

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

פרוטוקול החלטות מספר 21-0026
כ"ה טבת תשפ"ב 29/12/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אופירה יוחנן
וולק, ליאור שפירא

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק מיטל להבי חן אריאלי ציפי ברנד פרנק רועי אלקבץ אלחנן זבולון מאיה נורי שולה קשת	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל הלל הלמן אלי לוי עו"ד פרדי בן צור מירי אידלסון דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' אורית בן אסא אלון סיגלר אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מנהלת לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

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



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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0026
כ"ה טבת תשפ"ב 29/12/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אופירה יוחנן
וולק, ליאור שפירא

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0025 מיום 15/12/2021
1.	1		תת"ל 71 - אבן גבירול 183-185 רחוב אבן גבירול מס' 183-185 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71
2.	15		אולם ספורט אג'אל על-יסודי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
3.	20	507-0623314	אופטושו - ליוויק דיון בדיווח
4.	49		שוק הכרמל - השוק המערבי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	63	507-0802983	התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות
6.	87	507-0552752	שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות
7.	166	507-0791996	איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/3944 דיון בהפקדה
8.	175		וינגייט-לה גוארדיה - תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71 - אבן גבירול 183-185
183-0026 - 1	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, חוו"ד השמאים אוהד דנוס וירון להט ב"כ החתום על השיפוי, חוו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין טלי ענבר וגלית קיט בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 29/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תתל/71.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 183-0011 מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6212 חלקות: 417-418
כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 183-185
התובעים: מופז איתמר ו - 21 אח'

<u>שם התובע</u>
מופז איתמר
אגמון מופז רותם
יורשיו של טולקשורץ פסח ז"ל
רוקניאן גבריאל וגל
בן צבי לאה
פולד דניאל
מזרחי אורנה ושמואל
פוגל עליה ואורי
רוקניאן נעם חן
באר רות
דורון אסף
בנרון גל
שלומן משה ורחל
גילמור אדמונד
זייד אירית ויעקב
עמית אורלי
פרוידמן שלומית ויהודית

בא כוח התובעים: עו"ד פלביאן אריאל – משרד הרצוג פוקס נאמן

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71ב' - אבן גבירול 183-185
10026-221 - 1	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

תשריט סביבה :



פירוט סכום הפיצויים:
19,051,028 מל"ש

כתב השיפוי:
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י נת"ע

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים נחמה בוגין):

ראש פגיעה ראשון – הפקעה ושינויי ייעוד של 117 מ"ר מחלקה 417 ושל 83 מ"ר מחלקה 418 – הגורמת לאובדן זכויות בניה הנגזרות משטח החלקה. לשיטת שמאית התובעים, בחלקות ניתן לבנות בניין של 9 קומות על פי תכניות מאושרות הקטנת שטח החלקות מקטין את השטח המבונה בכל קומה.

בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה על פי אובדן שטחים אלה בסכום כולל של 7,003,051 ₪ בחלקה 417 ובסכום כולל של 4,967,977 ₪ בחלקה 418.

ראש הפגיעה השני – צמידות לתוואי רכבת ותחנות נוסעים. לשיטת שמאית התובעים צמידות זו גורמת לירידת ערך הנובעים מהגברת רעש, זיהום אוויר, פרטיות, רעידות, עומסי תנועה והתקרבות דרך לבנייני מגורים.

בשל כך, לשיטת שמאית התובעים נגרם נזק בשיעור של 10% מערך הנכסים הקיימים – המוערכים בירידת ערך של 3,652,000 ₪ בחלקה 418 וירידת ערך של 3,428,000 ₪ בחלקה 417.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית רם סויצקי:

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א'.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71ב' - אבן גבירול 183-185
1 - 0026-21	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת.

בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

"לגבי המקרקעין נשוא העררים, ניתן היה להגיש תביעה לפי תמ"א 23 על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. ניתן היה לזהות את מיקומם בתשריט ואת מיקום תוואי הרכבת הקלה. מכאן, שמקרקעי העוררים הושפעו מאישורה של תמ"א 23 על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחית, כאמור, הטענה כי היה צריך להמתין עד לאישור תמ"מ 12/3 ולתבוע בגין כל התכניות שקדמו לה. לפיכך, גם לא נכון היה לנטרל ציפיה לאישור תוואי הרכבת במצב התכנוני הקודם, כפי שנעשה בכמה מהשומות.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, סיכומם של דברים בעניין זה הוא, כלהלן:

מאחר ואת מקרקעי העוררים ניתן היה לזהות בתמ"א 23 הרי שניתן היה להגיש תביעות בטענה לפגיעה בגין הרכבת הקלה עם אישורה של תמ"א 23, ואשר המועד להגשת תביעות בגין אישורה כבר חלף."

לאור האמור לעיל, לא חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין.

בפס"ד ברם ברם 5898/16 רומן ברג, נקבע כי גם אם לא ניתן היה לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית קודמת- מאחר שהיא לא היתה די מסויימת כדי ליצור עילה לתביעה כזו, עדין בחישוב הפיצויים בגין תכנית מאוחרת, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, בהתבסס על התכנית הקודמת. בהתאם- גם אם ייקבע שחל שינוי במצב התכנוני עקב אישורה של תתל 71ב, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

מצב תכנוני קודם/ קיים

בחזית המזרחית של המבנה, רחוב אבן גבירול, קיימת קולנדה. ממזרח לקולנדה שטח המשמש מזה שנים רבות כמדרכה ושביל אופניים. שטח זה סומן להפקעה כפי שפורט בפרק מצב משפטי בשומת. להלן תמונה של המצב בפועל:

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71 - אבן גבירול 183-185
183-185	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
1 - 0026	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71



תצלום אוויר המתאר את המצב הקיים:



בגין השטח המופקע נקבעו הוראות עוד בתכנית 485 - סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש, פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

זאת ועוד, חלק מהשטח סומן כדרך עוד מתכנית 886. להלן תשריט התכנית:

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71ב' - אבן גבירול 183-185
1 - 0026-21	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

לאור כל האור לעיל, אין שינוי ויכולת השפעה לתת"ל 71 ב' על שווי המקרקעין.

תקציר חוות דעת של חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה:

חוות דעת של חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה – בהתאם לחוות דעת העוסקת בבחינת ההיבטים הסביבתיים רעש, רעידות וזיהום אוויר בגין אישור תת"ל 71 מיוחדש דצמבר 2020, הגיעו למסקנה כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת.

תנועת הרכ"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי, הן במקטע העל קרקעי והן במקטע התת קרקעי.

ההיפך הוא הנכון – תנועת הרכ"ל גורמת לפחות רעש וזיהום אוויר מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש וזיהום האוויר, ביחס למצב הקודם.

בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי יציאה לגג).

השימוש המיטבי בהתאם ביום הקובע הינו התרת המבנה הקיים, שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

עסקאות השוואה:

כעולה מניתוח העסקאות ברחוב אבן גבירול, השווי למ"ר בנוי לאורך השנים לא ירד, אלא עלה.

אנו רואים שבהתאם למספר העסקאות שנערכו במהלך השנים, הרי שלא קיימת כל נטישה של הרחוב, אלא מכירות המאפיינות כמות סבירה.

תקציר חוות דעת עו"ד אילנה בראף שניר ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועל החלקות קיימים בניינים בני 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

ביום 15.2.1968 פורסמה למתן תוקף תכנית 886, במסגרתה הורחב רחוב הורקנוס וסומנו להפקעה שטחים מחלקה 417.

ביום 6.3.1968 פורסמה תכנית 485 במסגרתה נקבעו הוראות לפתיחת חנויות בבניינים הפונים לרחוב אבן-גבירול, ולשימוש זה בלבד. בנוסף, נקבע בסעיף 4(ה) לתכנית זו כי הוראות סעיף 78 בתכנית 58 יחול גם על רחוב אבן גבירול – סעיף הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ב' – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי. משמע, בגבול המקרקעין תוואי המתע"ן הוא על-קרקעי.

בנוסף, ביום 8.4.2019 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/4658. נסביר כי התכניות המפורטות להקמת קווי מתע"ן (מערכת תחבורה להסעת המונים) משנות את הייעוד של חלקי מגרשים בתחום העיר תל אביב יפו לדרך ולייעודים נוספים לצורך שימושים ומתקנים שונים הנדרשים לקווי המתע"ן. על כן, מטרות של תכנית 4658 הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שייעודו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71' - אבן גבירול 183-185
1821-0026 - 1	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

לקווי מתע"ן.

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

התייחסות משפטית לתביעה

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

והיסוד השני - כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית - היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ") וכן רא' ע"א 600/89 גדעון, המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"). עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע". אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת - על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד - ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, (473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין - וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010).

חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות רא' בנוסף: ע"א 1968/00 ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון נא(2) 286 (1997). ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03, ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020); בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

לעומת זאת, בהלכה הפסוקה נקבעו גם עקרונות באשר לרכיבים ו/או גורמים שאין לקחת בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין (או בעת קביעת היקפה).

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71ב' - אבן גבירול 183-185
10026-221 - 1	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

כך למשל, בהלכת בית המשפט העליון נקבע כי בעת בחינת שווי מקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת", אין להתחשב בבוטנציאל תכנוני אף אם השוק מייחס להן שווי – אלא אם כן מדובר בבוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית שהופקדה ושמצויה בנקודת "אל-חזור" לאישורה. רא"ב 10212/16 **דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה** (נבו 01.04.2020) (להלן: "**עניין דלי דליה**").

דחיית טענות התביעה

כישלון בהוכחת זכויות תובעים במקרקעין

ברשימת התובעים ניתן למצוא את התובעים "יורשי טונקלשורץ פסח ז"ל". בתביעה לא מופרטים פרטי אותם "יורשים" ואף עיון בנסח רישום הזכויות בפנקס הזכויות אין כל רישום של יורשים כלשהם של מר טונקלשורץ פסח ז"ל. בנוסף, ייפוי הכוח שצורף לתביעה ניתן לכאורה על ידי מר טונקלשורץ פסח ואולם נחתם על ידי אדם שזהותו אינה ידועה, לכאורה "בשם" "היורשים". בהיעדר הוכחת זהות היורשים, הגשת התביעה בשםם וכל שכן היותם בעלי זכויות במועד הקובע – הרי שתובעים אלה, ככל שהם ישנם, לא הוכיחו את זכותם להגשת התביעה; ומשכך יש לדחות את תביעתם על הסף.

בנוסף, יש לדחות את תביעתם של התובעים מופז איתמר ואגמון מופז רותם (תת חלקה 2 בחלקה 417), וכן את תביעתו של התובע רוקינאן נועם חן (תת חלקה 15 בחלקה 417) – כבר על הסף, מחמת היעדר זכות במקרקעין במועד הקובע. על פי מסמכים שהוצגו בפנינו על ידי נציגי הוועדה המקומית, תובעים אלה רכשו זכויותיהם לאחר אישור התכנית והמועד הקובע, ולכן אינם זכאים להגיש תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך.

יש לדחות את הטענה לאובדן זכויות בניה

נזכיר כי ראש התביעה הראשון נובע לטענת התובעים משינוי ייעוד והפקעת של 117 מ"ר בחלקה 417 ושל 83 מ"ר בחלקה 418 לטובת דרך. בשל כך, טוענים התובעים, נגרם אובדן זכויות בניה בכל אחת מ-9 הקומות שניתן לכאורה להקים בכל אחת מהחלקות.

ראשית, יש לדחות טענה זו על הסף כיוון שעוד בתכנית 485 - סעיף 4 (ה) נקבעו הוראות מוסיפות את רחוב אבן גבירול לרשימת להוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהייה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהם כל עבודה או שימוש, פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות; כפי המצב הקיים בפועל כמתואר בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

יתרה מכך, גם בתכנית 886, אשר מהווה חלק מהמצב הקודם, נקבע ייעוד חלק משטח חלקה 417 להרחבת דרך קיימת.

לפיכך, התכנית לא הביאה לכל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין בתחום ההפקעה ולכן יש לדחות את התביעה בעניין זה כבר על הסף – וזאת בין אם מחמת התיישנות הטענה (שהרי לכאורה היה ניתן להעלותה במועד אישור תכנית 886 או תכנית 485) ובין אם מחמת היעדר שינוי בתכונות המקרקעין והיעדר קיומה של פגיעה.

שנית, עצם הטענה לאפשרות להקמת בניין בן 9 קומות בכל חלקה נטענה בעלמא ממש. שמאית התובעים אינה מבהירה כלל מהו מקור הזכויות הנטענות להקמת בניין בן 9 קומות – ודי בכך על מנת לדחות את הטענה על הסף. למען הסדר הטוב יצוין כי בשומת הוועדה המקומית שוער כי "מקור" זכויות אלה הוא תכנית שטרם הופקדה וממילא טרם אושרה ושהתאם לכך אינה מהווה חלק מהמצב התכנוני של המקרקעין. משמע, אין כל מקור סטטוטורי תקף המאפשר הקמת בניין בן 9 קומות בכל אחת מהחלקות – והטענה לאובדן זכויות בניה, פשוט שגויה מיסודה.

יש לדחות את הטענה לירידת ערך לאור מפגעי רעש, רטט, זיהום אוויר, פרטיות, עומסי תנועה והתקרבות

דרך לבניינים

גם בעניין זה, לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף – וזאת מהטעם שטענות התובעים בעניין זה כוללניות ובלתי מבוססות.

ראשית, יש לדחות טענה זו על הסף גם לאור הפגם החמור שנפל בשומת התובעים, אשר מתעלמת לחלוטין השפעתה של תמ"א 4/23 על המקרקעין במצב הקודם. כמו כן, גם בהתעלמות מתמ"א 23 ותמ"מ 5 – אשר קבעו את תוואי הרכבת – נפל פגם חמור; שהרי מדובר בתכניות בעלות חשיבות רבה לבחינת התביעה וזאת הן מהטעם כי היה על שמאית התובעים לבחון את השפעת תכניות אלה על ערך המקרקעין, במיוחד מקום בו תוואי הרק"ל כבר נקבע במסגרתן ובמיוחד מקום בו תמ"א 4/23 שינתה את תמ"א 23 ואת תמ"מ 5 שקבעו תוואי תת-קרקעי – וזאת על ידי הקביעה כי מפלס התוואי ייקבע בתכנית מפורטת.

פגמים חמורים אלה, כפי שנקבע בפסיקה המוזכרת לעיל – מחייבים את דחיית התביעה על הסף.

שנית, יש לדחות את הטענה לירידת ערך הנובעת ממפגעי רעש ורטט מהטעם כי הטענה לקיומם של מפגעים נטענים אלה, כל שכן עוצמתם – כלל לא הוכחו. בהתאם לכך, אף לא הוכח היקף הפגיעה. ודוק! על התובעים

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71' - אבן גבירול 183-185
1 - 2021-0026	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

הייתה מוטלת החובה להוכיח את קיומם של מטרדי הרעש והרטט, וכן את עוצמתם בדרך של הצגת חוות דעת מטעם מומחים רלוונטיים לעניינים אלה. הימנעות התובעים מלעשות כן מביאה למסקנה כי הם כשלו בהוכחת היקף תביעתם, ויפים לעניין זה דברי וועדת הערר מהעת האחרונה ממש בערר (י-ם) 9003/21 **יצחקי יעקב ו-99 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 29.9.2021) (להלן: **"עניין יעקב"**). כמו **בעניין יעקב**, גם בענייננו, התובעים לא הציגו חוות דעת כלשהי אשר תבסס את טענתם לקיומם של מטרדי רעש, רטט, זיהום אוויר וכדומה; וכן לא הציגו חוות דעת אשר תבסס את הטענה **לירידת ערך כתוצאה ממטרדים** נטענים אלה. לפיכך, וכשם שנקבע **בעניין יעקב**, גם בענייננו יש לקבוע כי התובעים כשלו בהרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם לשם קבלת תביעתם לירידת ערך.

נוסיף ונציין כי כמו **בעניין יעקב**, גם בענייננו מדובר בסביבה עירונית ובעורק תחבורה משמעותי – ועל כן, גם בענייננו כלל לא ברור כי תוספת רעש (ככל שקיימת, דבר שלא הוכח), תוביל לירידת ערך. על נקודה זו עמד גם שמאי הוועדה המקומית אשר דחה באופן מפורש את הטענה כי במצב הקיים מדובר ברחוב "שקט" ובהתאם דחה את הטענה לירידת ערך בגין הגברת עומסי תנועה והגברת זיהום אוויר. בהתאם לקבוע בחוות דעת מטעם הוועדה המקומית, המבוססת בין היתר על חוות דעת סביבתיות שנערכו מטעם נת"ע (הגורם המשפה), התכנית דווקא תביא להקטנת עומסי התנועה ותנועת כלי רכב (בתוכם אוטובוסים) בגבול המקרקעין – ובשל כך התכנית דווקא גורמת להקטנת עוצמות הרעש ורמות זיהום האוויר!

למען הסדר הטוב נבהיר כי התובעים לא צרפו כל חוות דעת מקצועית, מכל סוג שהוא, לשם הוכחת הטענות לקיומם של מפגעי רעש, זיהום אוויר, הגברת עומסי תנועה (ולמעשה מדובר בתיאור בלשון אחרת לרעש וזיהום אוויר) ופגיעה בפרטיות (או כל פגיעה אחרת הנובעת לכאורה ממעבר המתע"ן בסמיכות לחלקות). גם בכך די לשם דחיית טענות התובעים למפגעים אלה ולירידת ערך בגינם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את טענתם לקיומו של מפגע רעש המוביל לירידת ערך. כל המחקרים המובאים בחוות דעת התובעים עוסקים בכבישים – קרי בהשפעת תנועת כלי רכב על שווי מקרקעין. לעומת זאת, התכנית אינה מוסיפה (כל שכן "יוצרת" יש מאין) קרבה של תנועת כלי רכב למקרקעין – נהפוך הוא! התכנית דווקא תפחית את תנועת כלי הרכב ברח' אבן גבירול, ולכן אין כל רלוונטיות למחקרים שהובאו בשומת התובעים.

מכל מקום ובנוסף, שומת התובעים אף אינה מבצעת הבחנה כלשהי בין תתי החלקות ו/או יחידות הדירות במקרקעין ואשר מצויות במפלסים שונים ובכיווני אוויר שונים (פונים לחזית או בעורף לדוגמה) – מאפיינים אשר בהכרח משפיעים על מידת החשיפה הנטענת למפגעי רעש ו/או זיהום אוויר ו/או פגיעה בפרטיות. היעדר התייחסות פרטנית כאמור מחייב את המסקנה כי טענות התובעים לירידת ערך זו – הועלו בסתמיות, ולפיכך יש לדחותן.

התובעים לא הרימו את נטל הוכחת היקף הפגיעה

גם בעניין הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין **ערב אישור התכנית** – נפלו מספר פגמים: ראשית וכפי שצוין לעיל, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23' ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש לא שינתה. בדומה, ובהתחשב בטענה לפגיעה באובדן זכויות בניה (טענה המוכחשת ואשר נשללה מכל וכל לעיל) – נוסף ונציין למען הסדר הטוב, כי בשומת התובעים אף לא נלקחה בחשבון תכנית תא/4658 אשר קובעת הוראות לאיון, ולמצער צמצום, פגיעה בזכויות בניה עקב הפקעות – באופן המשמר, במידת האפשר, את היקף זכויות הבניה שחלו ערב אישור התכנית.

שנית, בשומת התובעים נלקחו בחשבון, בניגוד לדין, תכנית שאינה רלוונטית - תכנית 4562. ודוק! אין כל מקום להעריך את שווי המקרקעין על בסיס "פרויקט" ערטילאי שמקורו כלל לא ברור ושאוילי מבוסס לכאורה על הוראותיה של תכנית 4562 – **אשר טרם הופקדה**. למעשה, התחשבות בתכנית זו ובפרויקט סותרת למעשה את הלכת בית המשפט בעניין **דלי דליה** – שם כאמור נקבע כי אין להתחשב בפרוטנציאל תכנוני בהיעדר התקיימותם של שני תנאים מצטברים: הראשון (ואשר נקבע כמעין תנאי סף) – כי הפרוטנציאל נובע מתכנית אשר הופקדה; השני – כי קיים "דבר מה נוסף" אשר הביא את התכנית למצב של "אל-חזור" מאישורה.

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי ואשר אינו נובע משני התנאים שנקבעו בעניין **דלי דליה** ולמעשה אף אינו עובר את הרף המינימלי הנדרש לשם התחשבות בפרוטנציאל תכנוני במסגרת תביעת פיצויים לירידת ערך – הרי שהשומה פגומה מיסודה.

הנה כי כן, לעמדתנו, התבססות על פוטנציאל בעת קביעת שווי המקרקעין נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו **בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית** – ובהתאמה כשלו בהוכחת פגיעה כלשהי ובהוכחת ירידת ערך.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71' - אבן גבירול 183-185
1 - 0026-221	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאידך ובהתאם לחו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, יופחתו עקב אישורה של התכנית, גם זיהומי האוויר והרעש הנובעים מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט.

הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה. לעמדתנו, כישלון בהוכחת היקף הפגיעה נובע מפגם חמור נוסף שנפל בשומת התובעים – כאשר התובעים לא מבצעים, כאמור לעיל, כל הבחנה שהיא בין חשיפת הדירות השונות והתובעים השונים לאותם מפגעים. פגם נוסף בהוכחת היקף התביעה ביחס לחלקה 418 נובע מהעובדה כי השומה אומדת את הפגיעה לכלל החלקה ומבלי לציין את גובה הפגיעה בכל חלק במקרקעין של אלו מהתובעים, וזאת על אף שרק חלק מבעלי הזכויות הרשומים הגישו את התביעה. במילים אחרות, על פי התביעה לא ניתן לדעת איזה סכום תובע כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 418. גם בכך יש כדי להוביל לדחיית התביעה.

פגמים נוספים בשומת התובעים - סתירה פנימית בגישת השומה והצגת השומה באופן מטעה לכאורה

לעמדתנו, בשומת התובעים קיימת אף סתירה פנימית, המחייבת את דחייתה (ולמצער חלקה) – ונסביר. ראש הנזק הראשון – פגיעה באובדן זכויות – משמיע כי השימוש הטוב והיעיל במקרקעין במועד הקובע הוא הריסת הבניינים ובניית בניינים חדשים (לכאורה בני 9 קומות – טענה המוכחשת כמפורט לעיל). לעומת זאת, ראש הנזק השני – מפגעים סביבתיים – עוסק בירידת ערך נטענת (ומוכחשת) לבניינים הקיימים. טענה זו משמיעה כי השימוש המיטבי והיעיל במקרקעין במועד הקובע הוא הבינוי הקיים.

מדובר אפוא בסתירה פנימית בשומת התובעים, שלא ניתן ליישב. בנוסף, לעמדתנו השומה שבסוף חוות דעת התובעים מטעה – וזאת בכל הקשור לחלקה 417. ההטעה נובעת מהעובדה כי בסעיף 17 לחוות הדעת (סעיף "השומה") יש פירוט של ירידת הערך שנגרמה לכאורה לכל אחד מבעלי הזכויות הרשומים בפנקס הבתים המשותפים וזאת על אף שרק חלק מהם הגישו את התביעה. יתר על כן, סכום "השומה" בסעיף 17 ביחס לחלקה 417 – 10,431,051 ₪ – הוא הסכום של מלוא הפגיעה הנטענת בחוות הדעת מטעם התובעים. סכום זה משקף גם את חלקה של חלקה 417 בסכום התביעה הכולל כפי שפורט בטופס התביעה – 19,051,028 ₪. בהצגת השומה והתביעה בדרך זו יש משום מצג מטעה, שכן על התובעים היה להציג רק את סיכום סכומי הפיצוי הנתבעים על ידם בלבד ולא את סכום ירידת הערך הכולל בגין כל החלקה.

חוות הדעת התובעים מטעה אף בנוגע לחלקה 418 – כאשר גם ביחס אליה, בסעיף 17 (וכן בריכוז הנזקים בס' 16) מופיע היקף ירידת הערך הנטען לכלל החלקה, בעוד שבגין חלקה זו הוגשה התביעה רק מטעם 9 בעלי זכויות רשומים (מתוך 35). לדעתנו, ראוי וחובה היה להציג את סכומי תביעות ירידת הערך הנתבעים באופן מפורש על ידי התובעים שנכללו בתביעה – ומשלא נעשה כן, נפל בשומת התובעים פגם נוסף.

סוף דבר

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

תקציר חוות דעת עו"ד טלי ענבר וגלית קיט ב"כ נת"ע החתום על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):

להלן הנימוקים המשפטיים שלאורם יש לדחות את תביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק:

התביעה התיישנה ויש לדחות אותה על הסף:

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71ב' - אבן גבירול 183-185
1 - 0026-221	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

עפ"י הפסיקה החלה בעניין, בתביעת פיצויים על התובע להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, כי התכנית נשוא התביעה גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין; השני- כי כתוצאה מהפגיעה ירד שווי של המקרקעין, ובמידה וכן, מה שיעורה.

במקרה דנן שני התנאים הנ"ל לא מתקיימים: תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום המקרקעין נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23 א' ו- תמ"א/23 א'/4 (לעיל ולהלן: "תכניות העבר לרק"ל"). בתשריטי תכניות אלה קיים סימון ברור, מדויק, קונקרטי ומסוים של התוואי והרחובות בהן עובר הקו הירוק של הרק"ל, ובהם רחוב אבן גבירול, בסמוך לחלקה.

לעניין זה נקבע כי – תמ"א 23 א' מסוימת דיה לזיהוי ולבחינת פגיעה לפי סעי' 197 לחוק בגין שינוי ייעוד/סימון תוואי הרק"ל במסגרתה, ככל שנגרמה, על אף היותה תכנית מתאר ארצית. בהתאם לכך נקבע במספר החלטות, כי את הפגיעה בגין סימון/שינוי ייעוד לתוואי הרק"ל שאושרו במסגרת תמ"א 23 א', וכל שכן בסמוך לרחובות ראשיים (כגון רחוב אבן גבירול) שעליהם נסמכת הרק"ל, היה לייחס לתמ"א 23 א', ולהגיש תביעה בגינה, ולא להמתין לתכנית מאוחרת יותר. והדברים יפים מכוח קל וחומר בנוגע לתמ"א/23 א'/4.

על אף האמור, בחו"ד התובעים אין כל התייחסות לתמ"א/23 א'/4 בסקירת המצב התכנוני הקודם, ולא ניתן כל הסבר להשמטתה. ובכך נפל פגם מהותי בעריכתה. לאור האמור, ככל שנגרמה פגיעה בנכסים עקב סימון תוואי הרק"ל ו/או שינוי הייעוד בשטח הכלול בתכנית, יש לייחס אותה במלואה לתכניות העבר לרק"ל, ולא לתת"ל. למיטב ידיעת נת"ע, לא הוגשה תביעה בגין איזו מתכניות העבר לרק"ל, ולכן הפגיעה הנטענת בתביעה – התיישנה ויש לדחות אותה על הסף.

לחילופין- לא נגרמה ולא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין עקב אישור התת"ל:

השטח הכלול בתת"ל אינו תורם לשווי המקרקעין או הנכסים ואינו משמש כשטח סחיר, כביכול, בין היתר מהטעמים הבאים: השטח הכלול בתת"ל מצוי כאמור בתחום שטח המשמש כמדרכות, והוא מצוי בשימוש ובזיקה חופשית, אינטנסיבית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, מזה מעל 30 שנים. למעשה, הגורם לו יש שליטה אפקטיבית בשטח (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצא ב), הינו עיריית תל אביב. עפ"י תכנית 58 ותכנית 485 בשטח הכלול בתת"ל מותרים שימושים ציבוריים בלבד, ללא אפשרות לבנות בתת הקרקע או בעל הקרקע לשימוש פרטי. השימוש המיטבי במקרקעין כולל את שווי ודמי השכירות המתקבלים מהנכסים ו/או שוויים AS IS המבנים הקיימים והותרתם האובייקטיבי – אינם מושפעים כלל מאותו שטח המשמש כמדרכה.

עפ"י סעיף 94 לחוק המקרקעין, מדובר אפוא בשטח המהווה "זיקת הנאה" למעבר בלתי מופרע של הציבור בכללותו, שהינה בלתי מוגבלת בזמן וברת רישום.

כלומר, השטח הכלול בתת"ל שימש למדרכות ולשימוש כלל הציבור ועיריית תל אביב, בפרט, עוד קודם לאישור התת"ל, ונותר בשימוש ציבורי זה גם לאחר אישור התת"ל. וזאת, באופן שלא נפגעה/הוגבלה יכולתם של התובעים להמשיך ולעשות את אותו שימוש שעשו בנכסים ובמקרקעין, והנאתם מהם לא נפגעה/הוגבלה במאום עקב אישור התת"ל. למעשה, כלל המגבלות והסיכונים להם היו חשופים התובעים בגין שטח זה, במצב קודם, רבים יותר מההנאה שהייתה לה ממנו לפני אישור התת"ל.

התביעה מתעלמת לחלוטין וללא כל הסבר מהוראות התכנית המשלימה לקווי מתע"ן, החלה על המקרקעין: תכנית זו אושרה חודשים רבים לפני הגשת התביעה, והיא מהווה תכנית משלימה לתת"ל בהתאם להלכת קהתי. עפ"י הוראותיה מלוא היקף זכויות הבניה שהיו מוקנות במקרקעין במצב קודם, נשמרו בה ולא נפגעו במאום. ולכן שינוי הייעוד של השטח הכלול בתת"ל אף אינו משפיע על היקף הזכויות המוקנות במקרקעין, במצב קודם ו/או על אפשרויות ניצולן.

בתביעת 197 – אין להביא בחשבון זכויות ספקולטיביות/תיאורטיות בקביעת השווי במצב קודם:

עפ"י התביעה, בחישוב חלופות שווי המקרקעין במצב קודם הובא בחשבון היקף זכויות בניה תיאורטיות/ספקולטיביות הנובעות מתכנית אבן גבירול שבהכנה ו/או מתכנית תא/5000. זאת, בניגוד להלכה המפורשת שנקבעה לעניין זה ע"י ביהמ"ש העליון.

בשורה של פסקי דין והחלטות ועדות ערר נקבע, כי בתביעות 197 אין להביא בחשבון, בעת קביעת

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71' - אבן גבירול 183-185
1 - 0026-21	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

שווי המקרקעין במצב קודם, "פוטנציאל" תכנוני לתוספת זכויות, אלא במקרה שבו הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, לאישור התכנית ותוספת הזכויות.

בנוגע לשינוי תכנוני בתכנית – נקבעה ע"י ביהמ"ש העליון ההלכה, כי ציפיה סבירה בנסיבות העניין תיחשב רק במקרה שבו הופקדה תכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה, או לכל הפחות התקבלה על ידו החלטה להפקידה, והתקיים "דבר מה נוסף". קרי: במקרה שבו היה קיים סיכוי ממשי, גבוה, וקרוב לודאי כי התכנית תאושר ולא תידחה.

