

|  |  |
|--|--|
| <p>28. סעיף 4.3: ראה מענה 7 בהתנגדות מס' 1</p> <p>29. סעיפים 4.4, 4.5: ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1</p> | <p>מרחביות- 5.3 וגובה קומה מסחרית לפי תכנית הרבעים- 5 מ'. כלומר מדובר במבנה בעל 21 קומות. החזית מתארת קומה נוספת מעל קומת הגג החלקית ולא ברור האם היא טכנית/לא. מבנה בן 18 קומות+ק. מסחר+ק.ג=73 מ'. גובה קומת הגג לפי ג/1 הינה 5 מ' ולא 7 מ'.</p> <p>4.4 שימוש לשב"צ: עפ"י התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון)- נדרשים 35 מ"ר לכל משק בית* תוספת 252 יח"ד = 8.8 דונם. על העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור הקיימים, בחלקם לא מבונים, תוך ניצול מיטבי של הקרקע והגדלת כמות הקומות, בטרם היא מפקיעה שטח נוסף לשב"צ במקום שצ"פ. העירייה אמורה להחזיק פרוגרמה תכנונית אסטרטגית לעיר המשקפת את החזון לשימושים בקרקע לצרכי ציבור. לא מצאנו מסמך נגיש לציבור בנושא זה. בשיחות עם נציגי העירייה נמסר כי השימוש למבנה יקבע רק לאחר האכלוס. יש תחושה שעל מנת למנוע התנגדויות העירייה פועלת בחוסר שקיפות. באם יוחלט שהשב"צ ישמש לגן ילדים – הוא ישרת את תושבי השכונה החדשים למשך כ-5 שנים ולאחר מכן הוא ישמש ילדים משכונות אחרות, תוך יצירת עומס תנועתי.</p> <p>נבקש שהגישה לשב"צ תהיה מק.ריגה, בסמוך לזיקת המעבר לציבור ולא מק.פוזנן שהינו רחוב קטן וללא מוצא.</p> <p>4.5 מיקום שב"צ בק.פוזנן:<br/>         מיקום גן ילדים ברחוב חד סטרי, בעל מדרכה צרה וללא מוצא יגרום לעומס תנועה. השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). אנו מתנגדים כי מתכנית בשטח 14 דונם יופקעו 5 דונם לטובת שב"צ. בשת"צ הוצג שהשטח יועד לשצ"פ. מיקום השב"צ בלב התכנית מנותק מהשכונה והנזק עולה על התועלת. צוות התכנון ציין כי מטרתם לקבל מגרש ולא שטח ציבורי בנוי, לא ברורה שיטת העירייה לאיסוף מגרשים גם במחיר פגיעה תכנונית. אנו מוחים שבפריקט צפוף זה העירייה מפקיעה שטח לשב"צ ויוצרת ציפוף נוסף למגורים, במקום לנצל באופן מיטבי את מלאי השב"צ הקיים.</p> <p>המשרד להגנה"ס הצביע על חוסר בשטחים פתוחים ועל איכותם הנמוכה ביחס לעולם המערבי. יש כאן הזדמנות להקצות קרקע לשצ"פ. גם ל-1000 התושבים החדשים תהיה תועלת בשצ"פ שלו תרומה פסיכולוגית על מיתון הציפוף, מקום מפלט ורוגע.</p> <p>4.6 שב"צ (גן ילדים) ברח' ללא מוצא מהווה חריגה מתקנות החבורה:<br/>         "יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרח' מקומיים ללא מוצא. הצטברות של כלי רכב רבים בזמן קצר ברחובות ללא מוצא מביאה לאי סדר תנועתי, מחייבת תמרונים רבים, נסיעות בהילוך אחורי, חציות בין כלי רכב ועוד." כיום קיים בק.פוזנן משפחתון של כ-10 ילדים שגורם לחניית כפולות ועומס רב.</p> <p>לפי משרד התחבורה: "יש למקם את מוסד החינוך באזור מרכזי בקהילה אותה הוא משרת על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה אליו מכל הכיוונים ובכל אמצעי תחבורה, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים". החזית המערבית של ק.קייב רוב החזית הדרומית של מ.קדש (בין בני</p> |
|--|--|

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

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

31.סעיף 4.7: ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1

32.סעיף 4.8: ראה מענה 4 בהתנגדות מס' 1

33.סעיף 4.9: ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'                             | 5 - - 0021-21    |

|   |  |
|---|--|
| <p>34. סעיף 4.10: ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1</p> |  |
| <p>35. סעיף 4.11: ראה מענה 8 בהתנגדות מס' 1</p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>מענה:</b>   | <b>התנגדות מס' 5:</b><br>מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו<br>6998923   |
| <p>36. סעיף 5.1 - בכל פרויקט פינוי בינוי המבוצע לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה, מתווספות דירות שמגדילות את הצפיפות ומעמיסות על התשתיות הקיימות. עם זאת, לאור החשיבות הרבה העומדת בבסיסם - הצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה ושמירה על חיי אדם וביתם, הותיר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל.</p> <p>37. סעיפים 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8 ראה מענה 6 בהתנגדות</p> | <p>5.1 אין לתכנית מטרה, מלבד רווח יזמי והשתלטות העירייה על שטחי הדיירים. התכנית קודמה ע"י העירייה והיזם, ללא תמיכת הדיירים/הועד/תושבי השכונה ובניגוד למסמך המדיניות שערכה העירייה. היא תיצור מפלצת שאיננה אסתטית, מפגע תחבורתי ואורבני.</p> <p>5.2 התכנית נערכה שלא בהסכמת הבעלים. במקום שהעירייה תשמש כבלם לרצון היזם והדיירים ליצור רווח, היא מקדמת ומכשירה תנאים מפליגים. בהשוואה-בפרויקט של בקשה</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>1' מס</p> <p style="text-align: center;"><b>38. סעיף 5.3 ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1</b></p> | <p>להיתר לתמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ברחוב ק.פאדובה העירייה סירבה לחרוג מגובה של 8 קומות המותר לפי מסמך המדיניות לשכונה. יחס הדירות בפרויקט זה הינו 2: 1, לעומת 3: 1 בק.פוזנן. לא ברור מדוע אושר יחס מוגזם זה. 5.3 נטען כי העירייה רוצה להשתלט על שטחי הדיירים ע"י שב"צ שטרם הוגדר ייעודו. נטען כי השכונה רוויה בשב"צים שהינם בתת ניצול (בשטח כולל של כ-115 דונם). ראוי שהתכנית תקצה שטח ציבורי פתוח (במקום שב"צ) לרווחת התושבים.</p> <p>5.4 התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י תא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר.</p> <p>5.5 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה אי' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוהה ל-2 מגדלים בני 21 קומות 5.6 מפגע תחבורתי- יציאה יחידה מהחניון איננה מספקת. מיקום הרמפה בק. קייב שהינו רחוב עמוס מוקדים ציבוריים ועמוס תנועתית יוביל לעומס בכיכר מ. קדש שממילא פקוקה בשעות העומס. יש לפזר מספר יציאות מהחניון לטובת פיזור העומס הצפוי.</p> <p>5.7 בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 2 מגדלים בני 19 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה. הבניה המרקמית הינה חומת ברלין כעורה.</p> <p>5.8 ראוי לקדם תכנית עם בינוי של עד 8 קומות, כנהוג במקומות אחרים (ק.פאדובה, בני אפרים, מ.קדש). בעבר בחרה העירייה שלא לקדם תכניות לפינוי בינוי במתחם עבור מבנה בודד. השטחים שהעירייה רוצה להשתלט עליהם בטלים ב60 לעומת תת הניצול הקיים בשכונה. מה שמנחה את המתכננים ומקבלי החלטות הם שיקולים זרים ולא צורכי הציבור.</p> |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
| 39. סעיף 5.6: ראה מענה 15,17 בהתנגדות מס' 3 |  |
|---|--|

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

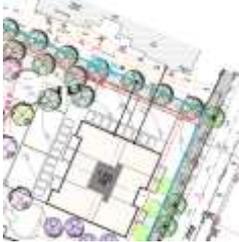
|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>             |
| 20/10/2021<br>507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' | 20/10/2021<br>5 - - '21-0021 |

|  |   |
|--|---|
| 43. <b>סעיפים 6.6-6.4:</b> ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 | <p>את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר. 6.6 מסמך המדיניות לשכונת נאות אפקה א' שאמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית קבע במרחב זה בניה עד 8 קומות, מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה על מנת ליצור בסיס כלכלי. בעבר הוצגו חלופות תכנון של 30 קומות ויותר. מסמך המדיניות "שכח" לקבוע 16 קומות כגובה מקסימלי שאין להוסיף עליו הקלות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה המקוממת והתמוהה ל-2 מגדלים בני 21 קומות</p> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <b>מענה:</b>  | <b>התנגדות מס' 7:</b>   |
|   | פוגלמן זיוה ואריה, רחוב קהילת פוזנא 9 תל אביב - יפו 6998911   |
| 44. <b>לסעיפים 7.1,7.7,7.8:</b> ראה מענה 6 בהתנגדות מס' 1 | <p>7.1 מסמך המדיניות <u>מחייב</u>, וסטיות ממנו צריכות להיות מינוריות. לא ברור כיצד מוסברת הקפיצה מהמותר עפ"י מסמך המדיניות – 15 ק' כבנייה גבוהה נקודתית (אחת) לשני מגדלים בני 21 ק' כ"א. מדובר בקפיצה חריגה, שרירותית, תמוהה ומקוממת, המעלה חשד שמדובר פה בשת"פ עירייה-יזם שלא כדין. שינוי הבינוי הקיים בשכונה ממבנים בני 1/2/5 קומות למבנים בני 17-19 קומות מהווה הפרה בוטה של מסמך המדיניות לשכונה</p> <p>7.2 בק. קייב ומ. קדש – קיימים מוסדות ציבור רבים: ישיבה, המכללה להנדסה, רשת עמל, בי"ס ליידי דייויס ומרכז הדר אפקה. האזור סובל ממחסור במקומות חניה ונוצר מצב בלתי אפשרי עבור התושבים. נטען כי הבניה תסכן את תלמידי בי"ס ליידי דייויס</p> <p>7.3 העירייה והיזם השתלטו על שטחים ללא צורך</p> <p>7.4 המגדלים בין 17-19 קומות יצלו על כל המבנים הקיימים בק. פוזנן ולא ישמרו זכויות שמש עבורם.</p> <p>7.5 מיקום רמפת החניון ברחוב ק. קייב הוא שערורייתי, חסר הגיון ומסוכן. בק. קייב ממוקמים מוסדות ציבור רבים ולכן הולכי רגל רבים נעים לאורכו, כגון: תלמידים, סטודנטים, תלמידי ישיבה ודיירי משען-עבורם מיקום זה שקול לגזר דין מוות.</p> <p>7.6 ברחוב ק. פוזנן קיים מפרץ חנייה המשמש את הדיירים, לרבות אורחים, תלמידי המכללה, מורי בי"ס, מאות הורי תלמידים באירועים. קיימת מצוקת חניה נוראית, שתחריף עם ביטול מפרץ החניה.</p> <p>7.7 על פי חוק (תקן 21) רווח יזמי הוא מקסימום 30%. מסתמן כי יש פער עצום בין התקן לבין רווח היזם בתכנית זו וזה לא תקני/חוקי.</p> <p>7.8 התכנית מקודמת בניגוד לתא/5000 לפיה מותר לבנות עד 8 קומות וכן ניתן לאשר 1 רח"ק מעל לכך.</p> |
| 45. <b>סעיף 7.2:</b> ראה מענה 1 בהתנגדות מס' 1            |   |
| 46. <b>סעיף 7.3:</b> ראה מענה 36 בהתנגדות מס' 5           |   |
| 47. <b>סעיף 7.4:</b> ראה מענה 5 בהתנגדות מס' 1            |   |
| 48. <b>סעיף 7.5:</b> ראה מענה 3 בהתנגדות מס' 1            |   |
| 49. <b>סעיף 7.6:</b> ראה מענה 41 בהתנגדות מס' 6           |   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>התוכן</b>                 | <b>מס' החלטה</b>   |
| 20/10/2021<br>5 - - '21-0021 | 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
| <b>מענה:</b>  | <b>התנגדות מס' 8:</b><br>קרן יעבץ ורחל טל, רחוב קהילת ריגא 7 תל אביב - יפו 6940040  |
| <p><b>50.לסעיף 8.1:</b> במצב הקיים: המרחק בין המבנה בריגה 7 לבין ריגה 5 הינו כ-17 מ'. המרחק בין ק. ריגה 5 לבין גבול המגרש הינו כ-10 מטרים והמרחק בין ק.ריגה 7 לבין גבול מגרש הינו כ-7 מטרים. התכנית מציעה קו בניין של 5 מ'.</p>  <p>בכנס שיתוף הציבור הוצג מרחק של 22 מ' בין <u>מבנה למבנה!</u>, ולא קו בניין כפי שנטען.</p>  | <p>8.1 התכנית משיקה בצד צפון-מזרח לחלקה (ריגה 7) בה קיימת דירה בבעלותנו. עפ"י נספח הבינוי וכן נספח ההצללה קיימים כ-18 מטרים בין המבנה הצפון-מערבי בתכנית לבין החלקה בבעלותנו, בעוד קו הבניין שנקבע הינו 5 מטרים. על אף מרווח של 18 מ' קובע נספח ההצללה שהמבנה שלנו (המתואר בטעות ק.פוזנן 11) יפגע ואיננו עומד בקריטריון 1 לזכויות שמש בגג. בכנס שת"צ (מתאריך 17.2.20) הוצגה במצגת מרווח של 22 מ' בין המבנה הצפון-מזרחי לבין החלקה. אנו טוענות כי נספח הבינוי ודו"ח ההצללה מטעים כיוון שהמרווח המחייב הוא זה הקבוע בתשריט ובהוראות התכנית, כלומר- 5 מ' ולכן לכשיבנה הפרויקט עם מרווח של 5 מ' ההצללה תהיה חמורה אף יותר מזו שהוצגה. אנו דורשות לתקן את קו הבניין ל-18 מ' ולקבוע אותו כסטייה ניכרת. ככל והועדה תקבע קו בניין קטן מכך עבור שטח ציבורי בקומת הקרקע- לא נתנגד לכך. יש לתקן את גובה הבינוי כך שתשמרנה זכויות השמש לק.ריגה 7.</p> |
| <p>הבניין המתוכנן בצד הצפון מזרחי אמנם אינו מתוכנן בקו בניין 5 מ'. עם זאת, התכנון המוצג בנספח הבינוי של התכנית המופקדת הינו מנחה ועשוי להשתנות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>מומלץ- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין ל- 10 מטרים בקומות שמעל קומת הקרקע. עבור קומת הקרקע קו הבניין יישאר 5 מטרים, לטובת השטח הציבורי הבנוי.</p> <p><b>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את קו הבניין הצפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.</b></p>                                      |   |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'                             | 5 - - '21-0021   |

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

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

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

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

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

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

אדר' גיל שנהב: מציג את התוכנית

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

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

אסף הראל: סך הזכויות זהות?

תמי ג'וסטו: כן

גיל שנהב: אין שינוי בזכויות

**דיון בהתנגדויות**

**אור לי פוזנן 5:** אני מגישה את ההתנגדות מטעם פוזנן 5 האמצעי מבין הבתים הנמוכים שמול הפרויקט. זהו רחוב קטן, השטח החום שהפרויקט מקצה (דונם וחצי) זה מוגזם לשים בנין בגודל כזה ברח' קטן. מדובר בשכונה שרוויה בשטחים חומים, ולהקצות עוד שטח למבנה ציבורי שיהיה עשוי מבטון זה מוגזם. קיימים 110 דונם שטחים חומים עצמודים לפרויקט. בנושא התחבורה – המבנים הציבוריים הללו מושכים תחבורה נוספת של אנשים שמגיעים לחוגים וכד' למכללה ולבית האבות. רח' קהילת קייב הוא רחוב עמוס תחבורתית כי נשפכים אליו רח' קהילת פוזנן, זייטומיר וקהילת קובנא וק. פדובה ומי שמסתובב בשכונה רוב האנשים חותכים דרומה לקהילת קייב כדי לצאת מהשכונה והרח' ממילא מאוד עמוס, ולהוסיף עוד 400 כלי רכב שיצאו מקהילת קייב זה יהיה עומס בלתי נסבל למי שגר כאן בשכונה. רמפת הכניסה והיציאה של הפרויקט מתוכננת בק. קייב, בעוד שק. ריגה (הרח' המקביל) הינו רח' שקט. בק. קייב זה יהיה עומס גדול. אנחנו חושבים שצריך להעביר את הכניסה והיציאה לרח' קהילת ריגה. ברור לנו שיש בעיות טופוגרפיות. יותר זול לזים לבנות כניסה ויציאה מקהילת קייב, אבל הוא מסוגל לספוג את העלויות. מציגה את השטחים החומים ברחובות מבצע קדש-שלונסקי-ק. קייב. מדובר בכמעט 100 דונם בהם נמצאים בית אבות משען, בית יהודי בסרביה- הומר זמנית לטובת ביי"ס, בית ספר ליידי דייוויס והמכללה.

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>             |
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' | 20/10/2021<br>5 - - '21-0021 |

יש ניצול לא מיטבי של השטחים ויש שטח פתוח בלתי מנוצל בתוך הבלוק ולפני שלוקחים עוד שטח חום בפרויקט אחר ראוי ורצוי לנצל את השטחים החומים שנמצאים בסמיכות. יש 3 דונם שטח חום במשך שנים בפינת הרחובות קהילת ריגה-מבצע קדש. בשטח המכללה יש יותר מ-110 דונם לשטח חום. אנחנו גרים במקום שהתשתיות מזעזעות וצריך להשאיר כמה שיותר שטחים פתוחים לטובת ספיגה במיוחד בגלל שהרחובות הם בשיפוע וכל הגשמים נשפכים לקהילת קייב ולכן ישנה עוד הצדקה להשאיר את השטח החום כשטח פתוח. במשך שנים היה ניסיון שלא צלח לקדם תמ"א 38 וברור לנו שיש לעירייה אינטרס לקדם תב"ע ולא תמ"א כי יש לה אפשרות לשים את ידה על עוד קרקע. אולם לשים גני ילדים ברחוב הזה גם כואב וגם נוגד את הסדרי התנועה שאומרים לא לשים גני ילדים ברחובות קטנים ללא מוצא. בנושא החניה – מדובר בציפוף דיור מבלי לתת מענה לנושא החניה, מי שבא לתל אביב בא עם אוטו. זה לא ראוי ולא עולה בקנה אחד. צריך לתקן את תקן חניה וצריך לשכלל את קהילת פוזנן השכלול בא על חשבון החניות שנמצאות ברחוב. מדובר על 30 חניות וכל החניות הללו עומדות להתבטל כי מתוכננים מפרצי החניה שיצמצמו את החניות ואנו נשאר עם 14 מקומות חניה. נושא דו"ח ההצללה אנחנו רואים שהבניינים שלנו נמצאים בתחום הצל ומי שקרא את הדו"ח רואה שהנימוק שלהם שממילא יש עצים ולא תרגישו בהבדל והנימוקים הללו אינם רלוונטיים. לגבי בניית גן ילדים- אנחנו חושבים שילדים צריכים אוויר.

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

**שירי:** מציגה את ההתנגדות במצגת. אנחנו שומעים את אדר' גיל שנהב, מה שהוא אומר מאד משכנע, אבל אז אנו רואים איך הדברים נקראים בפועל ואין קשר בין מה שהוא אומר לבין מה שקיים במציאות. בתמונה אפשר לראות את הכניסה לרחוב שעומד להיות צר יותר, השב"צ אמור להיות מאחור. רואים את הקטסטרופה התחבורתית שעומדת להיות, הורדת והעלאת הנוסעים תהיה נוראית לא משנה איזה שימוש יבחר לשב"צ.

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

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

**התנגדות ברטה שירן:** הגיעו 160 חתימות של מתנגדים. לא היינו מוכנים לתוכנית שונה שהוצגה על ידי האדריכלים. אנחנו מתייחסים למה שהוגש לנו ואנחנו רוצים לקבל את החלופה השנייה ולהגיב אליה. תמכנו כל השנים בהריסה ובניה של המתחם, אבל התוצאה המוצעת לא טובה ונצא ניוזקים ממנה. אנו מנסים לומר שהמגדלים בני ה-19 קומות הינם למעשה בני 20 קומות 41 מבנים בני 8 קומות הינם למעשה בני 9 קומות. ישבנו במשך שנתיים יחד עם צוות התכנון על ניסוח מסמך מדיניות לשכונה. בגלל הבינוי המסיבי השכונה תגדל בעצם פי 2 מכמות יח"ד הקיימות היום. 2016 פורסם מסמך המדיניות אבל אין קשר בין מסמך המדיניות לבין התוכנית המוצעת. אנחנו רואים שלא דבקים במסמך המדיניות כי אין התייחסות בתב"ע הזו למסמך המדיניות. במדיניות כתוב גובה בניינים עד 8 קומות גובה מירבי עד 16 קומות ו 20% דירות קטנות. תא/5000 קבעה כי גובה הבניין כולל את כל הקומות כולל גג חלקית וקומת קרקע. במתחם זוגות צעירים, בצד הצפוני של רח' קהילת פאדובה תוכננו 250 יח"ד, רק פי שניים מהקיים. לעומת זאת- בתכנית זו היחס הינו פי 3 מהקיים. במהלך השנים דובר על יחס של 2:1, ולא 3:1. גם בהתחשב במטלות הציבוריות של היזם אנו ממליצים לעשות בדיקה כלכלית נוספת. הכניסה והיציאה לחניה צריכה להיות משני כיוונים - מקהילת קייב וכניסה נוספת מקהילת ריגה/מבצע קדש שהינו רחב יותר. החניות במבצע קדש אמורות להתבטל ויש להשאירן כדי לספק מענה וחניה לאורחים. חניות תפעוליות: סביר שיעשו בקומת הקרקע, מספיקה שורת עצים אחת, תוך השארת החניות. אף אחד לא ירד לחניון ולא תהיה חניה תפעולית במבצע קדש. אנחנו חושבים שברח' מבצע קדש צריכים להיות משרדים ולא מסחר, כלומר פריקה וטעינה של סחורה ומזון. יש לנו כיכר בעייתית בקהילת ריגה/מבצע קדש, מאוד מסוכנת ויש לשנותה. מסתמכים על תב"צ ומורידים את התקן של המכוניות 0.8ל לדירה ומצד שני רוצים לפתוח את החסימה במבצע קדש ולהכניס אוטובוס. מבצע קדש משמש נתיב לכיוון בתי הספר וסטודנטים

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>    |
| <b>507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן</b> | <b>20/10/2021</b>   |
| <b>דיון בהתנגדויות לפרסום 106'ב'</b>                            | <b>5 - '21-0021</b> |

ומשמש את המגורים במעוז אביב בהדר אפקה, ובצד הדרומי יש גינה שמשמשת את הילדים משתי השכונות, הכל בזכות כך שרחוב מבצע קדש הינו ממותן תנועה. להכניס לשם אוטובוס כשיש תחבורה מצוינת בפאתי השכונה- זה דבר חסר הגיון לחלוטין. בחזון העיר כתוב שרוצים לשים את הולכי הרגל בראש ובראשונה, אולם פתיחת רח' מבצע קדש לאוטובוסים זה דבר חסר הגיון. מצד אחד יש מסמכים ומצד שני עובדות בשטח -תוכניות שאינן הגיוניות. מבצע קדש חייב להישאר רחוב ממותן תנועה, לא להרוס את הקיים ולא להכניס לרחוב חנויות מזון. ברח' ק.פאדובה יש מרכז מסחרי. גובה המגדלים המוצע הינו 77 מ' הועדה המחוזית מתנגדת ויש כאן סתירה לנושא הסמכות ולכן הוא הציע 15 קומות. השכונה רוויה בשטחי ציבור, שטח ההפקעה מיותר (דונס וחצי) אפשר להוריד קומות מהמבנים המוצעים ולהוסיף מבנה נוסף של 48 יח"ד. כך נקבל רק מגדל אחד גבוה במקום מבנים בני 15 קומות. גובה המגדלים הינו 77 מ', זאת לעומת מגדל בקהילת וונציה וגובה מגדל מבצע קדש 54 הינו 47 מ'. הפרש של 30 מ' בין המגדלים איננו מקובל. דו"ח הצללות- דווקא בחורף, כשנחפש שמש וחום מבנים רבים יהיו מוצלים. לא ברור מהו התקן עבור גן ילדים ושאר שימושים ציבוריים.

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

**מאיר דן** : הציגו חלק גדול מהנושאים. התוכנית מכוערת, גם עם השינוי שהוצע השכונה תהיה מכוערת. כשעושים מהלך כזה צריך סיבה טובה ופה לא ברורה המטרה, מדוע השינוי. העיריה משום מה תומכת במקום להיות הבלם של היזמים. יש חלופות לשטחי ציבור. למה משכונה עם בינוי בן 8 קומות עוברים להיות שכונה עם בינוי בן 19 קומות. האדריכל מציג באיחור את המתווה החדש, צריכה להיות ברורה המטרה וכשיש מטרה אז צריך להציג חלופות. בפיתח ק.פוזנן-קהילת קייב בחרתם למקם יציאה של החניון הגדול הכולל 370 חניות. בדיוק בנקודה הכי עמוסה בק.קייב, בצומת של החניה של המכללה המקום בו מעלים/מורידים נוסעים למרכז הספורט והיציאה מקהילת פוזנן. המון ילדים הולכים בבוקר לכיוון ביי"ס "ליידי דיוויס". זו יציאה שמשרתת 380 מכוניות והיציאה תהיה מפגע. היציאה צריכה להיות ממקום אחר, גם אם יש הפרשי גובה, ברחוב שאיננו ציר תנועה ראשי למבני הציבור. צריך לבדוק את הנושא הכלכלי בתוכנית.

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

### **התייחסות היזם למתנגדים**

גיל שנהב: נאמר שאנחנו לא מרחיבים את רחוב ק.פוזנן- זה לא נכון. אנחנו מרחיבים את הרחוב באזור הצר שלו ומצמצמים ומסדרים אותו באזור הרחב והמבוזבז - שם קיים מגרש חניה מאולתר. כל הדיירים באזור מתחרים על מקומות חניה מועטים שקיימים ברחוב ק.פוזנן. בפרויקט החדש כל דיירי המתחם יחנו בחניון תת קרקעי. רח' ק.פוזנן הוא מאולתר בחלק הראשון (שבו אין חניה) ובהמשכו קיים מגרש חניה בגודל מוגזם. יחד עם אגף התנועה תכננו מחדש את הרחוב. הרחוב מורחב על חשבון המגרש הפרטי. הפקענו חלק מהרחוב על מנת לתכנן חניה לאורכו וחניון בקצה. התוכנית שלנו תואמת למסמך המדיניות ולאורו הכנו את התוכנית. דובר על יציע שאיננו מוגדר כקומה, כדי לתכנן קומת מסחר שתהיה איכותית, כלומר בגובה ממוצע 6 מ', מותר בחלק הפנימי של החנות לתכנן יציע (ללא תחנת עצירה של מעלית). אמרה המתנגדת אורלי 400 כלי רכב יצאו מהחניון- זה לא נכון. בחניון יש מקום ל- 324 חניות, כולל המסחר והשטח הבנוי הציבורי. למגורים מוקצים 303 מקומות חניה בלבד. היום קיימים 124 דיירים שנלחמים על מקום חניה, כלומר התוספת בפועל איננה גדולה.

מיקום הכניסה והיציאה לרחובות – מציג את תוכנית קומת הקרקע – כל הפעילות בחזית היא מסחר ואולי משרדים. יש 2 פונקציות גדולות שדורשות מענה האחת הרמפה והשנייה גני הילדים האינטגרליים בפרויקט. אם אנחנו הופכים את התוכנית- הרמפה תמוקם ברח' ק.ריגה, כל גני הילדים יהיו ברח' קייב וההפרעה של הורדה ואיסוף ילדים מגני ילדים עלולה להיות משמעותית יותר באזור הזה לו כל גני הילדים היו בפניה הזו (מצביע במצגת). מבנה הציבור האינטגרלי במבנה המזרחי על קהילת ריגה יעבירו לשם חלק מהפרעת הבוקר של הורדת ילדים ואיסופם. לתוכנית יש נספח ניקוז מים ביוב מאושר וכשהתכנית תיושם

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>     |
| <b>507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן</b> | <b>20/10/2021</b>    |
| <b>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'</b>                             | <b>5 - - 0021-21</b> |

חלק מנושא ההצפות ייפתר. על רח' מבצע קדש מוצעות חניות מקבילות. החניה הינה בתחום זכות הדרך ואם תרצה העירייה תוכל להכפיל את שטח החניה ע"י חניה ניצבת ולא מקבילה. מוצע שביל אופנים ומדרכות רחבות במיוחד, הרחוב יהיה מוטה הולכי רגל ואופנים.

### מענים של הצוותים

עו"ד גדרון מיכה (מטעם היזם): המתנגדים שאלו מה הנימוק לתוכנית, הנימוק הינו התחדשות עירונית וחלק מההתנגדויות הן בעצם לתא/5000. במסמך המדיניות הבניה לגובה רוכזה לאורך רח' מבצע קדש, החלופה שמוצגת עכשיו מורידה את גובה המבנים בצד צפון בקומה נוספת (מ-8 ל-7 קומות) הרוב המכריע של ההתנגדויות עוסק בעובדה שיהיו עוד דירות במתחם, את זאת קבעה בעצם התוכנית הכוללת שאישרה רח"ק 4 שאנחנו לא מנצלים אותו. כל הטענות ביחס לשב"צ מופנות לוועדה המקומית, היא תיתן מענה, אנחנו נבנה את השטח הציבורי הבנוי בהתאם להוראות התוכנית.