בענייננו: תכנית תא/5000 – קובעת עקרונות כלליים והנחיות להכנת תכניות מפורטות מכוחה, בכפוף לתנאים שנקבעו בה ולשיקול דעתה הנרחב של הועדה המקומית. תכנית זו אינה מקנה זכויות בניה והיא אינה מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה. בכדי שניתן יהיה לממש את העקרונות וההנחיות שהיא מתווה במגרש מסוים – מוטל על בעלי הזכויות בו לנקוט בהליך תכנוני נוסף של הכנת ואישור תכנית מפורטת מכוחה. ובכדי שניתן יהיה להתחשב באותן זכויות נדרש להצביע, לכל הפחות, על הפקדת תכנית כאמור, שלא הוגשו לה התנגדויות רבות ושהסיכוי לאשרה גבוה. דבר שלא נעשה במקרה דנן.

התכנית לאבן גבירול שבהכנה – טרם הופקדה ע"י הגורם המוסמך להפקידה (הועדה המחוזית), על אף שחלפו כבר מעל 5 שנים ממועד פרסום ההודעה על הכנתה.

לפיכך, במצב קודם לא הייתה ציפיה סבירה בנסיבות העניין לאישור תוספת זכויות מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה מכוח תא/5000. ולכן, לא ניתן היה להתחשב באיזו מהתכניות הנ"ל בקביעת שווי הנכסים במצב קודם.

הטענות בדבר פגיעות עקיפות בנכסים – לא הוכחו כנדרש, ויש לדחותן:

הטענות בדבר מטרים סביבתיים/נזקים צפויים (לרבות, רעש, זיהום אוויר, אובדן פרטיות, רעידות, מטריד חזותי, עומסי תנועה, "התקרבות" הדרך למבנים, פגיעה באיכות החיים, שינוי בנפח התנועה וכיו"ב) – נטענו בתביעה באופן כללי, בהתבסס על השערות והנחות בלתי מבוססות, וללא שהן הוכחו כנדרש. ולכן, יש להתעלם מהן ולא להידרש להן. למען הזהירות בלבד, נוסף לעניין זה, כי:

בשורה של פסקי דין והחלטות נקבע, כי לא די להעלות טענות כאמור באופן כללי ו/או תוך הפניה למאמרים העוסקים בתכניות אחרות, ואף אין זה מספיק להעלותן בחו"ד שמאית, כפי שנעשה בתביעה. טענות אלה יש להוכיח ולבסס באמצעות חו"ד מתאימות ופרטניות בנוגע לכל רכיב פגיעה נטען ובאמצעות נתונים ביחס לתכנית הנדונה. וזאת, תוך התייחסות ספציפית לכל נכס/ח"ד הנכללים בתביעה ולנתוניו השונים, עריכת השוואה בין המצב הקודם למצב החדש שלו, וקביעת שיעור הפגיעה לגביו, בנפרד. דבר שלא נעשה בענייננו.

כמו-כן, טענות בדבר "התקרבות כביש" או "הסטת תנועה" אינן מהוות ראשי נזק, כשלעצמן. אלא, יש להוכיח את הפגיעה בתכונות המקרקעין, כתוצאה מכך. וגם זאת לא נעשה, כפי שפורט לעיל.

בענייננו: במצב קודם מצויים הנכסים בקרבה סמוכה לרחוב אבן גבירול, הכולל מדרכה בשימוש ציבורי בלתי מופרע להולכי רגל, וכביש עירוני וראשי סואן, בו נעשה שימוש רב לכלי רכב ולתחבורה ציבורית. ואילו, במצב חדש- מתוכנן תוואי רק"ל, ולא כביש. לכן, כל הנתונים/מחקרים/שיטות לכימות פגיעה – בגין סמיכות לכבישים, שעליהם מבוססת התביעה, אינם רלוונטיים כלל בכל הנוגע לתת"ל ו/או לנכסים דנן, ויש להתעלם מהם.

מעבר לכך ולמעלה מן הצורך, נערכו עבור נת"ע מספר חו"ד מקצועיות בנוגע להשפעות הרק"ל על הסביבה, המצ"ב לחו"ד דנוס (לרבות חו"ד שנערכה ע"י מומחה להנדסת סביבה ואקוסטיקה, מר יאיר ברמן). בחו"ד אלה נקבע כי – התת"ל לא גורמת למטרים סביבתיים ו/או לפגיעה עקיפה לנכסים הסמוכים לתוואי הרק"ל. היפוכו של דבר. תוואי הרק"ל גורם להפחתתם במצב החדש, ביחס למצב התכנוני הקודם.

התביעה אינה כוללת התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל:

בחו"ד התובעים אין כל התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל, בניגוד להלכה בעניין, ומדובר בשגגה משפטית ושמאית מהותית שנפלה בעריכת חו"ד. כפי שפורט בחו"ד דנוס, התת"ל כוללת גורמים משביחים רבים, ובהם: נגישות, הפחתת השימוש

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71ב' - אבן גבירול 183-185
1 - 0026-221	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אוויר בסביבת הנכסים וכו'.

בנוסף לכך, השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו חוו"ד שמאית נוספת ומקיפה עבור נת"ע, במסגרתה נבחנה ההשפעה של הרק"ל בירושלים על מחירי הנכסים הגובלים בה פיזית, בין השנים 2019-1998. מחוו"ד זו עולה באופן מובהק, כי גבילות פיזית ממשית לרק"ל ו/או לתחנותיה במטרופולין תל אביב מהווה משום השבחה לכלל הנכסים בהם היא גובלת – הן לנכסים שבייעוד/בשימוש למגורים והן לנכסים סחירים בייעודים אחרים – ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך. וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית.

לפיכך, לטענת נת"ע כלל הגורמים המשביחים בתת"ל מאיינים פגיעה כלשהי בנכס ו/או בחלקה, ככל שנגרמה, ואף גורמים לעלייה בשוויים ולהשבחתם ביחס למצב הקודם.

תחשיב "ירידת הערך" בחוו"ד התובעים שגוי ומבוסס על נתונים שגויים:
כפועל יוצא מהשגגות הנ"ל, שהינן מהותיות באופן היורד לשורשו של עניין, מקדמי השווי שניתנו, התחשיב שנערך ושיעור הפגיעה שנקבע בתביעה שגויים ומבוססים על נתונים שגויים בנסיבות העניין, כמפורט לעיל ובחוו"ד דנוס. על כן, לא ניתן להידרש לתחשיב ולשיעור הפגיעה שנקבע בתביעה, ויש לדחותם.

לסיכום:
לאור האמור, לטענת נת"ע עקב אישור התת"ל לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה פגיעה כלשהי בתכונות החלקה ו/או הגבלה בשימוש או בהנאה ממנה ו/או בנכסים, החוסה תחת סעיף 197 לחוק.

לא הוכחה ירידת הערך הנטענת בתביעה, ולחלופין - בנסיבות דנן יש להחיל את הוראת סעיף 200 לחוק הת"ב ולפטור מתשלום פיצויים:

מכל האמור לעיל ובחוו"ד דנוס עולה בבירור, כי חוו"ד התובעים נערכה באופן שגוי, בניגוד לעקרונות שמאיים מקובלים ו/או בניגוד להוראות הדין והפסיקה החלים בעניין, וכי לא הורם בתביעה הנטל הראייתי להוכחת ירידת הערך/הפגיעה הנטענת. ועל כן, יש לדחות את התביעה לאור השגגות הנ"ל שנפלו בה, שהינן מהותיות באופן היורד לשורשו של עניין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, ככל שיקבע על אף האמור כי נגרמה ירידת ערך כלשהי בנכסים (ולטענת נת"ע היא לא נגרמה כאמור), הרי שמדובר לכל היותר בירידת ערך זניחה ביותר בשיעור נמוך מאוד. עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, בנסיבות דנן ירידת ערך כאמור אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצוי בגינה. על כן, בכל מקרה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק הת"ב ויש לפטור מתשלום פיצוי כלשהו בגינה.

תקציר חוו"ד השמאים אוהד דנוס וירון להט מטעם חב' נת"ע:

לא מתקיימת "פגיעה במקרקעין" כמובנה בסעיף 197 לחוק
סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א' 4 מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה. בתשריטי התכניות הנ"ל קיים סימון ברור של נקודות ציון, כולל שמות רחובות דוגמת רחוב אבן גבירול, באופן שבו ניתן לזהות את מעברו של הקו הירוק ולקבוע ולסמן את גבול רצועות התכנון בתחום החלקה נשוא חוו"ד. יצוין, כי רצועת התכנון נקבעה באופן ברור בתכניות הנ"ל, תוך שמיקומו הסופי של קו המתע"ן עצמו (בתחום אותה רצועת תכנון) כפוף לתכנון המפורט. לאור קביעות תמ"א/23/א' 4 והפסיקה שניתנה בעקבותיה בתביעות לפי סעיף 197, הרי שתוואי הרק"ל סומן במקרקעי התובעים כבר במצב הקודם ולכן, ככל שסברו שקיימת פגיעה, היה עליהם להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התמ"א.

עוד נציין, כי בפסק הדין בבר"מ 5898/16 רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, נקבע כי במסגרת הפיצוי לפי סעיף 197 אין להוסיף לתחשיב הפיצוי את ירידת הערך, ככל שנגרמה, בעקבות תכניות מתאר ארציות ומחוזיות מאושרות קודמות, והדברים נכונים גם בענייננו.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71/ב' - אבן גבירול 183-185
1 - 0026-21	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

לא למותר לציין, כי התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א/23/4 – התיישנה.
תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71/ב לא יצרה במקרקעי התובעים "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.

מדרכה עם שימוש וזיקה חופשית

השטח אשר שונה ייעודו לדרך בתכנית תת"ל/71/ב ואשר נכנס לתוקפו במועד פרסום הודעת הרכישה משמש כמדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים.

על כן, למעשה אף אלמלא הייסוד התכנוני המפורש האמור השולל כל זכות לפיצוי, התגבשה ממילא גם זיקת הנאה לציבור השוללת אף היא כשלעצמה את זכות הפיצוי.

אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלי הזכויות גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים ולמעשה, הבעלות הפרטית ו/או החכירה הרשומה בקרקע המשמשת כמדרכה (ובהתחשב ביתר מאפייני החלקות) מהווה נטל לבעלים וזאת, לאור הסיכון והחשיפה לחבות בנזיקין.

למעשה, תכנית תת"ל/71/ב מסדירה מצב קיים ביחס למקרקעי התובעים ואף תורמת לרמת הוודאות של הבעלים ולהשבחה בעיקר שטח יתרת החלקה.

זאת ועוד, הוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4.4 לתכנית 485) קובעות במפורש שרצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב.

כלומר, השטח ששונה ייעודו בתת"ל/71/ב אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל), תוך שאסורה בו כל בניה, כולל בניה בתת הקרקע (למעט לטובת עבודות ציבוריות).

גם מן הטעם הזה, אנו סבורים כי אין באישורה של תכנית תת"ל/71/ב בכדי להביא לפגיעה ביחס לנכסי התובעים.

השימוש המיטבי בנכסים

העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקות כולל את שווי המבנים הקיימים AS IS. בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין. לסיכום, אישורה של תכנית תת"ל/71/ב, כלל אינו משפיע על שווי החלקות, אשר השימוש המיטבי בהן כולל את שווי הנכסים כבנויים.

הוכחת התביעה והרמת נטל הראיה

חוו"ד שמאית התובעים אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים. שמאית התובעים אינה מרימה את נטל הראיה הנדרש ועל כן, גם בעניין זה, יש לדחות את התביעה על הסף.

אנו סבורים, כי במקרה זה וביחס לנכסים בנדון, תכנית תת"ל/71/ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתם.

עמדתה זו נתמכת, בין היתר, בחוו"ד שערכנו, הכוללת סקירה מקיפה ובדיקה של שינויי מחירי הדירות לאורך תוואי הקו האדום (הפעיל) בירושלים למן שלב טרום הפקדת תכנית המתאר לקו ועד לאחר מועד הפעלתו בפועל.

חוות דעתנו כוללת גם התייחסות מפורטת לחוו"ד שמאית התובעים, כולל למצב התכנוני, לתחשיב ולראשי הנזק הנטענים.

המסקנה החד משמעית הינה, שאין ולא הוכחה כל ירידת ערך ולכן, יש לדחות את התביעה על

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	- תת"ל 71ב' - אבן גבירול 183-185
1 - - 0026-21	רחוב אבן גבירול מס' 183-185
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

הסף.

אנו בדעה כי החלקות והנכסים נשוא חו"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71ב.

אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתם של הנכסים בנדון.

בישיבתה מספר 0026-21 מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטים וחוות דעת שמאי הוועדה רם סויצקי ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון , רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תעא/צ/2660(2) - אולם ספורט אג'יאל על-יסודי
2 - 0026-21	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שם התכנית: תא/תעא/צ/2660(2) - אולם ספורט אג'יאל על-יסודי

הסבר כללי: מבנה אולם ספורט, מעבדות וסטודיו בן 2 קומות עבור בית הספר אג'יאל על יסודי. מגרש התכנון הינו מגרש נפרד מבית הספר הקיים. התכנון כולל רחבה ציבורית עבור התאספות בכניסה למבנה.

מיקום: בית ספר אג'יאל ביפו



כתובת: רחוב האתרוג 24א, 26, יאנוש קורצ'אק 12

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9002	מוסדר	חלק	3	-

שטח התכנית: כ 1 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: איתן כרמל אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן

יועץ תנועה: אחלם יעקוב

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: שטח פנוי מבניה ומשמש כמגרש חניה

מדיניות קיימת:

- תכנית תא/2660 "עג'מי"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 - "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

1. מצב תכנוני מוצע

1.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

מבנה לאולם ספורט בן 2 קומות: בקומת הקרקע סטודיו, 2 חדרי מעבדות, חדר לוגיסטי, חדר פרויקטים, מרחב מוגן, חדר מכונות ומאגר מים. בקומה הראשונה לובי כניסה, אולם ספורט, ושטחי אחסון.

מגרש התכנון הינו נפרד ממגרש בית הספר והגישה אליו מבית הספר כרוכה בחציית זכות דרך המשמשת גישה לחניות פרטיות קיימות. התכנית כוללת רחבה ציבורית בכניסה למבנה.

1.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות

גובה: כ 15 מ'

תכסית: כ 69 %

1.3. קווי בניין:

קו בניין צפוני כלפי מגרש דרך: 0 מטר

קו בניין מערבי כלפי מגרש מגורים פרטי: 2.5 מטר

קו בניין מזרחי כלפי מגרש דרך: 0 מטר

קו בניין דרומי כלפי מגרש דרך: 0 מטר

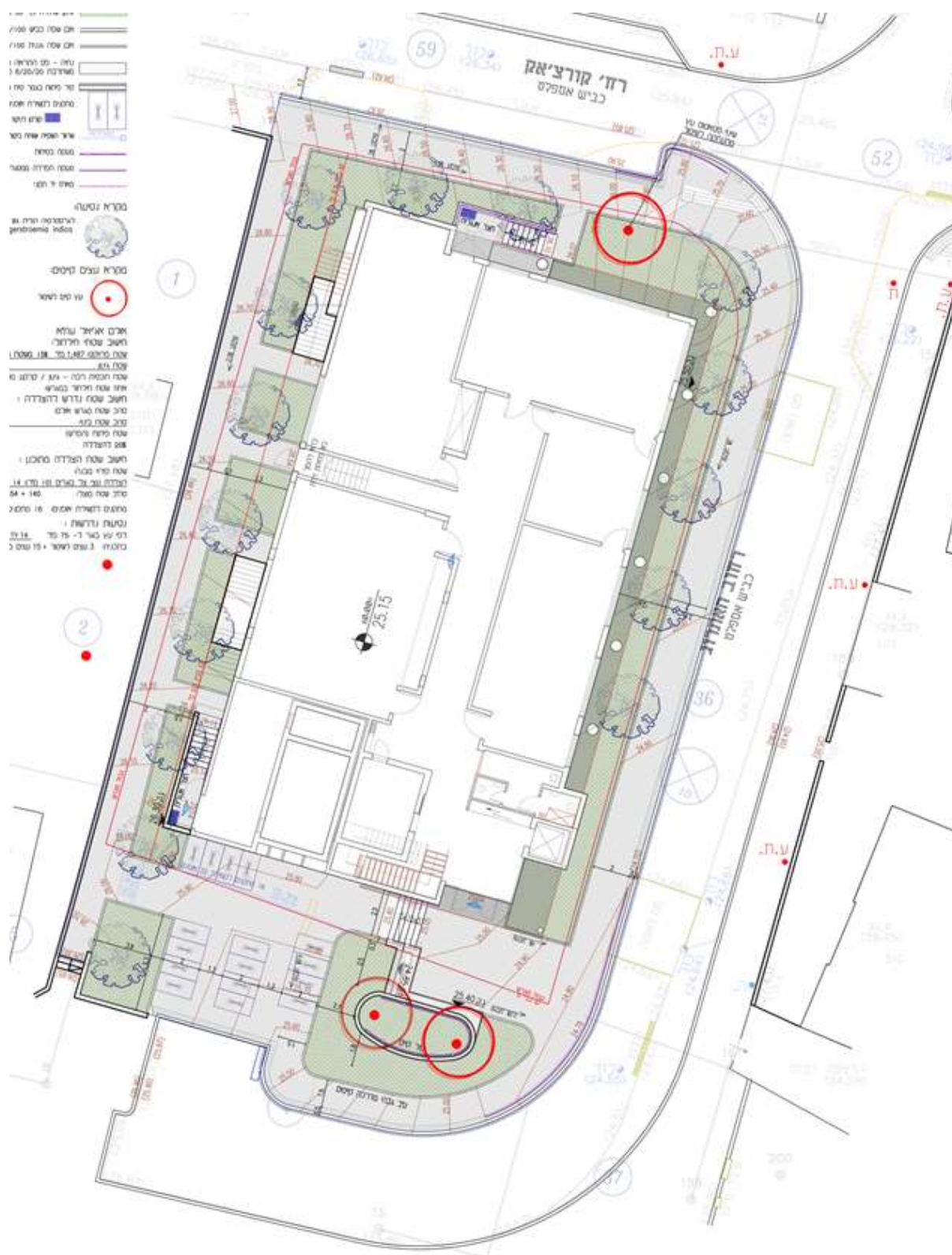
1.4. טבלת השוואה:

נתונים	מצב מוצע	מותר - תכנית צ' ותכנית 2660
סה"כ זכויות	136.6%	270%
בניה	1394.6	2756.7
גובה	2	5
תכסית במ"ר	702.5	714.7 (70% לפי תכנית 2660)

1.5. הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

- 2.1. **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**
כניסות: הכניסה הראשית מכיוון בית הספר בקומת הקרקע (צד דרום)
חזית חמישית: תכנון הגג מורכב ברובו מגג פלדה קל. אזור ייעודי למערכות מבטון שטוח הכולל מעקות הסתרה למערכות מיזוג אויר וחשמל. לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. תבוצע הכנה למערכות פוטו-וולטאיות בכל שטח גג האולם.
חומרים: גמר טיח משולב עם אלמנטים מתועשים, גג מסבכי פלדה עם פח מבודד ובטון.
- 2.2. **פיתוח השטח**
 פיתוח השטח יובא לתאום ואישור האגף לשיפור פני העיר.
עצים וצמחיה: עצים חדשים בוגרים יהיו לאישור אגף שפ"ע, בתי הגידול לעצים בהתאם לפרט העירוני כך שיאפשרו לא פחות מ 24 מ"ק אדמה לעץ ע"י חגורת בטון תומכת או ארגזי מבנה. עומק המילוי לעצים לא יפחת מ 1.5 מ'.
תיעול ואיגום מי נגר: תכנית המבנה לא תעלה על 70% משטח המגרש, התכנית מגדירה שטחים לא מרוצפים ומגונים לחלחול טבעי בצדו המערבי של המבנה ובחזיתו, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח.
- 2.3. **מתקנים ומערכות:**
 על גג המבנה מתוכננות מערכות למיזוג אויר וגנרטור, תיעשה הכנה תשתיתית עבור תאים פוטו-וולטאים בגג המבנה.
אצירת אשפה: המבנה המתוכנן מסתמך על פתרונות אצירת האשפה הקיימים בבית הספר.
- 2.4. **נגישות:**
 תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.
- 2.5. **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 ועדת השילוט.
- 2.6. **מאפייני בניה ירוקה**
תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
 א. **יעילות אנרגטית** – המבנה יעמד בת"י 5282 ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
 ב. **ריצוף חוץ** - תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

3. גמישויות:

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

חו"ד משולבת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר יפו והדרום ואדריכל העיר)

פורום מה"ע	תא/תעא/צ/2660(2) - אולם ספורט אג'יאל על-יסודי
------------	---

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0026-21' מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/1/4677 - אופטושו - ליוויק
3 - 0026-21ב'	דיון בדיווח

מטרת הדיון: דיווח לועדה המקומית בדבר החלטת הועדה המחוזית לאחר דיון בהתנגדויות. תכנית אופטושו ליוויק תא/1/4677, 507-0623314

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית והופקדה בספטמבר 2020. לתכנית זו הוגשו 3 התנגדויות. תמציתם וחוות דעת הצוות מובאים בהמשך הדראפט

דיווח לועדה המקומית לגבי החלטת הפקדה של הועדה המחוזית בתכנית הנ"ל אשר נדונה בועדה המקומית ב-27.6.2018. לאחר העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית התבקשו ע"י לשכת התכנון לבצע מספר שינויים. בהמשך הדראפט מובאים השינויים בתכנית כפי שהוחלטו ע"י הועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

שכונת קרית שלום

1. מגרשים לפינוי:
- צפון: רח' גוז'יקוב
- מזרח: דרך חיל השריון
- דרום: רח' אז"ר ושצ"פ (חלקות 5,6,7 גוש 6986)
- מערב: רח' ליוויק ואופטושו

2. מגרש לבינוי:
- צפון: דרך קיבוץ גלויות
- מזרח: שד' ישראל גורי
- דרום: שד' הותיקים
- מערב: רח' אסירי ציון

כתובת:

תל אביב - יפו

1. פינוי: רח' אופטושו יוסף 10-2, רח' ליוויק 28-2 (רק מספרים זוגיים)
2. בינוי: דרך קיבוץ גלויות פינת רחוב ישראל גורי



מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק
3 - 2021-0026	דיון בדיווח

שטח התכנית מורכב משני מתחמים בשכונת קריית שלום. מתחם אחד (פינוי) כולל את מבני המגורים הקיימים ברחובות אופטושו ליוויק אותם מציעה התכנית לפנות, ובמקומם לקבוע יעוד לשצ"פ/ שב"צ. מתחם שני (בינוי) כולל את מגרש הכדורגל וצומת הכניסה לשכונה (רח' קיבוץ גלויות פינת ישראל גורי) בהם מציעה התכנית שטח לבינוי ביעוד מגורים והסדרה סטטוטורית של הכניסה לשכונה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6982	מוסדר	חלק מהגוש	264, 277, 279, 281, 196, 291, 292	
6985	מוסדר	חלק מהגוש	135, 137, 138	
6983		חלק מהגוש	75, 76	85, 94, 77, 84, 25

שטח התכנית:

מתחם 1- לפינוי : 8,825 מ"ר (שטח תכנית המקביל לאיילון)
מתחם 2- לבינוי : 10,214 מ"ר (שטח התכנית המקביל לקיבוץ גלויות)
סה"כ: 19.0 ד'

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב

מצב השטח בפועל:

מתחם 1- לפינוי:

רחובות ליוויק ואופטושו נמצאים בצמוד לרצועת נתיבי איילון. קיימים 4 בנייני רכבת בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, 8-10 דירות בקומה, סה"כ 118 יח"ד בשטח של כ 75 מ"ר ממוצע. הבניינים בנויים משלד בטון ובלוקים, טיח וצבע עם גג שטוח מבטון. המבנים ישנים במצב תחזוקתי רעוע ואף לפני מספר שנים התמוטט אגף שלם בבניין ברחוב אופטושו. יצוין כי בצמוד למבנים אלה קיים קיר אקוסטי שהוקם לאורך נתיבי איילון בניסיון להתמודד עם מפגע הרעש וזיהום האוויר הנובע מנתיבי איילון. בנוסף, רצועת שצ"פ צרה אשר אינה אפקטיבית ומתאפיינת בנגישות מועטה לשכונה. הקרבה לנתיבי איילון משפיעה באופן משמעותי על איכות החיים ומצבם הפיזי של הבניינים.

מתחם 2- לבינוי: בתחום רחובות דרך קיבוץ גלויות מצפון וישראל גורי ממזרח. במגרש המוצע קיים מגרש ספורט שאינו בשימוש. ממערב אליו, מגרש הנוער העובד והלומד מדרום מתחם בית יצקר (חלקה במושע) אשר מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע. מצפון, דרך קיבוץ גלויות ובית הקברות המוסלמי.

מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000:

נספח אזורי יעוד – מתחם לפינוי: מוגדר למגורים.
מתחם לבינוי: מגורים

נספח עיצוב עירוני - מתחם לפינוי - 4 קומות. התכנון מוגדר כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. מתחם לבינוי- עד 8 קומות- בניה לאורך רחוב ק.גלויות.

רח"ק מאושר-

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/1/4677 - אופטושו - ליוויק
3 - 0026-21ב'	דיון בדיווח

מתחם לפינוי: 1+1 (מתחם להתחדשות עירונית)

מתחם לבינוי: 5 (ציר לאורך ק.גלויות ר-82)

מצב תכנוני קיים:

בתאריך 27.11.2017 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א לפרסום התכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק תו"ב. מודעה התפרסמה ע"פ חוק בעיתונים.

תב"ע תקפה: מתחם 1- לפינוי:

- 22230-ב קרית שלום ג'
- 22205-ב נתיבי איילון
- 1205
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות
- 312 - קרית שלום

מתחם 2- לבינוי

- 312 - קרית שלום
- 2230
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות

כלל עירונ

- ג1 – גגות
- ע1 - מרתפים

מצב תכנוני מוצע:

תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת שיפור בתנאי המגורים במבנים הקיימים לאורך דרך איילון ובינוי חדש בסמוך לקיבוץ גלויות זאת ע"י:

- א. פינוי 118 יח"ד הקיימות לאורך דרך איילון והקמת מבנים חדשים עם כ-360 יח"ד לאורך קיבוץ גלויות.
- ב. שינוי יעוד משב"צ למגורים, וממגורים לשב"צ.
- ג. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות, לייעוד מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
- ד. הסדרת סטטוטורית של צומת הכניסה לשכונת קריית שלום (רחוב קיבוץ גלויות/ רחוב ישראל גורי)
- ה. הרחבת זכות הדרך ברחוב קיבוץ גלויות לטובת הרחבת המדרכה בקטע המתוכנן.
- ו. קביעת זכות דרך חדשה לקישור עתידי מרח' ישראל גורי לרח' אסירי ציון.
- ז. הגדרת גובה בינוי חדש בין 9-30 קומות.

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי						יעוד
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע 3	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע 3	
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
341.96%	14,400	12,960*		92.875	28,156			מגורים
18.04%	760	190		2.506	760			מסחר
-		600		4.618	1,400			שב"צ
15,160		13,750	0	0	0	100%	30,316	סה"כ

1 - % מהשטח העיקרי

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק
3 - 0026-21	דיון בדיווח

2 - % משטח הקרקע=שטח המגרש ביעוד מגורים= 4211 מ"ר

3 - % מסה"כ השטח העיקרי (30,316 מ"ר)

*לא כולל מרפסות

צפיפות: (פלדלת)

שטח ממוצע ליח"ד : 90 מ"ר
מס' יח"ד ששטחן 50 מ"ר – 54
מס' יח"ד ששטחן 80 מ"ר – 90
מס, יח"ד ששטחן 87 מ"ר – 118
מס' יח"ד ששטחן 125 מ"ר – 86
מס יח"ד ששטחן 130 מ"ר – 12

סה"כ יח"ד: 360

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד 30

שני מגדלים של 30-28 קומות (6 יח"ד בקומה), ובינוי מרקמי של 9 קומות (8 יח"ד בקומה).

גובה: עד 105 מ'

תכסית: 55%

קווי בניין: צפון - 3 מ'

מזרח- 3 מ'

מערב- 0 מ'

דרום- 0 מ'

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	12,036	30,316 (עיקרי כולל שב"צ)
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	3 מעל קומת קרקע חלקית	שני מגדלים עד 30 קומות בניה מרקמית של 9 קומות
	מטר	12	105
תכסית		38%	55%
מקומות חניה		אין	379

רח"ק מוצע: 9.04 (רח"ק ללא שטחי ציבור 8.63).

טבלת שטחים: ייעודי קרקע:

מתחם מוצע לבינוי (דונם)(מגרש הכדורגל)

ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מוצע
דרך מאושרת	0.762	2.874
דרך מוצעת	3.252	1.004
שב"צ	4.657	-
מגורים	0.150	4.097
שצ"פ	1.393	-
שפ"פ	-	0.774
דרך משולבת		1.464
סה"כ שטח	10.214	10.213

מתחם לפינוי (אופטושו ליוויק)-

ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מוצע
שצ"פ	1.128	-
שפ"פ	0.5	1.499

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/4677/1 - אופטושו - ליוויק
3 - 0026-21	דיון בדיווח

מגורים	7.197	-
שב"צ/שצ"פ		7.345
סה"כ	8.825	8.844

תחבורה, תנועה, תשתיות:

הרחבת דרך קיבוץ גלויות ב2 מ', קביעת רחוב משולב דו כיווני מדרום למגרש הבינוי למעבר של כלי רכב והולכי רגל. רחוב זה יאפשר נגישות אל רמפת החניונים של המגורים המוצעים, גישה אל שימושי השב"צ, ובעתיד אף אפשרות לחיבור תנועתי אל רח' אסירי ציון. המשך נתיב האופנים על דרך קיבוץ גלויות דרומה לרח' שדרות ישראל גורי. תקן חניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה ע"פ התקן התקף. פינוי השטח באופטושו ליוויק יאפשר יצירת המשך של שצ"פ/שב"צ בגבול המזרחי של השכונה ויצירת מחסום זיהום קול עם נתיבי איילון.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי -

חלופה נבחרת: 2,000 מ"ר שטח ציבורי בנוי תוך בחינת האפשרות למיקום גני ילדים והחצרות הנדרשות.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- תאריך פרסום הכנת תכנית ברשומות: 09/01/2018. מס' ילקוט פרסומים: 7668. עמוד: 4034. שנה עברית: התשעח
- בתאריך 5.6.2017 התקיים מפגש שיתוף ציבור ראשון עם תושבי המתחם (אופטושו) לפני דיון ועדה מקומית לבחירת מתווה לקידום התכנית ובחירת מגרש שיוצע ביעוד מגורים במקום השטח הסמוך לנתיבי איילון.
- בתאריך 6.5.2018 התקיים מפגש אישור מתווה לשיתוף ציבור ע"י יו"ר ועדה מקומית דורון ספיר, ומהנדס העיר בו הוחלט כי יש לקיים מפגש שיתוף ציבור נוסף לדיירי המתחם לפני דיון ועדה מקומית.
- בתאריך 20.6.2018 התקיים מפגש הצגת עיקרי התכנית לדיירי המתחם (אופטושו-ליוויק).
- מפגש נוסף יתקיים לדיירי המתחם ולבעלי עניין גובלים לפני דיון להפקדה בועדה המחוזית.

זמן ביצוע:

20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

- התכנית בעלת חשיבות עירונית, קהילתית וחברתית רבה ועל כן, הגורמים בעירוניים התגייסו על מנת לאפשר פתרון לדיירי המתחם, אשר סובל רבות לאור הקרבה לנתיבי איילון. אנו ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
- יעשה נספח חברתי בהתאם לנוהל העירוני.
 - תיאום סופי עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור בנוגע לתמהיל הדירות, שטחי הציבור גודלם ואופן מימושם.
 - יש לבחון את מספר יח"ד ותמהיל. לאחר מכן, יש לבחון שוב את התחשיב הכלכלי.
 - קביעת הוראות לבינוי ופיתוח בהתאם לחלופה המוצעת. יש להתייחס לקישוריות לסביבה ופיתוח הרחובות הסובבים (נטיעות וכו')
 - יש להשלים ולבצע בדיקת איכות הסביבה (תוך התייחסות למשטר רוחות, הצללה וניהול מי נגר בהתאם להנחיות היחידה לאיכה"ס) כתנאי להעברה למחוז.
 - קביעת סופית של רוחב זכות הדרך המוצעת בין 12-14 מ', בהתאם לחוו"ד אגף תנועה.
 - יש לערוך תיאום הנדסי והכנת נספח תשתיות כתנאי להעברה למחוז.
 - הכנת מסמכי איחוד וחלוקה כתנאי להעברה למחוז

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק
0026-21' - 3	דיון בדיווח

בישיבתה מספר 0013-18' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עדי בסיס : תוכנית התחדשות עירונית, מתחם אופטושו תוכנית בסמכות מחוזית המקודמת ע"י הועדה המקומית.

גלי דולב : מציגה את התוכנית במצגת. מתחם לפינוי : מתחם אופטושו -ליוויק, הבניינים על דופן איילון. מתחם לבינוי חדש-מגרש כדורגל על קיבוץ גלויות פינת גורי. הכוונה לעשות בינוי-פינוי.

מדואל אהרון : האם לדיירים הנוכחים תהיה להם עדיפות לדירות בבניינים החדשים? גלי דולב : תהיה להם עדיפות, ככל הניתן.

מיטל להבי : מדובר בפרויקט חריג של פינוי בינוי והשאלה היא איפה הדיירים יגורו? איך הדיירים יוכלו לשלם את דמי הניהול? למגדל? אם בתוך כל התהליך החברתי שעושים לא תהיה נדידה של דיירים בגלל חוסר יכולת לשלם דמי אחזקה.

נתן אלנתן : אני רוצה להודות למינהל על שיתוף הפעולה וכמו כן תוספת של 12 מ' על אף שעל פי החוק היו צריכים לקבל את השטח חזרה. בנוסף לא דובר על קרן ההונית חשוב להוסיף אותה. כאן צריך לעשות קרן הונית חריגה כי עלות האחזקה תהיה גבוהה, לכן אני מציע לעשות קרן הונית למשך 20 שנה לדיירים הוותיקים שתממן את עלות מיסי הועד. המשמעות היא שלוקחים בערך 2-3 דירות שתממן את קרן ההונית. הסטטיסטיקה אומרת בערך 60 דיירים.

ליאור שפירא : כמה לדעתך שמים בקרן הונית?

נתן אלנתן : שתהיה חו"ד כלכלית נדע.

אהרון מדואל : יש ענין של הארנונה בפרויקטים של פינוי בינוי שהדיירים המקוריים של אותו פינוי בינוי משלמים את אותה ארנונה. מרכיב הארנונה לא פחות כבד, אני מבקש שהעירייה תכיל את אותו חיוב ארנונה על אותם דיירים.

מיטל להבי : אני מציעה שאחרי החו"ד כלכלית שקרן הונית ל-20 שנה היא לא מספיקה, אני מציעה לתת לדיירים קיימים אכלוס בבניינים הנמוכים כדי להפחית עלויות אחזקה.

דורון ספיר : כרגע לא דנים בנושאים הכלכליים אנחנו רוצים לאשר את התוכנית ולקדם אותה.

עודד גבולי : מדובר בפרויקט היסטורי, הועדה צריכה להכריז על פטור מכל התסקירים המיותרים כלכלי עצים וכד'. אני מציע שתתנו לנו את האחריות לבדוק את הנושאים שהעלתם לכל מה שקשור לתחזוקה ואחזקה ואפשרות לזכות על בניה ישנה כולל מה שצריך ונעשה את זה, זה חשוב.

נתן אלנתן : מה עם היטל השבחה

גלי דולב : המתווה כלכלי אומר שהתוכנית תעמוד בתנאים לפטור שיהיו באותה עת בעיריית ת"א. הועדה החליטה על מדיניות לפטור מהיטל השבחה, אם דירת התמורה לדיירים הפרויקט יהיה זכאי לפטור והסכום הזה משתנה מעת לעת.

נתן אלנתן : לכן צריכים להמליץ על פטור להיטל השבחה.

אילנית לווזון : היטל השבחה יגבה כחוק ככול שיהיו קריטריונים לפטור מה שינתן נפעל בהתאם.

דורון : מדובר בפרויקט חשוב ודחוף לכן יש לראות איך אנחנו מקדמים את הפרויקט תכנונית ע"י קבלת החלטה לאשר את התוכנית היום. בנוסף הטיל על מ"הע והצוות לבדוק את הנושא הכלכלי ויכולת התחזוקה של הדיירים הנשארים בעתיד כולל כל ההיבטים שנאמרו כאן ולענין ההשבחה להמליץ למועצת העיר לתת פטור.

הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

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

להלן עדכון הועדה בדבר השינויים

בהמשך להחלטת הועדה המקומית הועברה התכנית לדיון בועדה המחוזית ואושרה בדיון להפקדה בספטמבר 2020 . התכנית אושרה במתווה שונה מכפי שאושר בועדה המקומית הכולל שינוי מהותי באופי הבינוי והקפי הבניה ועל כן, אנו מביאים לועדה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/4677/1 - אופטושו - ליוויק
3 - 0026-21	דיון בדיווח

במסגרת בדיקות של לשכת התכנון ושמיאי המחוז, לאחר: 1. אישור מתן הפטור מהטל השבחה*
2. הקצאת הקרקע ללא תמורה, נבחן הדוח הכלכלי על ידי כלל הגורמים המקצועיים על מנת להטיב את איכות התכנון, תוך שמירה על תמורות הדיירים והבטחת קרן הונית לתקופה של עשר שנים. כתוצאה מכך, התאפשרה הפחתת זכויות הבניה כנגזרת מהדו"ח הכלכלי.
*החלטה לפטור מהטל השבחה התקבלה בישיבת מועצה מס' 30 שהתקיימה ביום 14.9.20 (החלטה מס' 245).

הועדה המחוזית החליטה בהחלטתה ביום 7.9.2020 (ישיבה מספר 893) על השינויים הבאים:

- צמצום מספר יחידות הדיור ועדכון תמהיל דירות המגורים הכולל יח"ד קטנות, בינוניות וגדולות.
- הפחתת סך שטחי הבניה (עיקרי ושירות) והפחתת שטחי הציבור הנדרשים לבניה במסגרת מגדל המגורים.
- הקרקע המפונה תהפוך לקרקע ציבורית הכוללת כ- 14,880 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים (שאינם רגישים) בגובה של כ-4 קומות תוך יצירת רצף פארק ליניארי לטובת השכונה.
- שינוי בתאי השטח וחלוקת המגרשים לטובת תכנון גמיש ומטבי המאפשר שינוי באופי הבניה.
- צמצום תקן החניה בהתאם למדיניות עירונית 0.8 ליח"ד.
- הרחבת הקו הכחול לטובת יצירת מתחם אחד, רציף גאוגרפית לאיחוד וחלוקה, בהתאם לדרישת מינהל התכנון. הרחבת התכנית אינו משנה יעוד לשימושים ואינו בעל השפעה תכנונית כלכלית על התכנית. השטח הנוסף הינו שטח דרך ופיתוח נופי לאורך קבוץ גלויות. שטח תכנון כולל 229.4 ד.
- צמצום תוקף התכנית ל-7 שנים עם אפשרות הארכה בכפוף לאישור הועדה המקומית

חלופת בניה	
	
אושר בועדה המקומית 2018	מאושר בועדה המחוזית
מספר יח"ד קיים	מספר יח"ד קיים
118 יח"ד	118 יח"ד
מס' יח"ד מוצע	מס' יח"ד מוצע
360 יח"ד	335 יח"ד
סך שטח בני למגורים	סך שטח בני למגורים
41116 מ"ר	34190 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
76 מ"ר פלדלת	65 מ"ר פלדלת
מס' מבני מגורים	מס' מבני מגורים
שני מגדלים בני כ-30 קומות ומבנה בגובה 8 קומות (כולל קומה ציבורית וקומת קרקע מסחרית)	מגדל מגורים בגובה 30+גג. (כולל קומה ציבורית וקומת קרקע מסחרית) שלושה מבנים בגובה 9+גג (קומת קרקע מסחרית)
שב"צ	שב"צ
2000 מ"ר	1000 מ"ר
מסחר	מסחר
760 מ"ר עיקרי + 190 מ"ר שירות	760 מ"ר עיקרי + 190 מ"ר שירות
תקן חניה	תקן חניה
תקן 1:1 למגורים	תקן מקסימלי של 1:0.8 למגורים
12 מ"ר ליח"ד+ חניה+ מרפסת קרן הונית 10 שנים	תמורה לדיירים
*ללא שינוי בתכנית בניה	

מבט מרחוב קבוץ גלויות לכיוון דרום-מערב



מצב מוצע :
בינוי בהתאם להחלטת הועדה המחוזית 2020



ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מדווחים על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התוכנית היא בשונה להחלטת הועדה המקומית שהתקבלה לגבי התוכנית הזו. התוכנית מייצרת תוכנית של בינוי פיננסי. פיננסי הבניינים לאורך נתיבי איילון שהושפעו כנראה מסלילת נתיבי איילון ובינוי של פרויקט חדש לאורך קיבוץ גלויות. התוכנית הוצגה בועדה ואושרה. במסגרת העבודה על התוכנית הזו רמ"י שהמגרש בו הזכויות שנתנו לבניה הוא בבעלותו, הסכימו לתת את המגרש ללא תמורה בתנאי שהועדה/העיריה תוותר על היטל השבחה. כתוצאה מההפחתה מכך שהמגרש ניתן ללא תמורה והחלטת מועצת העיר שלא נגבה היטל השבחה אפשרו לנו להוריד את היקפי הבניה בצורה משמעותית. החלטת הועדה המחוזית שהיא תוצאה של הבדיקה הכלכלית אשר מראה שאנחנו יכולים להוריד מגדל אחד במקום שניים. ולהסתפק בבינוי מלווה רחוב במקומו. אנחנו ממליצים לאמץ את ההחלטה של הועדה המחוזית ולהפקיד את התוכנית. ראובן לדיאנסקי : כמה שפ"פ/שצ"פ נשאר פנוי בפרויקט שאושר כאן וכמה יש בתוכנית שהומלץ ע"י בועדה המחוזית?

עדי בסיס : התכנית לא השתנתה. השטח הפתוח לא פחת והוגדר בתקנון מינימום דונם המפותח בצורה איכותית לטובת הציבור. יתרות המעברים והשבילים יהיו זיקות הנאה (בעלי ערך ציבורי שכוני מופחת).

כלומר התכנית נשארה אותה תכנית מינימום 55% והשטח הפתוח האיכותי מעוגן בתקנון. למרות שסטטוטורית הוא נראה אחרת (יעוד הקרקע) ליאור שפירא : קבלנו את הדיווח.

בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית. הועדה מאמצת את החלטת מליאת הועדה המחוזית מספר 893 מתאריך 7.9.20 כלשונה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 893 מיום 07/09/2020 דנה בתכנית והחליטה :

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 :

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/4677/1 - אופטושו - ליוויק
3 - 2021-0026	דיון בדיווח

29/04/2021	The Marker
29/04/2021	ישראל היום
30/04/2021	מקומון ת"א

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

הנדון: הגשת התנגדות מהנדס העיר לתכנית אופטושו ליוויק תא/4677/1, 507-0623314

התנגדות מה"ע מובאת בזאת בבקשה לתיקון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראות לענין: עדכון הנחיות בניה ירוקה, דיוק השימושים והוראות בינוי, הגדרת תנאים להוצאת היתר ואכלוס ותיקונים טכניים.

שטחי ציבור:

א. 4.1.1 "מגורים ד-שימושים" ו 4.1.2 "מגורים ד-הוראות בינוי" סעיף קטן 3 - יש להוסיף למיקום השימושים הציבוריים המתאפשרים בקומת הקרקע וקומה ראשונה את הקומה השניה על מנת לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב ותכנון המבנה המפורט, תוך אפשרות לתוספת קומה וגובה הבינוי בהתאמה, ללא תוספת שטחים מעבר למאוסר.

4.1.1 "מגורים ד-שימושים" - תוספת שימושים לשטחים ציבוריים מבונים: תרבות, משרדי עירייה ודיוור מוגן לצרכים מיוחדים.

ב. בסעיף 4.1.2 א "מגורים ד-הוראות בינוי" סעיף קטן 1,

• מבוקש גמישות לעניין מספר גרעינים סופי

גמישות בנוגע לרציפות קומת הקרקע המסחרית בין בנין ג, ד בעת תכנית העיצוב על מנת לאפשר תכנון מטבי, תוך שמירה על תמהיל הדיוור, כיווני אוויר ואיכות הדירות

ג. תוספת לסעיף 4.2.1 סעיף קטן 1 "מבנים ומוסדות ציבור- שימושים"- תוספת שימושים: מסחר (בהתאם להיקף השטחים המצויין בטבלה 5)

ד. בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) בתא שטח 101 "מבנים ומוסדות ציבור" יש לאפשר תוספת שימוש מסחרי נלווה לשטח הציבורי בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטח המאוסר.

ה. תיקון 4.2.2 (א) "הוראות בינוי-מבנים ומוסדות ציבור" סעיף קטן 1 החלפת הנוסח הכתוב בנוסח כדלקמן: "השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו"

ו. בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) - תא שטח 101 "מבנים ומוסדות ציבור" יש להוסיף תוספת שטחי מרפסות בהיקף סופי שלא יפחת מ-320 מ"ר כשטח נלווה לשטחי הציבור המבונים על מנת לאפשר שימושים להם נדרשים שטחי חוץ מוצמדים. (כגון גני ילדים)

ז. בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5), תא שטח 201, ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יש להגדיל את תכנית המותרת לבינוי ל-50% ואת מספר הקומות המותרות לבניה ל-5 קומות כך שתתאפשר גמישות בעת מימוש הבניה ואפשרות ניצול כל הזכויות העיליות המוקנות בתכנית זו.

סעיף 6.1 סעיף קטן 1. "עיצוב אדריכלי" יש להוסיף:

- מתן גמישות לקידום תכנית עיצוב "מרחב הבינוי" ו"מרחב הפינוי" בנפרד (בהתאם להגדרת התקנון סעיף 1.9) בכפוף לחור"ד מה"ע או מי מטעמו לעת תכנית העיצוב.
- יש להוסיף כי "שלביות הביצוע והפינויים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי".

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק
3 - 0026-21	דיון בדיווח

א. בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף קטן ג' יש לשנות את הרשום ולרשמו מחדש כדלהלן:

"הבטחה לפינוי המגורים בתאי שטח 201 ו-401 (בהתאם לשלבויות שתיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי), כולל הריסת המבנים/גדרות ופינוי כל פסולת הבניה, ע"י וע"ח מגיש ההיתר".

ב. בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה"

- יש להוסיף את הסעיפים כדלקמן: "הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ו- "הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור".
- יש להעביר את סעיף קטן 9 להערות לטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) היות ואינו מהווה תנאי למתן היתר.

סעיף 6.2.4 "איכות הסביבה" - הורדת הדרישה ל"הנחיות בנושא מיגון אקוסטי סביבתיות מחייבות", והפיכתם ל"מנחה" על מנת לאפשר גמישות עתידית להתאמה לתקן התקף ולא בהתאם לנספח הסביבת שהינו רלוונטי לעת כתיבתו.

תכנון בר קיימא:

פרק 4 סעיף 4.1.2. א' – "הוראות בינוי": יש להוסיף סעיפים אלה:

- חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("גג ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("גג כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות בתחום התכנית (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרט הביצוע בתיאום ובכפוף לאישור אדריכל העיר.
- סככות פאנלים סולאריים:** על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה דינה כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

פרק 4 סעיף 4.1. ג' – קווי בנין: יש לתקן את סעיף 2 לנוסח הבא:

15%-20% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי קרקע אטום (ריצוף). שטח זה ישמש לחלחול וניהול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. חריגה מהיקף שטח זה ו/או שימוש בריצוף מחלחל יבוצע בתיאום עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה לאחר הצגת פרטי חיפוי מאושרים ע"י אדריכל העיר.

פרק 6 – הוראות נוספות: סעיף 6.1. עיצוב אדריכלי – יש לתקן את הסעיפים הבאים:

סעיף קטן 6. הבנייה בתחום התכנית תעמוד בתקן לבנייה ירוקה, ראה הנחיה בקובץ הוראות זה. סעיף קטן 13. תכנית הפיתוח תכלול תכנית הנדסית לניהול מי נגר, ר' בפרק "ניהול מי נגר" בקובץ הוראות זה.

במקום סעיפים קטן 15+14 יש להוסיף את הסעיפים הבאים:

- תכנית העיצוב אדריכלי תכלול פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

תכנית העיצוב אדריכלי תכלול 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

שטחי תת הקרקע:

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/4677/1 - אופטושו - ליוויק
3 - 0026-21	דיון בדיווח

- א. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) – בהמשך להערה 3- הערה לטבלת הזכויות, להוסיף** הערה כי "תותר קומת גלריה במפלס החניה העליון – שלא יבוא במניין הקומות בתת הקרקע על מנת ליעל את תכנון החניה".
- ב. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) – הערה לטבלת הזכויות בתא שטח 101** אפשרות המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר לטובת שימושים סחירים, ללא תוספת שטח או קומות.
- ג. **סעיף 6.1 סעיף קטן 12 "עיצוב אדריכלי" – להוריד "בתחום הרחבה הפתוחה"**

זיקות הנאה ותנאי להוצאת היתר:

- ג. **סעיף 4.1.2 (ד) " מגורים ד- זיקת הנאה" סעיף קטן 2:** זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע לתכנית הינה ללא חיבור לדרכים הגובלות עם המגרש. יש להגדיל את זיקת הנאה בקומת הקרקע כך שתאפשר שטח פתוח נוסף ואיכותי לטובת השכונה וקישוריות נוחה להולכי הרגל. (ולסמן בהתאמה בתשריט מצב מוצע)
- ד. **יש לתקן את סעיף 6.4 "זיקת הנאה" סעיף קטן 2** כדלקמן: "...תרשם הערה בלשכת הרישום המקרקעין לזיקת הנאה לטובת הציבור"
- ה. **יש לתקן את סעיף 6.9 "איחוד וחלוקה" כדלקמן:** יש למחוק סעיפים קטנים 3 ו-4 מהסעיף (תנתן התייחסות לרישום השטחים הציבוריים בתכנית בסעיף 6.12).
- בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף קטן 2ב, יש לעדכן את נוסח** כדלקמן: "הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 101 והשטחים המוצמדים להם בבעלות עירייה", כך שיכללו את החניות, חצרות ושטחי שירות בתת הקרקע

- הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

פרק 6 – הוראות נוספות: תוספת סעיף "בניה ירוקה" והוספת הסעיפים כדלקמן: תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או ביתר דרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

פרק 6 – סעיף 6.6. "דרכים תנועה וחניה" סעיף קטן 5 – יש לתקן את הניסוח באופן הבא: מספר החניות המיועדות לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו התקפות לעת הוצאת היתר ויוצגו בשלב תכנית העיצוב ופיתוח.

- יש להוסיף סעיף- עמדות טעינה לרכב חשמלי יותקנו בחניונים בהתאם למדיניות יחידת אדריכל העיר לעת הוצאת היתר.

פרק 6.7 "הוראות נוספות" - "ניהול מי נגר" – יש למחוק את 2 הסעיפים הקיימים ולשלב במקומם את את אלה:

פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- בתחום התכנית ישולבו אמצעים לחלחול ו/או השחיית מי נגר למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי לחלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק דיון בדיווח 3 - 0026-21ב'	
--	--

- מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
 - לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי, כגון אדמה פוריזיבית, חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
 - הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
- יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקייה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש

פרק 6.8. שמירה על עצים בוגרים – יש להוסיף את הסעיפים הבאים :

- בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

סעיף 6.10. תנאים למתן היתר בניה יש להוסיף את התנאים הבאים :

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

יש להוסיף "תנאים להיתר אכלוס" הכוללים את ההנחיות כדלקמן:

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור.
- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

תיקונים טכניים:

- סעיף 1.9- הגדרות בתכנית-** תוספת הגדרה ל"תכסית בינוי" כך שלא תכלול שטח מרפסות
- 4.1.2.א (9)- "מגורים ד-הוראות בינוי"** , תוספת כי "אופי עיצוב החזיתות הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי".

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/4677/1 - אופטושו - ליוויק
3 - 0026-21	דיון בדיווח

- ג. 6.10.12, 6.10.12 - מחיקת אחד מהסעיפים - כפילות סעיף
- ד. תיקון המושג "תכנית פיתוח" ל"תכנית עיצוב אדריכלי" בכל מקום בו מופיע בתקנון.
- ה. 4.1.1 "מגורים ד-שימושים" הושמטו שימושים מותרים בתת הקרקע, יש להוסיף שימושי חניה, מחסנים, מערכות טכניות וכד'..
- ו. סעיף 4.3.1 "שימושים-שטח ציבורי פתוח" סעיף קטן 2 : לתקן את מספרי תא השטח מתאי 401,602 לתאי 401,402,301
- ז. סעיף 6.1 "הוראות נוספת-עיצוב אדריכלי" סעיף קטן 16: העברת הסעיף לסעיף 6.6 "דרכים, תנועה וחניה"

תיקון טכני בתשריט "מצב מוצע" של התכנית :

- יש לסמן את כלל שטח התכנית לתחום איחוד וחלוקה.

תיקון בטבלת ההקצאות כדלקמן :

בשורות מספר 235 236 במצב הנכנס של הטבלה, יש לתקן את מספרי הגוש מ6985 ל6982

- יש לתקן את יעוד הקרקע של מגרש 201 במצב היוצא מ-"שטח פתוח ומבני ציבור" ל"מבנים ומוסדות ציבור" בהתאם להגדרת המבא"ת.
- יש לתקן את נספח התנועה כדלקמן :
1. תיקון מספר מגרש התמורה של תא השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" למגרש 201.
2. בנוסף לכך, ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצויינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית בתא שטח זה, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה בהתאם.

בברכה

אדר' אהוד כרמלי

מהנדס העיר ת"א-יפו

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר הגשת התנגדות זו לועדה המחוזית לתכנון ובניה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 תיאור הדיון :

מדווחת על הגשת התנגדות מה"ע לתוכנית אשר הובאה לכאן לפני חצי שנה לעדכון על התכנון העדכני. הגשנו התנגדות טכנית שנוגעת להטמעת הנחיות של איכות הסביבה, הנחיות של אגף הנכסים והנחיות בינוי המאפשרות גמישות לעת מימוש התכנית. הסעיפים רוכזו לשלב ההתנגדויות במסגרת הנחיות הועדה המחוזית לריכוז תיקונים מרגע הדיון להפקדה ועד היום. ניתנת סקירה לתוכנית.

בישיבתה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק
0026-21 - 3	דיון בדיווח

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, ציפי ברנד, מאיה נורי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 893 מיום 07/09/2020 דנה בתכנית והחליטה:

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:

29/04/2021	The Marker
29/04/2021	ישראל היום
30/04/2021	מקומון ת"א

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות לתכנית

1. התנגדות עו"ד אומיד ושות' מטעם בעלי הדירות במתחם
 2. התנגדות עו"ד טלי סלטון ישועה מטעם חברה קרסו נדל"ן בע"מ
 3. התנגדות מהנדס העיר מטעם הוועדה המקומית
- להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

סעיף התנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
	היעדר כדאיות כלכלית למימוש התכנית במתכונת בה הופקדה (335 יח"ד)	לדחות את ההתנגדות	מענה לסוגיה זו מפורט בהמשך מסמך בה, ראה מענה לעו"ד טלי סלטון, סעיף 2 לעיל.
	תושבי הבניינים לא עודכנו בדבר השינוי לאחר דיון בהפקדה בועדה המחוזית.		לאור השינויים שנדרשו על ידי הועדה המחוזית להפחתת נפחי בניה וצפיפות יחידות דיור, עודכן אופי הבינוי כך שיטיב עם תושבי המתחם. בתאריך 19.8.2020 נערך מפגש תושבים מקוון בו הוצג באופן ברור מהות השינויים והפחתת הנפחים מהחלופה כפי שאושרה להפקדה בועדה המקומית. יתרה מזאת, אף יצא מכתב יידוע לתושבים בתאריך 8.6.2021 הכולל הפניה למסמכי התכנית המעודכנים ועדכון בדבר לוחות הזמנים טרם הפקדה בפועל בועדה המחוזית. נציגי התושבים מקיימים קשר רציף עם נציגי מינהל קהילה ואגף תכנון עיר אם טלפונית ואם בקבוצת הוואטסאפ.