הצפיפות שאושרה בתוכנית נבחנה היטב על ידי הועדה המקומית לפי דו"ח ולפי תקן 21 שהוגשו לה. אנחנו מתנגדים לערוך בדיקה כלכלית חדשה, שתביא להארכת הליכי התכנון רק כיוון שחלף הרבה זמן מאז נערכה הבדיקה הכלכלית. צריכה להיות סופיות מבחינת הליכי התכנון. אם חלילה וחס על בסיס איזה בדיקה שלכם תחשבו שצריך להיות שינוי בתמורות אזי אנחנו עומדים על כך שהשינוי בתמורות יפורסם במסגרת הפרסום לפי סעיף 106 ב' כדי שהיזם יוכל להגיש התנגדות לשינוי בתמורות. אנחנו מקווים ובטוחים שזה לא יקרה.

לגבי התחבורה ועומסי התנועה - עשינו בדיקות מקצועיות באמצעות בה"ת. הבדיקות הראו שלא תהיה פגיעה ברמת השירות ביחס לתוספת יח"ד. למבנים כיום אין חניות וכל 126 הדיירים הקיימים חונים ברחוב ק.פוזנן. אנחנו מפחיתים 126 מכוניות מהתחרות על חניה ברחוב, זה ישפר את מאזן החניה באזור. לגבי קהילת ריגה 5,7 אנחנו מדברים על קו בנין. הבניינים הקיימים בנויים כך שהמרחק האפקטיבי ביניהם גדול בהרבה, בין 17 ל-20 מ', שהוא מרחק עצום, לכן אני חושב שאין בסיס לטענה. הורדת מספר הקומות תפתור את נושא ההצללה. לדעתנו התכנון שלנו הוא תכנון טוב וראוי שהיה ראוי לתכנית בסמכות הועדה המחוזית. משום שאין לנו ענין להיגרר לויכוח משפטי אנחנו מסכימים לעבור לחלופת התכנון שהציעה הועדה המקומית בשביל להיות פרקטיים ולא להיגרר לויכוח בגין מי הסמכות: וועדה מקומית או מחוזית. למרות הטרחה שמתבקשת מאיתנו ומבוקש לאשר את הפרויקט ואת החלופה.

### צוות צפון

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

### תגובות המתנגדים:

אור לי: הדו"ח הכלכלי לא מוצג והעירייה לא סיפקה מענה לגביהם. תמי ג'וסטו: הוא איננו חלק ממסמכי התוכנית. אור לי: מבקשת לראות את השקף של היזם - האם אפשרי להעביר חלק מהזכויות מתכנית זו לתכנית אחרת של אותו יזם? כך הוא לא יצא נפסד, הכלכלה לא תפגע ואנו נקבל משהו מידתי יותר בשכונה. (מצביעה במצגת) בקהילת קייב - לגבי מעבר החציה בקישור מעיריית ת"א שתנמיך את המדרכה כדי שאפשר יהיה לרדת עם העגלה, ולשים תמרור מפני רכבים שנוסעים שיש כאן חוצים ושישימו מעבר חציה. תמיד קבלנו תשובה שאי אפשר לעשות מעבר חציה כי זה לא חוקי. בסופו של דבר הסכימו לשרטט מעבר חציה ותמרור - אין וגם להנמיך את המדרכות לא עשו.

התנגדות מס' 5 מאיר דן: לגבי העו"ד מטעם היזם הוא קצת מטעה בדבריו וכל תוכנית התנועה היא לא אמינה. הוא אומר שמותר עד 15 קומות בשכונה אך לפי תכנית המתאר מותר עד 8 קומות. הדיירים בשכונה משתמשים ב-30 מקומות חניה - אני מכיר את השכונה. אם הוא חושב שהוא מוריד 110 חניות לחניון זה לא מוסיף כלום. הפרויקט מוסיף 350 חניות לאזור כי הדיירים שיגיעו הם דיירים חזקים יותר. לרוב הדיירים הקיימים אין בעלות על רכב.

קרן יעבץ: נבקש לעשות הדמיית הצללה במידה וקו הבניין יהיה 10 מ' ולא 18 מ'. שירי קהילת פוזנן 7: באנו לדיון כשהתוכנית איננה בסמכות הועדה המקומית. אני מבינה שהיזם והאדריכל מציעים חלופה נוספת. אני מבקשת לראות חלופות מיטביות יותר, טובות מהחלופה הנוכחית. יש להציע חלופות בשיתוף ולא בצורה שמנחיתים עלינו חלופה חדשה ואז נותנים לנו 60 יום להגיב. חלופות שיתנו פתרון מיטבי לנושא ההצללה. חלק מהתשובות של האדריכל לא נותנות מענה, משפטים ריקים מתוכן שאין להם פתרון מבחינתנו. אין 126 חניות ברחוב, אין להם קשר למציאות ולא הוצע פתרון לבעיות שהצגנו.

דורון ספיר: מבקש הבהרה לגבי סעיף 106 ב'

עו"ד הראלה אברהם אוזן: פרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה הוא כתוצאה מכך שהועדה שוקלת לקבל חלק מהתנגדויות, הועדה המקומית שוקלת לעשות שינויים בתוכנית. היא עוד לא מקבלת

| התוכן  | מס' החלטה      |
|--|----------------|
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן | 20/10/2021     |
| דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב'                             | 5 - - '21-0021 |

החלטה בעניין, אלא שוקלת לעשותם. היא מפרסמת את השינויים הללו וכל מי שחושב שהוא נפגע כתוצאה משינויים אלו - יש לו הזכות להגיש התנגדות לפי פרק הזמן שהועדה תקבע. לאחר שמיעת התנגדויות אלו הועדה תקבל החלטה.

#### דיון פנימי:

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

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

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

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

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

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

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כמפורט לעיל.

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

הודעה על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה התפרסמה בלוחות המודעות שילוט משלוח הודעות.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

הוגשו 3 התנגדויות לפרסום 106ב' כלהלן:

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

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>               |
| 20/10/2021<br>507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' | 20/10/2021<br>5 - - 0021-221ב' |

|  |   |
|--|---|
| <b>מענה:</b>   | <b>התנגדות מס' 1:</b><br>ברטה שירן, ת.ד. 53237- קהילת פאדובה 10<br>תל אביב - יפו 6153102<br>בשם ועד שכונת גאות אפקה א   |
| <p><b>1. לסעיף 1.1 מספר הקומות:</b></p> <p>מסמך המדיניות לשכונה קבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), <b>מיעוטה</b> יוכל לחרוג מגובה זה, על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מסמך המדיניות קבע כי רצוי שהבנייה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש, על מנת להרחיקה מהבנייה הקיימת מצפון - ברחוב ק.פוזנן</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p><b>2. לסעיף 1.2:</b> בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה נכללו רק שני שינויים המוצעים לתכנית- עדכון גובה הבנייה ושינוי קו הבניין. בהתאם לחוק, למתנגדים ניתנה זכות להגיש עמדתם רק ביחס לשינויים אלה. הבדיקה הכלכלית אינה חלק מהשינויים בתכנית שנכללו בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק.</p> <p>עבור תכנית התחדשות עירונית זו הוכן בשנת 2018 דו"ח כלכלי שבדק את נתונייה והצביע על רווח יזמי צפוי. דו"ח כלכלי זה איננו חלק ממסמכי התכנית המופקדת ואיננו נדרש להיות. תקן 21 הוא כלי אחד מתוך סט כלים אשר הוועדה המקומית עושה בהם שימוש, לפי הצורך.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p><u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בוועדה ונדחו ואינו נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הוועדה המקומית מיום 10.3.21</u></p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו</b></p> | <p>1.1 מיעוט המבנים (2 מתוך 6) יהיה בן 8 קומות ואילו רובו (4 מתוך 6) יהיה בן 15 קומות. זאת בניגוד למסמך המדיניות של השכונה.</p> <p>1.2 מבוקש כי לפני הדיון יוצגו למתנגדים תוצאות הבדיקה הכלכלית של אגף הכנסות מבניה. תמוה שבדיקה כזו לא מוגשת לוועדה לפני כל דיון באישור תכנית.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <b>מענה:</b>  | <b>התנגדות מס' 2:</b><br>מאיר דן, רחוב קהילת קייב 8 תל אביב - יפו<br>6998923  |
| <p><b>3. סעיף 2.1 חריגה מתא/5000-</b><br/>לפי תא/5000 אזור 202א'-נאות אפקה א'- מיועד להתחדשות עירונית, גובה הבניה המותר הינו 8 קומות, ניתן לאשר מדרגת גובה אחת מעל 8 קומות, קרי עד 15 קומות. תוספת הרח"ק עפ"י הוראות למתחם התחדשות עירונית ובניה נקודתית חריגה מסביבתה מותרת עפ"י <u>מסמך המדיניות</u>.</p> <p>ראה מענה 1 להתנגדות 1</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> | <p><b>2.1 חריגה מתא/5000-</b> התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס. 5.3.2 ג' בתא/5000 הועדה רשאית לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה <b>נקודתית</b> חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. גובה הבניה המותר במתחם הינו עד 8 קומות. דרגת גובה אחת מעבר-משמע 15 קומות. תא/5000 אמורה לכלול את הגובה המרבי וכאשר מוסיפים עליה הקלות הדבר איננו תואם את הבנתה של הו. המחוזית לתכנית המתאר תא/5000 אמורה לשקף את כל ההקלות האפשריות. זו איננה תכנית שמוסיפים עליה הקלות נוספות. התכנית כוללת קפיצה ממדרגת גובה של 8 קומות ל-15 קומות בחריגה ובסתירה לתא/5000.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>4. לסעיף 2.2 סטייה ממסמך המדיניות</b><br/>ראה מענה 1 להתנגדות 1</p> <p style="text-align: center;">החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה</p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p style="text-align: center;"><b>5. סעיף 2.3 מפגע אסתטי</b><br/>התנגדות זו ויתר הנושאים שעלו בה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בוועדה ונדחו ואינן נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הוועדה המקומית מיום 10.3.21</p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושאים אלו</b></p> | <p>לא ברור כיצד מחריגה נקודתית 1 מציעים 4 נקודות חריגות, המהוות 80% מהתכנית.</p> <p>2.2 <b>מסמך המדיניות</b> שהוכן בעמל רב וכלל שיתוף ציבור אמור להיות מחייב וסטייה ממנו צריכה להיות מינורית. עפ"י מסמך המדיניות מותר 15 קומות כבניה גבוהה נקודתית. התכנית כוללת 6 מבנים, 4 מתוכם יהיו מגדלים בני 15 קומות. מדובר בקפיצה חריגה, תמוהה ומקוממת.</p> <p>2.3 <b>מפגע אסתטי</b>: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין השכונות בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנקי שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופייה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין כעורה.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>מענה:</b><br/>עו"ד נועם קולודני מייצג בהתנגדות זו מספר תושבים שאינם בעלי מגרש הגובל בקו הכחול של התכנית ושלא הגישו התנגדות לתכנית, על כן הפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק בתנאים שקבעה הוועדה איננו מאפשר להם להגיש התנגדות. אלה הם: חווה מנדל קהילת סלוניקי 10, רחל לחמן קהילת זייטומיר 9 ויעקב רוזנבך קהילת פאדובה 14. כמו כן, חנה וירם שווגר- לא חתמו על תצהיר ו/או ייפוי כוח.<br/>יתר המיוצגים הינם בעלי מגרש גובל ו/או הגישו התנגדות לתכנית.</p>   | <p style="text-align: center;"><b>התנגדות מס' 3:</b><br/>עו"ד נועם קולודני, ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007 מייצג את:<br/>חנה וירם שווגר קהילת פוזנן ב' מאיר דן קהילת קייב 8 נורית מורג שרפשטיין קהילת קייב 8 עמירם קלעי קהילת פוזנן א' ליאורה פולצ'יק קהילת פוזנן א' אור לי קהילת פוזנן א' יואב לינק קהילת פוזנן ב' איריס רפפורט קהילת פוזנן 7 שירי לב רן קהילת פוזנן 7 קרן שפרלינג קהילת פוזנן 7 פולגמן זיוה קהילת פוזנן 9 ברטה שירן קהילת פאדובה 10 שמשון מרון ורינה קול (נציגי דיירים וועד בית) ריגה 7.</p>  |
| <p style="text-align: center;"><b>6. לסעיף 3.1: אופן פרסום השינויים המוצעים לתכנית לפי סעיף 106 ב' לחוק</b><br/>הוועדה החליטה לפרסם את הודעה לפי ס. 106 ב' כחוק למשך 21 יום.<br/>סעיף 106ב' לחוק אינו נוקב מפורשות בזמן להגשת התנגדות ומועד זה נקבע על ידי מוסד התכנון הרלוונטי. מאחר שמדובר בשינוי מצומצם וברור, ניתן למתנגדים פרק זמן של 21 יום ממועד קבלת ההודעה, להגשת התנגדות. המסמכים נמצאו כל העת באתר "תכנון זמין" וניתן היה להורידם מרגע שעלו לאתר. לחילופין, ניתן היה לעיין במסמכים במשרדי הוועדה המקומית, כפי שצוין בהודעה לפי ס. 106ב'.</p>   | <p style="text-align: center;"><b>3.1 ליקויים באופן פרסום ההודעה לפי סעיף 106ב' לחוק:</b> ההודעה לאקונית, אינה מאפשרת הבנה של השפעות התכנית כגון מספר יח"ד לאחר שינוי מספר הקומות. הפרסום נעשה שלא כדין ולא התאפשר למתנגדים שהות כקבוע בדיון להיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>יש לציין כי היזם ביצע פרסום מלא לשינויים לפי ס.106ב' (פרסום בעיתונות ב4.6.21, משלוח דואר רשום וכן תליית שלטים במקום), מעבר לנדרש לפי חוק. מניין הימים נספרו מיום משלוח ההודעות ולא מיום מסירת המסמכים. טיב השינויים המוצעים היה ברור ומובן בהחלטת הוועדה והיה באפשרות המתנגד די זמן להיערך ולהיוועץ בבעלי מקצוע ומומחים ככל שרצה בכך ולעין במסמכי התכנית המתוקנים עוד בטרם קבלת ההודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק. בעניין שינוי מספר יח"ד - ככל שהיה שינוי במספרן עקב השינוי במספר הקומות, הרי ששינוי זה היה צריך להיכלל בהודעה לפי סעיף 106ב' לחוק.</p> <p>בזמן תקופת ההתנגדויות ל106ב' מרכזת הוועדה המקומית והצוות המקצועי נענו לכל הפניות בנושא וסייעו במציאת המסמכים באתר המקוון, ואף שליחתם במייל <u>שירות</u> למתנגדים. הצוות ביקש מהמתנגדים לעמוד בלוחות זמנים ולהגיש את ההתנגדות בזמן.</p> <p>יחד עם זאת, ובעקבות קשיים טכניים שעלו מצד המתנגדים לאיתור מסמכי התכנית ועקב פנייתם לבקשת ארכה להגשת ההתנגדות אישר יו"ר הוועדה המקומית בתאריך 15.7.21 ארכה להגשת ההתנגדות עד לתאריך ה-20.7.21. יש לציין כי התנגדות עו"ד נועם קולודני התקבלה רק בתאריך ה-28.7.21.</p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p><b>7. לסעיף 3.2 סטייה ממסמך המדיניות ומתא/5000</b><br/>ראה מענה 1 להתנגדות 1 החלופה המומלצת (המופקדת) איננה יוצרת סטייה ממסמך המדיניות לשכונה</p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p style="text-align: center;"><b>8. לסעיף 3.3</b><br/>השפעת הבינוי המוצע בתכנית על זכויות השמש והצללה</p> | <p>3.2 התכנית סוטה בצורה חריגה ממסמך המדיניות שקבע: " רוב הבניה החדשה תהיה עד 8 קומות.... ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה בכדי ליצור בסיס כלכלי לפינוי בינוי. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה בחזית רחוב מבצע קדש, על מנת להימנע מבניה גבוהה בסמוך לבינוי מצפון לרח' פוזנן". בפועל מבוקש היפוך: רוב הבינוי בן 15 קומות ומיעוטו 8 קומות.</p> <p>התכנית חורגת מתא/5000 שהתירה בינוי עד 8 קומות, התכנית נמצאת במתחם להתחדשות עירונית. עפ"י ס.5.3.2 ג' בתא/5000, בכפוף לאישור מסמך מדיניות, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים לאשר רח"ק נוסף מעל הרח"ק המרבי וכן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני</p> <p>תא/5000 מאגדת את כל ההקלות ולא ניתן "להלביש" עליה הקלות נוספות. לא ברור איך מגיעים מחריגה נקודתית אחת ל-4 נקודות חריגות (המהוות 60% מהתכנית) וכן קפיצה מ-8 ל-15 קומות.</p> <p>יש להגדיל את המרחק בין המבנים, ליצור מעבר הולכי רגל בין מ.קדש לק.פוזנן ולהותיר 4 מבנים בני עד 8 קומות בכל תחום התכנית בהתאם לתא/5000 ולמדיניות.</p> <p>התכנית מציעה 4 בניינים בני 15 קומות (גורדי שחקים) באופן שאינו מהווה בנייה נקודתית/חריגה אלא רחבה וכוללת שתהווה פגיעה ביופייה של השכונה.</p> <p>3.3 גורדי השחקים יביאו להפחתה של 30% מהיקף החשיפה לאור שמש בבתי המתנגדים, תפגע בפרטיות ותשנה את אופי</p> |
|---|--|

|  |   |
|--|---|
| <p>בכלל שטח התכנית ועל המבנים הסמוכים, נבחנה לעומק טרם הפקדת התכנית. לתכנית יש נספח סביבתי מנחה הכולל ניתוח מיקרו אקלים ודו"ח הצללות. דו"ח הצללות נערך על פי הקריטריונים לזכויות שמש מתוך התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה (גרסא 2016), הוא כולל ניתוח המצב הקיים אל מול השפעת הצל מהבינוי המוצע, רמת החשיפה לשמש של בניינים הסמוכים למתחם וכן על השצ"פים הקיימים. לאחר בדיקה השוואית בין המצב הקיים למצב המוצע בחודש דצמבר נמצא כי יש השפעה על גגות של 5 מבנים (פוזנן 1,3,5,7,11) וחזית פוזנן 3 (בסמוך לה צמחיה גבוהה קיימת). בבדיקה השוואית שנערכה בחודשי עונות המעבר (מרץ וספטמבר) נמצא כי במהלך מרבית השנה אין לבינוי המוצע השפעה על רמת הקרינה על גגות המבנים הסמוכים והשצ"פים הקיימים והצללת הבניינים עומדת בעקרונות ובתקן הנדרש.</p> <p>בבדיקה פרטנית של המצב בשטח, נמצא כי החזיתות הדרומיות והגגות של המבנים המושפעים מהבינוי המוצע נמצאים בסביבה המוצלת מעצים וצמחיה גבוהה. דו"ח ההצללה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, הבינוי המוצע עומד בעקרונות ובתקן הנדרש ביחס לכמות שעות שבהן חייב להיות אור שמש מלא לכל בניין. במסגרת סעיף 106 ב' עודכן הנספח הסביבתי לבינוי בן 15 קומות. תוצאת דו"ח ההצללה לא השתנתה מהותית. כלומר הבינוי המוצע, בן עד 15 קומות ברחוב מבצע קדש, אינו מהווה פגיעה בבתי המתנגדים.</p> <p>גם בטענות המתנגד לעניין הפגיעה בפרטיות ושינוי אופי הסביבה אין ממש.</p> <p>לעניין ביטול השב"צ- נושא זה נידון בדיון בהתנגדויות. מסמך המדיניות לא הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה הומוגנית. הוא מגדיר בה אזורים, מבקש לצופף את השכונה ולהוסיף בה בנייה ושימושים, לרבות, בתחום התכנית וכן במרחב בתי המתנגדים.</p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p style="text-align: center;"><b>9. לסעיף 3.4 מפגע סביבתי</b></p> <p>מסמך המדיניות הגדיר את רחוב מבצע קדש כייחודי, שדרה משולשת, בעלת דופן עם פעילות עירונית ומינון מצומצם של מסחר ושימוש ציבורי בקומת קרקע, כלומר עירוני.</p> <p><u>יתר ההתנגדות שהוגשה כוללת חזרה על טענות שהוצגו בדיון קודם (דיון בהתנגדויות) שנידונו בוועדה ונדחו ואינו נוגעות לשינויים המוצעים במסגרת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מדובר בטענות המהוות חזרה על ההתנגדות המקורית וזכו למענה הצוות המקצועי, ראה החלטת הוועדה המקומית מיום 10.3.21</u></p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> | <p>הסביבה (רובה 4-2 קומות, בתים פרטיים ו-7 8 קומות) ותהפוך את בתיהם צמודי הקרקע לחריגים במתחם.</p> <p>כיוון שמסמך המדיניות קבע שאין צורך בשטחי ציבור, ניתן היה לבטל את השב"צ, להנמיך את הבינוי, להקצות שפי"פ/שצ"פ ולרווח בין המבנים כדי למנוע חסימת אור והצללה על בתי המתנגדים בחורף.</p> <p><b>3.4 מפגע סביבתי: בניגוד למסמך המדיניות שקרא לחיבור בין שכונת הדר יוסף לבין נאות אפקה א' בחרה העירייה לקדם 4 מגדלים בני 15 קומות, חריגים לשכונה, בנק' שיא הגובה הטופוגרפי של השכונה, לא תורם/מוסיף ליופיה. הבניה המרקמית בת ה-8 קומות הינה חומת ברלין מבטון ארוכה ואטומה, כעורה, ללא מרווח לאור ואוויר אשר תנתק בין השכונות.</b></p> <p>המעבר בין רחוב מבצע קדש לפוזנן הינו מקורה בקומות 4-2 היוצר חציצה ביניהם. הבינוי מתאים לרחוב אורבני ראשי, ולא לרחוב שהמדיניות הגדירה כרחוב שאינו בעל אופי עירוני, אלא שדרה רחבה כחלק ממערך שדרות ירוקות בשכונה.</p> <p>המרקם הקיים בתחום התכנית הינו מובלעת בלתי נפרדת של שכונת מעוז אביב. הבינוי המוצע לא התייחס לכך באופי הבינוי, בשמירה על השטחים הפתוחים ומרקם חברתי תכנוני.</p> <p>מסמך המדיניות קבע כי תוספת בינוי תוך עירוב שימושים יעשו בדפנות השכונה ואילו בלב השכונה- התחדשות מתונה לשמירה על אופיה השקט וחזותה הירוקה.</p> |
|--|---|

**בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות מיום 10.3.21, ערך אגף הכנסות מבניה עדכון של הבדיקה הכלכלית מהטעמים הבאים:** הדו"ח הכלכלי הוכן לפני כ-3 שנים בפרק הזמן הזה עלו מחירי

| מס' החלטה                    | התוכן  |
|------------------------------|--|
| 20/10/2021<br>5 - - '21-0021 | 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' |

המקרקעין בכלל ובתחום התכנית בפרט. הרח"ק שנבחן בדו"ח הכלכלי המקורי הינו 3.1, זאת לעומת רח"ק 3.5 בתכנית המופקדת. יש לציין כי הדו"ח הכלכלי משקף את התמורות של תוספת 18 מ"ר ליח"ד.

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

לאור האמור לעיל, הצוות המקצועי בדק ומצא כי ייעדן של 50 יח"ד לטובת דיור בר השגה, בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק לתקופה של 20 שנה, יסייע להנגיש את הדירות למגוון רחב יותר של אוכלוסיות ובכך תגדל התועלת הציבורית של התכנית. בדיקה כלכלית אשר נערכה באגף הכנסות מבניה ופיתוח מצאה כי למהלך המוצע ישנה היתכנות כלכלית. תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, אך שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, ו15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובבעלות אחודה.

#### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

א. התאמה למסמך המדיניות לשכונה: שקבע כי גובה הבניה החדשה יהיה עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), מיעוטה יוכל לחרוג מגובה זה.

ב. חוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה מתאריך ה- 18.5.21 (לאחר פרסום התכנית לפי 106.0ב' לחוק), שקבעה כי תא/5000 מאפשרת לסטות מהוראותיה בענייני הליבה, ככל שמדובר בסטייה המותרת בהקלה. כלומר, בסמכות הוועדה המקומית להכיל בתכנית מפורטת תוספת קומות שאותן ניתן היה לאשר בהליך של הקלה בשלב בקשה להיתר, וזאת בהתאם לסמכותה לפי סעיף 62א(9) לחוק ותקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. כלומר בסמכות הוועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת הכוללת בינוי בן עד 19 קומות (15 קומות+ 4 קומות בהקלה).

ג. כמות יח"ד במבנה מרקמי: הן בתכנית המופקדת והן בשינוי לפי 106.0ב' מוצעות 378 יח"ד. בחלופת ה-19 קומות מתוכננות כ-134 יח"ד במבנים מרקמיים (עד 8 קומות). זאת לעומת חלופת ה-15 קומות בה מתוכננים כ-56 יח"ד בלבד במבנים מרקמיים. למבנה מרקמי יש עלויות ועד בית סבירות, לעומת מבנה רב קומות (19/15 קומות) שלו עלויות תחזוקה, ניהול ועלויות שוטפות גבוהות, עקב ריבוי מערכות מורכבות ויקרות. ישנה חשיבות עירונית להותיר כמה שיותר יח"ד במבנים גבוהים-מרקמיים, כדי לשמר את האוכלוסייה הקיימת, ולעודד חתכי גילאי ומצבים סוציו-כלכליים מגוונים.

ד. בהתנגדויות שהתקבלו לפרסום לפי 106.0ב' לא הועלו טיעונים שיש בהם כדי להעדיף את חלופת ה-15 קומות על פני חלופת ה-19 קומות.

מכל הטיעונים שלעיל, המלצת הצוות הינה לאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי:

2 בניינים בני עד 19 קומות 4 בניינים בני עד 8 קומות.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה:

| התוכן  | מס' החלטה                      |
|--|--------------------------------|
| 507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן<br>דיון בהתנגדויות לפרסום 106ב' | 20/10/2021<br>5 - - 10021-21ב' |

- שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.
3. להוסיף הוראה כי יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, 15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובבעלות אחודה.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106ב' לחוק ולתת תוקף לתכנית

### בישיבתה מספר 10021-21ב' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

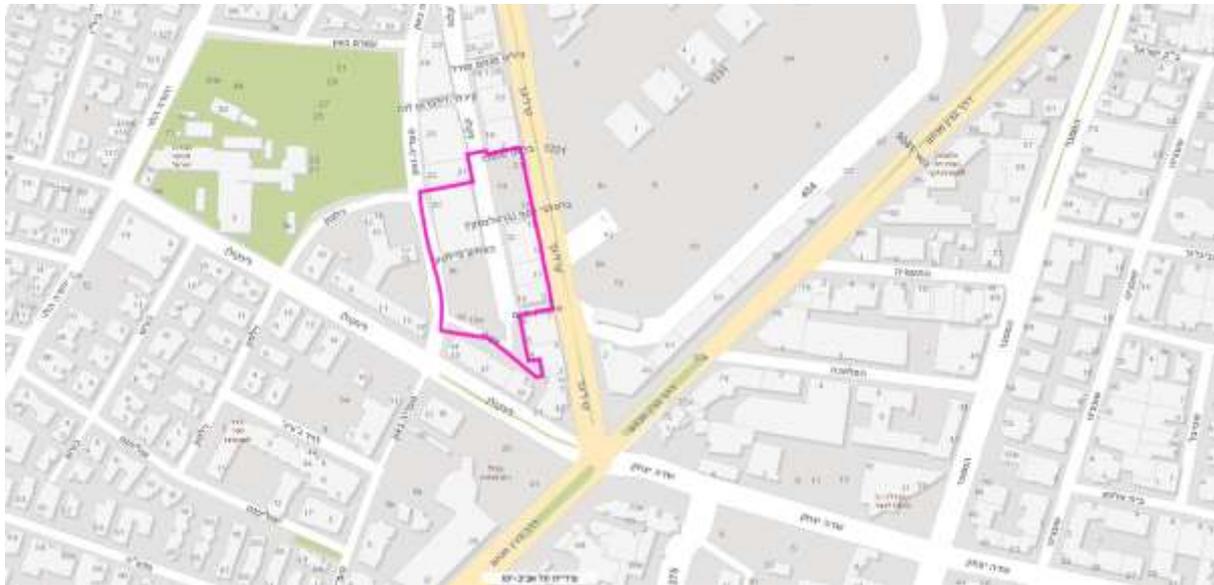
1. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 1.1, 2.1, 2.2, 3.2, ולאשר את התכנון המקורי כפי שפורסם בתכנית המופקדת, קרי: 2 בניינים בני עד 19 קומות ו4 בניינים בני עד 8 קומות.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה:  
שינוי קו בנין צפון מזרחי: 5 מ' בקומת הקרקע, 10 מ' בקומות מעל.
3. בהמשך לחו"ד הכלכלית החדש שהוצגה לוועדה ובמענה לחלק מההתנגדויות מחליטים להוסיף הוראה כי מסך יח"ד יוקצו 50 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד אלה יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו 35 יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר, 15 יח"ד בשטח של כ-85 מ"ר כל אחת (פלדלת). מס' יח"ד בכל מנעד, גודלן ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובבעלות אחודה.
4. הועדה רשמה לפנייה את הצהרת היזם לפיה הוא מסכים להקצות 50 יח"ד לדב"י ב 40% הנחה ל20 שנה בבעלות אחוד ניתן לחלק ל2 מקבצים.
5. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו במועד הדיון להתנגדויות מיום 10.3.21 וההתנגדויות שהוגשו לפי ס.106ב' לחוק ולתת תוקף לתכנית.

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

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>             |
| 2689 / תא / 5020 - הארכת תוקף תכנית תא / 0890947-507<br>דיון בהתנגדויות | 20/10/2021<br>6 - - '21-0021 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית, מחוז תל אביב

מיקום:



**כתובת:** קרליבך 9-15, קרליבך 17-21, סעדיה גאון 16-18, סעדיה גאון 20  
**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן   | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---|-------------------|
| 7103     | מוסדר   | חלק         | 110, 108  | 105, 82           |
| 7104     | מוסדר   | חלק         | 153-157, 146, 144, 171-175, 165-168, 188-192, 178-180, 201, 194-195 | 217, 109          |

**שטח התכנית:** 9.907 מ"ר

**מתכנן:** בראלי כסיף

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו

**בעלות:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו

**מצב השטח בפועל:**

קרליבך 9-15 – מבנה מסחר ומשרדים בן 4 קומות

קרליבך 17-21 – חניון

סעדיה גאון 16-18 – חניון

סעדיה גאון 20 – מבנה תעשייה בן 5 קומות

קיימת תכנית תקפה שמספרה תא/2689. לא מבוקש שינוי והכנת תכנית חדשה כי אם הארכת תוקפה של התכנית התקפה כיום ל-10 שנים נוספות. ומימוש הוראות סעיף 10 לתכנית המורה על הכנת לוח הקצאות בהסכמת בעלים.

**מדיניות קיימת:**

המתחם ממוקם באזור המיועד למע"ר. תכנית המתאר תא/5000, מייעדת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים. התכנית מתירה שימושים ראשיים למסחר לתעסוקה ולמשרדים. הרח"ק הבסיסי נקבע ל-4.2 והרח"ק המרבי נקבע ל-12.8.

|                    |                |  |           |
|--------------------|----------------|--|-----------|
| <b>מסמך לבדיקה</b> | <b>תא/5000</b> | <b>מצב מוצע</b><br>התואם תכנית תקפה (2689) | התאמה +/- |
|--------------------|----------------|--|-----------|

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>                                       | <b>מס' החלטה</b> |
| 2689 / תא/ 5020 - הארכת תוקף תכנית תא/ 507-0890947 | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות                                    | 6 - - '21-0021   |

|   |   |  |                                      |                              |
|---|---|--|--------------------------------------|------------------------------|
| - | ללא שינוי בשימושים מלבד חריגה באחוז השימושים המותר למגורים – 35%. אולם אחוז המגורים תואם תכנית תקפה | אזור תעסוקה מטרופוליני. שימוש למגורים מותר עד 25% מסך השימושים העיקריים.               | אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:  | <b>תשריט אזורי ייעוד</b>     |
| + | ללא שינוי   | סמוך להסעת המונים  | סימונים נוספים בתחום התוכנית:        |                              |
| + | ללא שינוי   | 4.2  | רח"ק בסיסי:                          | <b>הוראות התוכנית, פרק 3</b> |
|   |   | 12.8   | רח"ק מקסימאלי:                       |                              |
|   | -   | -  | סימונים נוספים בתחום התוכנית:        | <b>נספח עיצוב עירוני</b>     |
| - | התכנית תואמת מלבד מגרשים א1, א1, ב1 בהם מותר עד 27 קומות. אולם תואם תכנית תקפה תא/2689.             | עד 15 קומות במגרשים המזרחיים ועד 25 קומות במגרשים המערביים                             | מספר קומות מקסימאלי:                 |                              |
| + | ללא שינוי   | ללא התייחסות מיוחדת  | הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון: | <b>נספח אזורי תכנון</b>      |
| + | ללא שינוי   | ללא התייחסות מיוחדת  | הוראות מיוחדות לאזור התכנון:         | <b>הוראות התוכנית, פרק 5</b> |
| + | ללא שינוי   | *הקו הירוק-קו הסעת המונים, *דרך עורקית עירונית – רחוב קרליבך, *נתיב העדפה ברחוב קרליבך | סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:    | <b>תשריט תחבורה</b>          |

**מצב תכנוני קיים:**

תכנית תא/2689.

קיימת חלוקה לחלקות לפי התב"ע ללא ביצוע בפועל של איחוד וחלוקה לפי הוראות סעיף 10 לתכנית מגרשים א1 ו1ב' כדלהלן יחולקו מחדש ויאוחדו בתכנית איחוד וחלוקה.

**מגרש א1 לפי תכנית תא/2689**

**תכנית תקפה:** תא/2689

**יעוד קיים:** מע"ר

**שימושים:** מסחר, משרדים או מגורים (לא יותר שילוב משרדים ומגורים).

**שטח מגרש:** 1304 מ"ר

**זכויות בניה:** בנייה עד 25 קומות מעל 2 קומות מסחר ובגובה מקסימאלי של 125 מ', בשטח עיקרי של 6,150 מ"ר מתוכם עד 800 מ"ר למסחר. בניה למגורים עד מקסימום 94 יח"ד.

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>             |
| 2689 / תא/ 5020 - הארכת תוקף תכנית תא/ 2689<br>דיון בהתנגדויות | 20/10/2021<br>6 - - '21-0021 |

**קווי בניין:** קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – 3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 5 מ' וקו בניין צדי דרומי 8 מ'.

**מגרש 1ב לפי תכנית תא/2689**

**תכנית תקפה:** תא/2689

**יעוד קיים:** מע"ר

**שימושים:** מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.

**שטח מגרש:** 1250 מ"ר

**זכויות בניה:** בנייה עד 25 קומות מעל 2 קומות מסחר ובגובה מקסימאלי של 125 מ', בשטח עיקרי של 6,150 מ"ר מתוכם עד 800 מ"ר למסחר ו-1660 מ"ר ציבורי.

**קווי בניין:** קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – משתנה בין 2.5 מ' ל-3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 8 מ' וקו בניין צדי דרומי משתנה בין 7.5 מ' ל-2.5 מ'.

**מגרש 1ג לפי תכנית תא/2689**

**תכנית תקפה:** תא/2689

**יעוד קיים:** מגרש משולב שב"צ+שצ"פ

**שימושים:** שצ"פ משולב בבניין ציבורי שייבנה במפלס הרחוב הנמוך מתחת לפני הפיתוח

**שטח מגרש:** 500 מ"ר

**זכויות בניה:** 250 מ"ר עיקרי.

**קווי בניין:** קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – משתנה בין 2.5 מ' ל-3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 8 מ' וקו בניין צדי דרומי משתנה בין 7.5 מ' ל-2.5 מ'.

**מגרש 2 לפי תכנית תא/2689**

**תכנית תקפה:** תא/2689

**יעוד קיים:** מע"ר

**שימושים:** מסחר ומשרדים

**שטח מגרש:** 676 מ"ר

**זכויות בניה:** 2250 מ"ר מתוכם עד 600 מ"ר למסחר. עד 7 קומות בגובה עד 27 מ'

**קווי בניין:** קו בניין קדמי לרח' קרליבך – 0 מ', קו בניין אחורי 0 מ', קו בניין צדי 2 מ'.

**מגרש 3 לפי תכנית תא/2689**

**תכנית תקפה:** תא/2689

**יעוד קיים:** מע"ר

**שימושים:** משרדים

**שטח מגרש:** 1600 מ"ר

**זכויות בניה:** תוספת 2 קומות משרדים בשטח עיקרי 2660 מ"ר מעל קונטור הקיים

**קווי בניין:** קו בניין קדמי לרח' קרליבך – 0 מ', קו בניין אחורי 0 מ', קו בניין צדי 2- מ'.

**מצב תכנוני מוצע:**

שינוי סעיף ההתכלות – סעיף 21 בתכנית תא/2689 - הקובע שהתכנית תפוג במידה ולא יוצאו היתרים מכוחה בתום 10 שנים לאחר אישורה של תכנית זו - באופן שבו תכנית תא/2689 על מסמכיה תמשיך לחול.

**טבלת השוואה:**

| נתונים           | מצב קיים                            | מצב מוצע  |
|------------------|-------------------------------------|-----------|
| סה"כ זכויות בניה | 17,460 מ"ר עיקרי                    | ללא שינוי |
| קווי בניין       | מטר                                 | ללא שינוי |
| גובה             | קומות                               | ללא שינוי |
|                  | מטר                                 | ללא שינוי |
| מקומות חניה      | על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה | ללא שינוי |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 2689 / תא / 5020 - הארכת תוקף תכנית תא / 0890947-507 תא / 20/10/2021 | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות  | 6 - 0021-21      |

זמן ביצוע: 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז, אגף נכסים)

#### חו"ד צוות

1. התכנית אושרה למתן תוקף ב-31.7.2008. בהתאם להוראות סעיף 21 "אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש הבניה המוגדר בתכנית יפקעו זכויות הבניה ויתבטלו ההוראות מכח תכנית זו לגבי המגרש האמור".
2. היות ועתידיים לעבור 10 שנים ובהתאם לחו"ד המשפטית נידרש להאריך את תוקף התכנית ל-10 שנים נוספות. במסגרת תכנית זו, ממלאים בנוסף את הוראות סעיף 10 לביצוע איחוד וחלוקה. והתכנית תובא עם לוח הקצאות בהסכמת בעלים.
3. להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד תכנית לשינוי סעיף

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

**בישיבתה מספר 18-0014-ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

אלי לוי: הארכת תוקף לתוכנית שהתחלנו לקדם לפני 22 שנה. לפני 10 שנים התוכנית אושרה בסופו של דבר. התכנית כוללת פינוי של מחסן קירור שנמצא ברח' ציקלג ולכן קדמנו תוכנית. בתוכנית יש סעיף לתפוגת התוכנית ואנחנו מבקשים להאריך את תוקפה של התוכנית. המועצה אישרה את המתווה ואנחנו מבקשים להאריך ל-10 שנים.

דורון ספיר: להאריך ל-6 שנים.

אלי לוי: גם ככה זה בסמכות מחוזית.

מיטל להבי: התוכנית קרליבך מערב 4512 מקודמת על אותו שטח. פנתה עמותת התושבים והם יצאו למאבק על זה ודורון הסכמת לצאת איתם לתהליך לידוע הציבור, אותם תושבים חשבו שיקבלו תועלות עירוניות אבל מאז עברו 8 חודשים ובמקום להטמיע את בקשות התושבים החליטו להביא תוכנית ישנה לאישור מחודש ולהבין שזה ציקלג בכסות אחרת. צריך להסביר למה מגישים את זה וכיצד היא סותרת את תוכנית המתאר ובעצם אין הקצאה של שטחי ציבור לא ניתן לאשר מגורים במע"ר ע"פ תוכנית המתאר. חידוש התוכנית הישנה פוגעים ביכולת המיקור של העיריה מול החוכרים. ויתרת על התוכנית הישנה.

אהרון מדואל: מה ההבדל בין התוכנית החדשה לישנה? השטח הכולל הוא 10 דונם בערך. מדובר בניצול שטח.

אלי לוי: התוכנית הזו נותנת 1600 מ"ר ציבורי עיקרי בנוסף 500 מ"ר מגרש לגני ילדים.

דורון ספיר: אני ממליץ להאריך את התוכנית ל-7 שנים זו תוכנית בסמכות מחוזית.

מיטל להבי מתנגדת

נערכה הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, אהרון מדואל, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, גל דמאיו  
נגד: מיטל להבי

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית להארכת תוקפה ל-7 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק גל דמאיו שרעבי

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>             |
| 2689 / תא / 5020 - הארכת תוקף תכנית תא / 0890947<br>דיון בהתנגדויות | 20/10/2021<br>6 - - '21-0021 |

## **פרטי תהליך האישור :**

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 900 מיום 08/02/2021 דנה בתכנית והחליטה :

### רקע

תכנית בשטח של כ- 10 דונם, בתחום תכנית מאושרת תא / 2689, בין הרחובות קרליבך, לינקולן וסעדיה הגאון.

מטרת התכנית הארכת תוקף התכנית הראשית המאושרת תא / 2689 ב- 7 שנים מיום אישור התכנית המוצעת. התכנית הינה תכנית תקנונית המפנה להוראות התכנית הראשית, ללא איחוד וחלוקה, מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית הראשית תא / 2689 קבעה את המגרשים בתחומה ביעוד "מרכז עסקים ראשי (מע"ר)" ו- שטח לבנייני ציבור משולב שצ"פ, וכן קבעה דרך משולבת ויעוד שצ"פ. התכנית קבעה את זכויות הבניה והגובה במגרשים אלו בחלוקתם לשלושה מבנים וכן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

בסעיף 21 לתכנית הראשית נקבע זמן ביצוע התכנית לתקופה של עד 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. אם לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש בתום תקופה זו, קבעה התכנית כי יופקעו זכויות הבניה ויתבטלו הוראות התכנית, פרט לאותן זכויות שמומשו.

תכנית תא / 2689 פורסמה ברשומות לאישור בתאריך ב- 31.8.08.

### הוחלט :

בפני הוועדה הוצגו ע"י הוועדה המקומית הנימוקים התכנוניים להארכת תוקפה של התכנית הראשית תא / 2689. בין היתר הוצג כי התכנית תואמת את מגמות התכנון באזור, מפנה מטרדים הקיימים במתחם כגון בתי הקירור, וקובעת שימושים מעורבים של תעסוקה מסחר ומגורים, וכן הקצאה של שטחי ציבור פתוחים ובנויים. הוצג כי היו מחלוקות קנייניות אשר נפתרו לאחרונה ולכן הארכת תוקף התכנית תייצר אפשרות מהירה למימושה.

מובהר כי מדובר בתכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים, וכי תידרש תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה, בה רשאית הוועדה המקומית לקבוע הוראות ביחס לדרך המשולבת המאושרת בתכנית הראשית בהתאם לסמכותה.

**לאור נימוקי הוועדה המקומית ובשל התארכות התהליכים במימוש התכנית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית להארכת תוקפה של התכנית הראשית בתנאים הבאים :**

1. יעוד קרקע: "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".
2. סעיף 7.2 מימוש התכנית: הוראות תכנית תא / 2689 תהיינה בתוקף ל- 4 שנים מיום אישור תכנית זו. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את תוקפה של התכנית ב- 4 שנים נוספות.
3. סוג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית, שאינה כוללת הוראות מפורטות.
4. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
5. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים**

|             |   |
|-------------|---|
| מס' החלטה   | התוכן   |
| 20/10/2021  | 507-0890947 תא/5020 - הארכת תוקף תכנית תא/ 2689 |
| 6 - 0021-21 | דיון בהתנגדויות                                 |

הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

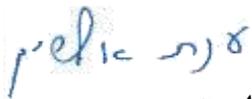
[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,



ענת אלשיך  
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 144-2021

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9565 בעמוד 5584 בתאריך 27/04/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

|            |            |
|------------|------------|
| 06/05/2021 | The Marker |
| 06/05/2021 | ישראל היום |
| 07/05/2021 | מקומון ת"א |

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית :

| שם המתנגד   | כתובת מגורים/בעלות   | באמצעות                         |
|---|--|---------------------------------|
| תושבות ותושבים משכונת גן קריית ספר                | שכונת גן קריית ספר   | עמותת ירוק וגם בטון             |
| מיופה כוח החוכרים במתחם קרליבך מערב- ד"ר שלמה ולד | חלקות 131,132,153-157, 195-161,162,188-192, 196, 202 בגוש 7104 | עו"ד ש. בירן.                   |
| בעלי זכויות בחלקה 7104 199 (חברת הירקון בע"מ)     |  | עו"ד גולדפרב זליגמן             |
| חברת קרליבך 1                                     | קרליבך 1   | עו"ד ברק קינן ממשרד פירון ושות' |
| נציבים נכסים וציד בע"מ                            | בעלים בחלקה 232 גוש 7104                                       | דורון אריאל ושות',              |

|                |  |  |  |
|----------------|--|--|--|
| משרד עורכי דין |  |  |  |
|----------------|--|--|--|

### **סיכום ההתנגדויות והתשובות**

**התנגדות 1. תושבות ותושבים משכונת גן קריית ספר**

| המלצה             | הערות   | התנגדות:   |
|-------------------|---|--|
| לדחות את ההתנגדות | <p>ההליך נשוא ההתנגדות הינו הליך הפקדה ואישור תכנית לכל דבר ועניין ואין המדובר על החלטת ועדה העומדת לבדה. מהות התכנית דנן הינה תיקון סעיף 21 לתכנית המקורית והארכת תוקפה של תכנית זו. ויובהר התכנית המקורית הינה בסמכות הועדה המחוזית והיא זו שקבעה את מועד פקיעתה של התכנית, ולכן בסמכותה של הועדה המחוזית גם לאשר תכנית המאריכה את תוקפה של אותה תכנית.</p>   | <p>1. הליך חידוש התכנית נעשה בהחלטת וועדה ולא באמצעות תכנית מתקנת.</p>   |
| לדחות את ההתנגדות | <p>תכנית כוללת אכן קודמה למרחב קרליבך (זאת כאשר תכנית לאיחוד וחלוקה אשר תקבע את חלוקת הזכויות בין המגרשים הכלולים בתב"ע 2689 עדיין לא הוכרעה משפטית) אך תכנית זו הטמיעה בתוכה את תכנית צקלג כפי שאושרה בזמנו וללא פגיעה בזכויות הבניה, כך שתכנית צקלג תמיד היוותה בסיס ורקע בתפיסה התכנונית של המרחב.</p>   | <p>2. תוקף התכנית פג לפני שלוש שנים ולא סביר לחדש זכויות בניה אלא בתכנית כוללת כך שכל המתחם יתוכנן מחדש.</p>   |
| לדחות את ההתנגדות | <p>אישור תכנית איחוד וחלוקה הינו תנאי למתן היתרי בניה בתכנית צקלג תא/2689. ההליך המשפטי בנושא התנהל במשך מספר שנים והגיע לסיומו רק ב-2019 כשעלה בידי הצדדים לחתום על הסכם במסגרתו הוסכם, בין היתר, על המשך קידום ההליך התכנוני. המועד הראשון בו הוגשה התכנית המאריכה אל הועדה המחוזית היה טרם פקיעת התכנית המקורית. כך שלא היה כאן 'רצון' של הוועדה המקומית אלא דווקא הצורך בהמשכו וסיומו של הליך תכנוני ומשפטי שמטבע הדברים נמשך זמן רב.</p> | <p>3. הרצון להאריך את תוקף התכנית מצד הוועדה המקומית אינו נובע מצורך תכנוני אלא רצון לממש הסכם נכסים באמצעות החייאת תכנית ישנה.</p>  |
| לדחות את ההתנגדות | <p>תכנית צקלג לא מומשה בגלל ההליך המשפטי הארוך שהתנהל בנושא האיחוד והחלוקה, הליך שהסתיים ב-2019. בכל מקרה תכנית קרליבך מערב לא נועדה רק להחליף את תכנית צקלג אלא גם להטמיע אותה על הוראותיה וזכויותיה, ולתת מענה לחוכרים שחכירתם עומדת להסתיים בשנת 2025.</p>   | <p>4. הוועדה כלל לא ניסתה לממש את תכנית צגלג במשך שנים וקידמה במקביל את תכנית קרליבך מערב שנועדה להחליף את תכנית צקלג, לתקן את הקו הכחול ואת הוראות הבינוי שלה ולשנות את הוראותיה.</p> |

|                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
| <p>לדחות את ההתנגדות</p>  | <p>בתכנית קרליבך מערב שקודמה ולא מומשה אכן התקיים הליך שיתוף ציבור עם עמותת ירוק וגם בטון וגם עם החוכרים. התכנית שהוצגה בפני הציבור כללה את תכנית צקלג שהוטמעה בתכנית קרליבך והיותה חלק מהותי מהבסיס התכנוני שלה לכל אורך הדרך. הסכמה מהותית שהושגה מיושמת: כמו קידום תכנית לבניינים בקריית ספר (שהעירייה לקחה על עצמה) ונמצאת בשלבי תכנון</p> | <p>5. בתכנית קרליבך מערב הגיעה עמותת ירוק וגם בטון עם גורמי העירייה להסכמות בנושאים רבים אך אז הגיע אגף הנכסים לסיכום כספי עם חוכרי בית הקירור והחליט לחדש את תכנית צקלג, אפשרות שלא עלתה בדיוני הוועדה ובהליך שיתוף הציבור.</p> |
| <p>לדחות את ההתנגדות</p>  | <p>ראה מענה בסעיף 5. לעיל</p>  | <p>6. מיד עם ההסכם בין אגף הנכסים לחוכרי בית הקירור העירייה זנחה את תכנית קרליבך מערב וביטלה את הסיכומים עם התושבים.</p>   |
| <p>לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>הסיבות בגינן התכנית לא מומשה קשורות לסוגיות משפטיות בנושא איחוד וחלוקה שנמשכו זמן רב. יצוין כי עוד טרם פקיעת תוקפה של התכנית, הובאה לדיון בוועדה המקומית תכנית המתקנת את סעיף ההתכלות ומאריכה את תוקפו וכן הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ביום 23.7.18.</p>                                       | <p>7. הוועדה המקומית החליטה להמליץ על חידוש התכנית הישנה מבלי לבחון את הצורך התכנוני ואת הסיבות לכך שהיא לא מומשה</p>  |
|                           |  |  |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 2689 / תא / 5020 - הארכת תוקף תכנית תא / 0890947-507 | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות                                      | 6 - - '0021-21   |

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| לדחות את ההתנגדות. | <p>כאמור התכנית הינה תכנית המתקנת את תכנית צקלג המקורית בסעיף אחד בלבד – סעיף 21 לעניין תוקף התכנית. לפיכך יש לקרוא יחד את הוראות שתי התכניות כך שתכנית צקלג ממשיכה לחול ואילו לגבי סעיף 21 בלבד יש לקרוא לתוכה את הוראות התכנית דנן. ויצוין כי תכניות מתקנות הן דבר שבשגרה ואין בכך כל חידוש או היעדר שקיפות.</p>     | <p>8. נספחי תכנית צקלג לא הופקדו ביחד עם מסמכי התכנית החדשה, בנוסף הנספחים לא מוצגים בדף התכנית הישנה באתר מנהל התכנון ויש קושי לעיין בהם.</p> |
| לדחות את ההתנגדות  | <p>יובהר כי כל נספחי תכנית צקלג המקורית ממשיכים לחול והינם מפורסמים באתר מנהל התכנון ובאתר העירוני תחת תכנית צקלג המקורית.</p>   | <p>9. אי הצגת הנספחים תפגע בשקיפות ההליך התכנוני בעתיד.</p>  |
| לדחות את ההתנגדות  | <p><u>בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 8.2.21 התכנית משנה רק את סעיף ההתכלות בתכנית צקלג תא/2689, יתר הוראות ממשיכות לחול.</u></p>   | <p>10. התכנית מתעלמת מהשינויים התכנוניים שחלו בסביבה, אין במסמכי התכנית התייחסות לתת"ל 71 הקו הירוק של הרכבת הקלה.</p>                         |
| לדחות את ההתנגדות  | <p>מבחינה תכנונית ומבחינת חתך הרחוב אין שום הצדקה לסימטריה. תכנית השוק הסיטונאי אושרה בשנת 2005, ותכנית צקלג בשנת 2007, כך שהגובה שאושר בדופן המזרחית עמד לנגד עיני המתכננים כאשר נבחנו השיקולים התכנוניים והאורבניים לקביעת הגובה לדופן קרליבך בתכנית צקלג, כמו גם היקף הזכויות שניתן להעמיס על חטיבת הקרקע הזאת.</p> | <p>11. התכנית מתעלמת מהיקפי הבניה שאושרו בדופן המזרחית של קרליבך בשוק הסיטונאי שם אושרו 15 קומות ואין סיבה שלא תהיה סימטריה.</p>               |
| לדחות את ההתנגדות  | <p>דוח סביבתי שהוזמן מד"ר לשם לבקשת התושבים בזמן קידום תכנית קרליבך מערב, בחן את השפעת המגדלים ומצא כי לתכנית לא תהיה השפעה שלילית על גן קריית ספר. הדוח הוצג לתושבים.</p>   | <p>12. התכנית פוגעת בגן קריית ספר, המגדלים המאושרים מטילים צל על הצד המזרחי של הגן עד השעה 11:00 בבוקר בעונות המעבר.</p>                       |
| לדחות את ההתנגדות  | <p>ראה מענה לסעיף 10 לעיל</p>  | <p>13. יש להגביה את הבניינים על דופן קרליבך ולהעצים שם את הבניה ולהנמיך את הבנייה על הדופן המערבית הצמודה לגן.</p>                             |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>לדחות את ההתנגדות</p>   | <p>ראה מענה לסעיף 10 לעיל</p>  | <p>14. התכנית מתעלמת מחוסר שטחי הציבור בלב העיר. שטחי הציבור בתכנית הישנה אינם מספיקים ויש צורך לבחון מחדש את הפרוגרמה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים ולהתאימם לצרכי הסביבה.</p> |
| <p>לדחות את ההתנגדות</p>   | <p>בעיקרון צ' היא תכנית שמוסיפה שימושים וזכויות וחלה כל מגרשים חומים בכל רחבי העיר. אבל במקרה דנן המגרש אינו חום אלא מפוספס חום ירוק, שצ"פ, +שב"צ ועל מגרשים כאלו צ' לא חלה.</p>   | <p>15. הוראות התכנית הישנה קובעות כי ניתן לבנות במגרש המיועד לבנייני ציבור רק 362 מ"ר בעוד שתכנית צ' מאפשרת לבנות 1,350 מ"ר.</p>   |
| <p>לדחות את ההתנגדות</p>   | <p>ראה מענה בסעיף 10 לעיל.</p>   | <p>16. התעקשות הוועדה המקומית על ככר ציבורית במקום בניין ציבור בייעוד הציבורי היחיד בתכנית אינה סבירה (סעיף 9.2.3 בתכנית הישנה)</p>  |
| <p>לדחות את ההתנגדות</p>   | <p>ראה מענה בסעיף 15 לעיל.</p>   | <p>17. תכנית צקלג מגבילה את רשימת השימושים בשטחי הציבור הבנויים ביחס לתכנית צ' ופוגעת ע"י כך באינטרס הציבורי.</p>  |
| <p>לדחות את ההתנגדות</p>   | <p>ראה מענה לסעיף 10 לעיל</p>  | <p>18. התכנית הישנה לא ערכה סקר עצים ומסכנת עשרות עצים בוגרים הנמצאים בשטחה.</p>   |
| <p>לדחות את ההתנגדות</p>   | <p>ראה מענה בסעיף 10 לעיל.</p>   | <p>19. התכנית אינה תואמת את המדיניות העירונית בכל הקשור לנטיעת עצים, הנפח הנדרש בתכנית הוא נפח מינימלי של 9 מ"ק כשהיום העירייה דורשת נפח של בין 15 ל-24 מ"ק.</p>             |
| <p>לקבל את ההתנגדות ולבצע סקר היסטורי ותכנית דיגומים בתכנית העיצוב/בתכ</p> | <p>התכנית אושרה בשנת 2007 והמתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות מיושם במחוז ת"א משנת 2010. האזור בו ממוקמת התכנית מוגדר כאזור חובת בדיקת קרקע וחובת בדיקת גזי קרקע ולכן יבוצע סקר ההיסטורי ותכנית הדיגומים ע"י המשד להגנת הסביבה או רשות עירונית במסגרת תכנית העיצוב.</p> | <p>20. התכנית מבקשת להקים מגדל על קרקע שעלולה להיות מזוהמת מבלי לדרשו בדיקה.</p>   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>נית איחוד וחלוקה.</p>  |  |   |
| <p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>ראה מענה לסעיף 10 לעיל</p> <p>ראה מענה לסעיף 10 לעיל</p> <p>ראה מענה לסעיף 10 לעיל</p>  | <p>21. התכנית מנוגדת למדיניות החנייה של הוועדה המקומית והמחוזית. זכויות הבניה יאפשרו הקמת חניון תת קרקעי בגודל 500 מקומות חניה לפחות כשסביב קיימים מקומות חניה רבים.</p> <p>22. התכנית מבטיחה הצמדת חניות ליחיד העתידיות.</p> <p>23. התכנית אינה מתייחסת לכל הנושאים התחבורתיים כמו חיבור לרשת שבילי אופניים העירונית, שיקועי כלי רכב, חיבורים רגליים וכד'.</p> |
| <p>לדחות את ההתנגדות.</p>   | <p>תכנית צקלג תא/2689 מציגה בהוראות התכנית את הזכויות לכל תא שטח. כאמור התכנית הינה תכנית המתקנת את תכנית צקלג המקורית בסעיף אחד בלבד – סעיף 21 לעניין תוקף התכנית. לפיכך יש לקרוא יחד את הוראות שתי התכניות כך שתכנית צקלג ממשיכה לחול ואילו לגבי סעיף 21 בלבד יש לקרוא לתוכה את הוראות התכנית דנן. ויצוין כי תכניות מתקנות הן דבר שבשגרה ואין בכך כל חידוש או היעדר שקיפות. זכויות הבניה ניתנו בתכנית צקלג המקורית וזו מפורסמת באתר מנהל התכנון ובאתר העירוני.</p> | <p>24. תכנית צקלג לא מציגה כראוי את הזכויות שהיא כוללת.</p>   |
| <p>לדחות את ההתנגדות.</p>   | <p>לא מדובר בתכנית שקודמה בהתאם להוראות תכנית המתאר אלא בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית בשנת 2007.</p>  | <p>25. התכנית סותרת את תא/5000 מבחינת הקיפי הבניה ואינה עומדת בתנאים שקבעה תכנית המתאר לעליה מרח"ק בסיסי, כמו הקצאות לטובת שטחי ציבור ותועלות ביחס לכמות יח"ד. כמו כן תכנית צקלג אינה תואמת לנספח העיצוב העירוני מבחינת גובה הקומות.</p>  |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 2689 / תא / 5020 - הארכת תוקף תכנית תא / 0890947-507 תא / 20/10/2021 | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות  | 6 - 0021-21      |

|  |   |  |
|--|---|--|
| לדחות את ההתנגדות.   | ראה מענה לסעיף 10 לעיל  | 26. חידוש תכנית צקלג סותר עקרונות תכנון המקודמים במגרש המוגדר תא שטח 200 בתכנית קרליבך החדשה ואינו מתואם עם תכניות המקודמות במתחם.   |
| לקבל את ההתנגדות בחלקה ולבחון את הכללת גן קריית ספר בתחום הקו הכחול של התכנית לבניינים לשימור בקריית ספר | ההבטחה שניתנה לתושבים לא הופרה, מקודמת תכנית עירונית לבניינים לשימור בקריית ספר כפי שסוכם עם התושבים, תבחן האפשרות להכניס לקו הכחול גם את גן קריית ספר ולהגדירו כשצ"פ.  | 27. חידוש התכנית הישנה מבטא הפרה של הבטחה שלטונית שניתנה לתושבים בנוגע לקידום תכנית לבניינים לשימור בקריית ספר, הכללת גן קריית ספר בתכנית והגדרתו כשטח ציבורי פתוח.  |
| לדחות את ההתנגדות  | <p>1. הנושא ייבחן במסגרת תכנית לבניינים לשימור בקריית ספר.</p> <p>2. התכנית מקודמת אך עדיין לא עברה פורום.</p> <p>3. תכנית צקלג רק משנה את סעיף ההתכלות בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול</p> <p>4. כנ"ל</p> <p>5. כנ"ל</p> <p>6. כנ"ל</p> | <p>28. מבקשים שלפחות יכובדו ההסכמות שגובשו בעת הליך שיתוף הציבור ויעוגנו במסמך מחייב.</p> <p>1. שינויי ייעוד הקרקע בגן קריית ספר.</p> <p>2. הפקדת תכנית לשימור והתחדשות. במרחב קריית ספר עמרם גאון</p> <p>3. הוספת שטחי ציבור בנויים ע"ח השטחים הסחירים</p> <p>4. תכנון תנועת מוטה הולכי רגל.</p> <p>5. חידוש המרחב הציבורי בסביבת התכנית.</p> <p>6. הקמת מקלט ציבורי בתוך החניון התת קרקעי.</p> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>                                       | <b>מס' החלטה</b> |
| 2689 / תא/ 5020 - הארכת תוקף תכנית תא/ 507-0890947 | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות                                    | 6 - - '0021-21   |

|                    |                        |   |
|--------------------|------------------------|---|
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה לסעיף 3 לעיל. | 29. חידוש התכנית מבטא ניסיון לקדם תכנון נקודתי ואינטרסנטי |
|--------------------|------------------------|---|