פירוט ההתנגדויות, דברי מענה להתנגדויות והמלצות

1. התנגדות עו"ד אומיד מטעם הבעלים
2. התנגדות עו"ד טלי סלטון ישועה מטעם חברה קרסו נדל"ן בע"מ

סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
18.א	היעדר כדאיות כלכלית למימוש התכנית במתכונת בה הופקדה (335 יח"ד) השומה התבססה על המחשבון לחישוב כדאיות כלכלית של מתחמי פינוי ובינוי, המהווה כלי ראשוני בלבד לחישוב כדאיות כלכלית.	לדחות את ההתנגדות	חוות דעת אציל (שמאית התכנית מטעם הוועדה המקומית) נערכה בהתבסס על תחשיב מפורט עפ"י תקן 21 לפרויקט הנדון הכולל נתונים מדויקים ולא על "מחשבון" כפי שנטען.
2.ב	השומה נערכה לפני ההפקדה ולא עודכנה בהתאם להחלטת ההפקדה בוועדה המחוזית	לדחות את ההתנגדות	חוות הדעת הכלכלית עדכנה באופן שוטף על כל שינוי תכנוני בהתאם לתקן 21 ובכפוף לאישור והנחיות שמאי הוועדה המחוזית. יתרה מכך, בין שתי תקופות ההפקדה אושרה החלטת הנהלה בדבר פטור מהיטל השבחה אשר מייצרת וודאות כלכלית.
ד	היזם מקדם את התכנית עבור הדיירים ונוכח בהליך מראשיתו, מאפשרת לו להביא בפני הוועדה הדנה בתכנית ובפני השמאי שעורך את הבדיקה לפי תקן 21 את מלוא המידע לגבי הפרויקט, עלויות הקמתו, התחייבויות לדיירים ועוד.	לדחות את ההתנגדות	יש לחדד כי מדובר בתכנית ביוזמת הוועדה המקומית ובמימון עירוני מלא של כלל היועצים וצוות התכנון. בנוסף, הוקצתה קרקע ציבורית כקרקע חליפית על מנת לאפשר את מימוש התכנית וזאת לאור המגבלות החלות על המגרשים הבנויים (קרבה לאיילון, מגרש צר וארוך, וריבוי יחידות דיור קיימות). מגבלות אלו מקשות על התכנות פרויקט באמצעות יזם פרטי ולכן הוועדה המקומית הינה יוזמת ומגישת התכנית. נוסף על כך, נרתמה רשות מקרקעי ישראל למהלך בהקצאת קרקע חליפית ללא תמורה על מנת לתמרץ את מימוש התכנית. ראה החלטות הנהלת רשות מקרקעי ישראל שמספרן 4292 ו-סיכום דיון מחוז ת"א 2825.
78.ד	הרווח היזמי נקבע בהתחשב בכך שרמת סיכון ואי הוודאות הגלומים בפרויקט פינוי בינוי הינם גדולים מאחר ופרויקט מעין זה בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ועל כן יש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים	לדחות את ההתנגדות	התכנית מקצה קרקע עירונית פנויה לטובת מהלך פינוי-פינוי וע"י כך מייצרת וודאות וביטחון בעבור מימוש התכנית. בשונה מתכניות פינוי-בינוי אחרות ישנה הפחתה משמעותית של הסיכון, כמו למשל במקרה של דייר סרבן, פינוי קרקע וכד'... כמו כן, יודגש כי מאז עריכת חוות הדעת קיימת עליית מחירים משמעותית בכלל ובתל אביב - יפו בפרט אשר מגלמים בתוכם את הפערים ככל שיהיו.
ה	התכנית הופקדה ללא חוות דעת הערוכה לפי תקן 21 המתייחסת לתכנית כפי שהופקדה הדוח הכלכלי לא הוצג כחלק מסמכי התכנית	לדחות את ההתנגדות	על פי מדיניות המחוז והוועדה המקומית חוות הדעת הכלכלית איננה מהווה חלק ממסמכי התכנית הפתוחים לעיון הציבור, ואין הדבר שונה גם במקרה זה. יש לציין כי חו"ד נבחנה ע"י שמאי הוועדה המחוזית ונמצאה שעומדת ברווחיות הסבירה הנדרשת לקידום

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק דיון בדיווח	3 - 0026-21
--	--

התכנית. (תוך הטמעת פטור מהטל השבחה) לעת בקשת החברה לחשיפת השומה נענתה הוועדה המקומית ומסרה את עקרונות הבחינה הכלכלית. אין לוועדה המקומית מניעה להצגת השומה הכלכלית המעודכנת. חוות הדעת עודכנה לאורך כל תהליך התכנון בהתאם לשינויים שנערכו בתכנון ובכפוף לאישור שמאי המחוז. לאור פניית החברה, הועברה חו"ד המעודכנת לעיונם ע"י המחוז עם הפקדת התכנית.			
שיעור הרווחיות המוצג בסעיף זה אינו לוקח בחשבון את הפטור המלא מהיטל השבחה, כפי שאישרה וועדת כספים מס' 26/20 מתאריך 31.8.20 והחלטת מועצה מיום 14.9.2020 (ישיבה מן המניין מס' 30) לעניין שומת השמאי ספקטור (שמאי המתנגדים). שומה זו אינה ערוכה עפ"י תקן 21 אין פרוט פרוגרמה שטחים ואין פרוט המציג את תחשיב העלויות אלא רק עלות כוללת.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקה השמאית לפי תקן 21 שגויה	1.ו
השומה נערכה על פי תקן 21, נבחנה ואושרה ע"י שמאי הוועדה המחוזית.	לדחות את ההתנגדות	פגם בשומת אציל (שמאית התכנית מטעם הוועדה המקומית)	2.ו
שטח ממוצע למקום חניה מבוסס על נתון שהתקבל מעיריית תל אביב (אגף הרישוי ואגף התנועה) מניסיונו הינו בתחום הסביר. יתרה מכך, טבלת שטחי הבניה (טבלה 5) מאפשרת שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף גבוה יותר ואופן ניצולם נתון לשיקול דעת של מבצע הפרויקט בהתאם לתכנון המפורט בזמן הביצוע.	לדחות את ההתנגדות	שטח מקום חניה תת קרקעי בדו"ח הכלכלי הוטמע 40 מ"ר ליחיד ומבוקש 50 מ"ר ליחיד	ו.2.א
נערכה הפחתה לדירות ללא חניה לפי התמחיל המוצע. נתוני ההשוואה לא כוללים חניה. ההפחתה מגולמט בסך הכולל של השווי, ואושרה מול שמאי המחוז.	לדחות את ההתנגדות	הפחתה לשווי דירות ללא חניה	ו.2.ב
אומדן העלויות נעשה בהתאם להנחיות מנהל התכנון, בהתאם למחירון "דקל" (מחירון רשמי לבניה ותשתיות המסייע בהכנת אומדנים תקציביים) ועל פי מאפייני הפרויקט הייחודיים. עלויות הבניה תואמו ואושרו על ידי שמאי הוועדה המחוזית, ראה סיכום ישיבה במינהל התכנון לעניין המחירונים (מצורף). מעבר לכך, ככל שהועדה המחוזית תחליט שיש לעדכן את העלויות, אנחנו מבקשים לעדכן את כל הפרמטרים בבדיקה הכלכלית. מדובר בתכנית ביוזמת הוועדה המקומית ובמימון מלא של כלל היועצים. בעבור עו"ד הדיירים קיים סעיף נפרד בדוח הכלכלי אשר קיבל מענה.	לדחות את ההתנגדות	אומדן עלויות בניה שגוי ופגום מימון עו"ד	ו.2.ג
בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בתאריך 24/1/2019 במינהל התכנון בלשכתה של אדרי' דלית זילבר בנושא של תחשיבים	לדחות את ההתנגדות	יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות יותר לשטחים העיליים	ו.2.ג

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק דיון בדיווח	3 - 0026-21ב'
--	--

לפי תקן 21 (מצורף) נקבע כי בתחשיב יובאו בחשבון עלויות בניה בהתאם לעלויות בניה שנקבעו במחירון "דקל" (מחירון רשמי לבניה ותשתיות המסייע בהכנת אומדנים תקציביים) ובהתחשב במאפייני הפרוייקט. חוות דעת אציל נערכה בהתאם לסיכום והנחיה זו. עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומות פרידמן וספקטור (שמאים מטעם המתנגדים) גבוהות מהמקובל ואין תואמות את הנחיות מינהל התכנון. מעבר לכך, ככל שהועדה המחוזית תחליט שיש לעדכן את העלויות, אנחנו מבקשים לעדכן את כל הפרמטרים בבדיקה הכלכלית.			
ראה מענה בסעיף הקודם. לעניין המרתפים יודגש כי עפ"י מחירון דקל עלויות הבניה למרתפים במגדלים הינו 2,270 ₪ למ"ר. בתחשיב שנערך על ידי הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 2,900 ₪ למ"ר וזאת בהתחשב במאפייני הפרוייקט. דהיינו הובאו בחשבון עלויות עודפות הסך של 720 ₪ למ"ר.	לדחות את ההתנגדות	יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות יותר לשטחי המרתף	ג.2.ו
התכנית הינה במסלול רשויות ולא במסלול מיסוי. מדובר בתכנית ביוזמת הועדה המקומית ובמימון מלא של כלל היועצים. לפיכך עלויות הייזום נמוכות יותר מאשר במסלול בו היזם הוא זה שמקדם את התכנית. בתחשיב שנערך על ידי שמאית התכנית (גלית אציל) הובא בחשבון עלות בסך של 10,000 ₪ ליחיד קיימת עבור ארגון דיירים כפי שמקובל. יש לעשות אבחנה בין עלויות לצורך יצירת הרווח היזמי לבין ארגון הדיירים.	לדחות את ההתנגדות	יש להביא בחשבון עלויות ייזום גבוהות יותר	ג.2.ו
בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בתאריך 24/1/2019 במינהל התכנון בלשכתה של אדר' דלית זילבר בנושא של תחשיבים לפי תקן 21 נקבע כי "בפרוייקטים בהם נקבע כי יוקמו שטחי ציבור במסגרת המגרשים הסחירים (הפרשות מבונות לצרכי ציבור) הדבר יובא בחשבון במסגרת העלויות להקמת הפרוייקט ברמת מעטפת". לפיכך בתחשיב הובאו בחשבון עלויות ברמת מעטפת.	לדחות את ההתנגדות	יש להביא בחשבון עלויות הקמת מבנ"צ בגמר מלא	ג.2.ו
בעת חישוב חשבון האגרות וההיטלים יובאו בחשבון (דהיינו : יופחתו) סך השטחים הבנויים לפי היתר.	לדחות את ההתנגדות	אין לקבל הנחה לפיה יקוזזו עלויות אגרות והיטלים של המבנים הקיימים.	ג.2.ו
שעור המס הינו נגזרת של מועד הוצאת היתר הבניה, אנו מותירים את שיקול הדעת בנושא ליועץ השמאי הועדה המחוזית.	לקבל חלקית את ההתנגדות	מס רכישה צריך להיות 6% ולא 5%	ג.2.ו
העלות שהובאה בחשבון הינה בהתאם להנחיות עיריית תל אביב (אגף הכנסות מבניה ופיתוח): לפיהם תקופת הסיוע במימון דמי הניהול הינה 10 שנים וגובה הסיוע עומד על 250 ₪ ליחיד.	לדחות את ההתנגדות	עלות תחזוקה צריכה להיות 400 ₪ לחודש.	ג.2.ו
מדובר בעלויות זניחות שאין להם השפעה מהותית על התחשיב הכלכלי. אף השמאי ספקטור (שמאי מטעם המתנגדים) מגלים זאת בעלות תכנון	לדחות את ההתנגדות	לא הובאו בחשבון עלויות תכנון לשטחי המסחר	ג.2.ו

	התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק דיון בדיווח 3 - 2026-0026	
--	--	--

המגורים. הצפיפות בתכנית עומדת על כ-54 יח"ד/דונם, צפיפות אשר גבוהה באופן מהותי. תוספת יח"ד ושטחים תעמיס בצורה בלתי סבירה ותפגע באיכות חייהם של הדיירים. התמהיל נבחן ואושר על ידי היח' האסטרטגית בעיריית תל אביב בראיית של כלל השכונה תוך התייחסות להיבטים חברתיים ורצון ליצירת מגוון דיוור. כל תוספת להיקף יח"ד תקטין את השטח הממוצע ליח"ד לשטח שאינו סביר ותשנה את התמהיל כפי שאושר. יצוין כי התכנית הוגשה למחוז לשם שינוי ופריצה של עקרונות הבינוי כפי שהוגדרו בתכנית המתאר ותואמת את מדיניות המחוז כפי שפורטה בהחלטת ההפקדה מתאריך 8.9.20.	לדחות את ההתנגדות	הוספת שטחי בניה ויחידות דיוור כפי שהומלץ בוועדה המקומית בשנת 2018, לא מחייבת פריצת עקרונות הבינוי כפי שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בהחלטת ההפקדה	ז
בפרויקט מסוג זה לא ניתן להעמיס על מפלס הקרקע אשר משמש כרחבה ציבורית פעילה בעבור מרחב התכנון והבינוי הסמוך. ככל ובפרויקט ניתן מענה של רמפה המאפשרת כניסה של משאיות פינוי אשפה ותפעול לתת הקרקע אין צורך בהתאמה נוספת לטובת משאיות פריקה וטעינה. (סעיף 1.153.ח) לבקשת "החברה" לשילוב פריקה במפלס הרחוב, לאור חשיבות המרחב הפתוח כמרחב ציבורי קהילתי מתפקד ממותן תנועה יש לצמצם את מופע הרכב העילי במפלס הרחוב ולהימנע מפגיעה אנושה במרחב הציבורי. כמו כן, לאור מיקום המגרש בצומת רחובות ראשיים (קיבוץ גלויות וישראל גורי) לא ניתן לתת מענה בדופן הרחובות הללו לפריקה וטעינה.	לדחות את ההתנגדות	לאפשר פריקה וטעינה וגישה לרכב תפעולי גם מעל הקרקע סעיפים בתקנון : 4.1.2 (ב)5) 6.6(2)	1.ח
הדרישה לעומק אדמה גננית ניתן במסגרת הנחיות המחוז והוועדה המקומית. ניתן לאפשר גמישות מסוימת ובתנאי שיובטח שעקרונות לקיום צל במרחב הפתוח יישמרו ובכפוף להנחיות מרחביות אשר יקבעו באופן מפורט בתכנית העיצוב.	לקבל חלקית את ההתנגדות	לבטל את הדרישה הגורפת להותרת עומק אדמה גננית של 1.5 מ' מעל מרתפים באופן רציף ולחייב בבתי גידול ממוקדים, בעומק זה. לקבוע כי יבוצעו נטיות בשטח לפי הקביעה בנספח העיצוב, וכי לכל עץ יהיה בית גידול בקוטר ובעומק הנדרש. לקבוע כי בתוך בית הגידול ניתן יהיה לבנות קורות הקשחה קונסטרוקטיביות או מחיצות, תוך שמרחב המחיה לשורשי העץ יישמר, כך שהשטח יראה רציף.	2.ח
על מנת לאפשר גמישות בעת מימוש התכנית הוגדרו קווי בנין מרווחים ככל הניתן על כלל שטח המגרש תוך התייחסות לבינוי הסמוך מדרום וממזרח המאופיין כבינוי צמוד קרקע (עד 3 קומות). משום כך, לא תתאפשר חריגה נוספת	לדחות את ההתנגדות	<u>הבלטת מרפסות:</u> מבוקש לקבוע: "ניתן להבליט מרפסות עד ל-2.5 מ' מעבר לקו הבניין" ובהתאמה לבטל את הוראת סעיף 6.11(1) סעיף בתקנון 4.1(ג)	3.ח

	התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0623314 תא/4677/1 - אופטושו - ליוויק דיון בדיווח	3 - 0026-21
--	--	--

מעבר לקווי הבנין לטובת מרפסות וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר בין בניה קיימת לקו מרפסת בנוי. לחזית הדרומית והמזרחית לא תתאפשר חריגה מקו בניין (שגמיש ממילא) וזאת משום שחריגה זו תפגע באיכות המגורים במבנים הסמוכים באופן מהותי. הנחיה זו אינה מהווה סטיה ניכרת וככל שידרש יוכלו מגישי ההיתר להציע זאת במסגרת הקלות שתבחן לשיקול דעת הועדה בשלב הוצאת ההיתר.			
כוונת המתכנן הייתה להימנע ממצב בו מופנית מרפסת במרווח בין בניינים של 8 מטר ולמקם את מרפסות הדירות כלפי יתרת החזיתות. על כן, יש לשמור על מרחק של 8 מטר לכל הפחות בין הבניינים כולל הבלטת מרפסות (כפי שמצוין בנספח הבינוי).	לדחות את ההתנגדות	<u>מרחק מינימלי בין בניינים:</u> מבוקש לקבוע: "בתא שטח 101 המרחק בין המבנים יהיה 8 מ' לכל הפחות מהקירות החיצוניים של המבנים (לא כולל מרפסות שתותר הבלטתן)". סעיף בתקנון 4.1.2(א)(10)	4.ח
כוונת התכנית היא לשמר שטחים פתוחים לרווחת הדיירים כמרחב שהייה איכותי. בסעיף הרלוונטי בתקנון נשאת גמישות לשינוי צורתה, ככל שידרש בעת תכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות	<u>זיקת הנאה בתא שטח 101:</u> מוצע למחוק את סימון זיקת הנאה בתא שטח 101 בתשריט ולהסתפק בקביעה כי יש להבטיח זיקת הנאה בשטח של 1,000 מ"ר. סעיף בתקנון 4.1.2 (ב,ד)	5.ח
מגבלות חדר טרפו סותרות במהותן את שימוש מרחב ציבורי מבונה ופתוח למרחב שהייה ופעילות (תא שטח 101) ועל כן לא ניתן למקם חדרי טרפו בסמוך לשטחי הציבור המבונים. לאור אינטנסיביות הפרויקט קיימת חשיבות רבה לשמר את השטח בלב המתחם כ-1 דונם כשטח פעיל ואיכותי ללא מיקום תשתיות, פתחי אוורור ומפגעים נוספים. בנוגע למיקום חדרי טרפו בשצ"פ (תא שטח 401,301), לא ברורה ההתנגדות שכן שטחים אלו עוברים לבעלות העירייה ועתידים לשמש לשטחי ציבור פתוחים. מיקום חדרי הטרפו יקבע סופית בתכנית העיצוב בכפוף למיקום המיטבי והנחיות חח"י.	לדחות את ההתנגדות	<u>מיקום חדרי הטרפו:</u> תוספת מבוקש כי ייקבע שכלל הניתן חדרי הטרפו לא יבנו בסמוך לשטחים הציבוריים המבונים, וכן כי ניתן יהיה להקים חדרי טרפו בתחום השצ"פ. (אנו מניחים כי מדובר ברחבה הפתוחה בלב המתחם הבנוי המוגדרת כזיקת הנאה) סעיף בתקנון 4.1(ה) 4.3.2 א. מתייחס לשצ"פ העירוני.	6.ח
התמריץ המוצע בתקנון הינו התמריץ המקובל על מנת לאפשר בינוי מטבי והפחתת ממ"דים.	לדחות את ההתנגדות	<u>הקמת ממ"ק:</u> מבוקש לשנות כך שלדירות שלא ייבנה ממ"ד ייוספו 12 מ"ר ושטח עיקרי ולא 8 מ"ר כקבוע בסעיף.	7.ח
תכנית זו כפופה לתמ"א 1 ופועלת על פי עקרונותיה. יש לציין כי המרחב המטרופוליני מתמודד עם עוצמות בניה גדולות ועל כן יש צורך בשמירה ומקסום ניהול מי הנגר. ככל וידרש מענה נוסף הוא יבחן בתכנית העיצוב בכפוף לחוו"ד היועצים ומחלקות העירייה הרלוונטים.	לדחות את ההתנגדות	<u>פתרונות להשהיית מי הנגר:</u> <u>סעיף 6.1</u> מבוקש לקבוע כי במסגרת תכנית הפיתוח ייבחנו פתרונות להקטנת הספיקה ביחס למצב טרם הבניה, באמצעות השהיית מי נגר או באמצעות החדרה, והכל בהתאם הוראות הידרולוג. סעיף בתקנון 6.5(2)	8.ח
ככלל, יש לשאוף להימנע משימוש	לקבל חלקית את	עוגנים מחוץ לגבולות תא	9.ח

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק דיון בדיווח	3 - 0026-21ב'
--	--

בעוגנים קבועים מחוץ לגבולות התכנית. ניתן יהיה לבחון שימוש בעוגנים זמניים בתיאום ובכפוף לאישור גורמי העירייה הרלוונטים לעת הוצאת היתר ככל ואין פגיעה בשטחים הציבוריים הסמוכים.	ההתנגדות	<u>שטח 101: סעיף 6.10 בתקנון</u> מבוקש כי יותר ביצוע עוגנים בתיאום תשתיות מול גורמי העירייה הרלוונטיים, בשלב ההיתר.	
מקובל, בקומת מרתף עליונה בלבד. ככל וסוגית חפירת המרתף לא משפיעה על התחשיב הכלכלי ובכפוף לאישור תכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות	<u>גובה קומת המרתף העליונה: סעיף 6.5 בתקנון</u> מבקשים ביטול מגבלת גובה קומת המרתף העליונה ל-5.5 מ'.	10.ח
פטור מהיטל השבחה אושר והתקבל בהחלטת מועצה מיום 14.9.2020 (ישיבה מן המניין מס' 30). מתן הפטור בפועל יותנה באישור הפטור בהחלטת מועצה לאחר אישור התכנית- ובעת מתן צו מתאים על ידי השרים בהתאם לדרישות 19(ב)2. פטור מהיטל השבחה יהיה עבור ההשבחה החלה בגין תכנית זו בלבד ובגין מימוש התכנית בעת היתר בניה. ביחס להוראה זו, יש לציין כי חילופי הקרקע ללא תמורה מותנים בפטור מהיטל השבחה בהתאם להחלטת הנהלת רמ"י.	לדחות את ההתנגדות	"ביחס להוראה בתכנית הנוגעת לתשלום היטל השבחה נציין למען הסדר כי הפרויקט פטור מהיטל השבחה"	11.ח
מדובר בסוגייה קניינית משפטית אשר נבחנת ומאושרת בסעיף חוץ תב"ע. לא נכון לפרט תהליכים מסוג זה במסמכי התב"ע, ככל ואין הוראות שסותרות אפשרות זו בהמשך.	לדחות את ההתנגדות	<u>ביטול הבתים המשותפים הקיימים: סעיף 6.10(8)</u> מבוקש להוסיף: "ביטול הבתים המשותפים הרשומים כיום יכול שיבוצע במסגרת הסדרת רישומה של תכנית החלוקה, ובהתאם לנהלי אגף רישום והסדר מקרקעין".	12.ח
תיקון טכני	לקבל את ההתנגדות	<u>נספח התנועה:</u> מבוקש לתקן את נספח התנועה בהתאם להוראות התכנית – 0.8 מקומות חניה לדירה.	13.ח

התייחסות כללית להתנגדות מהנדס העיר (מצורפת לדראפט)

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/1/4677 - אופטושו - ליוויק
3 - 0026-21ב'	דיון בדיווח

סעיף בתקנון	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
4	שטחי ציבור	שימושים והוראות בינוי	לקבל את ההתנגדות	
5	שטחי ציבור שטחי בניה בתת הקרקע	תוספת שטחי מרפסות והגדלת תכנית והקומות האפשריות למימוש שטחי הציבור	לקבל את ההתנגדות	
6	שטחי ציבור	פיצול תכנית עיצוב אדריכלי לשני מתחמים וקביעת שלביות	לקבל את ההתנגדות	
4,6	זיקות הנאה ותנאי להוצאת היתר	הטמעת הנחיות אגף הנכסים	לקבל את ההתנגדות	
4,6	איכות הסביבה ותכנון בר קיימא	עדכון הוראות הבינוי הנחיות ניהול מי נגר, עצים בוגרים ובניה ירוקה.	לקבל את ההתנגדות	
	תיקונים טכניים	תיקונים טכניים במסמכי התכנית	לקבל את ההתנגדות	



מנכ"לית מינהל התכנון



י"ח בשבט התשע"ט
24 בינואר 2019
למה: 2019-26

נושא הישיבה: תקן 21 לפינוי בינוי- גיבוש עקרונות ליישום במוסדות התכנון (מיום 23.1.19)

נוכחים: דלית זילבר, אוהד עיני, גיל בלול, בני ארביב, טלי דותן, גיא קפלן, ניצן בן ארויה, דגנית יצחקי גולני, זהר שלפמן, עודד לוי, אייל שיחור, דותן דרעי, גלית אציל לדור, שירה תלמי, אילן שם טוב, גורי נדלר, אלון כהני, עינת גנן.

עיקרי הדברים:

הישיבה נקבעה לצורך גיבוש מסמך עקרונות ליישום התקן במוסדות התכנון- לשכות התכנון המחוזיות ובתמ"ל. בישיבה נדונו והוכרעו הנושאים הבאים:

1. **תנאי סף** - הוחלט כי בתנאי הסף יש לכלול:
 - הצגת טבלת שטחי דירות ("שטח פלדול") לפי היתרי בניה, ככל שאין היתרים - לפי מדידה של מודד מוסמך.
 - הצגת תחשיב בקובץ אקסל בהתאם לקובץ אחיד אשר ימצא באתר מינהל התכנון. הקובץ האחד יאושר על ידי השמאי הממשלתי הראשי ויתווסף לסיכום מכפיל דירות ומכפיל שטח קיים/מוצע
2. **עלויות בנייה** - עלות הבניה תחושב לפי עלויות "דקל" ובהתאם למאפייני הפרוייקט: גובה בנין, מס' קומות מרתף, צורת המגרש, מי תהום, סוג הקרקע, שיפועים, מפרט בניה, היקף הפרוייקט וכד'.
3. **שטח מקום חנייה** - הוחלט כי יוקם צוות בהשתתפות מתכנן מחוז, יועץ תנועה ושמאי לצורך בחינת הנושא וגיבוש המלצות. הצוות יגיש המלצותיו תוך 21 יום.
4. **הפרשה מבונה בתוך הבניין** - בפרוייקטים בהם נקבע כי יוקמו שטחי ציבור במסגרת המגרשים הסחירים (הפרשות מבונות לצרכי ציבור), הדבר יובא בחשבון במסגרת העלויות להקמת הפרוייקט ברמת מעטפת.
5. **שטח שירות ליחיד ללא ממ"ד** - טרם גובשה המלצה, הנושא ייבחן במינהל התכנון.
6. **תמורה לדיירים** - מתכנני המחוזות יעבירו מצע לדיון, תוך 30 יום.
7. **זכויות בניה לא מנוצלות** - ככל שקיימות יתרות זכויות בלתי מנוצלות השמאי יבחן את הכדאיות הכלכלית למימושן (בשים לב גם לשאלה האם קיימות דירות אשר מימשו בהיתר זכויות מעבר לשטח המקורי). ככל ולדעת השמאי קיימות כדאיות כלכליות, הוא ינמק זאת בחוות דעתו, וזכויות אלה ילקחו בחשבון במקדם המתאים במצב הנכנס.
8. **דירות לא אופייניות** - דירות קיימות לא אופייניות (לרבות דירות עם חצמדות רשומות), צמודי קרקע, יחידות מסחר וכד' יבחנו פרטנית.
9. **שטחי מחסנים** - עד 8 מ"ר ברוטו ליחיד.
10. **קרקע משלימה** - השמאי הממשלתי יעביר למינהל התכנון את המסמך שגובש בתואר: רמ"י. תיקבע ישיבה בהשתתפות רמ"י, הרשות להתחדשות עירונית ומינהל התכנון.
11. **היטל השבחה** - יחושב בהתאם לסיכום הדיון אצל השמאי הממשלתי הראשי. השמאי הממשלתי יעביר למינהל התכנון את סיכום הדיון, הסיכום יופץ למשתתפי הישיבה.
12. **קרר תחנת** - תחושב ע"פ - חמש שנים לפי הפרש דמי מהול לעומת ועד בית בבנין קיים (כ- 4 ₪ למ"ר) כפול מקדם 0.8 המביא בחשבון שלא כל הבעלים יתגוררו בדירות החדשות.
13. **רווח נגמ** - משתנה בין האזורים ובהתאם לאזורי הביקוש. שיעור הרווח היומי יקבע בהתאם למאפייני הפרוייקט, מיקומו, היקפו, סוג הנכס והשימושים הקיימים, שיעור חתימות דיירים (במקרה של מסיל מיוון) וכד' - בעיקר מאפייני סיכון. השמאי ינמק את קביעתו. טווח המינימום יעמוד על 20%-25%, טווח המינימום נקבע גם בשים לב לשיעורי הרווח הנדרשים על ידי הבנקים המלווים, שבוחנים קרוב למועד הליווי, ולאחר השארת מרווח מסוים לשינויים פוטנציאליים עד למועד הליווי, כדי להימנע ממצבים גבוליים.
14. **תיקוף התחשיב** - סמוך למועד החפיקה ועד חצי שנה לפני מועד החפיקה. עדכון התחשיב יידרש רק במידה וחולו שינויים תכנוניים משמעותיים (ביחס לבדיקה הראשונית), שיחייבו בחינה מחודשת של הכדאיות הכלכלית ועמידתה ברף המינימלי הנדרש, כאמור.

ראה להלן- החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל בנוגע לתכנית אפטושו-ליוויק. (בדגש על הצרחת השטחים)

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק
3 - 0021-21	דיון בדיווח

החלטת הנהלה

מספר החלטה :	4292	מועד החלטה :	31/01/2018
לביצוע עד :	28/02/2018	החלטה בתוקף עד :	31/01/2019
מספר תיק :	א50129633		
אחראים לביצוע :	צחי דוד		
שם מניע :	צחי דוד	לפי הצעה מס' :	6330
נושא :	טתחם התחדשות עירונית , טתחם אופטושו-ליוויק, תל אביב.		

בתאריך 31/01/2018 סוכם :

הנהלת הרשות מאשרת את ההצעה לקידום מתווה התחדשות עירונית במתחם אופטושו-ליוויק שבעיר ת"א ואת הצרחת השטחים בתכנית. מובהר כי ככל שהיקף הזכויות יעלה על תקן 21 או על מס' יחיד שייקבע ע"י אגף שמאות, יתרת הזכויות תועבר לשיווק ע"י רמ"י.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל את התנגדויות עו"ד מטעם הדיירים ומטעם חברת קרסו בחלקן בסעיפים : ח.2 (עומק אדמה גננית) ח.9 (הצבת עוגנים) לקבל במלואן התנגדות ח.10 (גובה קומת מרתף עליונה) ח.13 (תקן חניה – תיקון נספח התנועה) ולדחות את יתרת ההתנגדויות המובאות.
כמו כן מומלץ לקבל את כלל ההתנגדויות שהוגשו על ידי מהנדס העיר ולהמליץ למתן תוקף לתכנית על ידי ועדה המחוזית.

ככל והועדה המחוזית תחליט בדבר תוספת שטחים או שינויים מהותיים, נבקש לבחון מחדש את הדו"ח הכלכלי ולעדכנו בהתאם למדדים עדכניים ליום אישור התכנית בועדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-21' מיום 03/11/2021 תיאור הדיון :

עדי בסיס : הציגה את התכנית. תוכנית יחודית בינוי – פינוי בקרית שלום. התכנון כולל פינוי 4 שיכונים רכבת בדופן נתיבי איילון ובנייתם בבניה מרקמית ומגדלית בדופן קבוץ גלויות במגרש ציבורי ריק, לאחר מכן פינוי הבניינים הקיימים לטובת המשך רצף ציבורי, לטובת שטחי ציבור בנויים ופתוחים. תכנית מאוד יחודית בגלל התגייסות כלל הגורמים העירוניים, יש החלטה לפטור מהטל השבחה שהתקבל ב2020 והחלטה של רמ"י לקרקע ללא תמורה. על הקרקע קודמה תכנית עירונית בגלל הקושי של הבעלים להתאגד ולקדם תכנית והקושי בגלל קרבה לנתיבי איילון בהתכנות קידום תב"ע חדשה. 335 יח"ד, 31 קומות בבניה מגדלית ו3 בניינים מרקמיים של 10 קומות. שטחי ציבור בנויים 1000 מ"ר במגדל, יתרת השטח הציבוריים בשטח המפונה ויקבעו לפי הצורך תוך גמישות מקסימלית. מוצג תשריט התכנית. בשביל לאפשר גמישות מקסימלית הוגדר כל תא השטח לבניה כתא שטח אחד ביעוד מגורים מאפשר ליזם לכשיהיה לממש פרויקט בצורה קלה יותר ולקבוע את קווי הבנין בהתאם לבינוי שיהיה, כמובן תוך שמירה על מגבלות ולתכנן את קומת תת הקרקע בצורה יעילה יותר. 191 יח"ד במגדל, בין 30-70 יח"ד בבניה מרקמית. התכנון מוקף רחבה ציבורית המוגדרת כזיקת הנאה, אחת המטרות של הפרויקט הזה זה לאפשר שטח ציבורי משמעותי גם אם לא מוגדר שצ"פ, מוגדר בתקנון כשטח לטובת הציבור לשהייה וכן חשוב לשמור עליו בתהליך התכנון והמימוש ומשום כך יש הרבה הנחיות בתקנון שנדרשות על ידי אגף הנכסים ואדריכל העיר. מוצגות הדמיות התכנית מכווני מבט שונים. הבניה הסמוכה של כ2 קומות והמושבה האיטלקית עד 12 קומות. אין ספק שמדובר בפרויקט אינטנסיבי. דיון בהתנגדויות :

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק דיון בדיווח	3 - 0026-21
---	---

עו"ד יוסי אומיד מייצג את בעלי הדירות במתחם: מייצג מעל 120 משפחות. תודה לכלל המעורבים בדבר. אנחנו מדברים על פרויקט מאוד מיוחד, אני לא חושב שיש כדוגמתו במדינת ישראל. אני מזכיר שב 2007 הבניין באפטושו קרס ומאז תושבי הבנין מחוץ לבנין נמצאים בשכירות 141 שנה הם נמצאים מחוץ לבית. כביש חיל שיריון גמר את הבנינים וכל יום ולילה הם לא יודעים אם קמים בבוקר, חריג בנוף של התחדשות במדינת ישראל.

לגופו של עניין, מזכיר היינו בשיתוף ציבור אחד בקאנטרי עם כלל הדיירים בו הציגו את הנושא התכנוני והמצגת של הפרויקט וראינו את היחסיות של הפרויקט. ופתאום הפקידו בוועדה המחוזית תוכנית אחרת לגמרי, אז חזרנו לשיתוף ציבור בפעם השניה להסביר לנו מה קרה בדרך. כנראה שהייתה החלטה שמרוויחים יותר מדי בפרויט אז צריך לקזז, יש פה אנשים יותר טובים ממני בצד השמאי גם בצד של הוועדה וגם בצד של קרסו אז אני לא אכנס לנושא, אבל יש לי בקשה אחת, אנחנו מדברים בדיני נפשות, זה בסדר גמור שהוועדה והעירייה רואים אחרת. חייבים לסיים את הסיפור הזה במהרה ואנחנו לא יודעים מה יהיה שם. ולכן מבקש שתשבו ביחד ותלבנו את העניינים, אחרי הכל כולנו משרתים של אותם דיירים לעזור להם, כל אחד בתחומו, בתפקידו ובענייניו ולא יכול להיות שכל אחד מתבצר בעמדתו. חבל שתהיה תב"ע שבסופו של דבר תהיה אות מתה.

לא יכול להיות המעבר מהמקומית למחוזית ובו מורידים עשרות יחידות בגלל שמישהו חשב שהיזמים מקבלים רווח יזמי יותר מידי. יש לנו עשרות פרויקטים תבעות מאושרות שמדינת ישראל מימנה ונשארים במגירה ולא יצאו לעולם כי זאת אות מתה. נכון הערכים עולים. אבל לא יכול להיות שמעבר מהמקומי למחוזי מוריד עשרות דירות שמורידות את הרווח היזמי כך שלא יכנס בנק מלווה. ואני חוזר על ההתנגדות שלי.

עו"ד טלי סלטון בשם קבוצת קרסו נדל"ן: קרסו היא היזם שנבחר משנת 2016 והחתמנו 85% מהדיירים. הרצון רגע אחרי שהתכנית מתאשרת נצא למימוש. כדי שאפשר יהיה לעשות את זה, התכלית היחידה של ההתנגדות שלנו. צריך להביא את התוכנית הזו לסך רווחיות מינימלי מקובל לפי כל הערכים המקובלים כפי שאושר בוועדה המקומית מבחינת היקף. מבוקש לא 335 יח"ד אלא 360 כלומר תוספת של 20 יחידות ותוספת של 6000 מ"ר, 5700 לשטח העיקרי. זו תוספת שבקנה מידה עירוני היא לא תוספת ענקית והיא תאפשר שמבחינה כלכלית הפרויקט יעמוד. משתפת מצגת בו מוצג תמונות האתר, הבנין שקרס, פנים הבניינים.

דורון ספיר: החשיבות של הפרויקט ידועה ולכן גם הפקדנו את התוכנית, מה שאנחנו לא עושים בדרך כלל בנסיבות כאלה בכל מה שקשור לתכנית כולל השטח הציבורי וכל מה שעשינו לטובת התכנית.. עשינו את כל הדברים האלה לאור הבעייתיות שלה, מצב המבנים ולאור מה שהיה, אנא התייחסי להתנגדות עצמה.

עו"ד טלי סלטון: גם השטח שנתנה רמ"י וגם הפטור מהטל השבחה וזה מוכיח שגם לכן הפרויקט חייב להתממש. בשביל שהפרויקט יעמוד הוא חייב לעמוד ברווחיות המינימלית לפי תקן 21 וזו לב ההתנגדות שלנו.

אני אראה את המספרים והפערים. הפרויקט הזה עומד לשיטתכם ברווחיות של 19% אנחנו בדקנו את הפרויקט הזה על ידי שני שמאים ידועים ומנוסים (פרידמן וספקטור) לפי תקן 21 והרווחיות לבדיקתם נע בין 5.6% לבין 5.2% על זה מדברים, אלו הפערים. יש לכם שמאית מכובדת והשמאות כובדה על ידי הוועדה המחוזית אז על מה אנחנו מלינים? הרמנו פה את הנטל ויש כאן שמאיות מפורטות שמסתמכות על נתוני אמת, פילוח, על בדיקה הנדסית, עלויות הקמה. בדקנו הכל לגופו והתוספת שאנחנו מבקשים של 25 יח"ד ו6000 מ', כמו שהצגתם ובלי שום שינוי דרמטי לפרויקט. הפרויקט מכיל בנין אחד של 31 קומות ובנינים של 8 קומות, הגדלה קטנה של התכסית בבנינים המרקמים ותוספת 4 קומות במגדל והפרויקט עובר מפרויקט שלא יקום לפרויקט שיש לו רווחיות סבירה של 18%.

אני רוצה לשים את האצבע איפה נפלו השגגות, יש פה שגגות חמורות ופרויקט מסוג זה לא לוקחים סיכונים. אחד, לאור שינוי דרמטי שחל בתקן 21 בין מועד שבו התוכנית נדונה במקומית לבין המועד שהתוכנית נדונה להפקדה בוועדה המחוזית. במסגרת התהליך הזה ירדו כ-6500 מ' מהשטחים שזה 25 יח"ד ועדיין תקן 21 לא השתנה. הורדה של 6500 מ' זו הורדה של למעלה מ-100 מיליון ₪ שבאים לפרויקט. אז אני יודעת ששווי הדירות עולות, אגב גם תשומות הבניה עלו, אבל הורדה כזו כאשר הרווחיות לא משתנה זה זועק לשמים.

מאיפה באו הפערים: מקום חניה תת קרקעי, ההנחה של שמאית התכנית הוא 40 מ' לחניה תת קרקעית והשמאית סומכת על זה הנחיה של אגף התנועה ועיריית ת"א, אבל אנחנו לא הסתמכנו על אמירה גנרית ו בדקנו את הפרויקט. זה פרויקט שיש בו 8 דירות בקומה בחתך רוחב של 25 דירות תחשבו כמה פירים דוקרים את המרתף. הבאנו חו"ד של יועץ תנועה, דיבר על תקני קונסטרוקציה חדשים, דיברנו על התכסית לקחנו וצירפנו לגופו והערמנו את הנטל לדבר הזה שלא פחות מ-50 מ' למקום חניה ותחשבו איזה הבדלים בעלויות.

בשומה של גלית אציל, יש התייחסות לתקבולים שנבחנו לשנת 2020 ואנחנו בדקנו את התקבולים נכון להיום וגילינו שיש שגגה. תקן החניה בפרויקט הזה הוא 1:08, לא לכל הדירות יש חניה, ולכן יש לעקר

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק דיון בדיווח	3 - 0026-21
--	--

את הרכיב הזה מתוך מחירי המכירה... בדקנו וגילנו שנפלה טעות כי חושבו דירות עם חניה בדקנו שוב את המכירות והוצאנו היתרים ויש תקלה בניכוס התקבולים.

עלויות בניה שנקבעו 5000 ₪ למטר אין מחירים כאלה. הבאנו לכס 2 חו"ד לפי תקן 21 לרבות מתמחות בדיווח לבורסה, תצהיר של מנכ"ל החברה קרסו בפרויקטים אחרים והתייחסויות אחרות. אין מספרים כאלה לא פחות מ-5500 ש"ח. תדמינו מה זה עושה לרווחיות של פרויקט ולתקן 21. אלו שגויות שהביאו לתקלה גדולה. עלויות עודפות של הקמת המרתף עלות של 12.8 מיליון ₪ מהמרתף הזה, עלויות מבני ציבור – הבאתם פרויקט שמסתפק ברמת המעטפת, אנחנו לא מכירים פרויקטים בהם אתם מסתפקים בפרויקטים ברמת מעטפת, אגרות בניה, מס רכישה כל אלו מביאים לכך שהמספרים לא ריאליים. קיבלנו מענה על זה שאם רוצים לעדכן צריכים לעדכן את המכירה מהיום כמו שהגשנו מיוני 2021 ולגבי עלויות לפי הנחיה של דלית זילבר, הולכים מחירון דקל ואתם תראו שזה לא תואם. ולכן הבקשה שלנו, הרמנו את הכפפה והבאנו ראיות שמוכיחות את המספרים. אנחנו מבקשים לחזור לנפחים שאתם התרתם של עוד 5700 מ' שטח עיקרי ועוד 25 דירות החלופה שהופקדה. התוספת של 4 קומות ו 25 דירות מאפשרת לנו להרים את הפרויקט. אנחנו מבקשים שתתייחסו בכובד ראש לדברים על כל הנתונים אולי אפילו תמנו שמאי מכריע בדימוס שיחווה את דעתו.

עדי בסיס : מציגה את התנגדות מה"ע.

התנגדות מה"ע מוצג בכלליות, כי יש הרבה נושאים קטנים ולכן עיקר התנגדות מה"ע הם טכניות, התאמות סטנדרטים עדכניים בהבט שטחי הציבור ובניה ירוקה, הנחיות מאגף הנכסים, תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס, זיקות הנאה- הבהרות שהגיעו מאגף הנכסים וראוי שיכתבו בתקנון בעיקר שדיברנו על החשיבות של המרחב הפתוח שנמצא בבעלות פרטית. בקשה לגמישות בשימושים ומספר הקומות הבנוי והפתוח, עדכון בהנחיות בינוי במימוש שיקלו על היזם לכשיגיע לממש ויוכל לקבוע דברים בתכנית העיצוב בצורה יותר חופשית.

מענים : מוצגת מצגת.

עדי בסיס : יש 2 התנגדויות שמתייחסות להיבט הכלכלי. כל הטענות וההנחות הכלכליות נבחנו ע"י שמאית התכנית, שמאי המחוז ואושרו על ידי ושמאי מאגף להכנסות מבניה ופיתוח בעיריית ת"א ואנחנו (לא מסכימים עם הטענות שעלו. הבדיקות נעשו לפי תקן 21 השמאי בהתאם להנחיות ואישור שמאי המחוז. עלויות הבניה נעשו לפי הנחיות מינהל התכנון שמצורף לדרפאט. לכן נמליץ לדחות את ההתנגדויות לענין הטענות הכלכליות. בנוסף יש להדגיש גם את ההטמעה של הפטור מהיטל השבחה בהתאם להחלטת ההנהלה. חשוב לציין שבעת המועד בדיון בהפקדה בועדה המחוזית לאור טענת קרסו ועו"ד מטעם בעלי הדירות, נבחן הנושא ונוספו עוד 859 מ' שטחים עיקריים לתוכנית. שטחים אלו היו הגבול המקסימלי במסגרת הקיבולת הקיימת מבלי לפגוע באופי הבינוי.

ולכן כן היתה התייחסות לאמירות הנ"ל, הנושא נבחן ע"י המחוז והוחלט להוסיף 859 מ' ולכן הגענו ל-19% ריווחיות. זאת כאשר יש קרקע ללא תמורה ויש פטור מהיטל השבחה. כל זה במהלך של בינוי פינוי המאפשר ודאות לוח זמנים קצר וכולנו רוצים לוח זמנים קצר וכולנו רוצים שהפרויקט הזה יקרה. חשוב להדגיש כי ככל שהריווחיות של הפרויקט הזה עולה באופן לא סביר, לא יהיה פטור מהיטל השבחה וגם הקרקע לא תינתן ללא תמורה ע"י רשות מקרקעי ישראל ויש לכך אמירה ברורה של רשות מקרקעי ישראל.

חשוב לומר שאין חוסר הסכמות בין הגורמים אנחנו והועדה המחוזית מסכימים ותומכים בהמלצה שלהם להפחית נפחים מבחינה תכנונית ואדריכלית יש איכות הרבה יותר גדולה בפרויקט אחרי ההפחתה של הנפחים ולכן אנחנו לא תומכים בתוספת של יח"ד ובטח לא שטחי בניה. האמירה שתוספת 6000 מ' לא תכביד על פרויקט כזה זו אמירה שהיא לא מבוססת הפרויקט הזה מאוד צפוף יש כאן מרחק מינימלי של 8 מ' בין הבנינים ועליה לגובה ולכן כל תוספת תבטל את השטח המינימלי של הרחבה הציבורית שניתנת פה בפרויקט ותייצר צפיפות שאינה סבירה. אנחנו לא רוצים שיהיו 12 דירות בקומה. 6000 מ' בפרויקט כזה קטן זו פגיעה משמעותית באיכות המגורים ולכן המלצנו לדחות את ההתנגדות הזו. מעבר לכך המלצנו לקבל חלק מהתיקונים הטכניים (עוגנים, מאזן חניה, גובה מפלס קומת קרקע, גמישות אדמה גנטית) כל מה שנוכל להקל על שלב ההיתר ולקבוע בתכנית העיצוב. (מפרטת מתוך הדרפט את התיקונים).

רוני קינסברנר-אגף הכנסות מבניה : במהלך ההתנגדות עלתה סוגיה סעיף 21 ג' כי אין לקבל הנחה לפיה יקוזזו עלויות "אגרות והיטלים" בהתנגדות של טלי סלטון. תחילה, נתנו תשובה גורפת ושללנו את הטענה בחו"ד, לאחר מכן הלכנו ובדקנו את עצמנו. לאור כך שהערייה עשתה את מירב המאמצים, נתנה פטור מהיטל השבחה בשלב מוקדם ורתמה את רמ"י לענין חלקת ההשלמה. לנו היה ברור שהאגרות על הבניה הקיימת גם בא לידי ביטוי בבדיקה הכלכלית. כי בגין הבניה הקיימת בעת חישוב האגרות וההיטלים של הפרויקט החדש נקזו את העלויות של הבניה הקיימת- זו הפרקטיקה המקובלת והשגורה. כאן יש סיטואציה שונה שהבניה מתבצעת במיקום אחר כלומר זה לא בא במקום והחוק היבש מגביל אותנו. לפני שהגענו לפה, ערכנו בדיקה עם השירות המשפטי מצאנו שלאור הנסיבות הללו אפשר לתת לזה פרשנות רחבה ובלבד אם הבניה הקיימת נבנתה לפי היתר מאחר ואלו תנאי סף. לכן אם תהיה המלצה של הועדה

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0623314 תא/1-4677 - אופטושו - ליוויק דיון בדיווח	3 - 0026-21
---	---

המקומית וכפוף לאישור השירות המשפטי אז אנחנו עומדים מאחורי המלצה זו . תשובה מוסמכת תגיע עד לדיון בועדה המחוזית.

מעבר לכך נעשו 3 בדיקות שמאיות : בדיקה של גלית אציל מטעם הועדה המקומית, בקרה וליווי של רועי מיחידה לתכנון הכלכלי וזה מתואם עם הועדה המחוזית. בדרך כלל אנחנו מחמיצים מלמטה מי שראה תוצאות מכרזים של פרויקטים של עו"ב , בדרך כלל התמורות הם יותר גדולות ממה שצפינו. אנחנו חושבים שהבדיקה סבירה ושמרנית .

קובי יסקי אדריכל התוכנית : אני מלווה את התוכנית מ2010. הנכונות לתת את מגרש הכדורגל ראוייה לשבח, יחד עם זאת יש לקחת בחשבון את מאזן השטחים. אנחנו מחזירים לציבור 7.2 דונם כשטח ציבורי לשימושים מעורבים ומגרש המגורים החדש הוא 4.9 דונם כלומר הציבור נהנה מתוספת של שטח משמעותי. מעבר להתחדשות יש כאן תרומה ציבורית משמעותית. ממוצע של שטח יח"ד הוא 67מ' הוא ממוצע קטן, זה לא היה בתוכנית הראשונה שהומלצה להפקדה בועדה המקומית . ולכן אני לא נכנס לנושא הכלכלי אבל כן יש כאן מרווח אפילו בלי לשנות את הבינוי ואולי אפילו בלי תוספת של יח"ד , אבל אפשר אפילו להגדיל את הממוצע של יח"ד. למעשה שנותנים את התמורה של 12 מ"ר לדיירים אנחנו נשארים עם ממוצע קטן של 64מ' ליח"ד. ואין בעיה להוסיף ולהגדיל הדירות באמת אם זה מה שיהפוך את הפרויקט לכלכלי.

עדי בסיס : ממוצע יח"ד הדיור הוא קטן ממה שהיחידה האסטרטגית בעיריית ת"א-יפו המליצה ואנחנו גם ככה לא עומדים בחו"ד של היחידה האסטרטגית ועשינו את המאמצים האלה באמת לאור החשיבות של הפרויקט. עליה בכמות יח"ד והגברת הצפיפות היא לא סבירה וגם תוספת שטחי בניה. מה שקובי אומר זה נכון וזה היה הבסיס לתוספת ל859מ' עיקרי בועדה מחוזית(בדיון להפקדה). זה היה הבסיס לקבלת ההחלטה , מפה אין יותר קיבולות למגרש, נתנו מה שאפשר במסגרת הנפחים, טיפה הגדלנו את התכסיות 849 מ"ר עיקרי זה הרבה מאוד בפרויקטים בתל אביב.

טלי סלטון : תקן 21 שמדבר על 5.5% מניח את הפטור מהיטל השבחה להיתר כך שלא שכחנו. הטענה התכנונית שתוספת של 859מ' היא מספיקה ואי אפשר להוסיף מטר היא סותרת את עמדת הועדה המקומית (בחלופה הקודמת) ולא תואמת את מה שאמר קובי יסקי אנחנו מבקשים שתבדקו זאת שוב. אם לטענתנו הפרויקט לא עומד ברווחיות מינימלית אז מה עשינו . נושא הצפיפות באיננו לא סביר. אי אפשר להגיע לרווחיות תבדקו זאת שוב. אנחנו לא נבהלים ממחירי מכירה עדשניים. אומר רוני שזה נחור אצל כמה שמאים , חבל שלא הראו לנו את הבדיקות בין הפערים עצומים בין 5.5% ל 19% וזה צריך להדאיג אתכם. יש חשש שמחירי המכירה יהיו מטורפים והיזם יעשה פה המון רווח , וויתרו על הטל השבחה וקרקע דורש בדיקה ולא משחקים עם זה. בפרויקט כזה לא משחקים עם המספרים. יש פה אתגרים ולכן אנחנו מבקשים, תרימו את הכפפה, תבקשו התייחסות מפורטת לעלויות ולגבי החשש התכנוני , בדקנו באמצעות מתכננים אחרים ואין בעיה לעשות את זה . זה פרויקט שהתחיל אצלכם ואנחנו מבקשים שנבוא יחד לועדה המחוזית להוסיף את הנפחים.

אודי כרמלי-מהנדס העיר : אני שמח על הדיון , חלק מהדברים שעלו כאן הם מדם ליבם של האנשים וכולם פה רתומים לפרויקט הזה מכלל הצדדים, זה פרויקט בסדר עדיפויות ראשי ואנחנו נעשה כל מה שאפשר שהפרויקט הזה יצא לפועל . אנחנו חושבים שמה שמובא היום בפני הועדה הוא מוצר שלם.

דורון ספיר : אם זה דחוף למה רשמתם 20 שנה. אודי כרמלי : היום לא רושמים זמן למתן תוקף בכלל. אבל בגלל שמדובר בפרויקט שניתנה בו קרקע ציבורית וגם על ידי המדינה וגם על ידי העיריה ויש הרבה התחייבויות, אנחנו בפרויקט יוצא דופן ונכון לגדר את הפרויקט.

עדי בסיס : לדעתי הסעיף הזה הופחת ל7 שנים בדיוק המסיבה הזו אנחנו נבדוק זאת. טלי סלטון : מה שכתוב במימוש התוכנית זה 7 שנים מיום אישורה ואפשר להוסיף עוד 5 שנים בהמלצת המחוז.

אודי כרמלי : לענין השוואיים הכלכליים ולגבי כל מה שהמחוז הוריד. כמובן שהדיון צריך להערך מול המחוז. אני אהיה מוכן לשמוע את הדברים בלשכתי בצורה ברורה כדי להבין בדיוק את הדברים. עמדותינו מאוד ברורות והבדיקות שלנו מראות שהפרויקט שלנו כלכלי ועומד. בכל מקרה הטיעונים צריכים לבוא במסגרת המחוז. הוא זה שהגדיר את המסגרת ונכון לעכשיו המלצתנו להפקיד את התוכנית ולדחות את ההתנגדויות ומה שהומלץ לקבל חלקית.(בהתאם לדראפט)

עדי בסיס : נבקש לעדכן את מה שרוני העלה כאן. דורון : מאשרים את המלצת הצוות כפי שמפורט בדראפט, בתוספת מה רוני העלה כאן. אופירה יוחנן וולק : בהנחה שיהיו שינויים חוזרים לועדה. שיהיה בהצלחה רבה. דורון ספיר : מאושר פה אחד. אנחנו בעד לזרז כמה שיותר את התכנית ולא לעכב אותה.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0623314 תא/4677/1 - אופטושו - ליוויק
0026-21 - 3	דיון בדיווח

בישיבתה מספר 0022-21' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התנגדויות עו"ד מטעם הדיירים ומטעם חברת קרסו בחלקן בסעיפים :
 ח.2 (עומק אדמה גננית) ח.9 (הצבת עוגנים) לקבל במלואן התנגדות ח.10 (גובה קומת מרתף עליונה) ח.13 (תקן חניה – תיקון נספח התנועה) ולדחות את יתרת התנגדויות המובאות.
כמו כן לקבל את כלל ההתנגדויות שהוגשו על ידי מהנדס העיר.
לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית .

ככל והועדה המחוזית תחליט בדבר תוספת שטחים או שינויים מהותיים, נבקש לבחון מחדש את הדו"ח הכלכלי ולעדכן בהתאם למדדים עדכניים ליום אישור התכנית בועדה.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאווי, אופירה יוחנן וולק.

עדכון הועדה בדבר החלטת הועדה המחוזית

בהתאם להחלטת הועדה מחוזית להתנגדויות לתכנית אפטושו ליוויק כפי שהתקבלה ב1.12.2021

הוחלט על :

- תוספת של 1675 מ"ר זאת ללא תוספת יח"ד. (נותרו 335 יח"ד) בעבור הגדלת ממוצע יח"ד מ67 ל72 מ"ר עיקרי.
- תוספת של 2 קומות במגדל (עליה מ31 ל33 קומות), ללא שינוי בבניה המרקמית.

תוספת השטחים המשמעותית התבססה על הנחה כי ישנה עליה בעלויות הבניה, עלויות יחודיות לבנית המרתף, אומדן עלויות היזם, עלויות תכנון יועצים לשטחי מסחר. ללא התחשבות בעליית שוואי המכירה בתל אביב ובשכונה בפרט.
 כמו כן הוחלט על הגדלת קרן תחזוקה ל350 שח ליח"ד (בשונה מ250 שח ליח"ד המוטמע כיום בדו"ח הכלכלי)

התנגדות אגף הנכסים אושרו חלקית, ככל וידרש יתרת הסוגיות יבחנו במסגרת הסכמית בעת מימוש התכנית.
 מומלץ להטמיע את הגדלת הקרן ההונית בפרויקט (כפי שקבע המחוז בשונה מהמדיניות העירונית) ובחינת רמת גמר לשטחי הציבור

עמידה בתנאי הפטור המלא מהיטל השבחה, כפי שאישרה וועדת כספים מס' 26/20 מתאריך 31.8.20 והחלטת מועצה מיום 14.9.2020 (ישיבה מן המניין מס' 30) יבחנו לעת הוצאת היתר, כפי שמצוין בתוכן ההחלטה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאור חשיבות הפרויקט, אנחנו ממליצים לקבל את החלטת הועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0026-21' מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - 0026-21	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובנייה.

מיקום:

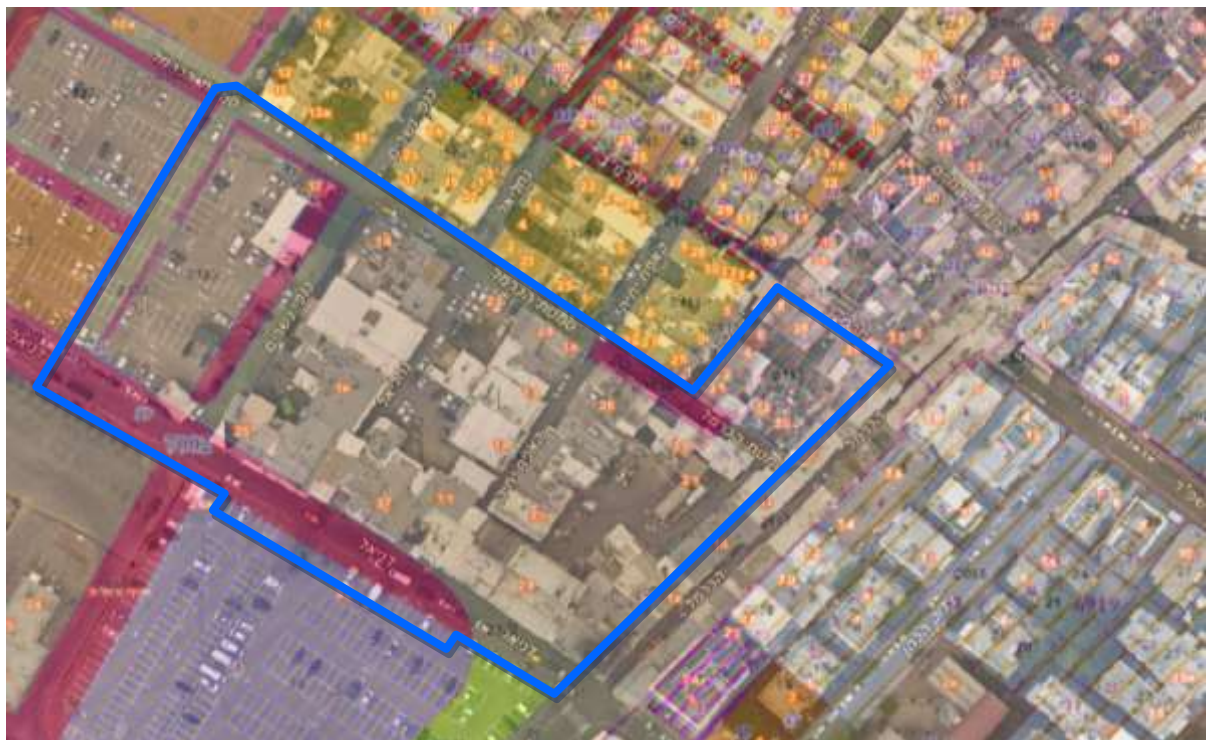
שוק הכרמל, השוק המערבי

כתובת:

ארבעה מגרשים לתכנון, **תא שטח 612** (להלן: המגרש המזרחי), בשטח של 7,099 מ"ר בין רחובות שוק הכרמל, סמטת הכרמל, רח' דניאל ורח' כנפי נשרים **ותא שטח 614** (להלן: המגרש המערבי), בשטח של 1,572 מ"ר בין רחובות סמטת הכרמל, רח' דניאל, רח' כנפי נשרים ו 2142 (המשך רחוב קהילת עדן) **תא שטח 561**, בפינת הרחובות סמטת הכרמל ורחוב הכרמל וחלק מתא שטח **701** לאורך רחוב דניאל.

כתובות:

רחוב הכרמל- 1א', 1ב', 1ג'
 רחוב דניאל- 25, 27, 29
 רחוב קאפח יחיה- 1א', 1ב', 1ג', 1ד', 2ד', 2ה'
 רחוב נחליאל- 1א'
 סמטת הכרמל- 12, 14, 22, 24, 26.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7002	מוסדר	חלק	---	7,19,20,21,24,26

שטח התכנית:

כ - 10 דונם

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - 2021-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור ויתקון – ציונוב ויתקון אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: מיה זוהר - מאזא ארכיטקטורה
קונסטרוקטור: ארווין הירש
יועץ חשמל: יוסי חוטה - סמו הנדסת חשמל
יועץ תנועה: עמוס אביניר הנדסת תנועה ותחבורה
יועץ נגישות: אבי ורשבסקי
יועץ בניה ירוקה: וואווא אדריכלות ירוקה בע"מ
מודד: גיאופוינט בע"מ
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב שוק הכרמל המערבי כולל שלושה מגרשים לתכנון.
מגרש 612 המזרחי, במגרש קיימות: חנויות, דוכנים, סככות וחצרות, כל הבינוי הקיים בתחום התכנון אינו מוסדר וללא היתרי בניה. קיים שימוש אסור למגורים, חלק מהדירות ממוקמות בקומה שניה. הבניה הקיימת מגובבת כאשר מיעוט מבנים בבניה קונבנציונאלית ורוב המבנים בבניה קלה וארעית.
חלק מהבניה הקיימת, בחלקות 7,24,21,19,26 חורגת לתחום דרך ברחובות סמטת הכרמל, רחוב דניאל וכנפי נשרים וחריגות בניה נוספות חורגות לתחום זיקות הנאה לפי תכנית תא/3888 בחלקות 7,24,21,19,26
מגרש 614 המערבי, קיים מגרש חניה, ושני מבנים, שחורגים לתחום דרך בחלקות 7, 21, 24 לרחובות סמטת הכרמל, רחוב דניאל, ורחוב 2134.
מגרש 561, קיימים במגרש: מבנים הרוסים חלקית וחנויות, מחסנים ופסולת בניין (היתרים יוצאו על חלק מחלקה 26)
חלק ממגרש 701, מגרש חניה.

מצב תכנוני קיים:

התוכנית החלה על המגרש **הינה צ'** - תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור", תכנית זו באה לענות על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, ולעדכן את הוראות הבניה במבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע המוקצית להם. הכל מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
יחד עם זאת, מימוש של שוק, יהיה ע"פ האמור בתוכנית המשלימה לצ' החלה על השטח, **שהינה תוכנית תא/3888** שוק הכרמל, הכוללת את כל שטח השוק – רחוב השוק, שוק הבשר, השוק המערבי, ומגרשים ביעוד למבנה ציבור. תוכנית תא/3888, גוברת בנושאים המפורטים בטבלת הנתונים.

תכנית תא/3888, קובעת תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית:

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית (תא/3888 6.4.1) אשר תכלול:

- הוראות בניה למבנים
- מיקום כלל האלמנטים הבנויים כגון דוכנים וחנויות, ריהוט רחוב, קירוי במידה ויהיה, אמצעים להפחתת תנועת כלי רכב, מתקני תשתית, שירותים ציבוריים
- המרחב הציבורי בכלל זה תחום זיקות הנאה למעבר הציבור, מעברים וכיכרות.
- פירוט שלביות התכנית

כמו כן התכנית הראשית דורשת:

2. רישום זיקות הנאה בהתאם לתשריט (תא/3888 6.4.2),
3. קבלת חו"ד מהרשות לאיכות הסביבה (תא/3888 6.4.3),
4. רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית תל אביב-יפו (תא/3888 6.4.4),

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - 2021-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. תוכנית איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' וחוק התכנון והבניה (תא/3888 6.4.5) –
תוכנית מספר 4552 שאושרה בתאריך 31.8.2017

מצב תכנוני מוצע:

המצב התכנוני המוצע הינו שלב ביצוע ראשון לשיקום **שוק הכרמל המערבי** (במגרש 612, המזרחי) ומהווה תכנון מוקדם התואם את התבע אך אינו משנה את אופי השוק הקיים ואינו מציג ניצול מלוא זכויות הבניה במגרשים.

כמו כן התכנית כוללת את המגרש הציבורי המערבי (מגרש 614) בו יוסדרו **מגרש פריקה ותברואה** (לשימוש זמני), אזור לפינוי אשפה הסדרת שני נכסים ואפשרות לקירוי של המגרש. השימוש הנ"ל במגרש יוכל להשתנות במידה ויידרש שימוש ציבורי אחר. ככל שיעלה צורך להקים מבנה אחר במגרש תוכן תכנית עיצוב נפרדת למגרש זה (614)

ברחוב כנפי נשרים תוקם דופן פעילה של דוכנים לשיפור דופן השוק המערבי אשר ישמשו כנכס חלופי (זמני או קבוע) לבעלי נכסים שיפנו ממרחב השוק המערבי ו/או מרחוב הכרמל.