**התנגדות מס' 2:** מיופה כוח החוכרים במתחם קרליבך מערב- ד"ר שלמה ולד חלקות -131,132,153  
157, 192-188, 161, 162, 195-202, בגוש 7104 עו"ד ש. בירן.

| המלצה             | הערות   | התנגדות  |
|-------------------|---|--|
| לדחות את ההתנגדות | <p>ראשית לא תיתכן כל מחלוקת כי לוועדה המחוזית סמכות לאשר תכנית אשר מתקנת את מועד פקיעתה של תכנית קודמת בדרך של הארכת תוקפה של אותה תכנית, ככל שהתכנית הקודמת מצויה בסמכותה של הועדה המחוזית. ויובהר: הועדה המחוזית קבעה את מועד פקיעתה של התכנית, ולפיכך בסמכותה של הועדה המחוזית גם לאשר תכנית המאריכה את תוקפה של אותה תכנית.</p> <p>שנית, מהפסיקה נלמד כי בהינתן כי למוסד תכנון קיימת הסמכות להאריך תוקף החלטה (כאמור לעיל), מעצם סמכותו כרשות מנהלית, קיימת לו גם סמכות להאריך תוקף של החלטה אף בדיעבד, תוך גישור רטרואקטיבי על חלל הזמן בין ההחלטות לצורך יצירת רצף תכנוני, מקום בו מצא כי יש הצדקה לכך וכל עוד ההחלטה הינה מיטיבה במהותה והארכתה מהווה איזון בין שמירה על יעילות הליך התכנון ושמירה על אינטרס הציבור וצדדים שלישיים.</p> <p>במקרה דנן הן הועדה המקומית והן הועדה המחוזית מצאו כי יהיה זה מוצדק לקדם את התכנית דנן המאריכה תוקפה של תכנית צקלג וזאת נוכח העובדה שהמועד הראשון בו הוגשה התכנית המאריכה אל הועדה המחוזית היה <u>טרם פקיעת התכנית המקורית</u>; נוכח העובדה שבמשך כל השנים לא היה ניתן לממש את התכנית נוכח הליכים משפטיים שנוהלו בבתי המשפט בין בעלי הקרקע וקידום התכנית התאפשר רק לאחר קבלת פסק דין שהתקבל רק לאחרונה; נוכח העובדה כי הכנתה של תכנית חדשה מראשיתה, תקטע את רצף הטיפול במימוש התכנית, תאיין את ההסכמות שהושגו במסגרת ההליך המשפטי ותיצור מצב לא רצוי בו השטח לא יחודש ולא ימומש שנים רבות קדימה, כאשר מנגד, הארכת המועד תאפשר שמירה על רציפות והמשכיות ההליך התכנוני ומימוש התב"ע; ולהנמקות אלו תוסף העובדה כי העיכוב במימוש התכנית לא נבע מעיכוב מכוון של יזם או "גרירת רגליים" אלא נבע מהליכים משפטיים, אשר יצרו אפשרות אמיתית למימוש תכנית ראויה ורצויה, שלא היתה קיימת קודם לכן.</p> | 30. התוכנית המקורית תא/2689 אושרה למתן תוקף בשנת 2008 ותוקפה פג בשנת 2018. כך שאין אפשרות להאריך את תוקפה. |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>התוכן</b>                                  | <b>מס' החלטה</b>      |
| 2689 / תא / 5020 - הארכת תוקף תכנית תא / 2689 | 20/10/2021            |
| דיון בהתנגדויות                               | 6 - 0021 - 'ב' - 2021 |

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| לדחות את ההתנגדות | <p>תכנית צקלג תא/2689 אושרה בשנת 2007, טרם אישורה של תכנית המתאר ומטבע הדברים אינה תואמת אותה במדויק. לגבי שאר השינויים שחלו באזור, תנועתיים וכד', אין בינם לבין תכנית צקלג סתירה של ממש. בכל מקרה כפי שכבר צוין בסעיף 13, החלטת הוועדה המחוזית היא לשנות רק את סעיף ההתכלות בתכנית צקלג.</p> | <p>31. התוכנית המופקדת מתבססת לגמרי על תוכנית ציקלג תא/ 2689 מתעלמת משינויים תכנוניים מהותיים ואינה תואמת כלל לתוכנית המתאר תא/5000, רכבת קלה, מטרו פינני השוק הסיטונאי והקמת פרויקט מתחם גנדי.</p> |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 10 לעיל  | <p>32. נכון לקדם תוכנית כללית להתחדשות עירונית של רחוב קרליבך מערב, וקידום תוכנית כוללנית העירונית בקרליבך תוך התייחסות לשינויים שהתרחשו בסביבה.</p>  |
| לדחות את ההתנגדות | <p>התכנית שהוגשה למחוז משנה אך ורק את סעיף ההתכלות בתכנית תא/2689 ואינה משנה את גבולות הקו הכחול.</p>   | <p>33. מבוקש להחריג את החלקות נשוא ההתנגדות מהקו הכחול של התוכנית, על מנת לאפשר את תכנונם מחדש במסגרת תוכנית עתידית חדשה.</p>   |

**התנגדות מס' 3:** התוכנית אינה חלה על החלקת המתנגדת (בהתאמה לתוכנית ציקלג תא/2689), אלא קובעת דרך משולבת ומגרש משלב שצ"פ+ שב"צ, המהווה חלק ממגרש 200 בתוכנית קרליבך

| המלצה             | הערות   | התנגדות   |
|-------------------|---|---|
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 30 לעיל  | <p>34. התוכנית המקורית תא/2689 אושרה למתן תוקף בשנת 2008 ותוקפה פג בשנת 2018. כך שאין אפשרות להאריך את תוקפה</p> <p>35. לועדה המחוזית אין סמכות להאריך תוקף תוכנית שפקעה</p>  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 10, ו-31 לעיל. לנושא השקיפות הציבורית, לא ברור למה הכוונה, הארכת תוקף התכנית הובאה לדיון בוועדה המקומית, בוועדה המחוזית ופתוח להליך להתנגדויות ככל תכנית אחרת. | <p>36. מבוקש לאשר את עקרונות תוכנית ציקלג תא/ 2689 שאינן תואמות למציאות התכנונית הקיימת, התוכנית הוגשה ללא שקיפות ציבורית הולמת וללא בדיקה תחבורתית, בדיקת מדיניות ציפוף, ובחינת חלופות תכנוניות, התאמה לתוכניות מתאריות. מדובר במנגנון עוקף תכנון.</p> |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 10 לעיל  | <p>37. התוכנית המופקדת עוסקת אך ורק בהארכת תוקף תוכנית תא/2689, כך שלא ניתן לדרוש שינויים תכנוניים במסגרת החלטה להפקדה או התנגדויות.</p>  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה לסעיף 10 לעיל  | <p>38. התוכנית המופקדת סותרת את</p>   |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 2689 / תא / 5020 - הארכת תוקף תכנית תא / 0890947-507 | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות                                      | 6 - - '0021-21   |

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
|                   | ראה מענה בסעיף 10 לעיל   | <p>עקרונות תוכנית קרליבך המתייחסת למצב התכנוני התקף וכוללת תכנון מיטבי וראוי- הפיכת מרחב קרליבך לבלוק עירוני המחבר ומנגיש בין אזור המגורים לאזור המע"ר ע"י רחובות היקפיים ויצירת מרחב ציבורי חדש.</p> <p>39. בפרט יצויין כי תוכנית קרליבך הציעה 2 חלופות תחבורתיות, הקצאות לצרכי ציבור, שימור מבנים, הוראות לעניין איכות סביבה וכד'.</p> |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 10 ו-25 לעיל.   | <p>40. התוכנית אינה תואמת לתוכנית תא/5000, הקובעת את האיזור לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לקו מתע"ן בגובה עד 25 קומות ורח"ק מועצם.</p> <p>41. הפער בין עוצמות הבניה המותרות בתוכנית תא/5000 לבין תוכנית ציקלג תא/2689 המבוקשת להארכה בתוכנית זו- פי 3.</p>  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 10 לעיל.  | <p>42. הארכת תוכנית ציקלג, פוגעת באפשרות למימוש הזכויות העתידיות בתא שטח 200 בתוכנית קרליבך ובאפשרות לפיתוח העתידי כשער הכניסה למע"ר.</p>  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 10 לעיל   | <p>43. התוכנית מופקדת ללא תיאום עם נת"ע לנושא קו מטרופוליני M2 המתוכנן במרחב התכנון ומהווה גורם מחולל בעל משמעויות קריטיות לתוכנית.</p>  |
| לדחות את ההתנגדות | <p>כל תכנית חדשה שמקודמת ניתן לטעון כלפיה שהיא פוגעת בוודאות התכנונית של מתנגדים, כאשר כל תכנית (בניגוד להליך הוצאת היתר) מייצרת מציאות תכנונית שונה מזו שהיתה קודם לה. זהו טבעם של הליכי תכנון ובניה אשר הינם דינמיים. לפיכך יצר המחוקק את הליך ההפקדה הכולל פרסום ושמיעת התנגדויות ורק בסופו אישור התכנית למתן תוקף. זהו ההליך שמתקיים בעניין התכנית דנן. לעניין התכנית דנן, דווקא זו אינה משנה את המצב התכנוני אלא מאריכה את תוקפו של מצב תכנוני מאושר.</p> | <p>44. התוכנית המופקדת פוגעת בוודאות התכנונית של המתנגדת ובהסתמכות על המצב התכנוני התקף.</p>   |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b> |
| 2689 / תא / תוכנית תוקף - הארכת תוקף תוכנית תא / 5020 - 0890947 | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות   | 6 - - '0021 - 21 |

|                    |                         |   |  |
|--------------------|-------------------------|---|--|
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10 לעיל. | 45. התוכנית המופקדת מוגשת בעת ובעונה אחת למול תהליך שיתוף ציבור לתוכנית קרליבך שנערך עם עמותת התושבים והוצף הצורך בהקצאה לצרכי ציבור. |  |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10 לעיל. | 46. במידה וההתנגדות לביטול התוכנית-תדחה, מבוקש להוציא את תא שטח 200 מהקו הכחול של תחולת התוכנית.                                      |  |

**התנגדות מס' 4:** עו"ד ברק קינן ממשדד פירון ושות', בשם חלק מבעלי הזכויות ממבנה קרליבך 1, גוש 7104, חלקה 254

| המלצה              | הערות   | התנגדות  |  |
|--------------------|---|--|--|
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 30 לעיל.   | 47. התוכנית המקורית תא/2689 אושרה למתן תוקף בשנת 2008 ותוקפה פג בשנת 2018. כך שאין אפשרות להאריך את תוקפה, לאור סעי' 84 לחוק התכנון והבניה הקובע כי <b>תוכנית חדשה תופקד לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת בטרם הפקדת התוכנית.</b> |  |
| לדחות את ההתנגדות. | תכנית צקלג לא מומשה בגלל הליך משפטי ארוך שהתקיים בנושא איחוד וחלוקה. ככל שתקודם תכנית חדשה ייבחנו כל ההיבטים התכנוניים. | 48. התוכנית כללה מנגנון פגות תוקף, כך שבמידה וזו לא תמומש, תקודם תוכנית חליפית ומעודכנת. לראיה לא קודמו היתרים על בסיס התוכנית. יש צורך בשינויים מהותיים בתוכנית חדשה, ככל שזו תקודם.                                      |  |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10, ו- 25 לעיל.  | 49. התוכנית סותרת את הוראות תוכנית תא/5000 לאזור תכנון זה, וכן את תוכנית תא/4512 תוכנית קרליבך, בפרט לעקרונות התכנון לתא שטח 200.  |  |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10   | 50. לגבי תא שטח 200 תוכנית קרליבך שהוגשה בשנת 2016 כללה הגדלת היקפי הבניה כחלק מאיזור מע"ר מטרופוליני, סמוך למוקדי הסעת המונים, תוספת קומות ופרמטרים תכנוניים נוספים.  |  |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10   | 51. מזה כשנתיים מקדמים בעלי הקרקע בתא שטח 200 תוכנית עם קו כחול מצומצם ע"פ עקרונות התכנון של תוכנית קרליבך, באופן שיאפשר את מיצוי הפוטנציאל התכנוני במגרש כשער כניסה למטרופולין.   |  |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10 לעיל.   | 52. דרושה חשיבה תכנונית חדשה בפרט לאור תהליך הקמת הרכבת הקלה בצומת קרליבך – נמיר ותחנת המטרו M2.   |  |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>התוכן</b>                                  | <b>מס' החלטה</b> |
| 2689 / תא / 5020 - הארכת תוקף תכנית תא / 2689 | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות                               | 6 - - '21-0021   |

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| לדחות את ההתנגדות. | <p>עוד טרם פקיעת תוקפה של התכנית, הובאה לדיון בוועדה המקומית תכנית המתקנת את סעיף ההתכלות ומאריכה את תוקפו וכן הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ביום 23.7.18. מאחר ומדובר בתכנית לשינוי סעיף התכלות לא נעשה הליך שיתוף ציבור אך התקיים דיון בוועדה המקומית בו הוצגו כל הנתונים.</p> | <p>53. הועדה המקומית החליטה להאריך את תוכנית ציקלג באופן רטרואקטיבי, מבלי לקים דיון מהותי בתוכנית וללא שיתוף ציבור, ומבלי שהוצגו כלל הנתונים לוועדה המקומית.</p> |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10 לעיל.   | <p>54. במידה וההתנגדות לביטול התוכנית-תדחה, מבוקש להוציא את תא שטח 200 מקו הכחול של תחולת התוכנית.</p>   |

**התנגדות מס' 5: עו"ד דורון אריאל ושות', בשם נציבים נכסים וציוד בע"מ בעלים בחלקה 232 גוש 7104**

| המלצה              | הערות                        | התנגדות  |
|--------------------|------------------------------|--|
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 30 לעיל.      | <p>55. התוכנית המקורית תא/2689 אושרה למותן תוקף בשנת 2008 ותוקפה פג בשנת 2018. כך שאין אפשרות להאריך את תוקפה, לאור סעי' 84 לחוק התכנון והבניה הקובע כי <b>תוכנית חדשה תופקד לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת בטרם הפקדת התוכנית.</b></p> |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10 לעיל.      | <p>56. התוכנית כללה מנגנון פגות תוקף, כך שבמידה וזו לא תמומש, תקודם תוכנית חליפית ומעודכנת. לראיה לא קודמו היתרים על בסיס התוכנית. יש צורך בשינויים מהותיים בתוכנית חדשה, ככל שזו תקודם.</p>                                       |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10 ו-25 לעיל. | <p>57. התוכנית סותרת את הוראות תוכנית תא/5000 לאזור תכנון זה, וכן את תוכנית תא/4512 תוכנית קרליבך, בפרט לעקרונות התכנון לתא שטח 200,</p>   |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10 לעיל.      | <p>58. לגבי תא שטח 200 תוכנית קרליבך קבעה הגדלת היקפי הבניה כחלק מאיזור מע"ר מטרופוליני סמוך למוקדי הסעת המונים, תוספת קומות, כך שהתוכנית המופקדת מסכלת את ההתפתחות העירונית במשולש הרחובות קרליבך- לינקולן - דרך מנחם בגין.</p>   |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10 לעיל.      | <p>59. מזה כשנתיים מקדמים בעלי הקרקע בתא שטח 200 תוכנית עם קו כחול מצומצם ע"פ עקרונות התכנון של תוכנית קרליבך, באופן שיאפשר את מיצוי הפוטנציאל התכנוני במגרש כשער כניסה למטרופולין.</p>  |
| לדחות את ההתנגדות. | ראה מענה בסעיף 10 לעיל.      | <p>60. מגרש זה מתוכנן כחלק אינטגרלי ממרחב קרליבך בהתאמה למגדל בית מעריב (בצידו השני של רחוב קרליבך), הכולל תכנון עדכני עם מימוש הפוטנציאל במגרש, שילוב</p>   |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>                                       | <b>מס' החלטה</b> |
| 2689 / תא/ 5020 - הארכת תוקף תכנית תא/ 0890947-507 | 20/10/2021       |
| דיון בהתנגדויות                                    | 6 - 0021-21      |

|                   |   |   |  |
|-------------------|---|---|--|
|                   |   | <p>תמורות ציבוריות ראויות, מעבר למטרו ורכבת קלה, שטחים פתוחים וירוקים, טיוב זרימת אויר ועוד.</p> <p>61. לבדיקת המתנגדים- הפוטנציאל הבנוי של מגרש 200 ביעוד עירוני מעורב עומד על כ 92,600 מ"ר בעירוב שימושים: מסחר, משרדים, מגורים בכ 60 קומות. התוכנית כוללת פיתוח סביבתי ותחבורתי</p> <p>62. אישור התוכנית דן יותר את מגרש 200 כפיל לבן המבוסס על תכנון לא רלוונטי ומיושן.</p> |  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 10 לעיל  | <p>63. תוכנית ציקלג לא כוללת פתרון תנועתי וקישוריות באופן ישיר למגרש 200 והנושא עולה בבירור עת קידום התוכנית המפורטת למגרש 200 ע"י הבעלים.</p>  |  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 10 לעיל.   | <p>64. נדרשת חשיבה אסטרטגית תכנונית חדשה בפרט לאור תהליך הקמת הרכבת הקלה בצומת קרליבך – נמיר ותחנת המטרו M2, כמרכז תחבורתי עירוני ופתח גישה ללב מטרופולין תל אביב.</p>  |  |
|                   | <p>ראשית יובהר כי התכנית הינה בסמכותה של הועדה המחוזית והיא תינתן החלטה באם לאשר את התכנית ואם לאו. שנית יצוין כי לוועדה המקומית אין כל מניעה על פי חוק לדון בתכנית בהן העירייה הינה בעלת מקרקעין. להיפך, היא מחוייבת לכך לפי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה זאת באשר סמכות הועדה המקומית לדון בתכניות וכמו כן לאשר תכניות הינה עניין של מהות ותוכן התכנית ואינה נגזרת מזהות הבעלים בקרקע.</p> <p>בהתאם לאמור לעיל ברור כי "ניגוד העניינים" לכאורה הנטען על ידי המתנגדים הינו מובנה על פי חוק, שכן החוק קבע אילו תכניות מצויות בסמכות הועדה המקומית ומתי עליה לתת חוות דעתה לוועדה המחוזית והלה אינו מבחין בין תכניות בהן שטחים עירוניים ובין תכניות שהקרקע הינה בבעלות פרטית. משכך על פי החוק ועל פי הפסיקה, מרגע שהחוק אפשר את המצב, אין כל ניגוד עניינים ואין כל פסול. באשר להגשת התכנית על ידי הועדה המקומית, הועדה המקומית מצאה כי ראוי מבחינה תכנונית לקדם את התכנית המתקנת דן (ראו מענה לסעיף 31 לעיל).</p> | <p>65. העיריה פועלת בניגוד אינטרסים, שכן היא בעלת חלר מהמקעין במתחם ציקלג כך שהיא פועלת משיקולים זרים.</p>  |  |
| לדחות את ההתנגדות | ראה מענה בסעיף 10 לעיל.   | <p>66. במידה וההתנגדות לביטול התוכנית- תדחה, מבוקש להוציא את תא שטח 200 מקו הכחול של תחולת התוכנית.</p>   |  |

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 8.2.21, התכנית משנה רק את סעיף ההתכלות בתכנית צקלג תא/2689, יתר ההוראות ממשיכות לחול. לפיכך ממליצים לדחות את ההתנגדויות מלבד סעיף 20 ו- 27, שם ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.

| התוכן  | מס' החלטה      |
|--|----------------|
| 2689 / תא / תכנית תוקף תכנית תא / 5020 - הארכת תוקף תכנית תא / 507-0890947 | 20/10/2021     |
| דיון בהתנגדויות  | 6 - - '21-0021 |

**בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל את ההתנגדויות בסוגיות התכנוניות ולהמליץ לועדה המחוזית לא לאשר את התוכנית המאריכה את תוקפה של תוכנית תא/2689.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי

|               |   |
|---------------|---|
| מס' החלטה     | התוכן   |
| 20/10/2021    | מבנה משולב-אופנהיימר 17                       |
| 7 - - 0021-21 | תא/תעא/צ/1455(1) - דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) |

**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה משולב מנהל שירותים חברתיים ואקים בנווה אביבים**

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:** שכונת נווה אביבים, דרומית לרח' ולגשר קק"ל, בקצה רחוב רבינא ואופנהיימר.

**כתובת:** אופנהיימר 17, תל אביב יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6630     | מוסדר   |             | 505                 |                   |

**שטח התכנית:**

1.586 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן

יועץ בנייה ירוקה: גרינר, לילך רוז

**יזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:** חורשת עצים, בייעוד שב"צ

-----

|

-----

## מצב תכנוני קיים :

- תכנית מפורטת תא/1452 – "שינוי 1 לתכנית מפורטת מס' 660"
- תכנית מפורטת תא/1455 – "שינוי 2 לתכנית מפורטת מס' 777"  
התכנית מגדירה את המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"  
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

## מצב תכנוני מוצע :

- תכנית העיצוב מתייחסת לחצי המערבי של המגרש ביעוד שב"צ (כ-793 מ"ר) כאשר יתרת המגרש (כ-793 מ"ר) יותר חורשה, לשימוש ציבורי בעתיד  
תכנית העיצוב כוללת הקמת מבנה בן עד 8 קומות, תוך הגדרת שלביות ביצוע:  
שלב א' - הקמת מבנה בן 6 קומות, כולל מאגר מים לחירום וחדר משאבות בקומת הגג.  
שלב ב' - תוספת 1-2 קומות, בתכסית המבנה בשלב א'. בשלב זה ינתן מענה למאגר המים - ישולב בתכסית הקומה החדשה/יועתיק לקומת הגג/יועתיק לתת הקרקע בתחום מגרש זה או כל פתרון אחר באישור מה"ע.
- בסביבת המגרש מבני מגורים, בני 9-10 קומות. מצפון קיים גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים (מעל שדרות קק"ל) ושביל אופניים לאורכו. ממזרח קיים שצ"פ.  
תכנית העיצוב כוללת מבנה בן 8 קומות:  
בקומת הקרקע: מבואות כניסה, בית קפה, סטודיו, משרדי אקים וחדר אשפה.  
2 קומות עבור מגורי אקים (6 יח"ד ובשטח של כ-625 מ"ר)  
2 קומות עבור משרדי מנהל שירותים חברתיים - מחלקת שירותים חברתיים עבר הירקון (כ-560 מ"ר) המחלקה נמצאת כיום ברח' אלדד הדני בשכונת שיכון דן.  
קומה עבור טיפת חלב (בשטח כ-475 מ"ר)  
2 קומות עתידיות לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.
- עקרונות הפיתוח: הפיתוח כולל 2 שבילים ציבוריים המחברים בין רח' קק"ל מצפון לרח' רבינא ואופנהיימר מדרום. השבילים בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה המתוכנן ומאפשרים גישה משני הרחובות למבנה ולא יפחתו 2 מטרים ברוחבם. פיתוח הנוף כולל שימור 35 עצים קיימים, 16 עצים לכרייה ו-7 עצים להעתקה (סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות) ו-2 נטיעות חדשות בסמוך לרחוב קק"ל. המבנה ממוקם בסמוך לתחנת אוטובוס, נגיש לתחבורה ציבורית עבור מבקרים/משתמשי המבנה. מתוכננות 12 חניות אופניים (חניה לכל 150 מ"ר משרדים עיקרי + חניה עבור כל יח"ד מגורים). פינוי האשפה, פריקה וטעינה, הורדת והעלאת נוסעים יעשו מרח' רבינא.
- עיצוב החזיתות והמעטפת: החזיתות יחופו HPL בקומת הקרקע וחלקים מסוימים בקומות העליונות, חומר הגמר של הקומות העליונות יהיה טיח בהיר לגווניו.
- עפ"י הנחיות חח", מתוכנן חדר טרפו תת קרקעי, בתחום השצ"פ הגובל בצד מזרח – המשמש בפועל כמגרש חניה (חלקה 2010, גוש 6630)

## נתונים נפחיים :

- מספר קומות: 8 קומות.
- גובה: כ-40 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
- תכסית: כ-35% (כ-525 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
- ייתכן ויידרש בניית חדר טכני תת קרקעי ע"פ דרישות היועצים. תכנון יאושר במסגרת היתר.

## קווי בניין :

- קו בניין קדמי-צפון כלפי ציבורי דרך: משתנה, בהתאם לבינוי המתוכנן.
- קו בניין צידי-מזרח כלפי מגרש ציבורי שצ"פ: 0 מטר
- קו בניין קדמי-דרום כלפי ציבורי דרך: 0 מטר

---

---

קו בניין דרום כלפי מגרש פרטי מגורים: 3 מטר  
קו בניין צידי-מערב כלפי מגרש פרטי מגורים: 2.5 מטר

## טבלת נתונים:

| תכנית תא/מק/צ | מצב מוצע (שלב א+ב) | מצב מוצע (שלב א')                    | מצב קיים | נתונים |                  |
|---------------|--------------------|--------------------------------------|----------|--------|------------------|
|               |                    |                                      |          | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 270%          | 252%               | 183%                                 | 0        | 0      | סה"כ זכויות בניה |
| 4282          | כ-4000             | כ-2950                               | 0        | מ"ר    | שטח עיקרי        |
| 3172          | כ-3150             | כ-2,700                              | 0        | מ"ר    | שטח שרות         |
| 1110          | כ-850              | כ-250                                | 0        | מ"ר    | מרפסות           |
|               |                    | מרפסות מחושבות כשטח שירות (כ-60 מ"ר) | 0        |        | גובה             |
| 10            | 8                  | 6                                    | 0        | קומות  | מטר              |
| 40            | כ-40               | כ-30                                 | 0        | מטר    | תכסית            |
| 951           | כ-500 מ"ר          | כ-475                                | 0        | מ"ר    |                  |

## הדמית המבנה

שלב א אפשרי (6 קומות)





## תכנית פיתוח השטח

### 1. העיצוב האדריכלי

#### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – המבנה הינו בן 8 קומות וגג טכני
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** : גובה המבנה המתוכנן כ-40 מ'. גובה קומה כ-4 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

#### 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, HPL. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ב. **מרפסות** – מרפסות המבנה תהיינה מקורות ע"י הקומות שמעליהן, מעקות מסגרות.
- ג. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ד. **חזית חמישית**

מערכות: מתוכננים מאגר מים וחדר משאבות, מע' תרמו-סולרית, מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל. מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג. במידה ויהיו מתקנים טכניים על הגג כגון מעבים, תתוכנן הסתרה בשל נראות מבנייני המגורים הסמוכים, הגבוהים ממבנה זה.

גג פעיל: לא מתוכנן גג פעיל. גרם מדרגות אחד מתוך השניים המתוכננים מגיע לקומת הגג.

הגג יחופה בגוון בהיר ע"פ הנחיות בניה ירוקה.

**ג. תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

**ד. יחס להנחיות מרחביות:**

המבנה מתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות.