התכנון המוצג כולל התייחסות לנושאים הבאים:

1. שמירת ציביון השוק ושיפור המרחב הציבורי.
2. פיתוח והקמת תשתיות, תוך אפשרות למימוש בשלבים.
3. הסדרת הנכסים הקיימים בתחום התכנון ומתן אפיון לתוספות בינוי.
4. מתן הנחיות עיצוב להיתרי בניה ושיפוץ.
5. מענה תכנוני למבנים החורגים לתחום דרך ע"י:
 - א. או הסדרתם במידה והיו קיימים לפני שנת 1965
 - ב. או הריסתם, במידה ולא הוקמו כדין
 - ג. או הסדרתם במסגרת תוכנית מתאר מקומית שתקודם ע"י עיריית ת"א

טבלת נתונים:

מגרש	נתונים		תכנית צ'	תכנית תא/3888
השוק המערבי תא שטח 612 מגרש דרומי 7,099 מ"ר	שטחים עיקריים	מ"ר	28,396 מ"ר – 400% (צ' - 4.1.1)	
	גובה	קומות	עד 10 קומות	
		מטר	40 מ'	
	קו ביניים	מטר	אפס	
	תכסית	אחוז		75%

פריקה ותברואה תא שטח 614 מגרש צפוני 1,572 מ"ר	שטחים עיקריים	מ"ר	6,288 מ"ר – 400% (צ' - 4.1.1) (צ' - 4.1.1)	
	גובה	קומות	עד 10 קומות	
		מטר	40 מ'	
	קו ביניים	מטר	אפס	
	תכסית	אחוז		80% (3888), טבלה (5)

עיקרי תכנית העיצוב

תכנית העיצוב מציגה תכנון שמטרתו שיפור מרחב השוק המערבי, קביעת תחום הבינוי המותר, קביעת מיקום ורוחב זיקות ההנאה, פתיחת והסדרת מעברים פנימיים, הגדרת כיכרות ומתן אפשרות להתחדשות ובניה.

התכנית מציגה הריסות - בשל חריגת מבנים ליעוד דרך וזיקות הנאה לצורך פתיחת מרחב ציבורי ולהקמת מבנים ודוכנים חדשים לרבות מבני תשתית, שירות ומיגון.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - - 2021-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

התכנון מגדיר תוספות בניה, הרחבות בינוי ותחום בו יתאפשר בינוי בנוסף, התכנון המוצע מגדיר הקמת תשתיות במרחב הציבורי עבור המרחב והנכסים הקיימים והמוצעים ומאפשר פיתוח תשתיות מידי, ופיצול הליכי הרישוי למספר שלבים (הריסות, היתר מעטפת, והיתרי בניה לבינוי מוצע). בתוכנית זו יוגדרו קווי עיצוב כלליים לשיפור אחידות חזיתות הדוכנים והחניות. התכנית מגדירה ברחוב דניאל וברחוב כנפי נשרים, שורת דוכנים לטובת שיפור דופן פעילה למרחב השוק המערבי, ומחסנית לפינוי (ארעי או קבוע) של בעלי דוכנים שיפנו או יפגעו מהריסות או עבודות בינוי ותשתית במגרש 612.

התכנית תכלול פיתוח מושכל של מערב השוק כמרחב נעים להליכה ולשהייה, לרבות:

- פיתוח כיכרות ומרחבי ישיבה מוצלים
- רשת הליכה ותנועה רכה המקושרת לכרם התימנים ולרחוב הכרמל.
- תשתית לנטיעת עצי צל משמעותיים
- הצללת המעברים הציבוריים והכיכרות
- הקמת שירותים ציבוריים, לרווחת המשתמשים השונים
- הקמת מרחבים מוגנים במרחב השוק המערבי ובמגרש 561 הגובל עם השוק המערבי
- התכנית כוללת הנחיות בנושא פסולת, לרבות טיפול בפסולת אורגנית ובאריזות תעשייתיות (משטחי עץ / קרטון).
- עסקים במתחם השוק ידרשו לטיפול תברואתי בפסדים (פסולת בשר עופות ודגים) ע"פ דרישות אגף התברואה
- התכנית תכלול מהלך רחב של עידוד 'אפס פסולת' / שוק ללא פלסטיק. מומלץ לבחון הכללת דרישה לתו ירוק לעסקים בשוק כחלק מתמיהיל העסקים המקודם.
- תמיהיל השימושים המותר בשוק המערבי, לרבות מסעדות, בתי קפה, ברים, פאבים וכדומה, יהיה כפוף לתמיהיל השימושים שיאושר לשוק הכרמל ולאזור כולו (יאושר בנפרד בוועדה המקומית לתכנון ובנייה).

מטרות תכנית העיצוב:

1. הסדרת ושיפור המרחב הציבורי
2. הסדרת שימושי שוק מגוונים
3. הגדרת עקרונות לבניה ירוקה במרחב
4. הגדרת פתרונות לפינוי ומחזור אשפה
5. פיתוח נטיעות עצים במרחב
6. מתן מענה וגמישות למימוש בשלבים
7. מענה לרווחת הציבור, הקמת שירותים ציבוריים, מיגון וכו' בהתאם לדרישות הגורמים המקצועיים לנושאים אלו (משרד הבריאות, פקע"ר רישוי עסקים וכו')
8. הסדרת תנועה בסביבה הסמוכה
9. אפשרות לקירוי מתחם פריקה ותברואה והקמת מבנים בהתאם לצרכי אגף התברואה ובהתאם למופיע בתכנית זו
10. בנוסף, התוכנית תהווה בסיס להסדרה קניינית ופינוי שימוש שאינו תואם תוכנית לרבות מגורים.
11. שלבי מימוש התוכנית יכללו:
 - א. הריסות מבנים ופינוי מעבר להקמת התשתיות
 - ב. היתר הריסה בהתאם לזיקת ההנאה המוצעת – ולחריגות מבנים לזכות דרך
 - ג. הקמת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גז, מאור – כולל הסדרת תנועה זמנית
 - ד. היתר מעטפת, למבנים הקיימים (ללא התרת שימוש), ופינוי המגורים מהמתחם
 - ה. הקמת מבני שרות, מבנים טכניים, שירותים ציבוריים ומרחבים מוגנים
 - ו. קידום היתרי שיפוץ, בניה ורישוי עסקים לכל נכס באופן פרטני או במרוכז
 - ז. הקמת מתחם פריקה ותברואה – לפריקת מזון מקורר ואיסוף אשפה.
 - ח. הקמת מחסנית לדוכנים ברחוב כנפי נשרים ורחוב דניאל

הדמיות

מבט על לשטח התכנית



כיכר:



תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

המבנים הקיימים בתחום התכנית, נבחנו מבחינה הנדסית/בטיחותית. מבנים אלו ככל שיענו על דרישות הוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, ולא חל בהם שימוש שאינו תואם תוכנית (כגון: מגורים) יוסדרו בכפוף לדרישות הנדסיות ובטיחותיות. ויחוייבו להגיש בקשה להיתר בניה או שיפוץ או רישוי עסקים, שיכללו גם תנאים להסדרת תשתיות. כל מבנה שיגיש בקשה להיתר בניה או הריסה, ידרש לשפץ את חזית הנכס על פי עקרונות העיצוב המפורטים בתוכנית זו. היתרי שיפוץ חזיתות יידרשו לאישור אדריכל העיר ועמידה בעקרונות העיצוב המפורטים בתכנית זו.

ב. גובה המבנים מוצעים, מס' קומות ומפלסים :

יותר מבנים עד 2 קומות בגובה של עד 10 מ'.
גובה קומת קרקע, ע"פ הקיים

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין כלפי הרחובות יהיה אפס, ע"פ תוכנית תא/3888 ו-תכנית צ תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מטר מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ 3 מ' מפני המדרכה (שלא יחשב כשטח עיקרי, כפי שמוגדר בתוכנית תא/3888 4.1.2 ג).

ד. **תכנית** – תכנית הבניה בשטח מגרש מספר 612 "השוק המערבי" – לא תעלה על 75%.
תא/3888 4.1.2 ה, בכל השטחים הפתוחים ייקבעו זיקת הנאה ויתוכנו מעברים לציבור, כיכרות ואזורי שהייה.

במגרש הציבורי (614) בהתאם לתכנית 3888 (80%) תא/3888 טבלה 5.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - 2021-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – הבנייה תהיה בניה קלה ברובה, פירוט חומרי הגמר יקבעו בהיתר הבניה/השיפוץ ובאישור אדריכל העיר.

הבקשה להיתר בניה/שיפוץ תכלול הצגת חומרי גמר, חיפויים, סוג הזיגוג, שילוט וכו'.

ב. מרפסות בקומות -

המרפסות לא יבלטו מעבר לקו הבינוי הכללי, קו מגרש ותחום זיקות הנאה.

ניתן יהיה להקים מרפסות גג לשימוש המסחר ובהתאם להיתר בניה ותאום עיצוב וחומרי גמר עם אדריכל העיר

המערכות הטכניות יסודרו על הגג ויוסדרו על ידי מסתור שיוצג בהיתר הבניה ויידרשו לאישור אדריכל העיר **הצללות וסגירות חורף**, פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' יהיו באישור רישוי עסקים. לא יותרו סגירות חורף בתחום המעברים, אלא רק בתחום כיכר יום טוב ובמקומות שאינן בתחום זיקת הנאה.

ג. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה

ד. חזית חמישית

1. מערכות פרטיות יותקנו על גגות המבנים, ויוסדרו כלפי המרחב הציבורי.

ההסתרות יהיו חלק אינטגרלי מהחזית.

2. המערכות יופיעו כחלק מהיתר הבניה, לרבות הצגת פיתרון לגישה ואחזקה למערכות אלו.

3. המערכות הטכניות יוסדרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

4. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה

5. היתרי בניה בנייה חדשה (מבנים ותוספת קומות המוגשים במסגרת היתר בניה) מחויבים ב"גגות מועילים":

יצור אנרגיה ממקורות מתחדשים PV / ירוקים / כחולים / לשהייה ושימוש / שילובים בין הנ"ל.

ה. כניסות לחנויות ולדוכנים

מיקום הכניסות העיקריות למבנים חדשים, יהיה נגיש, ממפלס הרחוב, ללא הגבהות והפרשי מפלסים. במצב של רצפה קיימת מוגבהת, יש לספק פיתרון נגישות שיאפשר במסגרת היתר הבניה.

2.3 בניה ירוקה

התכנית כוללת פיתוח מושכל של מערב השוק כמרחב נעים להליכה ולשהייה ותידרש לעמידה בדרישות הבאות **לבניה חדשה** בלבד:

- עמידה בתקן לבניה ירוקה 5281 ובתקן התרמי 5282.
- שימוש בחומרי בניה ומוצרים בעלי טביעה פחמנית נמוכה.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - 2021-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- התכנון יספק נוחות אקלימית מיטבית הן במעבר לאורך הרחובות והסמטאות והן בשהות בכיכרות וברחובות, וזאת בשימת דגש על נושא ההצללות, החשיפה לשמש, האוורור הרוחות.
- באזורי השהיה התכנון יגדיר "אזורי קיץ" - המאופיינים בהצללה קבועה (מהמבנים ומאלמנטי ההצללה - פרגולות עץ ומתכת, יריעות בד וכיו"ב) ו"אזורי חורף" המקבלים חשיפה לשמש ישירה ובהם ניתן לטעת עצים נשירים

הצללות וחשיפה לשמש:

- הצללות ייושמו הן על צירי התנועה והן על אזורי פעילות החוץ באפיון המתאים לכל של הצללות בד, פרגולות משולבות בצמחיה, ועצי צל בוגרים.
- באשר לעצים יודגש כי אלו יסופקו לאתר כעצי צל בוגרים ובתי הגידול שלהם לא יהיו קטנים מ-18 מ"ק.
- הנ"ל יבחנו בסימולציות של חשיפה לשמש / הצללות.
- כל זאת בכפוף להתאמה להנחיות הצל העירוניות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
- נושא הצל והנטיעות יוצג כחלק מנספח הבניה הירוקה ויהיה כפוף לאישור המחלקה לבניה בת קיימא.

1. רוחות ואוורור:

- תכנון המרחב הציבורי - רחובות וכיכרות, יוביל למיקסוס האוורור הטבעי בעונות החמות ומיתון מפגעי הרוחות בעונות הקרות. כמוצג בנספח הבניה הירוקה שיאושר על ידי המחלקה לבניה בת קיימא.

2. ניהול מי נגר - חילחול והשהיה:

- במטרה להיטיב את שטחי החילחול בתכנית יש להשאיר סביב כל העצים בורות נטיעה בקוטר של 2 מ' או במידות של 2 מ' על 2 מ' ומעליהם להניח סבכות דריכה על מנת לא לפגוע באפשרות הפיתוח וזיקות ההנאה. במידה ולא יתאפשר גודל זה, עקב מגבלה הנדסית או תשתיות או אחרת, ינתן פתרון הכולל אפשרות לחומרי גמר מחלחלים כגון דקים, סבכות וכו' או פתרון אחר באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

3. ניהול פסולת ומחזור - בניית תשתית ל-ZERO WASTE.

- א. תוכן תכנית על ידי יועץ אשפה לנושא הטיפול בכל מערך הפסולת של המתחם. האשפה תופרד במקור למספר זרמים לפי הנחיות העיריה שיהיו תקפות ותהליך המחזור במרכז המחזור שיוקם באופן זמני במגרש 614.
- ב. המסמך יהיה חלק מנספח הבניה הירוקה ויאושר על ידי אגף התברואה והמחלקה לבניה בת קיימא.
- ג. המחזור יכלול זרמי פסולת נפרדים של: אורגני, נייר, שמן, קופסאות. חשמלי, טקסטיל, זכוכית. פלסטיק, משטחי עץ, סוללות מתכלות. מחזור הפסולת האורגנית יעשה ברובו בקומפוסטר לפי המלצת היועץ ובתאום עם אגף התברואה ומחלקת תכנון בר קיימא- מערכת הקומפוסט תכלול מתחם פירוק עם תאים מוצלים, אספקת חשמל, מים ואינסטלציה לתמיכה במערכת הקומפוסטציה.
- ד. המגמה הינה טיפול מירבי בפסולת באתר זה ומזעור השליחה למטמנות.
- ה. מסעדות ופונקציות נדרשות יחויבו במנדפים עם ארובות העולות מעל בגובה התקני מעל הגגות הסמוכים. מיקום הארובות (למסעדות חדשות, ככל שידרש) ימזער את המפגע הוויזואלי ויאושר על ידי מהנדס העיר.
- ו. התכנית תכלול מהלך רחב של עידוד 'אפס פסולת' / שוק ללא פלסטיק.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - 0026-21	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. **תאורה :** תאורת חוץ במרחב הציבורי כולל קירות המבנים התוחמים אותו תהיה לפי מערכת BUG - למניעה מוחלטת של זיהום אורי הן לשמיים והן זליגת תאורה מחוץ לגבולות המתחם. רמת וגוון הארה יהיו כאלו התורמים לאיכות השהיה במרחב הציבורי. אורות פלורסנט עזים אסורים. גופי התאורה במרחב הציבורי יפעלו באמצעות אנרגיה מתחדשת.

5. **חומרים :**
במידה ויהיה שימוש בדקים מכל סוג, לא יהיו עשויים מעצים קשים כמו איפאה או איבוקו, אלא מבמבוק או עצים ממקורות מתחדשים.
בתכנון הנופי יעשה שימוש רק בצמחיה מקומית.

6. **טיפול בגגות**
א. היתרי בניה לבנייה חדשה (מבנים ותוספת קומות המוגשים במסגרת היתר בניה) מחויבים ב"גגות מועילים": יצור אנרגיה ממקורות מתחדשים PV / גגות ירוקים / גגות לשהייה ושימוש / גגות כחולים /שילובים בין הנ"ל.
ב. קרוי אזור הפריקה והתברואה והמחזור יהיה עם גג PV ליצור אנרגיה מתחדשת.
ג. תתאפשר הקמת פרגולה של PV מעל אזורי שהיה בגגות החד / הדו קומתיים
ד. טיפול בגגות קיימים במבנים שיעברו שיפוץ במסגרת היתר שיפוץ :

- גגות קיימים יחזקו בהתאם לצורך.
- גגות אסבסט יפוננו מהמתחם בהתאם להנחיות לפינוי אסבסט של עיריית ת"א-יפו.
- יש לבצע את פינוי אסבסט באמצעות קבלן אסבסט מורשה, מתוך רשימת העוסקים באסבסט של המשרד להגנת הסביבה

כל הגגות החדשים יתוכננו ע"פ המפרט המאושר ע"י אדריכל העיר והמחלקה לבניה בת קיימא.

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

2.5 **תנועה**
תוכנית זו, כוללת הוספת אזור לפריקה ותברואה, ושינוי הסדרי תנועה קיימים. כמפורט בנספח התנועה שבחוברת העיצוב. תכנון התנועה, מחבר את מתחם השוק המערבי לכרם התיימנים ושוק הכרמל. מעודד הליכה רגלית. רחוב דניאל, כולל שביל אופניים המשכי לציר החוף. לא תתאפשר כניסת רכב למתחם השוק המערבי (להוציא רכבי שירות וחירום).

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - 2026-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.6 תברואה

- א. התכנית כוללת ביטול האזור התפעולי לפינוי אשפה בתחומי השוק המערבי ברחוב כנפי נשרים, והעברתו באופן זמני למגרש פריקה ותברואה (614)
- ב. פינוי האשפה במגרש פריקה ותברואה יהיה מופרד מדרך הגישה / מעבר משאיות הפריקה. תנאי להיתר בניה במגרש 614, הצגת נספח תברואה לפתרון שינוע בשוק לאזור פינוי הפסולת.
- ג. יותקן מתקן אצירה (פח אשפה) לכל דוכן / חנות בדומה למקודם היום בתכנון שוק הכרמל
- ד. מתחם הפריקה והתברואה הינו מתקן זמני עתיד מגרש זה, יהיה לפי הצרכים העירוניים לבניה ציבורית עתידית ע"פ תוכנית צ'.
- ה. פיתרון אשפה בשוק יהיה מתואם עם אדריכל העיר ומחלקת בנייה ירוקה ואגף תברואה וישלב מיחזור וטיפול בפסולת אורגנית.

2.7 איכות סביבה

- א. למבנים וחלקי מבנים המיועדים להריסה נדרש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
- ב. ככל שמתוכננת בנייה קלה לעסקים/דוכנים יש לבחון את השפעת הפעילות על המגורים הסמוכים קיימים ומתוכננים מבחינה אקוסטית.
- ג. תנאי לרשיון עסק להפעלת מטבח (חדשים/לשיפוץ) – יהיה אישור לפיר וארובה (מערכות סינון וארובות ימוקמו על הגג).
- ד. כאשר בנוסף, לכל מערכות מכניות/סינון על הגג יהיה מיגון אקוסטי בכפוף לחו"ד.
- ה. מתקנים טכניים והנדסיים : חדרי שנאים זמניים ימוקמו במגרש 701, במרחק של 6 מטרים ממסחר.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - 0026-21	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.8 מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים – מתקני חשמל וחדרי מונים יהיו בחדרים נפרדים, ככל שניתן – תת קרקעיים. תשתיות חשמל, גז, מים, ביוב ניקוז ותקשורת. יהיו תת קרקעיים ויספקו תשתית לכל הנכסים בתחום התכנית. פילרים עיליים ישולבו בחזיתות הבינוי – ולא יבלטו מחוץ לקו הבנייה.

חדרי שנאים ימוקמו במגרש 701, מדרום לרחוב דניאל. מיקום סופי יהיה בתאום עם חברת החשמל.

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת המבנים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

כיבוי אש - ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנים, מיקום רחבות וסימונן. הבינוי לא יאפשר רחבות כיבוי בתוך השוק המערבי, ופיתרונות בטיחות האש יהיו ע"פ המוגדר בתקנות.

פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי

2.9 בניה בשלבים

מימוש התוכנית הינו גמיש ויוכל להתבצע במספר שלבים, מתוך כוונה לצמצם את הפגיעה במרחב השוק. הגמישות תאפשר הוצאת היתר הריסה מקדים, לצורך ביצוע עבודות תשתית, בהמשך היתר מעטפת – המסדיר את שטח כל המבנים הקיימים (לאחר הריסות), הקמת מבני שרות (טכני, מיגון, שירותים). לאחר מכן, יתאפשר להגיש היתרי בניה בודדים עבור כל נכס בתחום המגרש, הגשת הבקשה להיתר, וקבלת היתר הבניה תהיה כפופה לאישור אגף הנכסי העירייה. מימוש בינוי במגרש 614 (פריקה ותברואה), לא יהווה תנאי להיתר למימוש בינוי במגרש 612 (חנויות, תשתיות וכו').

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

ייקבעו זיקות הנאה בהתאם לתכנית תא/3888 בשינוי כמופיע בתכנית. בהתאם לסעיף 4.1.2, ח'6-7 בתוכנית 3888 "קביעה סופית של זיקות ההנאה ייעשה במסגרת תכנית העיצוב". זיקת ההנאה תכלול את המעברים הציבוריים והכיכרות. יותר להעביר תשתיות ולהקים מבני תשתית עירונית (ציבורית) מתחת לזיקת ההנאה.

שטח זיקות ההנאה לא יפחת מ 1,700 מ"ר, ורוחב מעבר לא יפחת מ 3.0 מטרים, תותר הצרות נקודתית, שלא תפחת מ 1.8 מטרים. יותר להקים דוכנים בזיקת ההנאה (לרבות הכיכרות), תוך שמירה על מעבר של 3 מטרים.

העירייה תהיה אחראית להקמה ותחזוקת השטחים הפתוחים במסגרת התכנית

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - - 2026-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בסמכות מהנדס העיר, שינוי של עד 10% ברוחב זיקות ההנאה, במידה ותידרש גמישות נקודתית, שינוי זה, יאושר במידת הצורך בהיתר בניה.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- . הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך 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 בתעלת שתילה רציפה, בעומק של 1.5 מטר (לפחות) הכוללת אדמת מבנה. 18 קו"ב . העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- . ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים.
- פיתוח זיקות ההנאה יהיה ברצף מפלסי וללא אמצעי תיחום.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי
4 - 0026-21	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. גמישות: תינתן גמישות להוצאת כל היתר וביצוע בשלבים.

יותר לשנות היתר הריסה ולבטל הריסות שאושרו ובתנאי שלא תהיה חריגה מהוראות וזכויות תוכנית תא/3888 ו/או פגיע בזיקות ההנאה. ידרש אישור מהנדס העיר לשלב היתר בניה המבטל הריסות שאושרו.

יותר להקים מבנים במקומות שונים מהמוגדר בתוכנית זו, ובתנאי שלא תהיה חריגה מהוראות וזכויות תוכנית תא/3888 ו/או פגיע בזיקות ההנאה. כל שינוי בזיקות ההנאה יידרוש אישור מהנדס העיר לשלב היתר הבניה

5. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

א. היתר בניה חדשה

- הצגת אישור אדריכל העיר, המחלקה לבניה בת קיימא ואגף נכסי העירייה
- כל הגשה פרטנית או כוללנית תעשה ע"י טבלת חישוב שטחים נותרים וזאת על מנת שיהיה ניתן לעקוב אחר יתרת השטחים לניצול.
- כל היתר בניה יציג תכנית הבנייה המבוקשת תוך עמידה ב 75% תכנית המותרים
- כל היתר בניה ידרש לעמוד בדרישות החוק לרבות פתרון מיגון, בטיחות, משרד הבריאות נגישות, תברואה בהתייחס לתשתיות הציבוריות הקיימות בעת הגשת הבקשה
- תנאי לתחילת עבודות: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ב. יותר להוציא "היתרי הריסה" למבנה בודד, מספר מבנים או לכלל המבנים.
- ג. יותר להגיש "היתר מעטפת":
 - היתר זה, יכלול את כל המבנים הקיימים במגרש
 - ההיתר לא יכלול מבנים המיועדים להריסה
 - היתר זה לא יכלול מבנים מוצעים
 - היתר זה, יכול לבטל, מבנה שנדרש להריסה בהיתר קודם, ובתנאי שהמבנה בגבול המגרש.
 - היתר זה, יהווה היתר למעטפת הבניין בלבד ולא תתייחס או תאשר שימוש בנכס.
- ד. יותר להגיש "היתרי שיפוץ", לשיפוץ מבנים קיימים, לרבות החלפת גגות למבנים קיימים.
- ה. יותר להגיש בקשות לרישוי עסקים למבנים קיימים, שלא דורשים שינויים ובכפוף להתאמה למדיניות תמחיל השימושים המאושר על ידי הוועדה המקומית (תמחיל כולל ל: לשוק המערבי, שוק הכרמל, שוק הבשר ולכרם התימנים)
- ו. עבודות תשתית נרחבות יותרו במסגרת תיאום הנדסי

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/3888(1) - שוק הכרמל - השוק המערבי	29/12/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 2026-21ב'

חו"ד הצוות : (מוגשת ע"י משרד אדריכל העיר וצוות מרכז)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב

בישיבתה מספר 2026-21ב' מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון , רועי אלקבץ, מאיה נורי, ציפי ברנד

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197
5 - 0026-21	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונה יפו ג', תל אביב - יפו

- מצפון – רחוב אייזק חריף (המשך רחוב סהרון מערבה)
- מזרח – רחוב אפלטון
- ממזרח – רחוב אפלטון ומתחם פרדס דכא
- ממערב – רחוב יפת



כתובת: רחוב יפת 185-197

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	152, 154, 175-174, 210, 197-206	194

שטח התכנית: 15.24 דונם

מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו באמצעות עזרה וביצרון

בעלות: פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

- 7 מבני שיכון בני 4 קומות על עמודים טיפוס H הפונים לרח' יפת. בכל בניין 12 יח"ד סה"כ 84 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד כ- 65 מ"ר
- 2 המבנים מדרום על רח' יפת 199-201 מקודמים במסגרת תמ"א 38. שני הפרויקטים נמצאים בשלבי רישוי מתקדמים ולכן לא נכללו בתוכנית.
- רחוב אפלטון הפנימי הינו רחוב ללא מוצא ובו מקומות חניה ציבוריים לשימוש תושבי השכונה. 2 המבנים ברחוב אפלטון 30-32 עוברים התחדשות במסגרת תמ"א 38 חיזוק ותוספת. שני הפרויקטים קיבלו היתר בניה בנובמבר 2019. המגרש ברחוב אפלטון 7 הינו "מגרש מיוחד" עליו קיים

התוכן 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 500221-5 -
--	--

- מקבץ דיור לקשישים הבנוי בשתי קומות (סה"כ 40 יח"ד) של חברת חלמיש על החלקה חלה תוכנית 2743 המאפשרת תוספת בניה עד חמש קומות.
- רחוב אפלטון מקושר לרחוב אייזיק חריף בצפון דרך שטח ציבורי פתוח.
- מרחב התכנון גובל בחלקו המזרחי עם שטח פרדס דכא שבשטחו מאושרת תכנית מפורטת מס' 2631.

מדיניות קיימת:

תא 5000:

אזור תכנון: 704 - יפ"ג יפ"ד - מתחם התחדשות עירונית.
 יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, שדרות ירושלים ציר מעורב - רח"ק מירבי 4.
 נספח עיצוב עירוני: 8 ק'
 בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרחק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

מדיניות התחדשות דרום יפ"ג כפי שאושרה בועדה ב-06.09.2017:

מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בינוי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	הערות
7	יפת 185-195 (אי זוגי)	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת	שצ"פ אחורי	
8	יפת 195-201 (אי זוגי) אפלטון 7	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת		ניתן לקדם תוכנית ללא המגרש באפלטון 7

מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א
 חלה תוכנית מתוקף תמא 38 תיקון 3 א לפי מדיניות הועדה והערות מתחם 12.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: "הרחבת דיור יפ"ג תא/2544", "ג/577 תכנית שיכון ציבורי", ג1, ע1
 יעוד קיים: מגורים, שצ"פ, תחבורה
 זכויות בניה:

חלקה	198	199	201	202	203	205	206
בנין	יפת 185	יפת 187	יפת 189	יפת 191	יפת 193	יפת 195	יפת 197
מס' קומות	4	4	4	4	4	4	4
מס' יח"ד	12	12	12	12	12	12	12
דירה קיימת + שטח הרחבה = שטח דירה מורחבת מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר טיפוס ג (עבר הרחבות) 109 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר
שימושים	מגורים						

- שטח עיקרי לאחר תוספת הרחבות לפי תכנית
 - מספר קומות מרבי 4 + קומת עמודים

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983
5 - 21-0026	דיון בהתנגדויות

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,416.46	55.22
מגורים	4,168	27.35
שטח ציבורי פתוח	2,656	17.43
סה"כ	15,240.46	100

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות **בינוי פינוי בינוי** של בנייני מגורים הממוקמים בחלק המערבי של שכונת יפו ג' וגובלת ברחוב אייזיק חריף מצפון, רחוב יפת ממערב ורחוב אפלטון במזרח ובדרום. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מוסיפה זכויות בניה וקובעת הוראות בינוי. זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות בינוי למגדל מגורים חדש בן 15 ק' על רחוב אפלטון במקום דרך המשמשת לחניה, כל זאת טרם הריסת 7 המבנים הקיימים. באופן זה מתאפשר לדיירים הקיימים לעבור לדירת התמורה טרם הריסת דירתם הקיימת. התוכנית קובעת הנחיות לבניית 6 מבנים חדשים בני 9 ק' למגורים עם קומת קרקע מסחרית לאורך רח' יפת. כל זאת נעשה תוך שימור ושיפור המרחב הציבורי הפתוח,

הגברת הקישוריות והנגישות של הולכי הרגל. התוכנית מיעדת קרקע למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 11 לרווחת תושבי השכונה וכלל הציבור.

התוכנית קובעת סה"כ 273 יח"ד בתמהיל משתנה, מתוכם 21 יח"ד לדב"י. בנוסף התוכנית קובעת הוראות להקמה בפועל של קרן סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור דיירים הממשיכים בפרויקט למשך 10 שנים.

התכנית מציעה חניון משותף אחד לכל בנייני המגורים ומאפשרת, חניות ציבוריות מתחת לשטח למבני ציבור.

התוכנית קובעת שלביות ביצוע כך שיתאפשר הקמת מגדל מגורים טרם הריסת המבנים הקיימים והבטחה של השלמת פיתוח השצ"פ וזיקות ההנאה

תשריט מצב מוצע



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,762.19	44.37
דרך מוצעת	122.55	0.80

התוכן 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 50026-21 - 5
--	--

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.56	999.75	מבנים ומוסדות ציבור
18.05	2,751.38	מגורים ג'
7.53	1,147.76	מגורים ד'
5.25	800.02	שטח פרטי פתוח
17.43	2,656.04	שטח ציבורי פתוח
100	15,239.69	סה"כ

עיקרי הוראות התוכנית:

1. איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. קביעת הוראות לשינוי ייעוד מדרך מאושרת לייעוד מגורים, ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות לשינוי יעוד מגורים ג' לייעוד מגורים ד' ולשטח פרטי פתוח.
4. קביעת הוראות לביטול דרכים.
5. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור לפי תוכנית תא/מק/ צ'.
6. קביעת שטחי בניה לשטחים הציבוריים הפתוחים לבניה בתת הקרקע בהיקף של 398 מ"ר שטחים כוללים.
7. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 23,499 מ"ר שטחים כוללים.
8. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים.
9. קביעת 21 יחיד בר השגה.
10. קביעת הוראות בינוי, הכוללות: קווי בניין, גובה מקסימאלי של 32.20 מ' למבנים בני 9 קומות ומגדל בגובה 54.00 מ' בן 15 קומות בעורף המתחם.
11. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה ורציפה לאורך רחוב יפת.
12. קביעת הוראות לבניית 273 יחידות דיור למתחם בתמהיל משתנה ובממוצע של כ-83 מ"ר (עיקרי+שרות).
13. קביעת הוראות לשטחים בזיקת הנאה ושטחים פרטיים פתוחים לרווחת הציבור בשטח שלא יפחת מ-1,448 מ"ר.
14. קביעת הוראות להרחבת ושינוי המדרכות ושילוב שבילי אופניים במרחב התכנון.
15. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בתת קרקע בתחום השטח הציבורי הפתוח והשטחים הפרטיים.
16. קביעת הוראות לשלביות הבניה ומתן פתרון חניה תת קרקעי משותף לכלל המבנים.
17. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בשטח הציבורי הפתוח בתת הקרקע.
18. קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע.
19. קביעת שלביות והוראות להריסת 7 המבנים הקיימים.
20. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

1. מאזן שטחי ציבור נדרשים

ההערכה היא כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.8 נפשות, בדומה למצב הקיים באזור סטטיסטי 746 הגובל ממזרח¹.

שטח נדרש נורמטיבית (דונמים) עבור 197 יח"ד					
שב"צ מקומי	שב"צ כלל עירוני	סה"כ	שב"צ מקומי	שב"צ כלל עירוני	סה"כ
1.8	0.2	1.9	2.8	-	2.8

שירות נדרש נורמטיבית עבור 281 יח"ד	(כיתות/יחידות)
מעונות יום	0.5
גני ילדים	0.7
בית ספר יסודי	1.5
בית ספר על יסודי	1.3

המלצות

א. מבני ציבור:

- מבחינת שירותי הציבור נראה כי נדרשת כיתת מעון יום וכיתת גן ילדים.
- מענה לצורך בכיתות בייס יסודי ועל יסודי נמצא מחוץ למתחם, בתחום השכונה ובסביבתה.
- יש לבחון את אפשרות הקצאת שטח קרקע בגודל של כ- 1.5 דונם עבור שב"צ מקומי בתכנית המוצעת שכן הפרוגרמה שנערכה לתכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו, מצביעה על מחסור בשטחים למבני ציבור וממליצה כי כל תכנית התחדשות עירונית שתקודם עפ"י המדיניות המוצעת, תידרש לעמוד בנורמות שטחי ציבור ולהקצות שטחי קרקע למבני ציבור, ככל הניתן, כאשר במסגרת תכניות פינוי בינוי, העדיפות הראשונה היא הקצאת קרקע להקמת מעונות יום וגני ילדים.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים:

מיקום התכנית המוצעת במרחק של כ- 300 מ' מחוף הים, תאפשר מתן מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים עבור דיירי הפרויקט.

2. תמהיל גודל דירות

על מנת לתת מענה למשקי בית גדולים ולמשפחות המתגוררות בשכונה, ולמשוך אוכלוסייה חדשה יציבה, חשוב לייצר מלאי דירות בינוניות וגדולות ותמהיל דירות מגוון, כולל שמירה על מלאי של דירות קטנות:

- דירות קטנות מאוד (1 חדר, עד 50 מ"ר) = 15%. במטרה לשמור על מלאי של דירות קטנות הצפוי להצטמצם בעקבות תהליכי התחדשות עירונית באזור
 - דירות קטנות (2-3 חדרים, 51-85 מ"ר) = כ- 30%
 - דירות בינוניות (3-4 חדרים, 86-100 מ"ר) = כ- 40%
 - דירות גדולות (4+ חדרים, מעל 100 מ"ר) = כ- 15%
- תמהיל גודל יח"ד דב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית, למעט ביחס ליח"ד הגדולות.

3. יח"ד דב"י: הדירות יתוכננו בתפזורת במסגרת הבינוי המרקמי ולא ימוקמו בקרבת שימושים מטרדים במטרה לייצר דירות איכותיות ולצמצם עלויות דיור הקשורות בתחזוקה שוטפת וארוכת טווח.

¹ כיום גודל מ"ב באזור הסטטיסטי בו נמצא הפרויקט נמוך יותר. ההנחה היא כי עם התחדשות השכונה והמתחם יעברו אליו מ"ב גדולים יותר הכוללים, בין היתר, משפחות עם ילדים

התוכן	מס' החלטה
507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	5 - 0026-21

4. יח"ד בבעלות עירונית

שטח הדרכים הרשומות על שם העיריה קטן והתכנית מקטינה את סך שטחי הקרקע המיועדים לדרך. מטרת פעולה זו הינה למקם מגרש לשטחים ציבוריים לאורך רחוב יפת ולרכז שטחים ציבוריים פתוחים, המשפרים את הנגישות לרח' אפלטון. בתוך כך, התכנית קובעת שטח ציבורי ומשנה את מיקום השטח הציבורי הפתוח וכך משפרת את החיבור והקישוריות בין השטח הציבורי לרחוב אפלטון. נוכח מתן מענה פרוגרמטי הולם לצרכי הציבור בדרך של מגרש חום, הזכויות העירוניות יועדו לדיור עירוני, לכן עבור יתרת שטחי הדרך תקבל העיריה במצב היוצא שטחים סחירים (דירות) "מעל הקו" לפי שווים היחסי במצב הנכנס.

חוו"ד תחבורתית:

התוכנית מציעה קישוריות גבוהה אל ומחוץ למתחם המתוכנן, ומקצה תשתית נרחבת לאורך רחובות גובלים לטובת הוספת שבילי אופניים, הרחבת מדרכות ויצירת מרחבים מוטי הולכי רגל.

להלן התייחסות מפורטת:

1. הולכי רגל

רוחב המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו כ-5~7 מ'. רוחב המדרכות בתחום התכנית מאפשר הצללה עבור הולכי הרגל. בנוסף, מוצעים בתכנית שטחי שצ"פ ושפ"פ בין הבינוי המתוכנן.

2. שבילי אופניים

שבילי האופניים בתחום התכנית מוצעים בכל הרחובות הראשיים הגובלים למתחם – רח' יפת ורח' אייזיק חריף. שבילים האלה מהווים למעשה את קשרי האופניים לאורך הרחובות לרחבי העיר.

3. תחבורה ציבורית

3.1 צירי התחבורה הציבורית נמצאים ברחובות יפת ושד' ירושלים. רחובות אלה הינם צירים מוטי תחבורה ציבורית.

3.2 במרחק כ-400 מ' מהפרויקט, בשד' ירושלים נמצא תוואי "הקו האדום" של הרכבת הקלה.

4. אזורי מיתון תנועה

התכנית לא מגדירה אזורי מיתון תנועה מאחר ונשענת על קטעים קצרים של מערכת רחובות קיימים כגון רח' יפת ורח' אייזיק חריף. ברח' אפלטון כבר קיים הסדר עם מיתון תנועה באמצעות פסי האטה.

לסיכום, התכנית מאפשרת שיפור התשתיות להולכי הרגל וקובעת תשתיות לאופניים בתחומיה, ללא צורך בהסדרת אזורי מיתון תנועה חדשים. בנוסף, השכונה משוררת בצורה טובה על ידי תחבורה ציבורית.

חוו"ד סביבתית

נספח סביבתי של חב' ESD מנובמבר 2020 אושר ע"י רשות לאיכות סביבה העירונית.

זכויות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ד'	מגורים	100A	1148	7030	1732		5809 (1)	55 (2)	6	15 (3)	4	0 (4)	0 (4)	6
שטח פרטי	שטח פרטי	100B	549											
פתוח	פתוח	101A	1692	7145	1260		8121 (5)	33	6	9	1.7	0 (6)	0 (6)	0 (6)
מגורים ג'	מגורים	101A	1692	318										
מגורים ג'	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A	1692			350 (7)								
שטח פרטי	שטח פרטי	101B	116				557		6					
פתוח	פתוח	102A	1059	4942	872		5083	33	6	9	0	4 (4)	0 (4)	0
מגורים ג'	מגורים	102A	1059	300										
מגורים ג'	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	102A	1059			350 (7)								
שטח פרטי	שטח פרטי	102B	136				3841							
פתוח	שטח ציבורי	200	2656				2388 (8)							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	1000		(9)	(9)	(9)	(9)			(9)	(9)	(9)	(9)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיבניים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית מרפסות אחת מעל השטח בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. כמו כן, לא ניתן להעביר את שטחי המרפסות לשימוש אחר. לעניין זה מרפסות לרבות מרפסות גג. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (מגנטיים) במקום מרחבים מוגנים דגנטיים (ממ"דים), תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור כדין עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדיירה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. נסיגה בקומת הקרקע - למגרשים הפונים לרחוב יפת ואיוויק חריף תידרש נסיגה בקומת הקרקע בהתאם להנחיות בינוי. שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה מבנייהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות משותפים לתאי שטח 100A-100B.
- (2) באפשרות הועדה לבחון הקלה בגובה המבנה עד ל 68 מטר.
- (3) באפשרות הועדה לבחון הקלה במספר הקומות עד ל 19 קומות.
- (4) אינו מחייב.
- (5) שטחי שירות משותפים לתאי שטח 101A-101B.
- (6) הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- (7) בקומת המרתף העליונה בלבד.
- (8) לפי סימון זיקות הנאה לכלי רכב בתכנית, שלא תעלה על 15% משטח השטח.
- (9) לפי תכנית צי.

ביעוד מגורים ג ומגורים ד:

סה"כ יח"ד: 273

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983	
5 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

צפיפות: 58 יח"ד/דונם נטו
שטח ממוצע ליח"ד: 83 מ"ר (עיקרי+שירות)

תמהיל יח"ד:

18% מיח"ד בשטח 35-45 מ"ר, כ-49 יח"ד. (עיקרי + שירות)
58% מיח"ד בשטח 45-90 מ"ר, כ-158 יח"ד. (עיקרי + שירות)
20% מיח"ד בשטח 90-120 מ"ר, כ-55 יח"ד. (עיקרי + שירות)
4% מיח"ד בשטח מעל 120 מ"ר, כ-11 יח"ד. (עיקרי + שירות)
ניתן לשנות את התמהיל ב-5%. תמהיל יח"ד יקבע סופית בתוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
בפרויקט יוקצו 21 יחידות דיור לדיור בר השגה על פי הגדרתו בחוק במתכונת של שכירות לתקופה של 20 שנה בשכירות מופחת.
כ 2 יח"ד דירות בבעלות העיריה הדירות יאוכלסו בהמשך לבדיקת צרכים עירוניים שתערך במשותף ע"י אגף הנכסים והיחידה לתכנון אסטרטגי.

תכנית:

65% (מהשטח הסחיר).
תכנית פיתוח השטח תכלול שטח פנוי מבניה בשיעור מינימלי של 15% מכלל השטחים הפרטיים בכל שטח התכנית, יותר פתרון חלחול טבעי המחושב על פי סך כל החלקות ביעוד מגורים ו/או שטח פרטי פתוח, זאת על מנת לאפשר פתרון חלחול מיטבי בנקודה הנמוכה של התוכנית ולאפשר תכנון יעיל של המרתפים המוצעים.

מרחב ציבורי פתוח:

1. השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפרטיים הפתוחים בזיקות הנאה להולכי רגל יתוכננו כמקשה אחת, תוך שמירה על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי הרגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתחום התכנית. זאת בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתאושר לכל שטח התכנית ובהתאם לשלבויות ביצוע התכנית.
2. תתאפשר בניה בתת הקרקע לצורך חיבור ומעבר של כלי רכב ותשתיות לחניון המגורים ומבני הציבור. תכנית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 15% מהשטח הציבורי הפתוח. הבניה תהיה מינימלית ככל הניתן, ותעבור רק בתחום זיקת הנאה למעבר כל רכב תת קרקעי.

מבנים ומוסדות ציבור:

הפרוגרמה לשטחי ציבור דרשה 1.5 ד'. החלטת מה"ע היתה לצמצם את השטחים הציבוריים מתוך הבנה כי יש להקל על התוכנית ובסופו של דבר המגרש בגודל דונם שהתקבל מספק את הצרכים הנורמטיביים הנדרשים.
התוכנית מקצה מגרש בשטח של 1 ד' על רח' יפת. זכויות הבניה והנחיות בינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ' (507-0271700).

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים			
	מ"ר	8,120 מ"ר (עיקרי)	23,545 מ"ר	
זכויות בניה לקומה	אחוזים			
	מ"ר	ל"ר	ל"ר	

התוכן 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 50026-21 - 5
---	--

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
9 ק' (על יפת), 15 ק' (על אפלטון) 28.90 מ' עד 52.40 מ' (גובה מעקה עליון) 65%	4 + ע	קומות מטר	גובה
65%		תכנית	
ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על 0.8 מ"ח/ליח"ד.		מקומות חניה	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- לפרויקט התחדשות מתחם יפת הוכנה חוות דעת חברתית קהילתית שכללה את המרכיבים הבאים :
1. דו"ח מצב קיים : אפיון דמוגרפי, פיזי וכלכלי של המתחם והדיירים שבו המתבסס על נתונים סטטיסטיים. נמצא כי הקהילה מגוונת חברתית (יוצאי בריה"מ לשעבר, יוצאי אתיופיה, ערבים ישראלים ויהודים ישראלים. ריבוי של שוכרים בהשוואה ליפו בכלל ולעיר כולה.
 2. דו"ח סקר חברתי : סקר ראיונות אישיים (כ-41 משתתפים) , מהם 37 בעלי דירות ו-4 שוכרים : העלה כי
 - הדיירים מצפים להתחדשות ומעוניינים לחזור למתחם. עם זאת דווחו חששות מהתייקרות המגורים, התארכות התהליך, ודרישה לתוספת מידע ולהתייעצויות עימם.
 3. השלכות והמלצות :
 - התחדשות המתחם תגרע ממאגר הדירות הזולות להשכרה במרכז יפו, ויש להטמיע בתוכנית דירות להשכרה.
 - הדיירים חוששים מהתייקרות המגורים בבניינים החדשים וממחסור בחניה. יש להמשיך ולשפר הפתרונות לנושא ולעדכןם.
 - נבחרה נציגות דיירים, הנציגות עברה הכשרה לתפקידה ומלווה ע"י עזרה וביצרון והיועצת החברתית.
 - מסלול "בינוי פינוי" העניק ביטחון לדיירים (מאחר ועיקרו הוא "מפתח תמורת מפתח") ורבים - מעוניינים בו.

4. מפגשים עם תושבים וקבוצות מיקוד שנערכו ע"י היועצת החברתית :

אופי הפעילות	מטרה	מועד	שלב בתהליך	הציבור שהשתתף
מפגש ציבורי – 2-3 בניינים בכל מפגש	- הצגת הפרויקט והתכנון הראשוני, - החתמת בעלי זכויות, - רקע - עזרה וביצרון	יולי 2017	- תכנון ראשוני - החתמה - ראשונית	בעלי הזכויות ב-5 הבניינים (יפת 185-193)
	- הוספת בניינים 195-197 לתהליך	פברואר 2018		בעלי הזכויות בבניינים 195-197
סקר חברתי – ראיונות אישיים	אפיון הדיירים, איסוף נתוני רצונות צרכים ציפיות ועמדות לגבי ההתחדשות, וספציפית לגבי השכונה, המתחם, הבניין והדירה.	2.2018 – 10.2018	הכנת דו"ח חברתי	בעלי זכויות – דיירים ובעלים מחוץ למתחם שוכרים
מפגש דוברי אמהרית	מתן הסברים ותמונת מצב הפרויקט עם תרגום ותיווך	10.2018	תכנון ראשוני	בעלי זכויות מיוצאי אתיופיה שדוברים עברית חלקית או כלל לא.

התוכן 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 50026-21 - 5
--	--

נציגות – הכשרה	- הכשרת הנציגים לתפקידים - מתן מידע על תהליך ההתחדשות ומטלות הנציגות מול הדיירים ומול מנהל הפרויקט	1.2019	לקראת בחירת מפקח מטעם הדיירים	נציגות וועדי בניינים
נציגות – בחירת מפקח ובניית המפרט למכרז	בחירת מפקח, מרכיבי המכרז	(2019	מפקח, מכרז	נציגות המתחם

5. השפעת תהליך השיתוף על התוכנית:

תשובות המראיינים לסקר ושיחות עימם כחלק ממפגשים ברמת הבניין הובילו לתובנות שונות, שמתוכן נבעו המסקנות וההמלצות.

הסוגיה	צורך בקרב בעלי הדירות	מענה תכנוני
2 מעברי דירות כולל הסתגלות, בדרך מהדירה הנוכחית לדירת התמורה	הפחתת מספר מעברי הדירה והסתגלות (מהמתחם הנוכחי לדירת בניינים וממנה לדירה חדשה במתחם).	<u>בינוי-פינוי</u> : במתחם ייבנה מגדל דירות לפני פינוי והריסת דירות המגורים הקיימות. המעוניינים יוכלו לעבור ישירות מדירותיהם הנוכחיות לחדשות, במגדל זה, וזאת תוך הימנעות מעזיבת השכונה. כך יישמר מחד המרקם הקהילתי ומאידך יימנעו מהתרחקות משירותים ציבוריים אותם הם צורכים.
שירותים ציבוריים בסביבת השכונה	הישארות בסביבת שירותים אלה אותם צורכים הדיירים – קשישים, משפחות עם ילדים, בעלי צרכים מיוחדים וכד'.	המתחם יכלול דירות קטנות שתהיינה מיועדות להשכרה ולמכירה.
דיור זמין וזול להשכרה ולמכירה, ובמיקום הנוכחי בשכונה	- משפחות מורחבות מעוניינות בזמינות נכסים כאלה ובמיקום זה, לרכישת ושכירת דירות בסמיכות ובמרחק הליכה זו מזו וגם ממקום המגורים הישן ביפו. - צעירים ואחרים ב"שלב מעבר" בחייהם זקוקים לדיור כזה, ובמיקום הנוכחי בסביבת משפחותיהם.	הקפדה על לפחות 2 כיווני אוויר לדירה והיכולת לחסוך באנרגיה (לחימום וקירור, יבוש כביסה וכד'). - תכנון שצ"פ בעל עלויות תחזוקה נמוכות, כולל אבזור המתאים לפעילויות ילדים ומבוגרים.
עלויות דיור גבוהות	הפחתת עלויות מגורים – כולל תחזוקה, אנרגיה, טיפול בגינה	

6. בועדה לשיתוף ציבור אשר התקיימה ב 02/09/2019 הוצג העבודה החברתית וסוכם על מתווה לשיתוף הציבור לקיים שני מפגשים: מפגש לבעלי הנכסים ומפגש ידוע ציבור לשכנים הגובלים.

• ביולי 2020, נערך כנס שיתוף ציבור עירוני במתנס בית רקע, לבעלי הזכויות במתחם בו נכחו כ 45 תושבים (53%), בכנס הוצגה מדיניות וחזון שכונת יפו ג' והתכנית המוצעת שלביות התוכנית ולו"ז משוער למימוש התוכנית. הנושאים העיקריים שעלו מצד התושבים הם: תקני החניה, שימושי שטחי המסחר

מס' החלטה	מס' התוכן
29/12/2021	507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197-0802983-507
5 - 0026-21	דיון בהתנגדויות

שבחזית רחוב יפת, שימושי השטח הציבורי, גובה הארנונה בבניינים החדשים ותחזוקתם, הרחבות ותמורות ושימוש ותחזוק המרחב הציבורי הפתוח.

במפגש הוסבר כי התוכנית קובעת מנגנון להקמת קרן תחזוקה לתושבים החוזרים ל-10 שנים, כמו כן כי לפי החוק התושבים החוזרים זכאים להנחה בארנונה.

סיכום המפגש הופץ לכלל בעלי הנכסים.

• **ביולי 2020 הופץ אלון וחולק בתיבות הדואר בשכונה**, שכלל מידע מפורט על התוכנית והזמנה למפגש הזום וטלפון לשאלות. העלון הופץ בעברית ובערבית וברבית.

• **באוגוסט 2020 התקיים כנס ליידוע תושבי השכונה**, כנס זה התקיים בזום. הוצגה התוכנית לזו לקידום ופעילות הבית להתחדשות עירונית. הנושאים העיקריים שעלו מצד התושבים הם: חששות מבחינת עומסי התנועה שיוצרו, מה ישמש המבנה הציבורי, האם העיריה מקדמת חניונים ציבוריים.

במפגש הוסבר כי הועדה המקומית מקדמת הפחתה בשימוש כלי הרכב הפרטיים וכי המרחב קרוב צירים מוטי תחבורה ציבורית. כמו כן הוסבר כי מבנה הציבור ישמש בשימושים ציבוריים לפי הצורך לעת מימוש.

סיכום הפגישה הופץ בתיבות הדואר לכלל השכנים.

הסכמות בעלים: בכלל הפרויקט ישנה הסכמה של 73%
זמן ביצוע:

ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0802983	שם התכנית התחדשות עירונית רח' יפת 185-197	מגיש התכנית ועדה מקומית עיריית ת"א.	עורך התכנית אדריסקר
זיהוי תרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מסוקמת בשכונת יפו ג'. מסרת התכנית קודם התחדשות עירונית באמצעות בינוי-פינוי בינוי. התכנית קובעת בניית מגדל בגובה 15 קומות ו-4 קומות נוספות בחלקה, הריסתם של 7 בנייני קיימים וכוללים 84 יחידות דיור, ובניית 5 בניינים בבניית מרקמית בגובה 9 קומות כל אחת-עם חזית מסחרית. סך כל יחידות הדיור שייבנו במתחם עומד על 273 יחיד. 21 יחיד דבינו, התכנית קובעת שבייצ וכן שינוי חשפ"פ חקיים.	א62 (א) (1), (9), (19) חוק חת"ב התשכ"ח + א62 (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטעם התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי חתכון.	מתחם 704 יפו ג' יפו ד'	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית בכפוף לעריכת מסמך מדיניות מסמך המדיניות יתייחס להיבטים חבאיים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פינוי בינוי 2. ייבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי העסקה ומסחר תוך העדפה לריכוז ברחובות העירוניים שבחוקה השכונה.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	נשפח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	סעיף 5.3.2 (ג) - תוספת רחיק למתחם התחדשות ובניח נקודתית חריגה מסביבתה. סעיף 5.3.2 (ד) גיור רחיק בין מגרשים.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעד: יאזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.1.4 - קביעת יעודי קרקע מבאיתם בהתאם לשימושים המותרים במקבי השימושים המותר לאזור הייעוד.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבני השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבני השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעד: מגורים - יאזור מגורים בבניה עירונית	שימוש ראשי - סעיף 3.2.4 (א) (1) - מגורים. שימוש בקומות הקרקע מסחר / תעסוקה 1. סעיף 3.2.4 (ג) (2) צפיפות לא תפחת
	חזית מסחרית	שימוש בקומות הקרקע מסחר / תעסוקה 1. סעיף 3.2.4 (ג) (2) צפיפות לא תפחת

תכנית מעל 100 יחיד - 3.2.1 (א) (2)	לפי תשריט אזורי תיעוד: מגורים - יאזור מגורים בבניה עירונית	מ-18 יחיד לרונט נטו	(יחיד/שטח מגרשי מגורים + שטחים בדונם)
קביעת שימושים נוספים מסחר - 3.1.1 (ד) (ה) מקבצי שימושים נוספים - מסחר 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי (כדוגמת גני ילדים פרטיים) סעיף 3.1.1 (ו) סעיף 3.2.4 (א) (4)		לפי סעיף תנחיות בנושא תמחיל יחידות הדיוור	+ תויד יחידות אסטרטגית
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי תיעוד: יאזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (ב) מגרש מעל 1.5 דונם: רחיק מירבי 2.5 רחיק מירבי 4.0 3.1.3 (א) העדה לרחיק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור	+ רחיק 4
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי -	סעיף כללי ללא זיכוי גאוגרפי	3.1.4 (ב) בתכנית לתחדשות עירונית חלקה במתחם הוותיקות עירונית ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המירבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 (ג) 5.3.2 התחדשות עירונית המצאת במתחם התחדשות עירונית, ראית הועדה, לאחר שבהא את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים והחברתיים והכלכליים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המירבי. 3.1.4 (ה) תוספת רחיק עבור מרפסות	+ התכנית קובעת רחיק מירבי 4 + רחיק אחד נוסף עד לרחיק 5 לפי נסמך אזורי תכנון יותחם לתחדשות עירונית. הרחיק אינו כולל שטחי מרפסות מקורות/בלתי מקורות
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים -	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א)	+ 3.1.5 לפי סעיף 1 - 80% תכנית מגרש X 6 קומות (ללא תוספת מית מעבר לתקן חתק)
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר יבניה נקודתית חריגת לשביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנסמך העיצוב. סעיף 4.2.6 (ב) הועדה ראית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנסמך העיצוב העירוני בתכנית לתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית תמנצאת בניה נקודתית חריגה מסיבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנסמך העיצוב העירוני.	מספר קומות מירבי: לפי נסמך העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ליבניה נקודתית חריגת לשביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	בחתאם לנסמך העיצוב העירוני בכסוף לסעיף 4.2.6 (ב) הועדה ראית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנסמך העיצוב העירוני בתכנית לתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2	5 בניינים בגובה 9 קומות מגדל בן 15 קומות ו-4 קומות נוספות בחלקו.

שינוי לגובה קומת קרקע מסחרית.	סעיף 4.2.2 גובה קומת טיפוסית ונסיגה בקומה העליונה.		
יישמו זיקות חנאה למעבר כלי רכב ולמעבר רגלי סקו הבניין לגבול המגרש.	בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – סק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקויי המגרש, נטיעות ועצים.
תכנית עיצוב כתנאי לתוצאת חיתוך בנייה.	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)		
בהתאם לחוות דעת יחידה אסטרטגית. התכנית קובעת חקצאות לשכ"צ, וזיקות חנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבנייה.	4.1.1 (ד) (א2) 3.1.3 (א)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1
קביעת מגרש ציבורי בעודד לשכ"צ שיחולו עליו חוראות תכנית צ.	סעיף 3.5 – ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימוש (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 (ב)		חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5
התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח יישמש את המגרש הציבורי + חשטח הציבורי היוצא תואם בגודלו לשטח הציבורי הנכנס +	סעיף 3.6.1 סעיף 3.6.1 (ד) הגבלת ייעוד סעיף 3.6.1 (א) (2) מעבר לחינוכים תת קרקעי 3.6.14 רחוב עירוני יפת, רחוב מקומי איזיק חריף, אפלטון	בכל שטח התוכנית,	קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1
נספח תנועת מאושר. חוות דעת תחבורתית מאושרת תובא בפני הועדה המקומית ברחוב אפלטון תותר כניסה לחניון המבנים בתחום התכנית.		נספח תנועת וחניה סעיף 3.8.1 סעיף 3.8.2 ח – תרחבת דרך מקומית סעיף 3.8.3 ד – הפרדה מפלסית לבדיקה סעיף 3.8.7 – תקן חנייה	חוראות למרחבי תחבורה – 3.8 כללי (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)
תקן חניה 0.8:1 מתואם עם אגף התנועה. חניית אוטומטים ואופניים עמ"י התקן.			
ד"ר חוות דעת סביבתית מאושר יובא לפני הועדה	4.4.1 חשפעה סביבתית	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4. חדרות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2)

המקומית. + תנאי לחיתוך חית אישור הועדה לתוכנית עיצוב	4.4.2 חוות דעת טכנית		בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	4.4.3 בניית ירוקה		
1596 חילחיל לכלל השטחים הסתירים בהעדר יכולת להתקין מקומות תניה, התכנית תואמה עם תאגיד המים. קיים נספח ניקוז וביוב	4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ב)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תוכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) ושמול (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלח עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
62א (א) למעט: (4א) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברישות עירונית.		
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחות הסעיף
תכנית איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים
תוספת 4 קומות בהקלת ענף מגדל המגורים בן 15 קומות.	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147.
קביעת ויקות חגזה למעבר לציבור, חריסת מבנים בתחום התכנית	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות בעניין זכות מעבר, הפקעה, חריסת של מבנים וכד'
הרחבת רח' יפת	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת דרך
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	הוראות כינוי

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחכו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהגים הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	0533271		17.1.21
חיועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	02438776-7		13.1.2021

ת.י. 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983	
2021-0026 ב' - 5	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

תוכנית חשובה לבינוי פינוי בינוי בהובלה של עו"ב וביוזמת הועדה המקומית. התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר תא/5000. וכן את המדיניות העירונית להתחדשות שיכונן דרום יפו. התוכנית מייצרת חזית מסחרית לאורך רח' יפת ומוסיפה מגרש למבני ציבור, וכך מוסיפה שימושים מסחריים וציבוריים התואמים את רח' יפת מצפון. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית ייחודית המאפשרת לתושבים הקיימים לקבל את דירת התמורה לפני הריסת דירתם. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקון סעיפי התוכנית והכנסת הנחיות לדירות הדב"י והדירות העירוניות לתיאום מול היחידה האסטרטגית.
2. תיקון סעיפי התוכנית לתמהיל דירות בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית.
3. תיאום סופי של שטחי המרתפים מול מח' הרישוי.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 17/01/2021
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 13/01/2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21'ב' מיום 27/01/2021 תיאור הדיון :

שלומית זוננשטיין : תוכנית בשיתוף עם עזרה ובצרון, שיש בה אפשרות בינוי פינוי ברחוב יפת. תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר שקובעת את רחוב יפת כרחוב מסחרי ואזור להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות קבע העדפה לפינוי בינוי ברח' יפת כאשר בפועל רק 7 מבנים מתוך 10 שסומנו לפינוי בינוי מקודמים בתוכנית כאשר 2 מבנים האחרים קודמו לתמ"א 38 לחיזוק. יש כאן דרך שממשת לחניה ברח אפלטון ששם תחל הבניה של המגדל, כאשר בהמשך חוזר השטח הציבורי כמגרש חום לרח' יפת. התוכנית באמצעות בינוי פינוי שיפור המרחב הציבורי כולל השצ"פ תוספת של שימושים ציבוריים על רח' יפת, תכנון שמאפשר לתושבים המקוריים להשאר בשכונה. יש להם אופציה לעבור לדירה חדשה טרם הריסת הדירה שלהם והתוכנית מוסיפה 21 יח"ד בר השגה.