**1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

**א. כניסות:**

הכניסות הראשיות למבנה הינן מרחוב קק"ל מצפון, ומרחוב רבינא מדרום, ודרך מעברים ציבוריים (בכיוון צפון-דרום) המקשרים בין רחוב רבינא לבין רחוב קק"ל, במזרח ובמערב. הכניסה לאקים מתוכננת דרך קומת עמודים מפולשת בחזית המערבית. מפלס הכניסה הקובעת הינו 20.05+. הכניסה למשרדי שירותים חברתיים וטיפת חלב מתוכננת מהחזית המזרחית, דרך שביל ציבורי. מפלס הכניסה הקובעת 20.05+. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

**ב. קומת הקרקע:** כוללת מבואות כניסה למגורי אקים, משרדי שירותי רווחה וטיפת חלב, סטודיו, בית קפה וחדר אשפה.

**ג. שטחים משותפים בנויים**

מתוכננות 2 מבואות כניסה נפרדות, האחת לשימוש מגורי אקים והשניה עבור משרדי שירותים חברתיים וטיפת חלב.

**1.4 נגישות**

הבקשה להיתר תתואם עם תקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

**1.5 תנועה**

בתחום הפיתוח מתוכננות 12 חניות אופניים.

עבור מגורי אקים מתוכננים בתחום הדרך, ברחוב רבינא, מקום חניה לפריקה וטעינה ומקום חניה נוסף להעלאת והורדת נוסעים.

**1.6 מערכות**

**א. תאים פוטו-ולטאים:** המבנה יעמוד בתקן 5281 ללא התקנה של פוטו-ולטאים על שטח הגג (עקב תכסית קטנה מידי לשימוש זה).

**ב. מערכות מיזוג אויר –** ימוקמו בגג המבנה ובמסתורי הכביסה, ויוסותרו ע"י מעקה גג בנוי ואלמנט הסתרה אופקי. יבוצע הכנה לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

**ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –** מתוכנן חדר אשפה כחלק מהמבנה בחזית הדרום מערבית בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו. הפינוי יבוצע מרח' רבינא באזור זה מתוכננת אבן שפה מונמכת.

**ד. הנחיות אקוסטיות –** המבנה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

ה. **תאורה** – תאורה היקפית תמוקם ע"ג המבנה ובצידי שבילי הולכי הרגל ותאיר את השבילים ההיקפים של המבנה לרווחת משתמשי המבנה והציבור.

ו. **כיבוי אש** - ברזי סניקה כחלק מגמל המים יתוכננו בנישות ייעודיות ע"פ הנחיות יועץ בטיחות באישור מחלקת כיבוי אש. רחבת כיבוי אש תמוקם מצפון למבנה, ברח' קק"ל. ייתכנו שינויים ע"פ אישור כיבוי אש.

ז. **פילרים ומתקנים טכניים** - נישות לחשמל, גמל מים ותקשורת מוקמו בצד מערב, תוך השארת מעבר ציבורי ברוחב 2 מטרים נטו

### **1.7 בניה בשלבים:**

הבניין מתוכנן כמבנה בן 8 קומות, תתאפשר הקמת המבנה בשלבים בהתאם לשלבי ביצוע: שלב א'- בניית מבנה בן 6 קומות, הכולל מגורי אקים, משרדים שירותים חברתיים וטיפת חלב. בתחום השצ"פ יתוכנן חדר טרפו תת קרקעי. שלב ב'- תוספת של 2 קומות עליונות עפ"י צרכים עירוניים.

## **2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

### **2.1 שטחים פתוחים**

- בצד מזרח של המגרש קיימת חורשה, במחצית מגרש יהיה שימור העצים הקיימים, ללא בינוי.
- בצידי המבנה ממזרח ומערב מתוכננים מעברים ציבוריים מרוצפים המאפשרים מעבר בין רח' קק"ל לבין רח' רבינא ברחוב שלא יפחת מ-2 מטרים.
- החורשה שתיוותר כוללת "שולחנות קק"ל" שיוכלו לשמש את באי בית הקפה.

### **2.2 פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - מי הנגר ינוהלו בתחום המגרש, חלחול טבעי בתחום המגרש לא ירד מ 15% משטחו.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- התכנית כוללת נטיעת 2 עצים בתחום שיקום המדרכה ברחוב קק"ל

### **3. מאפייני בניה בת קיימא**

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים לפחות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה, לעת הוצאת היתר בנייה.

#### **א. יעילות אנרגטית**

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### **ב. ניהול מי נגר**

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

#### **ג. חסכון במים**

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.  
תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים.

#### ד. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: [http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100)).

#### ה. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.  
- לעת אישור חוברת תכנית העיצוב ישולבו מסקנות כל הבדיקות הנדרשות ובתאום עם היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת

#### 4. גמישות:

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

#### 5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו.

#### ח"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. במסגרת הבקשה להיתר יש לערוך תכנית התארגנות באתר תוך שמירה וללא פגיעה בעצים הקיימים בצד המזרחי של המגרש
2. הכנת נספח ניהול מי נגר בתחום המגרש
3. השלמת תאום עם: אגף התנועה, שפ"ע (פיתוח סביב ח.טרפו תת קרקעי בשצ"פ)

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 תיאור הדיון:

אדר' תמי ג'וסטו: הציגה את עיקרי התכנית. תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי לפי תכנית צ'. התכנית ממוקמת בשכונת נווה אביבים, בסביבת מבני מגורים בגובה 9 עד 10 קומות, המבנה המוצע בן 8 קומות. כיום קיימת במגרש חורשה, אנחנו משאירים 60% מהעצים הקיימים בחורשה לשימור, תוך מימוש כל הזכויות הקיימות על מחצית המגרש בתכסית של כ-30%. תוכנית העיצוב תאפשר שלביות ביצוע. המבנה כולל קומת כניסה ובית קפה, 2 קומות למגורי אקים, 2 קומות למשרדים של מחלקת הרווחה של מינהל שירותים חברתיים שתעבור משיכון דן- רחוב אלדד הדני, קומת טיפת חלב, גג טכני ו 21 קומות עתידיות. מוצע תקן חניה לרכב פרטי - אפס. מתוכננות 2 חניות בתחום הדרך ברחוב רבינא לטובת הורדת והעלאת נוסעים וכן לפריקה וטעינה.  
עמיחי שגיא מאדום אדריכלים הציג את התכנית.

חן אריאלי: פרוייקט יפה. מדוע לא מנצלים את כל 10 הקומות וכל הזכויות שתכנית צ' מתירה? טיפת חלב תמשוך אליה תושבים שיצטרפו מקום חניה לרכב פרטי או תושבים שיגיעו אליה רגלית. פריקה וטעינה האם זה יהיה מרח' רבינא וזהו רחוב קטן מדוע לא עושים מפרץ מק"ל? לגבי החורשה בצד המזרחי האם מתוכננת שם זיקת הנאה? מה התכנון?

ראובן לדיאנסקי: אני מצר על הורדת חלק מהחורשה אבל בהתחשב בנתינת שירותים אז זה הסטנדרט שיהיה כשאנחנו בונים בשטח חום. ניצול הקרקע במגרש חום זה צריך להוות דוגמא, כי השטחים הללו יקרים ואין לנו הרבה שטחים.

תמי ג'וסטו: מימוש הזכויות הינו מלא ומגיע 8 קומות, לא נותרות זכויות שנשארות בצד. לגבי מקסום הגובה - בשלב א' לא זוהה צורך עירוני לשתי קומות מתוך ה-8, יחד עם זאת אנו עושים את ההכנות הנדרשות לתוספת קומה-שתיים. לעת עריכת בקשה להיתר בניה נוכל לבדוק שוב אם יש צורך עירוני עבור קומות אלו או חלק מהן.

אופירה יוחנן וולק: יש שם מגורים וטיפת חלב זה אזור גדול ולכן יגיעו לשם עם רכבים ולכן מדוע ניתן תקן אפס.

אינג' אירינה זילברמן: אנחנו צמודים לרח' קק"ל שעוברת בו תחבורה ציבורית. אומנם אין כרגע נתיב תחבורה ציבורית, אך מבחינת היררכיית רחובות לא ניתן לתת גישה מרח' קק"ל. מבחינת תקן החניה - האזור רווי בחניות עיליות במגרשים הפרטיים. כמו כן קיימות חניות ברחוב והן יכולות לתת מענה, גם ברחוב רבינא וגם ברחוב אופנהיימר, כך שהרחובות משורתיים. מבחינת התוכנית עצמה ככל שנוכל לא לגזול מהמגרש לטובת חניה נעשה כך. כמו כן אין גישה נוחה לרכב למגרש, בשל נטיעות העצים. מבחינת העלאה והורדה ופריקה וטעינה הם צמודים למגרש לא מדובר על היקפים גדולים, אלא לשירות דיירי אקים וכן לבית הקפה - חניה זו מתאימה לטנדרים וכד'.

אסף הראל: במקום לתכנן מרתף במבנה ציבור - עדיף לקחת את הכסף הזה לתועלות אחרות. ראובן לדיאנסקי: אפשר להגיע רגלית לטיפת חלב. יש חניות במרכז המסחרי באופנהיימר.

תמי ג'וסטו: ישנן חניות רבות בצד המזרחי של המגרש - בייעוד דרך/שצ"פ.

מלי פולישוק: כל מבנה ציבורי חייב שיהיה לו תת קרקע לשימוש כללי או למיגון.

חן אריאלי: אני מסכימה

אסף הראל: בהנחה שהתקציב נתון האם הייתן מוכנות להוריד 3 קומות לטובת מרתף ותוך ויתור על פונקציה של מגורים?

חן אריאלי: התכנית כוללת מגורים מפוקחים, 2 קומות לשירותים החברתיים, קומה של טיפת חלב יש עומס גדול על השכונה שבשלב המאוחר יותר גם בה תגדל הצפיפות. אני בעד להפחית תקן חניה אבל זה בנין עם עירוב שימושים ואלו שימושים שמצריכים להגיע עם רכבים וחייבים לתת חניה כאן.

מלי פולישוק: אני מכירה אמא שהייתה אמורה להגיע לטיפת חלב בשכונה מסוימת ואי אפשר היה להגיע עם רכב וזו הייתה בעיה.

חבל לבזבז שטח שאפשר להשתמש בו לחניה.

אודי כרמלי: בשנה האחרונה ברוב מבני הציבור כשאפשר להכניס שטח תת קרקעי לשימוש מיטבי תוך הבנת סדר העדיפויות אנחנו עושים זאת. אין קשר בין המיגון/בטיחות לבין התת קרקע, הבניין עומד בכל התקנים הנדרשים כולל ממ"קים בכל קומה. השימוש בחלל תת קרקעי הינו מוגבל, אי אפשר לשים שם משרדים/חלל שהייה/מגורים. כתפיסת על זה נכון לתכנן בתת קרקע אך במקרה זה של מבנה עם עירוב שימושים אין טעם בכך. יש עניין תקציבי, שיקול דעת וסדרי עדיפויות. בהתייחס לפרוגרמה ולצרכים של המבנה הזה לא נכון לשים כאן חלל תת קרקעי בטח לא לחניה או להתכנסות. לעניין החניה התפיסה שלנו הינה שבתוך שכונה פרברית, שאין בה תנועה עוברת, התנועה בה שייכת לתושבים, יש לעודד הליכתיות, אין סיבה ליצר מוקד נוסף לחניה במבנה כאשר יש מקומות חניה אפשריים בשכונה. לא נקצה מקום חניה לכל משתמש בטיפת חלב, זה שימוש לא יעיל בקרקע עירונית.

חן אריאלי: האם החורשה נשארת פתוחה לציבור?

תמי ג'וסטו: כן

### **בישיבתה מספר 0012-21 מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. במסגרת הבקשה להיתר יש לערוך תכנית התארגנות באתר תוך שמירה וללא פגיעה בעצים הקיימים בצד המזרחי של המגרש
2. הכנת נספח ניהול מי נגר בתחום המגרש
3. השלמת תאום עם: אגף התנועה, שפ"ע (פיתוח סביב ח.טרפו תת קרקעי בשצ"פ)
4. תקן החניה יהיה 0.

### **עדכון החלטה לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי**

תא/תעא/צ/1455(1) – "מבנה משולב-אופנהיימר 17"

**1. מהות התיקון**

בישיבתה מספר 21-0012ב' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 5) ובהשתתפות: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, ציפי ברנד.

**החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאשר תכנית העיצוב, במסגרת החלטת הוועדה נקבע כי תקן החניה יהיה תקן אפס.**

עדכון ההחלטה נדרש לדיוק נושא תקן החניה בלבד. להלן יפורטו התקנים והמדיניות עבור השימושים השונים שאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי במבנה וכן יצינו הטעמים להמלצת הגופים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו לעניין תקן החניה.

ברקע הדברים עומדת פנית תושבים מיום ה-29/06/2021 שעיקרה לנושא תקן החניה ועומסי התנועה וכן לפניה זו הועבר מענה הייעוץ המשפטי לעיריית תל אביב ביום ה-26/07/2021. הפניה והמענה יצורפו בנפרד לדראפט זה.

**2. חזון העיר לשיפור הניידות**

עיריית תל אביב-יפו מקדמת בהתאם לחזונה ובהתאם לתכנון האסטרטגי שלה, ניידות באמצעים חליפיים לרכב הפרטי (הליכה ברגל, רכיבה באופניים ותחבורה ציבורית), ופועלת ביחד עם מוסדות המדינה לשיפור משמעותי ברמת השירות באמצעים אלה. במקביל, רמת השירות של הרכב הפרטי עשויה לרדת לטובת השיפור האמור. צפוי כי משתמשי ומשתמשות המבנה, בדומה לכלל המתניידים בעיר, יבחרו להגיע אליו באמצעים התחבורה המקיימים, ופחות ברכב הפרטי. מגמה זו צפויה להתעצם בשנים הקרובות עם פיתוח המתע"ן (מערכות תחבורה עתירות נושאים).

**3. הבהרת אגף התנועה ואדריכל העיר בנוגע לתקן חניה ופירוט תקן החניה לפי שימושים**

תקנה 7 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו 2016 (להלן: "תקנות החניה") קובעת כדלקמן: "לגבי שימושים בקרקע שאינם כלולים בתוספת זו תקבע הוועדה המקומית את מספר מקומות החניה הנדרשים ע"פ שימוש הקרקע הדומה ביותר וע"פ צרכי התחבורה המקומיים".

כמו כן, בקביעת תקן חניה יש לבחון את מדיניות הוועדה המקומית לתקנות החניה תא/מק/9072 (להלן: "מדיניות החניה").

המגרש נושא תוכנית העיצוב נמצא באזור ג' כאמור בתקנות החניה ומדיניות החניה. תקנות החניה לא קבעו תקני חניה עבור השימושים המבוקשים ולפיכך קביעת תקני החניה נעשית באנלוגיה לשימושים דומים הקבועים בתקנות החניה.

**מגורי אק"ם** - 6 יחידות דוור/חדרים, התקן נקבע לפי שימוש מקורב של "דוור מוגן". בהתאם לתקנות החניה התקן לדוור מוגן הינו תקן הקובע מספר טווח. דהינו מספר מזערי ומספר מרבי של מקומות חניה, שהוא 1 מקום חניה לכל 4 עד 8 יח"ד.

במדיניות החניה אין התייחסות לתקן חניה לדוור מוגן ולפיכך נדרש מהוועדה לקבוע תקן במסגרת תכנית העיצוב.

**התקן המומלץ הינו מקום חניה 1 לכל 4 יחידות דוור/חדרים = 2 מקומות חניה.**

**טיפת חלב** - שטח עיקרי כ-200 מ"ר, התקן נקבע לפי שימוש מקורב של "מרפאות כלליות" בהתאם למדיניות החניה סע' 7.1 תקן החניה הינו מקום חניה 1 לכל 40 מטרים = 5 מקומות חניה.

**שירותי רווחה** - שטח עיקרי כ-530 מ"ר, נקבע לפי שימוש מקורב של "משרדים". בהתאם לתקנות החניה ניתן לאשר תקן חניה "0" לשימוש של משרדים.

מדיניות החניה קובעת בסעי' 4.1-3.1, תקן החניה הינו מקום חניה 1 לכל 60 מ"ר מרבי. אגף התנועה ממליץ במקרה דנן על החרגת השימוש ממדיניות החניה 2016.

והורדת תקן חניה לתקן "0" בהתאם למותר על פי תקנות החניה.

**חנית נכים** – לפי 7 מקומות חניה = 1 חנית נכים.

שאר השימושים הם שימושים נלווים לשימוש העיקרי ולא דורשים חניה נוספת.

**4. סיכום תקן החניה המוצע למבנה לפי שימושים:**

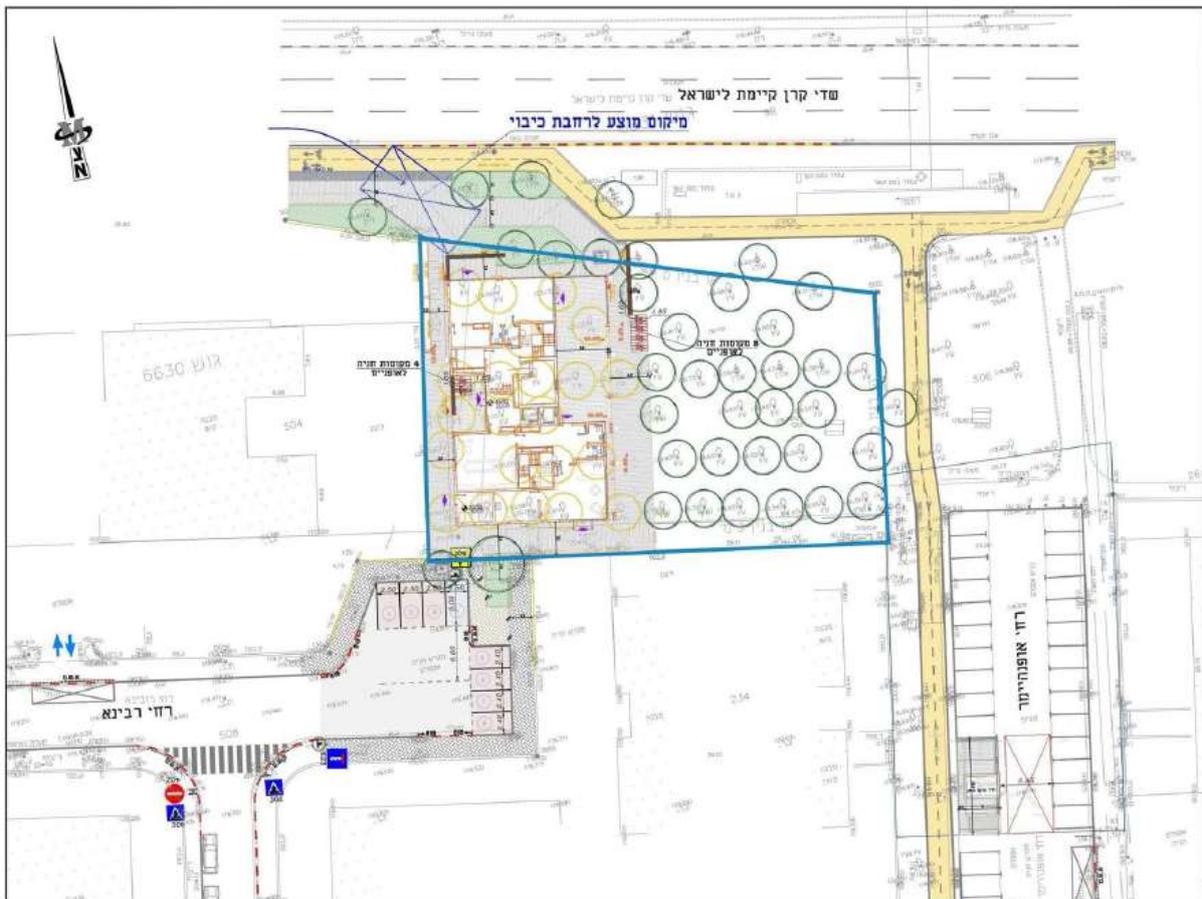
סה"כ תקן החניה: 2 חניות עבור מגורי אק"ם + 5 חניות עבור טיפת חלב + 1 חנית נכים = 8 מקומות חניה.

**5. פטור מהתקנת מקומות חניה במגרש:**

בהתאם לסמכותה מכוח הוראות סעי' 2(ב) לחלק א' לתוספת לתקנות החניה, רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה, כולם או מקצתם משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה תוך חיוב מבקש ההיתר להשתתף בהתקנתם של מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נשוא ההיתר בדרך של השתתפות בתשלום לקרן חניה.

תוכנית העיצוב אינה כוללת מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה המוצע לעיל. זאת מאחר ולעמדת אגף התנועה, אדריכל העיר וצוות התכנון, בהתחשב בשיקולים תכנוניים סביבתיים וכן תחבורתיים אשר יפורטו להלן, אין לתכנן חניה במגרש. מטעם זה תכנית העיצוב שאושרה בוועדה המקומית לא כללה חניות. כעת, מתבקשת הועדה המקומית לאשר כי מקובלת עליה עמדת הגורמים המקצועיים לפיה אין לתכנן חניה במגרש, כך שהבקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית תכלול בקשה לפטור לפי תקנה 2(ב) לתוספת לתקנות החניה.

**ראה תכנית תנועה:**



**וראה תכנית פיתוח וקומת קרקע:**



#### 6. חוות דעת אגף התנועה, מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר

מדובר במגרש בו ריבוי עצים בוגרים, תכנית העיצוב קודמה מתוך מטרה לטייב זכויות הבניה במגרש, תוך שמירת שטחים פתוחים.

בהתאם, נקבעה העמדת המבנה בחלק המערבי של המגרש בייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור, כאשר יתרת המגרש ישמר במסגרתה כחורשה פתוחה המאפשרת מעבר ושהייה להולכי רגל ויהווה שטח פתוח לשימוש הציבור.

הפיתוח כולל שבילים ציבוריים המחברים בין רח' קק"ל מצפון לרח' רבינא ואופנהיימר מדרום. פיתוח הנוף כולל שימור של כ-35 עצים, בהתאם לסקר העצים המאושר על ידי פקיד היערות, ונטיעות חדשות בסמוך לרחוב קק"ל.

- בהתאם למדיניות אגף התנועה, אין לאפשר גישות מ"דרכים עורקיות עירוניות" שמטרתן העיקרית היא העברת כלי רכב ותחבורה ציבורית במינימום הפרעות ותוך הימנעות מקונפליקטים, לפי כך לא ניתנת גישה משד' קרן קיימת לישראל. זאת בנוסף לקונפליקטים הנקודתיים הקיימים: גשר הולכי רגל, שביל אופניים ותחנת אוטובוס.

- עצים בוגרים בערכיות גבוהה המוגדרים לשימור בסקר העצים, אינה מאפשרת גישה אל המגרש מרחוב רבינא באופן שלא יחייב עקירת העצים.

- העמדת המבנה נעשתה תוך רגישות ומאמץ לשימור על העצים הבוגרים בחורשה הקיימת, גישה אל המגרש מרחוב אופנהיימר תחייב עקירת עצים אשר התכנון משמר בצד המזרחי של החלקה. גישה לכלי רכב למגרש תיגרע מאיכותו ותרומתו המרבית לקהילה.

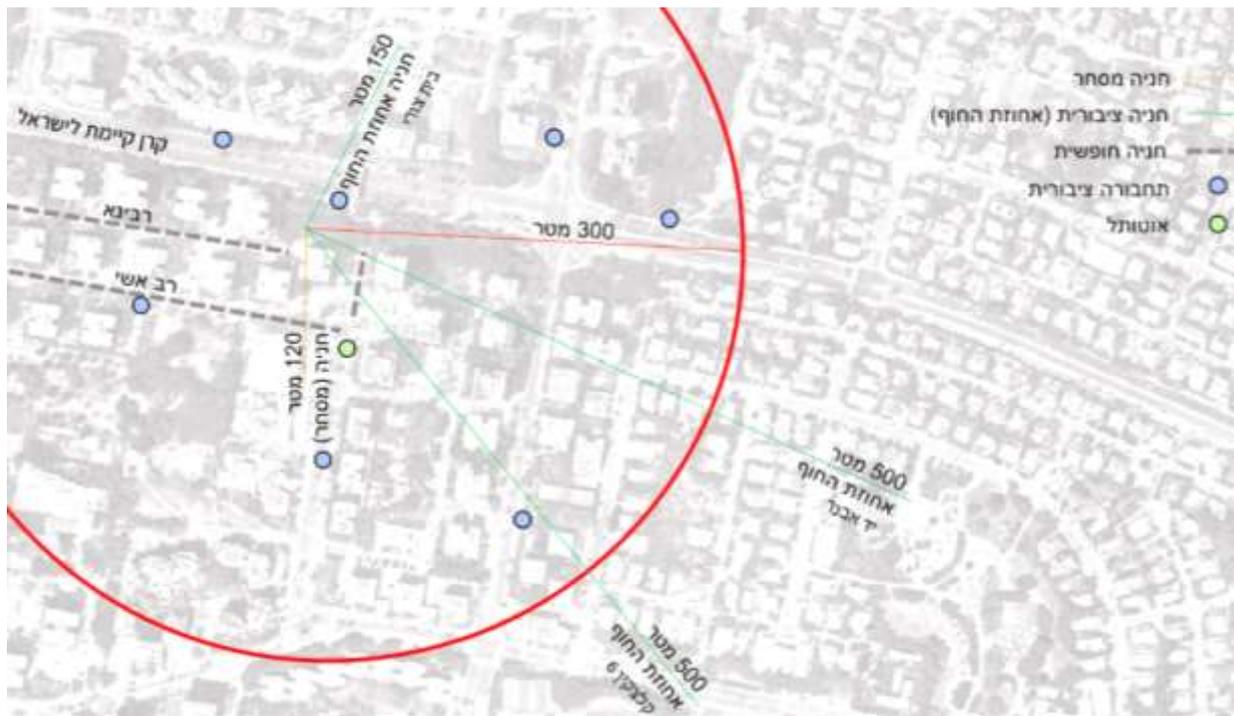
- "צרכי התחבורה המקומיים" המקום נגיש לתחבורה ציבורית עבור התושבים, המבקרים ומשתמשי המבנה העתידי מרח' קק"ל ורח' חיים לבנון. המתחם נמצא באזור רווי חניות ללא תשלום בכל שעות היממה, מבני המגורים

הסמוכים כוללים חניות לכלי רכב בקומת הקרקע, עבור דירי המבנים, בנוסף בתחום הפיתוח מתוכננת 12 חניות אופניים.

המענה לחניות יינתן במסגרת חניות עירוניות ציבוריות לאורך רחובות רבינא ואופנהיימר והן בחניונים בקרבת המבנה המתוכנן, הנ"ל מאפשר הליכה רגלית למבנה (ראו תשריט).

עבור מגורי אקים, מתוכננים בתחום הדרך מקום חניה אחד לפריקה וטעינה ומקום חניה נוסף להעלאת והורדת נוסעים ברחוב רבינא.

#### 7. הצגת חניונים ותחבורה המצויים בסמיכות למגרש נשוא תכנית העיצוב:



#### 8. מענה לטענות המתנגדים בנושא עומסי תנועה בשל אי התקנת מקומות חניה על ידי אגף התנועה:

בניגוד לנאמר ע"י המתנגדים במסגרת פניתם מיום 29.6.2021 שצורפה לדראפט, לא נצפו ולא צפויים בשכונה עומסי תנועה חריגים לרכב הפרטי.

יש לציין כי בשנת 2018, במסגרת הכנת מסמך מדיניות לשכונת נווה אביבים, בוצעה לשכונה בה"ת ('בדיקת השלכות תחבורתיות') אשר בחנה את כלל תוספת הבינוי הצפויה לשכונה בהיקף של כ-2,000 יח"ד.

להלן ציטוט ממסקנות הבדיקה:

3. על פי תוצאות הבדיקה ניתן לאכלס את השכונה בהקף המוצע, מבלי לגרום להרעה משמעותית ברמות השרות. זמני העיכוב בצמתים אמנם יגדלו, אבל לא בהקף שאינו סביר ואינו מקובל בשעות הבוקר ברחבי המטרופולין כולו ובתל אביב יפו בפרט.

ניתן לראות כי השפעתו של הקמת המבנה ותוספת מקומות החניה הנדרשים לפי התקן ומדיניות החניה היא מזערית ביחס להיקפים שנבדקו ואינה צפויה להשפיע על העומסים בשכונה, שכאמור אינם חריגים.

אי התקנת התקנתם של 8 מקומות חניה במגרש, אינה גורמים להיווצרות עומסי תנועה ואינה מעמיסה על החניה הקיימת בשכונה. כמו כן, קיים פתרון ראוי למקומות החניה על ידי חניונים ותחבורה ציבורית בסמיכות למגרש נשוא תכנית העיצוב כפי שמוצג לעיל.

יובהר, כי המתנגדים התייחסו אך ורק למצב התחבורתי הקיים והצפוי לרכב הפרטי, זאת לעומת גישת העירייה המקדמת ניידות רב אמצעית אשר בראשה אמצעי ההתניידות ברי הקימא החליפיים לרכב הפרטי – תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים. לאמצעים אלה יש תשתיות מצוינות בשכונה שרק ילכו וישתפרו.

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

תיקון סעיף 4 להחלטת הוועדה: **"תקן החניה יהיה תקן אפס"**.

לאור הנימוקים אשר פורטו לעיל במסגרת חוות דעת אגף התחבורה ואדריכל העיר המפורטת בסעי' 3 מתבקשת הוועדה המקומית לאשר תקני חניה עבור השימושים הבאים:

**מגורי אקי"ם: 2.**

**טיפת חלב: 5.**

**שירותי רווחה: 0.**

כמו כן, ובהתאם לחוות דעת אגף התנועה מחלקת התכנון ואדריכל העיר כמפורט בסעי' 4, 5, 6, 7, 8 ובהתחשב בשיקולים המובאים לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לאשר כי מקובלת עליה עמדת הגורמים המקצועיים לפיה אין לתכנן חניה במגרש, כך שהבקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית תכלול בקשה לפי תקנה 2(ב) לתוספת לתקנות החניה לפטור מהתקנת 8 מקומות חניה במגרש.

**בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור ספיר, אסף הראל, חן אריאלי

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>             |
| תא/תעא/צ/4096(5) - בית הספר העל יסודי בנופי ים<br>דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 20/10/2021<br>8 - - '21-0021 |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו.

**הסבר כללי:**

בית ספר על יסודי חדש בן 42 כיתות ו- 6 כיתות לחינוך מיוחד, מעל קומת מסחר ברחוב אבן גבירול.  
בית הספר כולל אולם ספורט, חדרי יזמות וסטודיו, חדר מיתוג תת קרקעי.

**מיקום: שכונת נופי ים**



כתובת: מארק שאגאל 2, רח' אבן גבירול, תל אביב-יפו.

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6883     | מוסדר   | חלק         | 8,9,36,37           |                   |

**שטח התכנית:** 13.19 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: אדר אופנהיים | גריל-אופנהיים אדריכלים

אדריכל נוף: אב אדריכלות נוף

בניה ירוקה: ויטל הררי בניה ירוקה

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

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו.

**מצב השטח בפועל:** המגרש ללא בניו, קיים הפרש מפלסים של כ-3.5 מ' בין מפלס שכונת נופי ים לבין מפלס רחוב 2040 (אבן גבירול העתידי).

**מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:**

תמ"א 1/ - תכנית מתאר ארצית 1

תתל/ 71 גי- רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע צפוני תא/מק/צ' - למבני ומוסדות ציבור בתחום העיר תל אביב

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>             |
| תא/תעא/צ/4096(5) - בית הספר העל יסודי בנופי ים<br>דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 20/10/2021<br>8 - - '21-0021 |

4096 - שכונת נופי ים – שטחי ציבור  
1111א1 – לוי אשכול -אבן גבירול – הגוש הגדול (חלק)

**מצב תכנוני מוצע:**

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת מרתף במפלס אבן-גבירול.  
גובה: כ-20 מטר ממפלס הכניסה הקובעת (נופי ים). (גובה ריצפה קומה עליונה 12 מ').  
תכסית: כ-4,076 מ"ר  
קווי בניין:  
קו בניין קדמי- מערבי אל אבן גבירול:  
קו בניין קדמי-צפוני אל מארק שאגאל:  
קו בניין צדי-מזרחי אל השצ"פ:  
קו בניין צדי-דרומי אל השפ"פ:

0.0 מטר  
4.0 מטר  
0.0 מטר  
0.0 מטר

**טבלת השוואה:**

| מותר - תכנית צ'            | מצב מוצע               | נתונים |                  |
|----------------------------|------------------------|--------|------------------|
|                            |                        | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 10% + 400% שטחי מסחר       | 10% + 166%             | מ"ר    | גובה             |
| כ- 3,280 + 32,800 מ"ר מסחר | 1358 + 13,585 מ"ר מסחר | קומות  | גובה             |
| 10                         | 5                      | מטר    | תכסית במ"ר       |
| 40                         | 24                     |        |                  |
| 4920 מ"ר (60%)             | 4,076 מ"ר (50%)        |        |                  |

**שלביות:** אגף הכיתות מתוכנן להיבנות בשלב אחד, תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

**הדמיות המבנים**





|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>         |
| <b>תא/תעא/צ/4096(5) - בית הספר העל יסודי בנופי ים</b> | <b>20/10/2021</b>        |
| <b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>                         | <b>8 - 0021-21ב' - 8</b> |

- 1.4 אצירת אשפה:**
- חדר אצירת אשפה ישולב במבנה, בחזית רחוב מארק שאגאל. החדר יתוכנן על פי הנחיות אגף תברואה.

- 1.5 תנועה וחנייה:**
- קיימות שתי כניסות לבית הספר, האחת בפינת הרחובות אבן גבירול-מארק שאגאל והשנייה מכיוון השכונה (רחוב דוד אויסטרך). גישת רכב פרטי (באם תינתן, ראה סעיף הבא) וכן פתרון פריקה וטעינה, להלן פירוט:
    - מפרכי חנייה באבן גבירול עבור פריקה וטעינה למסחר: נדרשים 4 מ"ח עבור פריקה וטעינה למסחר (תקן 400:1). מוצע כפתרון זמני כי 4 מפרכים אלה יוקצו באבן גבירול, בשלב ביצוע הסדרי התנועה. בפועל, ניתן יהיה להגבילם בשעות וכן להשמישם גם לטובת חנייה רכב נכה. להזכיר כי הפריקה וטעינה לטובת המסחר באבן גבירול יתקיימו בעתיד במרכזים לוגיסטיים בתחום תכניות רובע שדה דב.
  - תקן החנייה לרכב פרטי ייקבע לפי אזור א' לתקנות החנייה בשל הקרבה למתע"ן. תקן החנייה עבור בית הספר הינו 0-2 מ"ח לכיתה, במקרה זה תיבחן הקמת 20 מ"ח עבור צוות המורים. לשימושי המסחר המדיניות העירוני קובעת תקן של 50:1. במקרה זה אנו ממליצים לחרוג מהמדיניות ולקבוע תקן עפ"י תקנות החנייה הארציות שבהן התקן הוא מירבי ומאפשר תקן אפס. אנו ממליצים על תקן אפס בשל הקרבה למתע"ן ומתוך רצון להפחית משיכת רכב פרטי על הפרעותיו ולעודד הגעה רגלית ושימוש בתח"צ ואופניים.
  - מספר ומיקום חניות אופניים לפי תכנית פיתוח ובתנאי עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא.
  - גישת רכב חירום והצלה תתאפשר מהרחובות הגובלים עפ"י דרישת כיבוי אש, תסומן גם רחבת כיבוי אש.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### א. עצים וצמחיה:

- הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככל הניתן. כל בית גידול לא יקטן מ-24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח. לביצוע בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- ינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשתיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>    |
| <b>תא/תעא/צ/4096(5) - בית הספר העל יסודי בנופי ים</b> | <b>20/10/2021</b>   |
| <b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>                         | <b>8 - 0021-21'</b> |

- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

**ב. תכולת תכנית עיצוב ופיתוח**

יש לכלול בנוסף להנחיות הני"ל תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

ג. **הצללות הפיתוח:** הקומה המפולשת מייצרת חצר מוצלת בשטח של כ- 950 מ"ר. בנוסף יישתלו עצים ויוקמו כיתות חוץ מוצלות.

**ד. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

▪ **השהייה וחלחול:** יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

▪ **תכסית:** יושארו 20% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

▪ **חזית חמישית:** יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ- 80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

ה. **גדרות:** בית הספר יגודר באזור הכניסה ברחוב אבן גבירול במפלס נופי ים יבוצע גידור היקפי. שטחי מסחר ימוקמו על רחוב אבן גבירול ללא גידור.

3. **מיתקני חשמל בתחום המגרש:** ייבנו מיתקני אנרגיה, בהתאם לצרכי ס.2.5, כולל חדרי שנאים וחדרי מיתוג תת"ק.

**4. שילוט בתחום המגרש:**

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

**5. מאפייני בניה ירוקה:**

**תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.**

**תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.**

**6. נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר צפון ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב המוצגת בפני חברי הוועדה, לאשר את תקני והסדרי החניה המפורטים בדראפט.

**בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לבקשת אגף התנועה הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור ספיר, אסף הראל, חן אריאלי

**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי "בית לחיים", רח' אלקחי 24 רמת אביב ג'**

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**  
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**מיקום:**  
שכונת רמת אביב ג', מצפון לבית הלוחס, ממערב לנתיבי איילון ובסמוך למבני מגורים.

**כתובת:**  
רחוב אלקחי 24, תל אביב-יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6628     | מוסדר   | חלק         | 646                 |                   |

**שטח התכנית:** 1998 מ"ר

**מתכנים:**

אדריכל תכנית: ליואי-דבורינסקי אדריכלים בע"מ  
מתכנן פיתוח ונוף: עומר ינוביץ אדריכל נוף  
יועץ בנייה ירוקה: גרינר קיימות ובנייה ירוקה  
**יזם התכנית:** קרן ת"א ותורמים

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                          | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/תעא/צ/815א(1) - בית לחיים אלקחי 24 | 20/10/2021       |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני                | 9 - 0021-21      |

**מצב השטח בפועל:** מגרש ריק ביעוד שב"צ, חורשת עצים. בחלקו המזרחי יש סוללה מוגבהת היוצרת הפרדה מהשצ"פ ומנתיבי איילון.

### מצב תכנוני קיים:

1. תא/815א הגדירה את ייעוד המגרש כשטח לבנייני ציבור.
2. תא/1722 הגדירה את גבולות המגרש.
3. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

### מצב תכנוני מוצע:

1. המבנה ישמש "בית לחיים" ל-24 דיירים בוגרים על הרצף האוטוסיטי. הוא כולל 3 יחידות דיור, אולם רב תכליתי, מטבח מבשל, חדרי הנהלה לצוות מקצועי, חצר ומרפסת משותפים, אזור העלאת/הורדת נוסעים וכן פריקה לציוד. בכל יחידת דיור מתוכננים 8 חדרי שינה, מקלחות ושירותים, מטבח, סלון, מרחב מוגן, אזור כביסה ויציאה לחצר פרטית.
2. הכניסה הראשית למגרש ממוקמת מפינת רחוב אלקחי, כניסה רגלית וכניסה לרכב לרחבת הורדה והעלאת נוסעים. המבנים בנויים סביב חצר פנימית משותפת, סביבה מתוכננים כניסות לשלושת יחידות המגורים וכן לפונקציות המשותפות באגף הצפוני. בחצר מתוכנן שער להולכי רגל המאפשר יציאה לכיוון דרום- לשצ"פ ולבית הלוחם.
3. גובה המבנים עד 2 קומות- באגף צפוני ומזרחי. ובגובה קומה אחת באגף המערבי.
4. פירוט חומרי הגמר העקרוני יפורט בגיליון החזיתות. חומרי הגמר הסופיים יקבעו בהיתר.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 1-2  
 גובה: עד כ-9 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב הבקשה להיתר בניה  
 תכסית: 53% (כ-1040 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב הבקשה להיתר בניה  
 אין מרתפים

### קווי בניין:

- קדמי – 0 מ' לדרך/ 2.5 מ' למגורים
- צד – 2.5 מ' למגורים / 0 מ' לשצ"פ
- אחורי (מזרחי) לשצ"פ – 0 מ', ובחלקו לפי קו בניין בהתאם לתמ"א 3 וכן תא/3897 עד 55 מ' מציר נת"א ועד 75 מ' מציר מסילת הברזל.

### טבלת נתונים:

| נתונים           | מצב קיים | מצב מוצע | לפי תא/מק/צ'         |
|------------------|----------|----------|----------------------|
| סה"כ זכויות בניה | 0        | 64%      | 270%                 |
| שטח עיקרי        | 0        | 1114     | 5394.6 סה"כ מעל קרקע |
| שטח שירות        | 0        | 161      |                      |
| גובה             | 0        | 2        | 4                    |
| מטר              | 0        | 9        |                      |
| תכסית            | 0        | 1040     | 1198.8 מ"ר           |

## הדמיות

מבט מרח' אלקחי



מבט כללי



**תכנית פיתוח השטח**



**תכנית פיתוח השטח :**

- כניסות: כניסה ראשית למתחם מפינת רחוב אלקחי (צפון מערב). כניסה משנית מהחזית הדרומית, מכיוון השצ"פ.
- גדרות: תכנית העיצוב תכלול פריסת גדרות מפורטת לכל היקף הבניין.
- עצים: תכנון הפיתוח יכלול שימור, העתקה וכריתה של עצים קיימים בשטח, וכן נטיעות עצים לצורך מתן הצללה במגרש (התכנית המפורטת תאושר ע"י אגף שפ"ע)
- הצללה לפי הנחיות מרחביות

**הסדרי תנועה וחניה –**

- א. רוכבי אופניים והולכי רגל: כניסה ראשית מפינת רחוב אלקחי עם מיקום חנית אופניים ברחבת הכניסה.
- ב. לא נדרשת חניה לרכב (בתיאום עם אגף התנועה ודרישות נגישות) מתוכננת רחבת העלאה והורדת נוסעים וכן גישה לרכב אספקה עבור המטבח.

**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי**

**אופן העמדת המבנים**

המבנים בנויים סביב חצר פנימית משותפת. המבנה הצפוני כולל חללים לשימוש משותף וחדרי צוות מקצועי, המבנה המזרחי כולל שתי יחידות מגורים (אחת דו קומתית והשניה חד קומתית) המבנה הדרומי כולל יחידת מגורים אחת במפלס קומת הקרקע. רחבת הכניסה למתחם מפינת רחוב אלקחי פתוחה ונגישה לציבור וכוללת רחבת הורדה והעלאת נוסעים, שביל כניסה להולכי רגל, נישות למערכות וחניות אופניים. הכניסה למתחם מגודרת ומבוקרת.

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                          | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/תעא/צ/815א(1) - בית לחיים אלקחי 24 | 20/10/2021       |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני                | 9 - - 0021       |

לכל יחידת מגורים מתוכננת בקומת הקרקע חצר פרטית מגודרת- בצמוד לגבול המזרחי שתי חצרות וחצר נוספת צמודה לדופן הדרומית.  
בסמיכות לחצר הפנימית מתוכנן שער הולכי רגל המאפשר יציאה לשצ"פ הדרומי, וכן עלייה למרפסת גג לשימוש משותף במפלס קומה א' עבור דיירי המקום.

#### גובה המבנים, מספר הקומות ומפלסים

- המבנה במתחם בחלקו חד קומתי ובחלקו דו-קומתי.
- גובה קומה הוא כ- 3.5 מ'.
- מפלס הכניסה (0.00) האבסולוטי הוא 30.65 מטר.

### בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

#### א. חומרים

גימור המבנים יהיה שילוב של קירות מטויחים בגמר שליכט אקרילי, בשילוב חיפוי HPL/במבוק/עץ. אלמנטים להצללה מפח אלומיניום/HPL/ בד מתוח .  
חלונות המבנה יהיו לפתיחה בהזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום בגוון אפור כהה.

#### ב. מרפסת

בקומה א' מתוכננת מרפסת גג שימושית עבור הדיירים.  
המרפסת תרוצף באריחי גרניט פורצלן ו/או ריצוף דמוי דק ו/או דק במבוק לבחירת האדריכל.  
מעקות המרפסות יהיו מעקות בנויים ו/או מעקות מסגרות קלה. גובהם כ- 2.0 מ', מפני ריצוף המרפסת, בהתאמה לצורכי הדיירים.

#### ג. הצללות וגדרות

בכניסה מתוכננת פרגולת הצללה מקורות בטון מחופים פח אלומיניום/ לוחות HPL.  
המרפסת תוצלל ע"י אלמנט הצללה מבד (כדוגמת Coverit), המתוחים לפרופילי אלומיניום/פלדה או מאלמנטי פרופילי אלומיניום בהתאם לבחירת האדר'.  
ביציאות לחצרות הפרטיות, יתוכננו אלמנטי הצללה מאלומיניום/פלדה.  
הגדרות מסביב למגרש יתוכננו כקירות בנויים ומטויחים ו/או ממסגרות קלה.

#### ד. חזית חמישית

מרפסת גג בקומה א' תהיה מרוצפת ושימושית.  
שאר גגות המבנה ישמשו למערכות טכניות. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי הגבהת מעקה הבניין. ובכל מקרה, לא יבלטו בגובהם ממעקה הגג.  
ה. אצירת אשפה- חדר אשפה מתוכנן כחדר סגור כחלק אינטגרלי מהמבנה ופונה כלפי רחבת הכניסה ונגיש לפינוי.

### הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### פיתוח השטח

- רחבת הכניסה הראשית מרחי' אלקחי מיועדת להעלאה והורדה, פריקה וטעינה, כניסת הולכי רגל, חניות אופניים ונישות למערכות. הרחבה תהיה מרוצפת בשני מפלסים ע"מ לייצר הגדרה והבחנה בין אזור הולכי הרגל לאזור המיועד לרכבים.
- הכניסות דרך השערים השונים יהיו ברצף מפלסי עם ריצוף חצר ללא מדרגות/או רמפות. המעבר עד לדלתות המבנה יהיה משופע באופן קל לצורך ניקוז המים אל מחוץ למבנה.
- עצים לשימור, כריתה והעתקה לפי הנחיות מחלקת שפי"ע ולפי המסומן בתכנית הפיתוח ובסקר העצים.
- נטיעת עצים לפי הנחיות מחלקת שפי"ע ולפי המסומן בתכנית הפיתוח.

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                          | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/תעא/צ/815א(1) - בית לחיים אלקחי 24 | 20/10/2021       |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני                | 9 - 0021-21      |

- עומק שכבת מצע גנני בהתאם לסוג הצמחייה, עומק מצע גנני לעצים 1.5 מ' לפחות. עומק מצע למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי- 0.5 מ' לפחות.
- ניקוז- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. מרחב התכנון מתנקז בחלקו לצפון מערב ובחלקו לצפון.
- פרטי פיתוח, ריצופים, חיפויים, אלמנטי מאור, ספסלים, פחי אשפה, מצללות, חיפוי קירות, שערים וכדומה יהיו לפי הפרטים בחוברת פרטי פיתוח.

### **מאפייני בניה ירוקה**

הפרויקט יתוכנן לעמידה בתו תקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ובליוי ואישור האחראי על הנושא בעת"א.

### **גמישות:**

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

### **חו"ד צוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר תכנית העיצוב בכפוף המובאת בפני הוועדה :

1. רחבת הכניסה תשמש להעלאת/הורדת נוסעים וכן לפריקה וטעינה בלבד. תיאסר חניית כלי רכב ברחבה בכל שעות היממה. הרחבה תהיה ללא גידור ותהווה רצף ויזואלי לרחוב אלקחי ותפותח בפרטי פיתוח סטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו (לא אספלט).
2. התכנית כוללת שימוש רגיש (דיוור מוגן), המבנים המוצעים מרוחקים פחות מ-100 מ' מדרך איילון. מקודם ניטור, אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש המבוקש יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.
4. אישור הוועדה המקומית לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש :  
תקן החנייה הנדרש לרכב פרטי באזור תקן חנייה ג' בו ממוקמת התכנית, נקבע לפי תב"ע ח'. התקן הוא 1 מ"ח לכל 4 חדרי שינה, כלומר סה"כ 2 מ"ח.  
לציין כי התקן הארצי מאפשר לרדת עד כדי 1:8, קרי 1 מ"ח עבור 8 חדרי שינה, הביקוש הוא אם כן 2 מ"ח. ניתן לראות כי הצורך בחנייה כמעט אפסי, ובשל אילוצי המגרש ומשיקולי תכנון מיטבי אנו רואים לנכון לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש.

### **בישיבתה מספר 0021-21 מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

5. רחבת הכניסה תשמש להעלאת/הורדת נוסעים וכן לפריקה וטעינה בלבד. תיאסר חניית כלי רכב ברחבה בכל שעות היממה. הרחבה תהיה ללא גידור ותהווה רצף ויזואלי לרחוב אלקחי ותפותח בפרטי פיתוח סטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו (לא אספלט).
6. התכנית כוללת שימוש רגיש (דיוור מוגן), המבנים המוצעים מרוחקים פחות מ-100 מ' מדרך איילון. מקודם ניטור, אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה.
7. תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש המבוקש יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.
8. אישור הוועדה המקומית לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש :  
תקן החנייה הנדרש לרכב פרטי באזור תקן חנייה ג' בו ממוקמת התכנית, נקבע לפי תב"ע ח'. התקן הוא 1 מ"ח לכל 4 חדרי שינה, כלומר סה"כ 2 מ"ח.  
לציין כי התקן הארצי מאפשר לרדת עד כדי 1:8, קרי 1 מ"ח עבור 8 חדרי שינה, הביקוש הוא אם כן 2 מ"ח. ניתן לראות כי הצורך בחנייה כמעט אפסי, ובשל אילוצי המגרש ומשיקולי תכנון מיטבי אנו רואים לנכון לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש.

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

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                        | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0391482 תדממת/4530 - ציר עתידים | 20/10/2021       |
| דיון להמלצה לוועדה המחוזית          | 10 - 0021-ב'     |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית (תכנית דרך)**

**מטרת הדיון:** עדכון חוות דעת ועדה מקומית כחלק מהליך אישור תכנית דרך ע"פ סעיף 119 ב' (7) כתנאי לדיון בוועדה המחוזית והפקדה.

----- **דיון קודם (מספר 15-0023-ב' מיום 30/12/2015)** -----

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית (תכנית דרך)**  
**מטרת הדיון:** אישור ועדה מקומית לקידום התוכנית במסלול תדמ"ת.

זאת ע"פ סעיף 119 ב' הקובע כי צריכה להיות החלטה של הוועדה המקומית שרואה בציר המתוכנן בתכנית כ"עורק תחבורה ראשי" ושניתן לראות בה כתכנית דרך כהגדרת המונח בחוק התו"ב. זאת בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית תל אביב.

**מיקום:**

**אזור:** קריית עתידים ולאורך דרך מס' 4.

**תאור גבולות:** ממזרח- כביש 4 ודיפו הקו הצהוב, מצפון – גבול שיפוט עיריית תל אביב, ממערב-שכונת נווה שרת, קריית עתידים ואזור תעסוקה רמת החייל, מדרום – גבול שיפוט עיריית תל אביב, בנחל הירקון.



|   |                  |
|---|------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0391482 תדממת/4530 - ציר עתידיים (תכנית דרך)<br>דיון בהמלצה לוועדה מחוזית | -                |

**כתובת: ל"ר**  
**גושים וחלקות בתכנית:**

| גוש | גוש חלקי | חלקה   | חלקי חלקה   |
|-----|----------|--|---|
|     | 6338     | 30,79,103,52,54,61,123,125,122,56<br>,126,127, | 34,4,11,85,124,128,120,   |
|     | 6339     |  | 1,2,3,4,5,6,12,14   |
|     | 6638     | 282  | 283,262,254,283   |
|     | 6639     |  | 92,55,53,51,49,38,37,36,35,34,33,32,31<br>,30,48,29,72,86,106,105,61,63,65,68,10<br>,50,11,12,13,14,15,16,17,18 |
|     | 6882     |  | 2,5   |

**שטח התכנית: כ-185.098 ד'.**

**מתכננים:**

**עורך התכנית:** אלוניס גורביץ' אדריכלים בוני ערים- אדר' עדו אלונים.  
**ניהול הפרויקט:** וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ - אדר' גלי דולב.  
**תכנון תנועה:** מ.ת.ג. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ- אינג' גבי שויער.  
**תכנון נוף:** ד.מרגלית אד' נוף בע"מ- אדר' דורית מרגלית.  
**תכנון כבישים:** חלו"א- אינג' סרג'יו גפני.  
**איכות הסביבה:** לשם שפר איכות הסביבה - דר' רון לשם.  
**הידרולוגיה ניהול מי נגר:** ת.ה.ל.- אלכס אברבוך.  
**מודד:** דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות- רוני נשר.  
**תשתיות:** ח.ג.מ  
**חשמל ותקשורת:** טיקטין.  
**יזם:** משרד התחבורה באמצעות חברת נתיבי איילון בע"מ.

**בעלות:** עירייה, מדינה ועוד.

**מצב השטח בפועל:**

תחום התכנית כולל חלקים מרחובות ראול ולנברג, דבורה הנביאה, הברזל והארד בתחום קריית עתידיים ורמת החייל וכן שטחים פתוחים המשמשים בעיקר לגידולים חקלאיים במרחב שבין קריית עתידיים לכביש מס' 4.

**מדיניות קיימת:**

תכנית מתאר תא/5000 מסמנת דרך חדשה לאורך כביש מס' 4 - להלן "דרך התעשיות" - שתחבר בין אזור מחלף אם המושבות לבין אזור מחלף מורשה, ותשפר את הנגישות של תושבי תל אביב והמועסקים במשרדים בצפון מזרח העיר למערכת הדרכים הארצית, כביש 4 וכביש 5.  
בנוסף, תכנית המתאר העירונית מסמנת את המשך הרחובות ראול ולנברג והברזל עד חיבורם עם "דרך התעשיות". חיבור זה יצור נגישות תחבורתית חדשה בין אזור קריית עתידיים לבין כביש התעשיות ויקל על מערך התנועה המקומי.

**מצב תכנוני קיים:**

**תכניות מתאר ארציות:**

**תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור.**  
תשריט המרקמים מגדיר את רוב שטח התכנית כ-"מרקם עירוני" ואת החלק הדרומי של התכנית כ-"מרקם שמור משולב".  
**תמ"א 34/ב/3 - תכנית מתאר משולבת למשק המים.**  
נחל הירקון מסומן כעורק ניקוז ראשי בעל רצועת השפעה של 100 מ' מכל צד. פשט ההצפה של נחל הירקון

| מס' החלטה | התוכן  |
|-----------|--|
| -         | 507-0391482 תדמ"ת/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לועדה מחוזית |

מסומן בחלק הדרומי של התכנית, עד קו המשך חיבור רחוב הארד לציר התעשיות. קידום התכנית מחייב קבלת חוות דעת של רשות הניקוז.

- תמ"א 4/ב/34 - תכנית מתאר ארצית למשק המים – איגום, החדרה והידרולוגיה**  
חלק התכנית שבתחום קריית עתידים מוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום
- תמ"א 4/א/23 - מערכת תחבורה עתירת נוסעים בגוש דן.**  
התמ"א מסמנת רצועה לתכנון קו מתע"ן (הקו הצהוב והקו הירוק) ברחוב ולנברג. כמו כן התמ"א מסמנת אזור תחזוקה ותפעול מוצע (דפו קרית עתידים) בין תוואי הציר המוצע לכביש 4.
- תמ"א 1/ג/10 – מעבר קווי חשמל עיליים ראשיים מרוטנברג לתחמ"ג פ"ת**  
בתשריט התמ"א מסומנת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ברוחב של 150 מ' העוברת בדרום שטח התכנון. תוואי קיים ניתן לשינוי עד 100 מ'.
- תמ"א 5/ג/10 - תכנית מתאר ארצית (חלקית) – תמ"א 10 לתחנות כוח ולרשת חשמל ראשית.**  
התמ"א הנקודתית מסמנת תחנת מיתוג הגובלת ברחוב הארד.
- תת"ל/19, מת"א/19 - תכניות גובלות**

#### תכניות מתאר מחוזיות:

- תמ"מ 5 - תכנית מתאר מחוזית- מחוז תל אביב –**  
מסמנת חיבור רח' ולנברג לכביש רצועת הנופש כדרך עורקית מטרופולונית מתוכננת. כמו כן מסומן תוואי רכבת קלה על רחוב זה.
- תמ"מ 2/5 - תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון, מחוז תל אביב.**  
התמ"מ מייעדת את רוב השטח התחום בין כביש 4 לרמת החייל כשטח לפיתוח בעתיד. רצועה לאורך תוואי נחל הפרדסים (צפון-דרום) מסומנים כשטח לשימור משאבי טבע ונוף.

#### תא/5000 - תכנית מתאר ת"א יפו

- תשריט ייעודי הקרקע של תכנית המתאר מסמן את רוב השטח בין כביש 4 לבין אזור התעסוקה ברמת החייל כאזור לתכנון בעתיד (נווה שרת מזרח). תוכנית המתאר כוללת ציר ירוק מטרופוליני – בתוואי נחל פרדסים..
- בנספח התנועה מוצגת דרך התעשיות והמשך רחובות הברזל וולנברג עד חיבורם עם דרך התעשיות כדרכים עירוניות.
- בנוסף, בתכנית מופיע סימון של קוי המתע"ן עפ"י תוואי תמ"א 4/א/23
- תכניות מפורטות עיקריות:** תא/299, תא/738, תא/2658 ב', תא/2658ד', תא/2576, תא/3677, תא/3843, תא/2389.
- יעוד קיים:** דרכים, אזור תעשייה מיוחד, שצ"פ, קרקע חקלאית, תכנון בעתיד.

**זכויות בניה:** (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): התוכנית הינה תוכנית דרך ולפיכך אינה כוללת זכויות בניה.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון:

1. השלמת מערכת הדרכים בצפון מזרח ת"א-יפו ויצירת חיבור חדש למערכת הדרכים הארצית לכביש 4 וכביש 5 לשם הגברת הנגישות התחבורתית לאזור והקלה על מערך התנועה המקומי באמצעים הבאים:
  - קביעת דרך חדשה 'דרך התעשיות' שתקשר בין סביבת מחלף מורשה לסביבת מחלף אם המושבות ולכביש 4.
  - זכות הדרך המוצעת של ציר התעשיות תכלול נתיב תח"צ ותאפשר שילוב קו רק"ל לאורך הציר, ככל שיוחלט להעביר לאורכו את הקו הצהוב.
  - המשך רחובות ראול ולנברג, דבורה הנביאה והארד עד חיבורם עם 'דרך התעשיות'. התווית שלושת רחובות אלה תאפשר פיזור מאוזן של התנועה המגיעה לעיר מכיוון מזרח בצפון-מזרח העיר. כמו כן, הרחובות שצוינו יאפשרו נגישות לאזור 'נווה שרת מזרח' העתידי.
  - הפחתת התנועה העוברת ברחובות השכונות של צפון מזרח העיר בעשרות אחוזים.
  - יצירת נגישות חדשה לאזור רמת החייל

| מס' החלטה | התוכן  |
|-----------|--|
| -         | 507-0391482 תדמ"ת/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לועדה מחוזית |

2. קביעת הוראות לניקוז ולניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 35 ולתמ"א 4/ב/34, באזורים בהם הדרכים המוצעות יחצו נחלים ורצועות נוף
3. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה/מבני דרך והוראות בנושאי פיתוח ותשתיות.
4. קביעת הוראות להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
5. קביעת שלביות ביצוע.

### טבלת השוואה :

התכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה, למעט זכויות הנדרשות למבנה דרך.

### פירוט נושאי התכנון העיקריים:

#### דרך התעשיות:

הדרך נמצאת בתחום המוניציפאלי של תל-אביב יפו. הדרך נקבעה בצמידות המרבית לתוואי דרך מס' 4 עפ"י תת"ל/19 ובצמידות מירבית לתחום דיפו הקו הצהוב לפי תמ"א/23/א/4. דרך התעשיות מתחברת לבני ברק ולמחלף אם המושבות באמצעות גשר מעל נחל הירקון. בהתאם להוראות תמ"מ/2/5, הגשר יהיה צמוד במידת האפשר לגשר הקיים על כביש 4 בנקודת החצייה מעל הירקון. רוחב זכות הדרך של ציר התעשיות יהיה 45 מ' ויכלול שבילי אופניים, נתיבי נסיעה ומדרכות רחבות להולכי רגל ורצועת גינון. כאמור, זכות הדרך המוצעת של ציר התעשיות תכלול נתיב תח"צ ותאפשר שילוב קו רק"ל לאורך הציר, ככל שיוחלט להעביר לאורכו את הקו הצהוב.

#### רחוב ראול ולנברג:

התכנית מציעה להמשיך את רחוב ולנברג עד חיבורו עם ציר התעשיות. רוחב זכות הדרך המוצעת היא 42.5 מ' ותכלול מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל, רצועת עצים, חניות ותוואי רק"ל. התוכנית קובעת אמצעים להעדפת נסיעה דרך ציר התעשיות על פני רחוב ולנברג. החלק המוצע של רח' ולנברג חוצה את ציר נחל פרדסים. בצומת הרחובות ולנברג ודבורה הנביאה יהיו הסדרי תנועה בתיאום עם מתכנני קו הרק"ל הירוק בצומת.

#### רחוב דבורה הנביאה:

בהיותו רחוב ראשי והמשכי ברובע צפון מזרח, סבור צוות התכנון שנוון ליצור לרחוב דבורה הנביאה המשכיות לכיוון ציר התעשיות ולהעדיפו על פני המשך רח' הברזל, שהוא רחוב חד סטרי, מינורי יותר מרחוב ולנברג ומשלים אותו כחלק פנימי בשלד התפקודי של רמת החיל. רוחבו המוצע של רחוב דבורה הנביאה הוא 31 מ'. תוואי הדרך חוצה את נחל הפרדסים.

#### רחוב הארד:

המשכו של רחוב הארד ישמש גבול דרומי לפיתוח - ייעוד הקרקע מדרום הוא שצ"פ לפי תמ"מ 5/2 והוא מסומן כפשט ההצפה של נחל הירקון, ומהווה חלק מפארק הירקון. במצב הקיים והמאושר, קיימת "קפיצה" בהמשכיות רחוב הארד בהצטלבות על רח' הברזל. לאור התפקיד המשמעותי שיינתן לרח' הארד כמוביל תנועה מציר התעשיות אל רמת החיל, מציעה התכנית "ליישר" את הצומת הקיימת. פעולה הנדסית זו תחייב שטחים ביעוד "אזור תעסוקה מיוחד (חברת החשמל) שנקבע בתכנית מתאר תא/738. התוואי המוצע לרח' הארד משיק לתחמ"ג חברת החשמל, שאושר בתמ"א/10 ג 5 אך אינו גורע ממנו.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):**  
תוכן חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות.

**משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**  
לא רלוונטי.

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0391482 תדמת/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך)<br>דיון בהמלצה לועדה מחוזית | -                |

שיתוף ציבור:  
כנס יידוע הציבור 23.12.15.

זמן ביצוע:  
ל"ר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך.  
תנאי להפקדה בפועל: כתב שיפוי ממשרד התחבורה/ נתיבי איילון

בישיבתה מספר 0023-15ב' מיום 30/12/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

אורית ברנדר: מטרת הישיבה אישור הועדה המקומית לקידום תוכנית "ציר עתידים" כתוכנית דרך. יזם את התכנית: משרד התחבורה והיא מקודמת ע"י חב' נתיבי איילון.  
גלי דולב: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.  
יהודה מאירי: האם קיימים שבילי אופניים?  
גלי דולב: ישנה הטווייה של שבילי אפנים בתוכנית.  
שמואל גפן: איך יוצאים לדרך אם המושבות?  
גלי דולב: מגשר הרליון.

ראובן לדיאנסקי: בתכניות תחבורתיות כאלה יש איזושהי סכנה של צוואר בקבוק. האם יש פוטנציאל ליצירת של צוואר בקבוק באזורים בת"א, והאם יש פוטנציאל סיכון? בנוסף לגבי שימור הגדות. הנחל אורכו 3 ק"מ, ישנה 3 גשרים יוצבו מעל הנחל באיזה מרחקים אחד מהשני. בנוסף איך דואגים שבזמן העבודות לא יחריבו את נחל פרדסים?  
שמואל גפן: לגבי תעלת המים אמרת שבמקום תעלת המים יהיה צינור.  
גלי דולב: אמרתי הפוך - במקום התעלה הקיימת היום התכנית תתיחס לחידוש הנחל. לגבי אורך הנחל הקיים, הוא לא 3 ק"מ כי אם כ-800 מטר. החלק שהיום נכנס לתעלה הפתוחה יוסדר ויפתח כנחל שירד דרומה לנחל הירקון. במידה ויפגעו חלק מהגדות יהיו הוראות לשיקומן.  
ראובן לדיאנסקי: האם יש חו"ד בהקשר לשיקום הגדות, האם אפשר להסדיר ולשקם את הגדות. מכון שהערוץ נשפך לירקון האם לא צריך להיעשות תיאום?  
גלי דולב: נעשה תיאום ראשוני ויהיה המשך לתיאום.  
מיטל להבי: זו תוכנית שנחוצה למזרח העיר. 1. רח' הברזל מדוע הוא לא נכנס לתוכנית?  
2 כנס ידוע הציבור באיזה פורמט זה נעשה?

3. בכנס שהיה בעיר עלה חשש של התושבים מהפרויקט הזה בשל כביש הנופש שיזרים תנועה רבה לעיר? מלי פולישוק: דובר בזמנו על הרחבה של כביש 4 האם התוכניות הללו לא מונעות את הפיתוח? שנית לא ראיתי שימוש של תת קרקע לדרכים. מדוע אתם לא מתכננים כבישים בתת קרקע?  
עידן עמית: האם יש חיבור לשביל האופניים גם צפונה לפארק הנופש וגם דרומה. בהקשר לנחל הירקון אבקש פירוט בהיבט של מרקם משולב לפי תמ"א 35. מה היחס של התוכנית לציר הירוק המטרופוליטני וכמה שומרים מרחק מהגדות של הפרדסים לכביש שהולך צפון דרום. אבקש לקבל הבהרה לגבי זרימת מעלה הנחל. דו"ח השפעה על הסביבה האם הוא נעשה בנוגע לשימור הגדות? לגבי המעברים מעל נחל פרדסים-מה הגובה של הכבישים מעבר למפתח של הולכי הרגל?

יו"ר ועד רמת החייל משגב אחיקם פיזוטנברג: יש השלכות של פתיחת ציר הנופש. פתיחת הציר תגרום לתושבי רמת השרון לעבור ברחוב ולנברג במקום לנסוע לכיוון פי גלגליות וכל התושבים של רמת החייל יקבלו אלפי רכבים. בכביש הנופש אמורים להבנות דירות מטעם רמה"ש וישבו בקצה 1500 דירות שהם בערך 3000 רכבים שיגלשו לציר של ראול ולנברג. אנחנו מבקשים לבדוק אפשרות שתשאר כניסה מצומת מורשה לכביש ההעשיות, שימצא פתרון שיעקוף את ראול ולנברג.  
איתן מרמת חייל: ראיתי את החתך של 42.5 מ' מהמדידות שאני ראיתי זה אומר ששביל האופניים שנמצא בעורף הגולן מול הערד ימחק לא ראיתי את השביל בתוכניות. חייב לציין שכיום ברמת החייל בשעות אחה"צ אי אפשר לצאת מהשכונה ומדוע לא להזרים לאזור התעסוקה מציר אחר.  
גילה אליראן: על הגדה של נחל פרדסים נבנתה גדר ולא תקנו את נושא הגדות, וחייבים לדאוג לנחל שלא יהרס ותהיה בכיות לדורות.

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| (תכנית דרך) <b>ציר עתידיים (תכנית דרך) 507-0391482 תדמת/4530 - דיון בהמלצה לוועדה מחוזית</b> | -                |

גלי דולב: אנחנו כאן בתיאום מלא עם רשות ניקוז נחל הירקון. הדיון כאן הוא לשם קביעת והכרזה לתוכנית דרך. התוכנית בתחילת הדרך עוד אין תסקיר אנחנו רק בשלב המקדים. נחל פרדסים לא מוגדר בתמ"א 34 ולמרות זאת הוא טופל בחלקו הצפוני בפארק הנופש עבור מינהל מקרקעי ישראל בתאום עם הגופים הירוקים והחברה להגנת הטבע. **(מציגה את נחל פרדסים במעלה ובמורד שלו)**. התכנון הנופי יעשה במסגרת תכנית נווה שרת מזרח. התמ"מ הגדיר את החיבור הישיר של הנחל לירקון. התוכנית תחזק ותנגיש את נחל פרדסים לסביבה. הפיכתו של נחל פרדסים לפארק עירוני תושלם כאשר יעשו את התוכנית של נווה שרת מזרח, ויחברו אותו לשכונה ממזרח. מאחר והדופן המזרחית יותר פנויה. תכנית הדרך תתיחס לכל ההוראות הנדרשות לגישור מעל הנחל וגדותיו.

רח' הברזל – הרח' מטופל בתוכנית 3561 (מציגה על המפה את התוואי). בעת בדיקת החלופות, נעשתה בחינה לגבי תפקיד רחוב הברזל ודבורה הנביאה- האם רח' הברזל הוא הראשי או דבורה הנביאה והתוצאה היתה שרחוב הברזל לא מספיק רחב כמו רח' דבורה הנביאה ולא יוכל להכיל את התנועה העוברת. ברח' הברזל כניסות לחניונים. הוא מתוכנן להמשיך עד דבורה הנביאה- ע"פ תכנית 3561. לגבי שיתוף הציבור- התקיים מפגש עם נציגי הוועדים. הצגנו את התוכנית והמשוב שקבלנו מחלק גדול מהמשתתפים שהתוכנית מבורכת חלקם לא תמכו בתכנית.

בנושא דרכים בתת קרקע – כשיש נחל ורוצים לעבור מתחתיו, היינו צריכים לחפור עמוק מאוד מתחת לנחל והיו נדרשים פורטלים ארוכים דבר שהיה יוצר חוויה עירונית לא נעימה.

כביש 4 – התוכנית להרחבתו נקראת תת"ל 19 היא מקודמת ואנחנו בתיאום על הגבול שלה. לענין התנועה - הפיתוח שנעשה בתחום רמת השרון, ע"י המדינה הוא המניע את התכנון מחדש של מחלף מורשה, מציגה במפה את התנועה והנגישות.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל תסקיר מיועץ סביבתי לגבי שיקום הגדות, גאולוג ועוד חו"ד של אנשי מקצוע.

גלי דולב: העבודה בתחילתה ותכלול תסקיר השפעה על הסביבה ועבודה של מומחים בכל התחומים שידרשו לנושאי סביבה, נוף, נחלים וכד'.

מיטל להבי: למה רח' הברזל לא מגיע עד לכביש הנופש.

גלי דולב: הוא לא יכול להגיע, הוא לא יכול לעבור בתחום קריית עתידיים ולכן אמור לפנות מזרחה, מעבר זה מתקיים ע"י המשך רחוב דבורה הנביאה.

עידן עמית: אנחנו מבקשים להיות נוכחים בשיתוף הציבור. בנוגע להגדלת הזרמת מים למעלה הנחל.

גלי דולב: אני לא מזרימה לנחל משהו שהוא לא דרך הטבע. אבל ברגע שאנחנו נסדיר את מעלה הנחל בדרך ידידותית לטבע יהיה רצף הידרולוגי מהמעלה למורד.

**אחיקם ועד רמת החיל:** הנחל יפה וטוב אבל אם הקטע (מצביע על קטע במפה) יחובר ויהיה מעבר מצומת מורשה דרך וולנברג לתל אביב וגם רמת השרון יהיה עומס לא יתואר, ולכן אנחנו מבקשים שהקטע לא יחובר לוולנברג.

גלי דולב: ע"פ תוכנית המתאר של תל-אבחיב-יפו וע"פ תמ"מ 5 ראול ולנברג מתחבר לציר הנופש. ברמה

העניינית לא לחבר את ראול ולנברג לא יהיה נכון לסגור את הצומת כי גם אתם התושבים לא תוכלו להשתמש ולצאת מהבתים שלכם. יש הדדיות של תנועה. הכוונה היא לתעדף את כיווני התנועה באמצעות הסדרי תנועה.

דורון ספיר: במידה ותיווצר בעיה בתנועה נוכל להסדיר בהסדרי תנועה את הנושא של ראול ולנברג.

אורלי אראל: אני מבקשת לתקן בחוות דעת הצוות את הדרישה לכתב שיפוי, אנחנו לא נוהגים לקחת כתב השיפוי ממשדד התחבורה ונתיבי איילון.

### **הועדה החליטה:**

לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך. וביטול התנאי של כתב שיפוי ממשדד התחבורה/ נתיבי איילון. הדו"ח הסביבתי בדגש על הנחל יוכן ויוצג לחבר הועדה ראובן לדיאנסקי

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** וועדה מחוזית (תכנית דרך)

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0391482 תדמ"ת/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך)<br>דיון בהמלצה לוועדה מחוזית | -                |

**מטרת הדיון:** חוות דעת ועדה מקומית כחלק מהליך אישור תכנית דרך ע"פ סעיף 119 ב' (7) כתנאי לדיון בוועדה המחוזית והפקדה.

תחום התכנית - קו כחול



### מצב תכנוני מוצע:

תוכנית זו, ביוזמת עיריית תל אביב יפו וחב' נתיבי איילון, נועדה ליצור בסיס תכנוני למערכת הדרכים בצפון מזרח ת"א-יפו בדגש על תחבורה ציבורית, ויצירת חיבור חדש למערכת הדרכים הארצית דרך כביש הנופש לכביש 4 וכביש 5, לחניון "חנה וסע" מתוכנן במחלף מורשה ולמתח"ם מאושר בגבול רמת השרון ותל אביב. כל זאת לשם שיפור הנגישות התחבורתית לאזור והקלה על מערך התנועה המקומי. התכנית משפרת את מערך התחבורה הציבורית עבור שכונות עבר הירקון ע"י קביעת מסוף אוטובוסים בתחומה. זכות הדרך תאפשר נתיבי תחבורה ציבורית כמפורט בנספח התנועה המנחה, ובנוסף רצועת שצ"פ שמלווה את ציר עתידים, כעתודה לרצועת מתע"ן ככל שיוחלט על כך.

ברקע התכנית, מגמות הפיתוח בצפון-מזרח העיר כוללות: התחדשות שכונת נוה שרת עד 7,500 יח"ד (בהתאם למדיניות מאושרת), תכניות במרחב אזור התעסוקה רמת החייל - תכנית הפניקס (מאושרת), שכוללת 46,500 מ"ר לתעסוקה ו-244 יחידות דיור, תכנית מרחב הארד (בתכנון) שכוללת שטחי תעסוקה רבים ומאות יחידות דיור ותכנית נווה שרת מזרח (בתכנון) עבור שכונת מגורים מעורבת שימושי מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור.

תכנית "ציר עתידים" מחברת את המשך רחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה עם "ציר עתידים". חיבורם של רחובות אלה תאפשר פיזור התנועה המגיעה לעיר מכיוון צפון-מזרח לאזור התעסוקה ושכונת נווה שרת המתחדשת. בנוסף, התכנית קובעת הוראות לשמירת רצועת נוף ונחלים בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 - מרחב נחל הירקון.

| מס' החלטה | התוכן  |
|-----------|--|
| -         | 507-0391482 תדמ"ת/4530 - ציר עתידיים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לוועדה מחוזית |

### מטרת התכנית:

1. חיבור מערכת הדרכים המקומית אל מערכת הדרכים האזורית בדגש על חיבור למסופי תחבורה ציבורית וחניון "חנה וסע" מטרופוליני.
2. שיפור מערך התחבורה הציבורית ע"י קביעת מסוף אוטובוסים בתחומה ונתיבים לתחבורה ציבורית כהשלמה למערכת האזורית.
3. התאמת מערך התנועה המקומית למגמות התכנון באזור כמפורט לעיל.

### מהות השינויים שבוצעו בתכנית:

- השינויים שעברה התכנית מאז אישור הוועדה המקומית לקידומה ב- 30.12.2015, הינם:
- א. עריכה ואישור תסקיר השפעה על הסביבה, וכן בחירת חלופה תכנונית לאורו.
  - ב. הוספת מסוף תחבורה ציבורית עבור 95 אוטובוסים.
  - ג. צמצום הקו הכחול ע"י הוצאת המשך רח' הארד עד לציר עתידיים. תכנון המשך רחוב הארד יתבצע במסגרת תכנית נווה שרת מזרח המקודמת.
  - ד. הטמעת הוראות תת"ל 71/ג המאושרת (קו ירוק) ותת"ל 103 (מטרו) שבהכנה.
  - ה. התאמת תחום רצועת נחל פרדסים שנקבעה בתמ"מ 5/2 לשינוי מגרש התחמ"ג (תמ"א 5/ג/10), במסגרת הגמישות המותרת בתמ"מ.
  - ו. החלת הוראות סטטוטוריות להטמנת תשתיות, לרבות הסטת קווי מתח עליון מזרחית לתוואי נחל פרדסים, בהתאם לתמ"א 41 אשר בשלב העברה להערות הרשויות המקומיות.

### זכויות והוראות בניה:

התכנית מגדירה כ-1,100 מ"ר (עיקרי, כולל) זכויות בניה ביעוד מרכז תחבורה עבור מסוף האוטובוסים.

### איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

הוכן תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואושר על ידו בליווי מספר הערות:

- מקבלים את החלופה הנבחרת ללא רחבת התמרון ברחוב הארד.
- חלופת הגשר מתחת לדבורה הנביאה- מעדיפים שיפוע מגונן ולא קירות בשני הצדדים.
- לא מקבלים את חלופת ה"בוקס" בראול ולנברג.

| מס' החלטה | התוכן   |
|-----------|---|
| -         | 300815121450067ID סימוכין תכנון : 102-21 מיום 21.2.2021, תיק : ציר עתידיים (תכנית דרך) 507-0391482 תדמת/4530 - ציר עתידיים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לועדה מחוזית |

#### חו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

ככלל, ההנחיות סביבתיות תהיינה כפופות לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ולתסקיר השפעה על הסביבה סימוכין : 300815121450067ID סימוכין תכנון : 102-21 מיום 21.2.2021, תיק : ציר עתידיים. בנוסף:

1. איכות סביבה:
  - זיהום קרקע: אזור חובת בדיקות קרקע, אזור חובת בדיקת גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי – נדרש סקר היסטורי. **רעש ואקוסטיקה**: יש להשוות את מפלסי הרעש עפ"י החיזוי עם מדידות רעש קיים ולוודא שלא ייגרם שינוי ביחס למבנים קיימים ומתוכננים ובעיקר בהתייחס לשימושים רגישים. יש להכין נספח אקוסטי לשלב ההקמה המפרט את מפלסי הרעש והרעידות הצפויים מהעבודות והאמצעים להפחתתם למבנים הסמוכים כולל תכנית ניטור לרעש. **איכות אויר**: בוצע מודל פיזור מזהמים, התקבלו הנחיות הכוללות גם התייחסות למסוף אוטובוסים מתוכנן.
  - 2. זיהום אויר: יש למנוע זיהום אויר מתאורות הכביש לעבר הנחל ופגיעה במערכות האקולוגיות.
  - 3. אקולוגיה: התכנית כוללת התאמת תוואי נחל פרדסים ביחס לתמ"מ 5/2 ולמערך הרחובות המתוכנן: הסטה חלקית של תוואי נחל פרדסים והחזרתו לתוואי ההיסטורי, כך שיתנקז בחלקו הדרומי לנחל הירקון והסדרה של הגדות ופיתוח נופי באזורי. שיחזור של נחל פרדסים ההיסטורי מבורך משיקולים אקולוגיים והידרולוגיים והמטרה הינה חיזוק המערכת האקולוגית וגם כאמצעי להשתיית נגר ובשל היותו של נחל פרדסים חוליה חשובה לחיבור בין פארק גני יהושע מזרם והפארק המטרופוליני העתידי המתוכנן – פארק רצועת הנופש, בשל כך, קיימת חשיבות רבה לשימור מופעי טבע ייחודיים הקיימים בנחל והימנעות מפגיעה בהם בכל שלב של תכנון וביצוע.
  - 4. בהתייחס לחלופות התכנון לחציית נחל פרדסים, יש לקדם את חלופות הגשר ולא חלופת הבוקס במקטע ראול ולנברג על מנת לאפשר מעבר אקולוגי איכותי למגוון ביולוגי, להולכי רגל לאורך מסדרון הנחל ולמערכת הנגר. **למרות שחלופת הבוקס מקודמת ע"י נת"ע אנו סבורים כי היא אינה מהווה את הפתרון הנכון. חלופה זו פוגעת בקישוריות האקולוגית של הנחל מההיבטים האקולוגיים, הידרולוגיים ונופיים.**

#### תנועה ותחבורה:

התכנית תואמה מול אגף התנועה, המחלקה לתכנון ארוך טווח, והועברו הערות לנושא נספח התנועה, חתכי הרחובות ודרכי הבטחת הקמת מסוף האוטובוסים. התבצע תאום מול הרשות העירונית לתחבורה וחינה.

| מס' החלטה | התוכן  |
|-----------|--|
| -         | 507-0391482 תדמת/4530 - ציר עתידיים (תכנית דרך) דיון בהמלצה לועדה מחוזית |

### שיתוף ציבור:

בוצע כנס יידוע הציבור בתאריך 09.06.21. המפגש היה משותף לתושבי השכונות ולאזורי התעסוקה. עיקר הנושאים שהועלו:

- א. הצגת תכנון תנועתי ברמה המטרופולינית (ציר הנופש) ומקומה של תכנית ציר עתידיים בראיה תחבורתית מטרופולינית. התכנית מניחה תשתית סטטוטורית לחיבור צפון מזרח העיר לכבישים לפתרונות תחבורתיים מטרופוליניים (חיבור לחניון "חנה וסע" ברמה"ש ומתח"ם רמה"ש, שיצמצמו את תנועת יוממים דרך שכונות המגורים של צפון-מזרח העיר.
- ב. קביעת מסוף אוטובוסים בקצה רחוב ראוול ולנברג לשיבור מערך התחבורה הציבורית בצפון מזרח העיר (ובמקום מסוף זמני קיים הפרוש לאורך רח' דבורה הנביאה).
- ג. הנחת תשתית סטטוטורית לתכנון ושיקום נחל פרדסים, בעל ערכי טבע עירוני, המשמש את תשבי השכונות הגובלות לשימושי נופש ופנאי.

### חו"ד צוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך לדיון בוועדה המחוזית ובכפוף להמלצות הבאות:

1. תנאי להפקדת התכנית: כתב שיפוי ממשדד התחבורה/נתיבי איילון לנושא תביעות בהתאם להוראות סעיף 119ד' לחוק התכנון והבנייה.
2. ביטול המשך ציר עתידיים דרומית לרח' דבורה הנביאה המתוכנן. בתחום זה יחולו הוראות להטמנת תשתיות בלבד.
3. שינוי תוואי נחל פרדסים ורצועת 100 מ לאורכו בהתאם לתמ"מ 5/2, ע"י הצמדתם למגרש התחמ"ג ובמסגרת הגמישות המותרת בתמ"מ 5/2.

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

- ממליצים לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך לדיון בוועדה המחוזית ובכפוף להמלצות הבאות:
4. תנאי להפקדת התכנית: כתב שיפוי ממשדד התחבורה/נתיבי איילון לנושא תביעות בהתאם להוראות סעיף 119ד' לחוק התכנון והבנייה.
  5. ביטול המשך ציר עתידיים דרומית לרח' דבורה הנביאה המתוכנן. בתחום זה יחולו הוראות להטמנת תשתיות בלבד.
  6. שינוי תוואי נחל פרדסים ורצועת 100 מ לאורכו בהתאם לתמ"מ 5/2, ע"י הצמדתם למגרש התחמ"ג ובמסגרת הגמישות המותרת בתמ"מ 5/2.
  7. תנאי לביצוע המשך רח' דבורה הנביאה וביטול מסוף זמני - הפעל בפועל של מסוף האוטובוסים בתחום התכנית.

| התוכן  | מס' החלטה |
|--|-----------|
| 507-0391482 תדמת/4530 - ציר עתידים (תכנית דרך)<br>דיון בהמלצה לועדה מחוזית | -         |

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



## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                           | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---|-------------------|
| 6991     |         |             | 27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93 | 50, 6692, 96      |
| 6993     |         |             |   | 51                |
| 7055     |         |             |   | 14                |
| 7056     |         |             | 60-67   | 85                |

## שטח התכנית: 68.6 דונם

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

## מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים:

**בחלק הצפוני:** שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

**בחלק המרכזי:** בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

**בחלק הדרומי:** מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שב"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

## מדיניות קיימת:

**תל אביב 5000** – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה-6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3:1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1:0.8

### מצב תכנוני קיים :

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בניית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

### יעוד קרקע מצב קיים :

| קומות          | שימושים                               | %    | דונם | יעוד        |
|----------------|---------------------------------------|------|------|-------------|
| עד ק.ק+4 קומות | מגורים<br>מתחם דרומי- חזית מסחרית     | 49.9 | 34.2 | מגורים      |
| עד 4 קומות     | גן ילדים, מועדון נוער<br>שב"צ נוסף    | 19.8 | 13.6 | מבני ציבור  |
| --             | פארק קירווי איילון<br>שבילי הולכי רגל | 3.2  | 2.2  | שצ"פ + שביל |
| --             | --                                    | 27.1 | 18.6 | דרך         |
|                |                                       | 100  | 68.6 | סה"כ        |

### מצב תכנוני מוצע :

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים : 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים 60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותיים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

**תיאור מטרת התכנון :** התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות.

הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ-5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות); כ-3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיוור מיוחד הכולל דיוור ציבורי לקשישים.

מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר. מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

#### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.

**מצפון לדרום:** מתחם א': כולל 128 יחידות דיוור קיימות / מתחם ב' הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג, הכולל 92 יחידות דיוור קיימות + כ-250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ד', הכולל 80 יחידות דיוור קיימות.

מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

#### עקרונות התחשיב הכלכלי:

- תוספת קבועה ליחידות התמורה: 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ"ר עיקרי.
- תקן חניה: 1:0.8.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

| יעוד                             | דונם                                | %    |
|----------------------------------|-------------------------------------|------|
| מגורים (כולל שפ"פ)               | 26.5                                | 38.5 |
| מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן) | 1.8                                 | 2.7  |
| מבני ציבור                       | 17.4<br>(מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד') | 25.4 |
| שצ"פ                             | 2.2                                 | 3.2  |
| דרך                              | 20.7                                | 30.2 |
| סה"כ                             | 68.6                                | 100  |

## טבלת השוואה:

פירוט יעדים/שימושים:

| מצב מוצע  | מצב קיים מאושר | מצב קיים בנוי | נתונים |                   |
|---|----------------|---------------|--------|-------------------|
| <b>במתחמים א'-ד':</b><br>עיקרי: 92,196 מ"ר<br>ממ"ד: 14,184 מ"ר<br>מרפסת: 14,184 מ"ר<br>שירות:<br>20,760 מ"ר<br>(לא כולל ממ"ד)<br><b>במתחם ה':</b><br>מגורים:<br>עיקרי: 4,400 מ"ר<br>שירות: 1,480 מ"ר<br>מרפסות: 720 מ"ר.<br><br><b>סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות</b> | כ 42,000       | 24,062        | מ"ר    | <b>מגורים</b>     |
| 1,242   | 422            | 422           |        | מספר יח"ד         |
| עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת  | 4              | 4             | קומות  | גובה              |
| 110 מ'  |                |               | מטר    |                   |
| עד 65%  |                |               |        | תכסית             |
| 967 למגורים   |                | 0             |        | מקומות חניה       |
| עיקרי: 2,100 מ"ר<br>שירות: 600<br><br>(שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)   | 250            | 250           | מ"ר    | <b>מסחר</b>       |
| 48 למסחר  |                |               |        | מקומות חניה       |
| עיקרי: 42,225 מ"ר<br>שירות: 14,404 מ"ר<br><b>סה"כ: 56,629</b>   | 35,100         | 1700          |        | <b>מבני ציבור</b> |
| דיור מיוחד:<br>עיקרי: 3,840 מ"ר<br>שירות: 960 מ"ר<br>מרפסות: 960 מ"ר<br>מסחר:<br>עיקרי: 375 מ"ר<br>שירות: 125 מ"ר   | ---            | ---           |        | <b>דיור מיוחד</b> |
| דיור מיוחד: 80 יח"ד   | --             | ---           |        | מספר יח"ד         |
| עד 15 קומות<br>70 מ'  | ---            | ---           |        | גובה              |
| 65%   | ---            | ---           |        | תכסית             |

יח"ד : 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודיור מיוחד.  
 צפיפות : נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי) . ברוטו 18 .  
 שטח ממוצע ליח"ד : 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים  
 לכל יח"ד.

#### נתונים נפחיים :

מספר קומות מרבי : 15 עד 25  
 גובה : עד 110 מ' גובה יחסי  
 תכסית : עד 65%  
 קווי בניין : 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.  
 רח"ק ממוצע בתחום התכנית : 5 לפי שטח קרקע **28.3 דונם** למגורים

#### מתחם ה' (חלמיש) :

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של : 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומס' יחידות דיור לקשיש שלא יפחת מ 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.  
 שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

**פרסום לפי 77-78 :** במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

#### חו"ד יחידה אסטוטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב , מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.  
 התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.  
 עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף קהילה.  
 טרם דיון בוועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום התכנית.  
 מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב 16.3.2020 , לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד הבריאות.  
 צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים , אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.  
 התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לוועדה.

**זמן ביצוע :** שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>זיהוי התכנית</b>  |  |  |  |
| מספר התכנית<br>507-0690687   | שם התכנית<br>תא/4576 -<br>התחישות עירונית<br>נווה עופר - מתחם<br>דשייא - תל אביב | מניש התכנית<br>הועד המקומית לתכנון<br>ובנייה תיא | עורך התכנית<br>ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים                            |
| <b>זיהוי הרשות והוועדה</b>   |  |  |  |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)  |  |  |  |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא<br>הוסמכה)   | <input type="checkbox"/> עצמאית  | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת           | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם<br>תכנית מתאר<br>כוללת |
| סוג הרשות  |  |  |  |
| שם הרשות (בה חלה התכנית)   | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)   | תכנית כוללת בשטח<br>התכנית                       |  |
| <b>תל אביב יפו</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית                                      | <input type="checkbox"/> כפרית                   | <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין             |
| <b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>  |  |  |  |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק<br>כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:<br>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק<br>כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:   |  |  |  |

|  |   |   |
|--|---|---|
| תאור כללי של התוכנית המפורטת<br>המוצעת   | מסי הסעיף ברזק<br>לעניין סמכות ועדה<br>מקומית     | מחוז הסעיף בחוק   |
| התחדשות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה<br>בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים<br>לכ- 1,200 יחיד חדשות, תוספת שטחי<br>ציבור וכן שטחי מסחר בחזית רחוב תל<br>גיבורים | 62 א.ג) +<br>62א(4),(5),(19)<br>לחוק התו"ב התשס"ח | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת<br>(בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף<br>22.12.2016). +  |
| התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית<br>חמתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:   |   |   |
| הסעיף הראשי בתוכנית חמתאר  | זיהוי השטח<br>בתוכנית חמתאר                       | הוראה רלבנטית<br>בתוכנית חמתאר  |
| הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות<br>הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות<br>מיוחדות למתחמי התכנון.  | 4707- נווה עופר                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>יחולו הוראות למתחם<br/>התחדשות עירונית<br/>כמפורט בפרק 5 סעיף<br/>5.3.2</li> <li>תכנית התחדשות<br/>תיבחה בכפוף לעריכת<br/>מסמך מדיניות</li> <li>במסמך המדיניות יבחנו<br/>תנאים ומתחמים<br/>לשילוב שימושי העסוקה<br/>ומסחר תוך העדפה</li> </ul> |
| הוראות מיוחדות   |   | קיים מסמך<br>מדיניות להתחדשות<br>שכונת נווה עופר<br>תא/מק/9061 +  |

|   | לריכוזם ברחובות העירוניים שבתקיף השכונה   |   |  |            |
|---|---|---|--|------------|
|   | <p>סעיף 3.2.5(ג), (ד)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המורכי ובגובה נקודותיו: חריגת מסיביתח בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</li> <li>הועדה רשאית לאשר ניוך זכויות בין חמגרישים כל עוד הרח"ק תגמוצע בכל המגרישים הסחיריים אינו עולה על הרח"ק המרבי המותר לפי ת/א 5000</li> </ul>        | נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית | קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים הממורטיט בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:  |            |
| + | <p>מתחם התחדשות עירונית: חתכנית כוללת רח"ק ממוצע של 5: זרנח 1 מעבר לקבוע באזור יעוד ותוספת קומות נוספות בדרגת אחת, מעבר לנספח העיצוב כך שחתכנית תכלול 15 קומות בחלקה הדרומי, ו-25 קי בחלקה הצפוני</p>   |   | - מתחם התחדשות עירונית   |            |
| + | <p>ייעודים ע"פ תשריט אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.2.4:</li> <li>אזור מגורים בבניח עירונית</li> <li>סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת קומות</li> </ul>   | מתחם א-707 - נווח עופר                        | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) <ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבניה עירונית</li> <li>אזור מגורים בבניה רבת קומות</li> </ul> | יעודי קרקע |
| + | <p>אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p>   | מתחם א-707 - נווח עופר                        | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)                    |            |
| + | <p>אזור מגורים בבניה עירונית: מקבצי שימושים נוטמים בקומות הקרקע- מסחר 1) ס' 3.2.4(א) (4)</p> <p>ס' 3.2.4(א) (3) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבצי שימושים נוטמים בקומות הקרקע- גשחוד 1 ס' 3.2.5(א) (3) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p>מקבץ שימושים כלליים</p> | מתחם א-707 - נווח עופר                        | קביעת שימושים נוטמים, כללים, תשתיות ושימושים כלוים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)   | שימושים    |
| + | <p>חזית מסחרית בקומות הקרקע - עד 3,300 מ"ר שטח כולל מתוך טח"כ 144,854 מ"ר שטח כולל (במגרישים הסחיריים) - 2.3% משטחי הבניה</p>   |   | קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בטסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.   | שטחי בניה  |
| + | <p>אזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק מירכי 4</p> <p>אזור מגורים</p>  | מתחם א-707 - נווח עופר                        |  |            |



|   |  |   |  |                            |
|---|--|---|--|----------------------------|
| קביעת זיקת חטאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בשטחים הפרטיים הפתוחים   |  |   |  |                            |
| + קביעת שטחי בניה ב-4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם להוראות תא/מק/צי.   | סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בציבוי שיונוי ויעור (ד).  | מתחם 707א- נווה עופר  | הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל /מוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכך על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות   |                            |
| + רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להזרז ושכיל אופניים. בדופן אחת נותר מרחק גובל של 6 מ' מבינו קיים שאינו במסגרת תכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את הרחבת הציר ככל הניתן | סעיף 3.6.13 (א)(2) - ציר ירוק עירוני - רצועה לא בגובה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב)(5) - הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות ותמ"מ/5          | מתחם 707א- נווה עופר  | קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.18 - 3.6.1 תחנת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירו מעל דרך פרברית מהירה, ביות עלמין, אזור לספורט) | מרחב ציבורי                |
| + תקן חנייה 0.8 התכנית מציעה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנה תווי"ד ונתבודדות מתואמונ עם אגף תנועה.   | סעיף 3.8.1 (ג) - שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) - תוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית וווי"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (ד) - ציר עורקית עירונית סעיף 3.8.7 - תקן חנייה + תקן חנייה (3.8.7) סי 3.8.1 (ז) - ביטול ציר מקומות. | מתחם 707א- נווה עופר  | הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)  | תחבורת                     |
| לייר  | לייר   | מרכס בניו לשימור; על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור; הכללים בשימור השימור העירוני או שנקבעו לנבחים הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות; על פי נספח העתיקות | שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרכס בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)  | הוראות כלליות לזכות תוכנית |
| +   | סעיף 4.4.1 (ח) - תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות נמוצלת - תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת וווי"ד סביבתית. 4.4.3 בינוי ירוקה   | בכל שטח התוכנית   | איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) כניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) היסמכות לסטות מחורגות סעיף 4.4  |                            |
| לייר  | לייר   | אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע  | הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)   |                            |

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|   |   | עירוני: על פי נסמך העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת חשימור העירונית. |  |
| + | 4.6.2- הנחיות כלליות להכנת תכניות<br>4.6.4 א' - ניקוז<br>4.6.5 - ביוב | בכל שטח התוכנית  | תשתיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) |

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| שימוש בתוכנית המפורטת | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)   |  |
|                       | תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. |  |
|                       | 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.   |  |
|                       | סעיף   | מהות הסעיף   |
|                       | סעיף קטן (א1)  | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד |
| סעיף קטן (א4)         | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית  |  |
| סעיף קטן (א5)         | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אזוריכליים  |  |
| סעיף קטן (א19)        | קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לזעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.   |  |

| תצהיר והתימות   |           |       |           |
|---|-----------|-------|-----------|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדת מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה. |           |       |           |
| מונהטס הוועדה:  |           |       |           |
| שם ושם משפחה  | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך     |
| אודי כרמלי, אדרי  | 025332775 |       | 31.3.2020 |
| חיוץ המשפטי לוועדה:   |           |       |           |
| שם ושם משפחה  | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך     |
| הראלה אברהם ארז, ע"ד  | 2438976-9 |       | 31.3.2020 |

ח' ברעס | 2017

**הצעות**

ב"י אילנה סולמי - ראש ע"ף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
  2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
  3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
  4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
  5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20'ב' מיום 22/04/2020 תיאור הדין:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים. ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1? מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולא יזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה. הנתונים לחניית לעומת יחידות הדיור הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון. ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיועד יקבלו דיירים חוזרים בעלויות? אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?

אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדיור בהישג יד האם אפשר לקבל?

מלי: כתוב מע"ר, מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האויר?

ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?

ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרפט. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל ממ"ד בעצם 35 עם ממ"ד.

תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכוני דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.

מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר.

ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינני בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינני בינוי.

מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית?

ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה

משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים - יש שפ"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון: - האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקי המעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקו שפ"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבילויים דרך המתנ"ס וב"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבוריים לתוך השכונה.

לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזית.

לגבי גינות הכיס - הן בתחום שטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפ"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים וימנעו מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שב"צים. דיור בהישג יד, טוב, מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי. ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים. גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא ל-5 שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יזם חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן. הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.

באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השפ"פ העדפנו לתת בתוכנית שב"צים כי בתוך שב"צ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שפ"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבנינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.

ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם +20 מרפסת זו הכוונה ל-25?

אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשב"צ בשפ"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.

מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.

ראובן לדיאנסקי: לגבי השפ"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפ"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפ"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבנינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.

אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדרי"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה - מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.

גינות- השפ"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפ"פים. בתוכניות שיש שפ"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שב"צ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו זו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעינינו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית. מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.

אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה

מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.

אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית ציפי ברנד: מצטרפת למיטל.

דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.

ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.

לגבי גינות הכיס, בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית. הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.

בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל15 קומות.

אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם. מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.

גלי דולב: הבניינים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניינים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים ב"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשפ"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.

מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.

גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.

ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?

גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.

ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?

אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.

ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשפ"פים. האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.

אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.

אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשב"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.

אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חו"ד של היחידה אסטרטגית.

ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השבצ"יים לשבצ"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה. אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים?

אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.

אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.

אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.

גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.

אמיר חיימוביץ נציג הועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה. התקיים דיון בוועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הבניינים משנות ה-50 לא גדלנו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה ל20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבורים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא ושלל יפחת המטרים מ-25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ-75 מ'.

אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו

אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ-25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.

מיטל: מתוקף מה אתה רוצה 25 מ'.

אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

**דיון פנימי:**

אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאוד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלבויות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגריד העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.

אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.

כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי. מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25 מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'. אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית. מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחיה. ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיר שווינוי וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכללים לאפשר דיר יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות.

רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?

דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה. אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עיריית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב-1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל-1/1 נהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם. אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמטית חייבים לעשות ובעיני לאפשר לרדת עוד בתקן החניה. דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר. ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד. מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה צריכה להתבסס בשטח הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בת"עויות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות. ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה? אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה. דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

**הצבעה לנושא תקן החניה 0.8**

בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל, ליאור שפירא.

נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון: לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.

ראובן לדיאנסקי: כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?

ערן מאירסון: בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.

ראובן לדיאנסקי: בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע

אורלי אראל: כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב"צ העתידי.  
 ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.  
 ערן מאירסון: אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתני"ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית.  
 הראלה אברהם אוזן: צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר.  
 ליאור שפירא: שעל השטחים החומים יעשו גינות השטח היום שמסומן כשב"צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.  
 אודי כרמלי: המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

### הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב"צים - שב"צים בתחום התכנית)

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל  
 נמנעת: מיטל להבי  
 הצעת ראובן: השטח שמסומן כשב"צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב"ס דקל ושל המתני"ס.  
 בעד: ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק  
 התקבלה הצעת מה"ע  
 ראובן: ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.  
 אופירה יוחנן וולק: ראובן צודק  
**הצבעה לאישור התוכנית בכללותה:**  
 בעד: אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ  
 נמנע: מיטל להבי  
 נגד: ראובן לדיאנסקי  
 הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

### **בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ' להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית: 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן:

- יש לקיים ידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
- חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונת אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
- עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ"ר ליח"ד, לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

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

**בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא:**

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :**

**בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא :

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

#### **דיון נוסף:**

לאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת.

**העדכונים בתכנון המוצע כוללים :**

1. תוספת של 86 יח"ד נוספות.

2. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
3. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
4. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
5. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
6. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
7. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

### עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי :

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע :

| מצב מוצע |                                     | דיון אפריל 2020 |                                     | יעוד                             |
|----------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| %        | דונם                                | %               | דונם                                |                                  |
| 37.5     | 25.7                                | 38.5            | 26.5                                | מגורים (כולל שפ"פ)               |
| 2.7      | 1.8                                 | 2.7             | 1.8                                 | מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן) |
| 25.4     | 17.4<br>(מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד') | 25.4            | 17.4<br>(מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד') | מבני ציבור                       |
| 5.4      | 3.7                                 | 3.2             | 2.2                                 | שצ"פ                             |
| 29       | 20                                  | 30.2            | 20.7                                | דרך                              |
| 100      | 68.6                                | 100             | 68.6                                | סה"כ                             |

### טבלת השוואה :

פירוט יעדים/שימושים :

| מצב מוצע נוכחי                      | מצב מוצע דיון אפריל 2020           | מצב קיים מאושר | מצב קיים בנוי | נתונים |        |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------|--------|--------|
| במתחמים א'-ג' : עיקרי : 100,327 מ"ר | במתחמים א'-ד' : עיקרי : 92,196 מ"ר | כ 42,000       | 24,062        | מ"ר    | מגורים |

|  |   |        |      |       |                   |
|--|---|--------|------|-------|-------------------|
| ממ"ד : 15,216 מ"ר<br>מרפסות 15,216 מ"ר<br>שירות :<br>29,164 מ"ר<br>(לא כולל ממ"ד)<br><b>במתחם ד' :</b><br>מגורים :<br>עיקרי : 4,400 מ"ר<br>שירות : 1,480 מ"ר<br>מרפסות : 720 מ"ר.<br><b>סה"כ 150,587 מ"ר, לא כולל מרפסות</b> | ממ"ד : 14,184 מ"ר<br>מרפסת : 14,184 מ"ר<br>שירות :<br>20,760 מ"ר<br>(לא כולל ממ"ד)<br><b>במתחם ה' :</b><br>מגורים :<br>עיקרי : 4,400 מ"ר<br>שירות : 1,480 מ"ר<br>מרפסות : 720 מ"ר.<br><b>סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות</b> |        |      |       |                   |
| 1,328  | 1,242   | 422    | 422  |       | מספר יח"ד         |
| 79 מ"ר   | 78 מ"ר  |        |      |       | שטח יח"ד ממוצעת   |
| עד 10 או עד 30 מעל הכניסה הקובעת   | עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת  | 4      | 4    | קומות | גובה              |
| 110 מ'   | 110 מ'  |        |      | מטר   |                   |
| עד 65%   | עד 65%  |        |      |       | תכסית             |
|  | 967 למגורים   |        | 0    |       | מקומות חניה       |
| עיקרי : 2,100 מ"ר<br>שירות : 600<br>(שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)  | עיקרי : 2,100 מ"ר<br>שירות : 600<br>(שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)   | 250    | 250  | מ"ר   | מסחר              |
|  | 48 למסחר  |        |      |       | מקומות חניה       |
|  | עיקרי : 42,225 מ"ר<br>שירות : 14,404 מ"ר<br><b>סה"כ : 56,629</b>  | 35,100 | 1700 |       | מבני ציבור        |
| דיר מיוחד :<br>עיקרי : 3,840 מ"ר<br>שירות : 960 מ"ר<br>מרפסות : 960 מ"ר<br>מסחר :<br>עיקרי : 375 מ"ר<br>שירות : 125 מ"ר<br>תעסוקה :<br>עיקרי : 750 מ"ר<br>שירות : 200 מ"ר  | דיר מיוחד :<br>עיקרי : 3,840 מ"ר<br>שירות : 960 מ"ר<br>מרפסות : 960 מ"ר<br>מסחר :<br>עיקרי : 375 מ"ר<br>שירות : 125 מ"ר   | ---    | ---  |       | דיר מיוחד         |
|  | דיר מיוחד : 80 יח"ד   | --     | ---  |       | מספר יח"ד         |
| עד 25 קומות<br>95 מ'   | עד 15 קומות<br>70 מ'  | ---    | ---  |       | גובה              |
| 65%  | 65%   | ---    | ---  |       | תכסית             |
| 49.3 יח"ד לדונם  | 44.7 יח"ד לדונם   |        |      |       | צפיפות מגורים נטו |

**הדמיית מצב מוצע נוכחי:****הדמיית מצב מוצע מדיון באפריל 2020****ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20/ב' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:**

אלחנן זבולון יצא מהדיון  
 ערן מאירסון מציג את העדכון שהוסף והתוכנית עוברת להיות בסמכות מחוזית.  
 ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הסכם לתחזוקת השפ"פ אני מבקש שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה  
 ערן מאירסון: בתבע לא יהיה כתוב שהעיריה מתחזקת את השפ"פ.

אופירה יוחנן וולק: בשפ"פים שנמצאים באמצע המתחם, בין בניינים, כמו TLV עולות טענות מהתושבים שגרים שם שאנשים שלא גרים שם מרשים לעצמם ללכלך האם יש חשיבה להפחית את ההתנגשות בין התושבים שגרים שם לבין שאר האנשים שנותנים להם את זיקת ההנה.

אודי כרמלי: מונח שפ"פ היא המצאה ישראלית שנועדה לעקוף את חוסר היכולת לרשום שטחים בתלת מימד שתוקן בזמן האחרון. אנחנו כמתכננים שמסתכלים על שפ"פ עם זיקת הנאה מבחינתנו הוא מתפקד כמו שצ"פ. אבל אנחנו לא יכולים לשים אותו כשצ"פ בגלל שהיכולת לשים חניון מתחתיו היא מאוד מורכבת. זה נפתר עכשיו עם תקנות רישום תלת מימד אלו תקנות שאושרו לאחרונה. כלומר אם היינו יכולים היינו הופכים שפ"פ עם זיקות הנאה לשצ"פים, אם לא היו לנו בעיות סטטוריות עם תת הקרקע. ברגע שלוקחים שטח ושיטת הזכויות בנויה על סמך תוכנית המתאר שמגבילה ולקחת נפח שנגזר מתא שטח ברגע שעושים דבר כזה אי אפשר לקחת שטח שהוא בלב המגרש הפרטי ולגזור ממנו זכויות ולכן נולד הדבר הזה. זהו עיוות ומנסים לתקן את זה גם המחוקק. אלו בעיות של סדר ציבורי. החלופה היא לקחת את השטחים ולשים שער ולחסום את הגישה.

אסף הראל: וגם אם אתה עושה את זה אף אחד לא מבטיחה שמישהו מהשכנים לא יביא חברים. אי אפשר לשמור בלי חיכוך וכד' זה קשה תמיד יהיה לכלוך ורעש אלו החיים. ראובן לדיאנסקי: יש הרבה צורות ואופנים שגרים בעיר וכל אחד בוחר לו איפה הוא יגור ההבדל שמתחת לבית שלך שצמוד למדרכה העיריה מנקה.

אסף הראל: בדיון הקודם התנגדתי לסכמת הבינוי ועשוי משעברנו לסמכות מחוזית אני רואה שנשארה סכמת הבינוי. מדוע עכשיו כשאפשר לעשות מה שרוצים אין בניה גבוהה מול איילון ופחות גבוה מול תל גיבורים. שאלה שניה כל החישובים שלכם הם עם כוכבית בהנחה שאנחנו נגבה היטל השבחה מלא. אני מסתכל על עוצמות הבניה ואני שואל אם היינו מבטלים את היטל השבחה איזה כמות של יחידות דיור היינו יכולים להפחית?

ראובן לדיאנסקי: התיקון הוא מבורך והוא הופך להיות הרבה יותר כלכלי ויותר שטח פתוח וירוק וצא לדרך.

ערן מאירסון: הבינוי כן עבר שינוי מהותי. בגרסה הקודמת הבינוי היה עד 15 קומות על הדופן הדרומית על הפארק המטרופוליני ועכשיו הבינוי לאורך הדופן הזו יהיה עד 30 קומות.

אסף הראל: יכולת להגיע על 40 קומות על תל גיבורים יותר הגיוני להפחית את תל גיבורים ולעשות שורה של מגדלים מול אילון ועשיתם הפוך שמתם שם את השטח הירוק שכבר יש שם שטח ירוק מעבר לכביש. אודי כרמלי: כל השטח הירוק הוא מצטרף לכל הרצף וזה מייצר כך שהשכונה תוכל להישען עליו. החלופה שאתה מגדיר יש בה הגיון שאומרת אבל אם נרד לעוד 20 קומות בדופן שמול תל גיבורים יכולתי לעשות כדי לייצר שטח ירוק המשכי. מציג בתשריט מה שהועדה אישרה. יש רצף בנוי של כל הבלוק שאין פה שטחים ירוקים ואין משמעות כמסה של שטח ירוק. מציג (תשריט נוסף של הבינוי היום לאחר התיקון) פה אתה כן מקבל משהו שהוא יותר מובהק והשטח עם המהלך יותר נכון. (אסף מציג על המצגת שטח)

אודי כרמלי: זה לא מתקשר עם המסה של השטח הירוק שמתקשר עם בית הבילויים. אפשרי אבל כל המסה שאתה מציג היתה עולה והקוביה שסימנת היא בניה מרקמית נמוכה. חלק מעקרונות של התוכנית הזו היה לייצר את הווריאציה בין האזור הנמוך שמתחבר לשכונה ומציע מלאי של דירות במרקם נמוך. הפתרון הזה מאפשר לאוכלוסייה קיימת להישאר כי עלות של התחזוקה היא נמוכה משמעותית מהמגדלים. לכן כל בניה נמוכה היא קדושה כי כל הדיירים שנשארים אני רוצה להציע להם את האפשרות שבבניה כזו העלות אחזקה היא כמעט חצי מדירה במגדל. לענין הפריסה האורבנית של השצ"פ עדיין אתה מקבל מסה של שצ"פ המשכי ולא שטח כלוא בתוך שכונה. יש ערך לשצ"פ שצמוד למאסה גדולה יותר אתה קצת יכול לצאת מתוכו. אנחנו מתעקשים על שילוב של בניה עד 29 מ' כי לפי התקנות תכנון והבניה הוא נחשב בנין גבוה ולא בנין רב קומות שכאן כל מערך התכנון משתנה.

אסף הראל: איפה שיש בניה מרקמי אפשר להפוך למגדלים אתה יכול לקחת 2 מתוכם להעמיס אותה על בניינים של 3 קומות.

אודי כרמלי: אנחנו רוצים לשמור על דירות נגישות.

ערן מאירסון: יש פה ענין של מימוש התוכנית. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים עצמאיים שלא תלויים אחד בשני אי אפשר להעמיס ממתחם אחד למתחם אחר כי אז אתה קושר 420 יח"ד במתחם מימוש אחד והם צריכות להתממש ביחד וכך זה מוריד את היתכנות המימוש של הפרויקט.

אורלי אראל: לגבי השאלה השניה אנחנו עושים עבודה לגבי אפשרות להביא קריטריונים להביא פטור מהיטל השבחה ויכול להיות שהתכנסנו לסוג של חלופה שאנחנו ממליצים לאזור מסוים גאוגרפי ומעבר לזה למחיר הדירה.

רוני קינסברונר: לענין השפ"פ הדרך הנכונה היא באמצעות תקנון התוכנית להתנות את היתר הבניה בהבטחת תחזוק השפ"פ על ידי הועדה המקומית וזה מאפשר לוועדה המקומית את האפשרות או לתחזק באמצעות העיריה. אנחנו יכולים להתנות את היתר הבניה בתעודת האיכלוס תחת הסעיף אבטחת תחזוקת השפ"פ לשביעות רצון הועדה המקומית

ראובן לדיאנסקי: בתקנון התוכנית צריך להטמיע את ענין ההסכמה בדבר אחזקת השפ"פ בשלב היתר הבניה.

רוני קינסברונר : אפשר לכתוב תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת תיחזוק השפ"פ לשביעות הועדה המקומית.

אורלי אראל : תוכנית בסמכות מחוזית הם מוחקים את הסעיף הזה רק בסמכות ועדה מקומית אנחנו יכולים להחזיק את הסעיף הזה.

ליאור שפירא : מה בנוגע לביטול היטל ההשבחה

רוני קינסברונר : במתכונת הקודמת הפרויקט היה פחות כלכלית. כי בבדיקות שנעשו הוגדלו שטחי השירות וכתוצאה מכך היה צריך להגדיל את זכויות הבניה. במתחם א,ב שיעור הרווח היזמים עומד על 20% כולל לפני תשלום היטל השבחה. אם במספרי אצבע שאנחנו מכירים בד"כ היטל השבחה מקזז 4-5% מהרווח היזמי כלומר הוא יכול להגיע ל15% רווח בתשלום היטל ההשבחה, וזה משמש כסף התחתון למתן פטור להיטל השבחה. במתחם ג' אולי יכול להיות שנצטרך להגדיל את זכויות הבניה כי שם הוא מגרד את ה20% מלמטה אבל את זה נבדוק בועדה המחוזית. אפשר לבצע תרגיל כלכלי אם כבר כרגע יורדים ל15% וזה אומר מתן פטור להיטל השבחה וצריך לבדוק כמה הוא מפחית את זכויות הבניה, לא בדקנו את זה אבל זה אפשרי.

אסף : זו תוכנית עם עוצמות בניה מאוד גדולות. בכדי שזה יהיה כלכלי האם זה לא המקום שנוכל להשתמש בכל הכלים כדי לנסות להפחית את כמות יח"ד ולצפות בפרויקט כזה להיטל השבחה. ליאור שפירא : זה פרויקט מתמשך המון זמן אם נעשה שוב פתיחה של התוכנית הדיירים הקבלנים המו"מ הכל יתמוסס אנחנו רוצים לקדם את הפרויקט.

אורלי אראל : אנחנו עובדים על הקריטריונים שיבואו לאישור במועצת העיר במסגרת הזו זה יקח זמן. כרגע נגיש את התוכנית לועדה המחוזית ואם נראה במסגרת ההפקדה בפועל אפשר יהיה להגיש התנגדות מהי"ע שאם זה יעמוד בקריטריונים של מועצת העיר ונביא לפטור מהיטל השבחה אז נגיש התנגדות להפחתת היקפי זכויות הבניה.

אסף הראל : הייתי רוצה לאשר את התוכנית עם הערה אם נרצה להגיש התנגדות שנוכל להגיש. חן אריאלי : במסגרת השטחים החומים הקיימים מה עושים אם התוספות אם היו מרחיבים שטחים, השטחים הקיימים ישמשו את כל השכונה?

אורלי אראל : בתב"ע קובעים שטח חום מה יהיה בשטח רק הנהלת העיריה ומועצת העיר מחליטה מה יהיה השימוש.

חן אריאלי : אין מספיק שטחים בעיניי.

אורלי אראל : היקף השטחים הציבורים שיש בתוכנית ניתן בהתאם לפרוגרמה שניתנה ע"י היחידה לתכנון אסטרגית. השימוש יקבע אח"כ כשיוציאו בהיתר בניה למגרש החום. מלי פולישוק : בונים בנינים גבוהים לאורך איילון זה איזור הכי מזוהם ולכן טוב שהזנתם ויש שטח פתוח בפארק ולא עוד דזור. הערה נוספת לא תמיד צריך לפחד ללכת למחוזית במקרה הזה התוצאה הזו יותר טובה.

ליאור שפירא : ממליצים לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

## **בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 ולאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת כלהלן וכמפורט בדברפט לעיל :

### **העדכונים בתכנון המוצע כוללים :**

8. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
9. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
10. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
11. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
12. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
13. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
14. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל3 מתחמי מימוש עצמאיים.

**עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:**

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית וממליצה להפקידה.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי

**בהתאם להנחיית הועדה המחוזית, מבוקש שהועדה המקומית תכנס כמגישה לתוכנית.**

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.

**בישיבתה מספר 0021-21ב' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.

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