מציגה את התשריטים והתוכנית במצגת.

אופירה יוחנן וולק : בשורה טובה

אסף הראל : תוכנית מאד יפה. האם תכנית המגדל זה דבר קבוע?

שלומית זוננשטיין : היינו רוצים תכנית קטנה יותר ואם זה מתאפשר להגיע ל-19 קומות ולא התכנית תישאר.

אסף הראל : כמה מטר עיקרי יש למגורים במגדל?

שלומית זוננשטיין : כמעט 7000 מ"ר מעל הקרקע

אסף הראל : 7000 מ"ר עיקרי למגורים אין לנו בעיה להכניס את כולם זה המקסימום.

שלומית זוננשטיין : חלק רוצים לחזור לבנין ברחוב יפת, בשיתוף ציבור זה עלה.

אסף הראל : אם רוצים להשאיר את כולם תמהיל הדירות יהיה רק ביפת.

גיליה ברגר : לא תהיה אפשרות לכל התושבים לעבור למגדל היות והפרויקט נבנה בשלביות, מבחינת היזם

הוא לא יוכל לממן מגדל שלם והוא לא מוכר שום דירה ואח"כ להרוס ולבנות. בתוך המכרז יהיה חלק

שנתמך לתת כמה שיותר דירות במגדל קודם אבל קודם כל לאפשר לקשישים ובעלי מוגבלויות למי

שקשה לעבור פעמיים דירה את האופציה לעבור למגדל.

אסף הראל : אם יש קשיש ובעל מוגבלות בכל בנין איך תבחרו קודם ומה את הורסת?

גיליה ברגר : קודם בונים את המגדל מי שרוצה לעבור למגדל יעבור לפי כמות הדירות שיהיו שם שלפי

דעתי 20-30% מהתושבים לא בטוח שכולם ירצו לעבור. והאחרים יצטרכו לעבור פעמיים פעם לשכירות

ופעם לדירה שנבנתה. פה בגלל שהועדה הצטרפה כבעלים יש אופציה שנותנת לחלק מהתושבים לעשות

בינוי בפינוי.

אסף הראל : למה הורסים את כל הבנינים בבת אחת ולא עושים שלביות.

התוכן 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 50026-21 - 5
---	--

גיליה ברגר: תושבים לא רוצים להישאר בתוך אתר בניה במשך כמה שנים. אסף הראל: למה? הם יעבור מיפת ליפת פעם אחת.

גיליה ברגר: בדרך כלל תושבים רוצים לחזור למיקום המקורי שלהם. אנחנו רוצים לבוא לקראת התושבים. היזם בד"כ מציע להם להעלות קומות. אם אתה מכריח אותם להרוס 2 בינים כדי לעבור ל2 בינים ליד אני לא אוכל לתת לכולם את האופציה לקפוץ בקומות. בד"כ תושבים רוצים לחזור למיקום המקורי ואתה רוצה לכפות עליהם לעבור בשלבים. אנחנו רוצים לבוא לקראתם לא לכפות עליהם לעבור למגדל שהם לא רוצים.

דורון ספיר: היזם צריך לפנות את הבניינים כדי לבנות את הפרויקט. הוא בונה קודם את המגדל ואז הוא מפנה את האנשים למגדל ולשכירויות בערך 30%.

אסף הראל: חלק קטן רק 30% רוצים לעבור למגדל ואם לא היה מגדל היית עושה את זה בשלבויות? דורון ספיר: לא עושים בשלבויות אף פעם. תמיד הורס מעביר את כולם ובונה.

אסף הראל: מה פתאום.

גיליה ברגר: ברור שכן מכיוון שיש את ענין השיוויון אתה לא יכול לקבוע ששני בנינים יקבלו שלומית זוננשטיין: הדברים יותר מורכבים, יש כאן גם עלויות של הבניה של היזם. הוא כן צריך למכור כדי להמשיך לבנות הוא לא יכול לעשות את אפקט דומינו לנצח.

דורון ספיר: היזם חוסך 30% מהזמן.

אודי כרמלי: זה בדיוק החשיבות של סקר חברתי. יש כאן תמהיל ואנשים שהם בעלים שלא מתגוררים שמשכירים את הדירות בעלים שכן מתגוררים יש מגוון בעליות יש אנשים שנשארים במקום שלהם אנשים שרוצים לעבור. זה נותן מענה שנתפר לצרכי השטח. שלומית שמעה בדיוק מי רוצה להישאר ומי לא.

אסף הראל: אם מישהו שוכר הוא לא עובר למגדל? גיליה ברגר: לא

אודי כרמלי: זו החלטה של הבעלים.

גיליה ברגר: אנחנו מיידעים את ב"כ הבעלים. יש כאן הרבה קשישים. מה היתרון בבינוי פינני, שאם אתה בן 75 לעבור פעמים 5 שנים זה מאוד קשה אפילו בלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי: מי היזם?

אודי כרמלי: עוד לא נקבע יזם, עזרה ובצרון

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא יודעים מי היזם ולא ידוע מה הכדאיות הכלכלית?

אודי כרמלי: אם אתה רוצה לשמוע את התחשיב הכלכלי אתה יכול.

גיליה ברגר: רוני ואגף ההכנסות מלווים את התוכנית. הדוח הכלכלי חסוי כי אנחנו לפני מכרז. רוני רואה את הדוח וכך קבענו 21 דירות לדב"י ולא יותר זה מחושב עד האחוז.

אודי כרמלי: נוכל להעביר את הדו"ח הכלכלי לחברי הועדה אבל לא לפרסם אותו בציבור הרחב.

אסף הראל: התכנון הוא טוב. כאן בדיון כאן אני מבין שיש הרבה משפחות שירצו לעבור למגדל ולא יזכו, יכול להיות שכן לאפשר 50% כן לעבור למגדל.

שלומית זוננשטיין: אפשר להשאיר את זה לתוכנית העיצוב.

ראובן לדיאנסקי: הדיירים הם אלה שמחליטים לגבי אלה שזוכה במכרז ומי בונה את הקונפיגורציה?

גיליה רביד: מי שקובע את הקונפיגורציה של המכרז הם עזרה וביצרון עם הדיירים ובעלי הדירות עצמם וקובעת את התחרות על מה יתחרו היזמים. זה כל קורא להצעות היזמים מטעם בעלי הקרקע.

רוני אלקבץ: צריך להדריך את הנושא הזה בהדרכה לחברי הועדה.

דורון ספיר: ראש העיריה נתן הנחיה ברורה לצוותים לעודד בינוי פינני בינוי.

ראובן לדיאנסקי: כועדה מקומית בתוך התהליך הזה יש לנו מעורבות

אודי כרמלי: כמעט ואין לנו מעורבות אבל הצוות הוא צוות אחד.

דורון ספיר: הנושא חדש ומי קובע קריטריונים לגבי מי עובר לבנין וכמה.

אודי כרמלי: אני מוכן להוסיף להחלטה שהקריטריונים כמה עוברים ומי נשאר כי תהיה תוכנית עיצוב.

דורון ספיר: אני מציע שנקבל דיווח לגבי הנושא הזה ברגע שיקבע שיהיה יזם.

דנה פלד סלובוטקין יועמ"ש עזרה ובצרון: במסגרת המכרז למעשה נקבע את הרף המינימלי שבו היזם מתחייב לאפשר לדיירים לעבור למגדל החדש. היזמים התחרו על האחוז שבו הם מתחייבים להעביר למגדל שזה יהיה רף מינימלי משהו בסביבות 30% 20%.

אסף הראל: לפעמים הדיירים לא יודעים שהם יכולים לקבוע את הקריטריונים הם מקבלים את זה כנתון. דנה פלד: היזמים התחרו להעלות את הרף המינימלי.

רוני אלקבץ: האנשים הללו מבינים

אודי כרמלי: המודל של עזרה ובצרון אנחנו בנינו אותו והוא עושה הפרדה בין היעוץ המשפטי של עזרה ובצרון לבין היעוץ המשפטי של הדיירים ונציגיהם. יש להם נציגות נפרדת.

ראובן לדיאנסקי: יש לי בעיה עם המודל

אודי כרמלי: המודל הזה עם קבלות עם קבלה יפה בלה גווארדיה

אסף הראל: אם נוציא את נושא השלבויות.

אודי כרמלי: אני רוצה ודאות ליזם ולמכרז.

ראובן לדיאנסקי: עדיין יש את הסמכות בשלב תוכנית העיצוב להתייחסות לנושא השלבויות.

התוכן 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 50026-21 - 5
---	--

אסף הראל : אני לא משוכנע שנכון להרוס את כל המבנים ביפת. אודי כרמלי : זה לא שיקול שלך זו תהיה טעות להרוס חצי מתחם וחצי להשאיר את מקבל אתר בניה 10 שנים.

גיליה ברגר : מה שאסף מציע הוא לא אפשרי תהיה בעיה עם המכרז ולא יהיה יישום. העיריה משקיעה המון כסף לתת מסלול בטוח ונותן להם למצות את המקסימום. עשינו שמיניות באוויר לעשות פינוי בינוי לעבור ישירות למגדל מה שאתה דורש עכשיו מבחינת בעלי הדירות אתה הולך נגדם.

דורון ספיר : אתם מדברים על נושאים שלא קשורים לועדה. אחד הם קשורים לרצון של התושבים בפרויקט לעבור למגדל ושניים היכולת הכלכלית של היזם להעביר X דיירים למגדל, אלו שני הקריטריונים המרכזים שחלים בנושא הזה. מזה יגזר כמה איזה אחוז יעברו למגדל, ומה ייהרס מתי ייהרס אם יכול להרוס חלק או לא זה שיקול של היזם בלבד. הוא רוצה לעשות את הפרויקט כמה שיותר מהר. תנו לכוחות השוק לעשות את שלהם. תנו ליזמים שיש קריטריונים שהם חלק עקרי במכרז אז מה אתם רוצים יותר מזה. רוצים לקבוע לדיירים למי לעבור, ולתת לדיירים לרוץ הפרויקט קדימה.

אסף הראל : שאישרנו את הפרויקט בקהילת קנדה קבלנו את הסקר החברתי ויידענו מה המצב שם. ראובן לדיאנסקי : אנחנו רוצים את הסקר הכלכלי והסקר החברתי. אודי כרמלי : כל החומרים יגיעו לשולחנכם עוד היום. ראובן לדיאנסקי : זה היה צריך להיות לפני הדיון הזה.

אודי כרמלי : אנחנו עשינו את החומרים הללו ויש כמה קווים אדומים צריך להבהיר מה הם. יזמים לא כל כך רוצים לקבל אתר עבודה עם מנהל עבודה. יש כאן מתווה שבנינו כאן וקווי המינימום מנסיונו ילכו ויעלו מול היזמים ונותנים כאן את הכוח לדיירים על מה היזמים התחרו וראינו קבלה ראו את קהילת קנדה כי היה מו"מ עם הדיירים והדיירים קבלו יותר. אבל דאגנו לשים את הקו האדום.

דורון ספיר : אני מציע שתציגו את המתווה של לה גווארדיה ואיך בוצע. שניים לפני שאתם חותמים עם הסכם היזם והדיירים אנחנו רוצים את הדיווח הזה, תציגו את המתווה. גיליה ברגר : אני בעד להציג את המתווה של עזרה ובצרון לכל חברי הועדה. הוא מציע לתושבים מסלול הגון ובטוח לתושבים ואם נציג לכם אותו אתם תבינו את התהליך.

אודי כרמלי : נבוא ונציג את המתווה של עזרה ובצרון. במסגרת זו תוכלו לראות דוגמאות להסכמים כאלה. תקבלו את החומרים לפרויקט הספציפי הזה כבר עכשיו לפני הדיון. חו"ד ברורה אותם קווים אדומים אותם מינימום שאנחנו נדרשים שמהם לא ניתן לרדת נותנים רשת הגנה טובה לדיירים ונקודת פתיחה למו"מ מול היזמים.

אסף הראל : אני מתחבר למהות הערכית לבינוי פינוי בינוי. על כן אני מופתע לראות שרק 20% עד 30% ייהנו ממנו

אודי כרמלי : אתה מעוות את מה שנאמר כאן, מדובר בנקודת המינימום. אסף הראל : אולי צריך להתחיל בנקודת מינימום של 50%.

אירית סייג אורון : אנשים לא רוצים לגור במגדל. התוכנית עשתה מעל ומעבר. זו הזדמנות שלא נעשתה בקהילת קנדה עם 200 יח"ד שהיזם החזיק אותם והתוכנית לא מתקדמת. יש כאן מתווה שהוא יוצא דופן הגון מגוון יש לנו הזדמנות יש לנו נציגים תושבים שהם אתנו.

נציג התושבים הנרי אזולאי : מבדיקה פנימית שעשינו עם התושבים ברור לנו שאפילו 25% מהדיירים ירצו לעבור לבנין האחורי לכן, הויכוח על הכמות לא כזו רלוונטי גם אם יתנו את ה-30% לא בטוח שנוכל למלא. הרבה מאד מהדיירים לא רוצים לעבור לחלק האחורי.

רועי אלקבץ : אני לא מצביע. אני מוקיר את כל מה שגיליה עושה ועזרה ובצרון עושים. הדינמיקה של התחדשות עירונית וכל תהליך בנית המכרז והדינמיקה עם הכדאיות הכלכלית אלו נושאים סבוכים ומורכבים וכמו שעשינו עם תוכנית הרובעים ולכן צריכים להבהיר לועדה בצורה ברורה ומודרכת אחרת נפגע בתושבים.

אופירה יוחנן וולק : בעקבות מה שהנציג אמר האם יש לכם במתווה איזשהו מספר? שלומית זונשטיין : זהו מתווה אין לו מספר, התוכנית מאפשרת לא קובעת כמה יעברו, במכרז שיצא הדברים יקבעו. כל הרעיון השוק הפרטי בונה את זה לא אנחנו. המכרז היזמים שיהיו פה הם יודעים מה היכולת מה לעשות. יש לנו את המספרים אבל בסופו של דבר יש את החברות השונות והמגוונות ואת היכולות השונות והמגוונות. יש חברות שיכולים להרוס את כל המתחמים ולבנות מחדש ויש חברות שלא יכולות. אנחנו לא יכולים להיכנס לרמה כזו של תחשיב כלכלי ולדעת בדיוק.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו מדברים על ההרכב החברתי ולא על החברות. שלומית זונשטיין : גם ההרכב החברתי הם יקבעו לאחר המכרז. בהתחלה רצו להגיד כן ואח"כ אמרו שהם חוזרים בהם, ברגע האמת יצטרכו לדון על זה.

אופירה יוחנן וולק : ואם ירצו לעבור 100%?

אודי כרמלי : אז אלו יהיו תנאי המכרז. הפרויקט בשליטת הדיירים והם יקבעו את זה. בינוי פינוי בינוי זה לא מראית הכל המטרה כאן לתת לאותו פלח אוכלוסיה שהמחשבה לצאת מביתו וללכת למקום אחר לתת לו את האפשרות לא להתמודד עם הבעיה הזו והנה אתה עובר לדירתך הסופית. את גם רואים את זה שחלק לא קטן באוכלוסייה לא רוצה לעבור.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983	
5 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

אופירה יוחנן וולק : הדבר היחידי שאני צריכה לדאוג שכל אחד מהדיירים שרוצה לעבור למגדל הוא יוכל לעשות זאת. זה מה שאני רוצה כנציגת צבור.
אודי כרמלי : כעשיו אנחנו עובדים עם מה שיש לנו ביד וזהו הסקר החברתי. אף תושב שלא יודע איפה הוא יהיה בעוד 5 שנים, כי אין בכלל יום. להזכירם זו תבע שאנחנו רוצים להפקיד ויש את נושא הפרסום ההתנגדויות קבלת מתן תוקף תוכנית עיצוב ובמקרה הטוב יעלה באגר על המגרש בעוד 3 שנים בהנחה אופטימית. לסיים את התבע אף דייר לא יחתום שהוא עובר שהוא עוד לא יודע מה יהיה.
אופירה יוחנן וולק : 10 שנים זה לא משנה מה שמשנה שתהיה להם את האופציה.
הראלה אברהם אוזן : יש להם את האופציה כי אין כאן יום זו התוכנית של הדיירים.

דורון ספיר : מונחת חו"ד הצוות להצבעה.

הצבעה:

בעד : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק
נמנע : אסף הראל
חוות דעת הצוות התקבלה

בישיבתה מספר 0002-21 מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקון סעיפי התוכנית והכנסת הנחיות לדירות הדב"י והדירות העירוניות לתיאום מול היחידה האסטרטגית.
2. תיקון סעיפי התוכנית לתמהיל דירות בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית.
3. תיאום סופי של שטחי המרתפים מול מח' הרישוי.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9854 בעמוד 10835 בתאריך 31/08/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

03/09/2021	מעריב הבוקר
03/09/2021	מעריב
03/09/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אלי גינצברג תל אביב

התוכן 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 50026-21 - 5
---	--

רחוב יפת 185 תל אביב - יפו 6806139

כרמלה מיכאל וקדיס סלוא

סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצה
א- התנגדות כרמלה מיכאל וקדיס סלוא (בעלות דירה יפת 185) התנגדות כרמלה מיכאל (בנסח טאבו כרמלה מיחאיל) ת.ז. 50890896 בעלת דירה מס' 1 ברח' יפת 185 קדיס סלוא ת.ז. 21145214 בעלת דירה מס' 4 ברח' יפת 185			
1	בדירה מתגוררת אישה מבוגרת סיעודית אשר מתקשה בהתמודדות עם מעבר דירה. (יפת 185, דירה 4)	אחת הסוגיות המהותיות בתהליכי התחדשות הוא הסיוע לאוכלוסייה מבוגרת בתהליך ועל כן מספקת עיריית ת"א-יפו סיוע סוציאלי וליווי לתושבים בתהליך, ככל וידרש בעת מימוש הבניה. חשוב להדגיש כי לאוכלוסייה מבוגרת בתהליכי פינוי-בינוי קיימות זכויות יחודיות בחוק המבטיחות מגוון חלופות. כל מכרז המתנהל דרך עזרה וביצרון כפוף לחוק זה ומוטמע כחלק מהמכרז היזמי. ההסכם קובע סעיף רחב מאוד ביחס לקשישים והם יהיו זכאים לכל אחת מהחלופות הקובעות בחוק לבי בחירתם (ולא לבחירת היזם כפי שקובע החוק). כמו כן ההסכם מקנה סיוע רחב לתקופת הפינוי.	לדחות את ההתנגדות
2-3	תיקון שטח דירה 1 ו-4 מ"ר 109 מ"ר 113.8 מ"ר במצב המאושר (מוצג היתר של הרחבת הדירה משנת 2005) תיקון טעות סופר מיפת 187 ליפת 185. (טבלת הקצאה עמ' 19)	בבירור עם עזרה וביצרון הובהר כי טרם נמדדו הדירות אלא נעשתה <u>מדידה מדגמית בלבד</u>. לאחר בחירת היזם מתמנה מודד מטעם הדיירים וכל דירה נמדדת בפועל. שטח הדירות הקיימות ממנו תיגזר תוספת השטח לכל דירה נקבע בהתאם למדידה בפועל שתיקח בחשבון כל שטח שנבנה על פי היתר כדיון (ובמקרה של סגירת מרפסת מקורה גם ללא היתר).	לקבל את ההתנגדות בחלקה לענין תיקון טעות סופר.
4	יוקר ועד הבית	לטובת סוגיה זו כחלק מכלכליות הפרויקט נדרש יזם התכנית להקצות קרן כספית המיועדת לדמי תחזוקה למשך 10 שנים בהיקף של 250 ₪ לחודש \ליח"ד. קרן זו מיועדת עבור תושבי הדירות אשר ישובו להתגורר במתחם. מומלץ לבעלי הדירות לבחון כחלק מהמכרז היזמי היקף ומשך קרן ההונית לתקופה ממושכת יותר.	לדחות את ההתנגדות
ב- התנגדות עזרה וביצרון –אלי גינצברג "עזרה וביצרון" -חברה לשיכון בע"מ (אלי גינצברג) בשם הדיירים			
9	תיקון סעיף שלביות, שינוי	בקשה זו נובעת מרצון הדיירים לצמצם את	לקבל את ההתנגדות

התוכן 507-0802983 185-197 יפת רח' - התחדשות עירונית רח' ית 507-0802983 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 50026-21 - 5
--	--

	שלביות לביצוע בהינף אחד	תקופת הבניה, צמצום חיים בסמוך לאתר בניה, ייעול תהליך הבניה והקמת החניון בשלב ראשון. תוך איזון המנגנון הכלכלי למימוש הבניה ותעדוף תמורת הדיירים בדירות התמורה בבניה מרקמית.
10	הטמעת הערות לעניין ניקוז (סעיף 6.5 בתקנון)	לקבל את ההתנגדות תוך הבהרה שפתרונות מי הנגר הסופיים יקבעו בתכנית העיצוב.
11-12	תיקון סעיף זיקת הנאה בנוגע לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה. (סעיף 6.10) כך שיקבע בהסכם בין עת"א ליזם מנגנון תחזוקת השטחים המוגנים וצירי הולכי הרגל ובנוסף גם את שטחי זיקת ההנאה בתת הקרקע בתחום השצ"פ	ממליצים לקבל את ההתנגדות
13-16	התרת מרפסות ליחידות הדיור בקומת הקרקע הפונות אל עורף המגרש, בתנאי שמפלס תחתית המרפסת לא תפחת מ-4.5 מטר- מבוקש הפחתת מגבלת גובה זה ל-3 מטר , גובהן הסופי יקבע בתכנית העיצוב. סעיף 4.1.2 (7)	מכיוון שהרחוב בשיפוע, חלק מדירות אלו נמצאות במפלס נמוך יותר. הערה זו נוספה לבקשת מחלקת הרישוי ומתואמת עם אדריכלי התכנית.
17-18	הטמעת סעיף "עתיקות" בהתאם להתייחסות רשות העתיקות	לקבל את ההתנגדות
20	טעות סופר בטבלה 5 למחוק רישום שטחי בניה בתא שטח ביעוד שפפ (B100)	לקבל את ההתנגדות
21	הגדרת מספר קומות בטבלה 5 בעבור תא שטח B 102 , בתת הקרקע בעבור חניון 5- קומות	לקבל את ההתנגדות
22	בטבלת השטחים נכללו שטחי המרחב המוגן בשטח העיקרי ועל כן מבוקש להוסיף סעיף לניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות	לקבל חלקית את ההתנגדות יש להטמיע את שטחי הממד בשטחי השירות בטבלה 5
23-25	נספח או"ח (עקרונות שומה וטבלאות הקצאה): - תיקון מיקום דירות עירונית בבניה המרקמית (מגורים ג) ולא בבנין הגבוה.	לקבל את ההתנגדות
26-27	תיקונים בנושא תמהיל דירות – סעיף 6.1 (1)	לקבל את ההתנגדות תוך עדכון הסעיפים הרלוונטים בהתאם להנ"ל.
		יתאפשר מחיקת אחוז סעיף גמישות בתמהיל הדיור. תמהיל הדיור המוגדר הינו המומלץ, יחד עם זאת התמהיל הסופי יקבע בתכנית העיצוב. להבהיר בנוגע דב"י- (סעיף 6.1 (1)) כי

התוכן 507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 50026-21 - 5
---	--

	ממוצע יחידות אלו יהיה תואם לכלל התכנית, בתמהיל זהה עד גודל מקסימלי 100 מ"ר. (פלדלת) שטח דירה עירונית בהתאם לממוצע דירה בכלל הפרויקט. יש להבהיר כי ממוצע יח"ד בתכנית הינו 70 מ"ר (פלדלת)		
לקבל את ההתנגדות	לאחר ביטול חלופות התכנון וקיבוע חלופת התכנון שכוללת מבנה גבוה בן 18 קומות, בוטלה קומה לאורך רחוב יפת. במצב זה מספר יח"ד המתאפשר לאורך רחוב יפת משתנה ואיננו תואם את טבלה 5 כפי שהוצגה. לאור חוסר הודאות בנוגע להיקף התמורות הסופי (אשר יכולים לגדול במסגרת המכרז היזמי) והגבלת תכסית הבינוי בבנייה המרקמית. מומלץ לאשר גמישות זו.	28 - תיקון מספר יח"ד בכל מגרש (ללא תוספת יח"ד לסך יחידות הפרויקט) כדלקמן A100 - 133 יחד A101 - 84 יח"ד A102 - 56 יח"ד -ניוד עד 13 יח"ד מתא שטח 102A, 101A ל 100A תוספת שטח נדרש בהתאמה בהיקף של 910 מ"ר (70 מ"ר ליח"ד), ללא תוספת קומות או שינוי משמעותי בנפח הבינוי המוצע.	
לקבל את ההתנגדות יש לתקן בטבלה 5 מספר קומות והערה ברמת הטבלה.		29 בתא שטח A100 סעיף 4.2.2(א)(1) (א) תיקון מספר הקומות מ18 ל19 כך שישלול את הקומה הטכנית.	
לקבל את ההתנגדות		30 -תיקונים טכניים מסמכי השמאות (עדכון רקע המסמך, עדכון הפניות למסמכי התכנית)	
ג- הערות מינהל התכנון-ועדה מחוזית (תיקונים טכניים) - לקבל במלואם			
לפרט בהתאם לצ'		יש לפרט סל שימושים במגרש הציבורי.	
לפרט בהתאם לצ' - תיקון טבלה 5		יש לציין את הזכויות לשטח הציבורי הבנוי.	
יתוקן		יש לציין כי הדב"י הוא לפי התוספת השישית.	
יתוקן		סע' 6.5.1 (ג) הניסוח לא נכון, נאמר "יש לבחון" -התכנית צריכה לקבוע.	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לדחות את התנגדות כרמלה מיכאל וקדיס סלוא.
לתקן את המבוקש על ידי הועדה המחוזית ולקבל את התנגדויות חברת עזרה וביצרון בשם הדיירים בכפוף לתיקון הסעיפים המוצע בדראפט ולתת תוקף לתכנית.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0802983 תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983
5 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 2021-0026 מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לקבל את הערות הועדה המחוזית למסמכי התכנית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
 2. לקבל את התנגדויות חברת עזרה וביצרון בשם הדיירים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בדריפת לעיל.
תוך תוספת לסעיף 28 להתנגדות עו"ב כי יותר ניווד של עד 1200 מטר שטח עיקרי וואו שירות מתא שטח A101, A102 לתא שטח A100 (מגדל) ללא שינוי בתכנית הבינוי המקסי' או מספר הקומות . תיקון טעות בסעיף 27 להתנגדות כי 70 מ"ר הינו שטח פלדלת ולא שטח עיקרי ליחיד.
 3. לדחות את התנגדות כרמלה מיכאל וקדיס סלוא ולוודא כי סוגיות אלו יקבלו מענה במסגרת חוזה הדיירים מול היזם במכרז היזמי לכשיערך על ידי עו"ב.
 4. לתת תוקף לתכנית.
- משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון , רועי אלקבץ, מאייה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
--	---

כללי:

התכנית חלה על חלקה הצפוני של שכונת "הארגזים" בדרום-מזרח תל-אביב -יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת ליבנה במזרח, מדרום לשכונת התקווה ומצפון לפארק מנחם בגין.

בשנת 1996 אושרה תכנית 55/במ/2620 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה ולהסדירם. בחלקה הדרומי של התוכנית, פונו המגרשים ונבנו מבני מגורים בני כ-20 קומות אשר אוכלסו ברובם. יתרת שטח התוכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת בהיקף נרחב.

תוכנית זו נועדה להסדיר את המרחב ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, מסומן בתוכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב המיועד להתחדשות עירונית.

התוכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב.

התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר העירונית תא/5000.

תחום התכנית הינו על קרקע בבעלות מדינת ישראל, עליה חל הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת הארגזים, דרום רובע 9.

כתובת: בין הרחובות לח"י בצפון, שתולים במערב, משה דיין במזרח ותמוז (3920) בדרום.





גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	287, 73, 67-68, 65, 56, 296, 289	291, 64, 2
6137	מוסדר	חלק	100, 2-3	201, 107, 99, 17, 5-7, 214

שטח התכנית: 126.551 דונם.

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ.

יזם:

- פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
- אבידן נכסים בע"מ.
- אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

בעלות: רשות מקרקעי ישראל (הרשאת תכנון)

מצב השטח בפועל: מרבית שטח התכנית מבונה בבניה בלתי מוסדרת המחייבת פינוי מלא ובינוי חדש. אזור המתאפיין בבעיות תשתית חמורות בתחום מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ונגישות.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 0026-21	דיון בהתנגדויות

בתחום התכנית כלולים מספר מגורנים שהוקמו בידי משרד השיכון והבינוי, אשר צפויים להתפנות בהתאם להסכמים ושלביות הפינאנסיים.

מדיניות קיימת:

- תא/5000: על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000, ייעוד שטח התכנית הינו מגורים בבניה רבת קומות (רח"ק מירבי 5), בגובה של עד 25 קומות. כמו כן, מסומן שטח התכנית כ"מתחם להתחדשות עירונית" - 906, בו ניתן לאשר נקודת רח"ק נוספת מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- כמו כן, על פי הוראות תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי.
- לפיכך, על פי תא/5000 ניתן לאשר בשטח התכנית בניה בגובה של עד 40 קומות ברח"ק ממוצע של עד 6.

תא/5000 מאפינת את הרחובות ההיקפיים לשכונה באופן שונה:

- רחוב שתולים – ציר ירוק עירוני
- רחוב לח"י – ציר מעורב
- רחוב משה דיין – רחוב עירוני
- מדיניות רחוב לח"י - בר-לב (תא/מק/9099 שאושרה בוועדה המקומית ב-02.12.20): מסמך המדיניות המנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו. במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי לשכונת הארגזים מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון חתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בינוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון, עידוד החצייה והקשר בכיוון צפון-דרום כלפי הפארק, והגדרתם של צירים ירוקים חדשים, נוסף על אלה שהוגדרו בתכנית המתאר העירונית (רחוב שתולים).

מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 1 (מתן תוקף 12/02/2020)
- תמ"א 2/4 (מתן תוקף 25/05/1997)
- תמ"מ 5 (מתן תוקף 15/04/2010)
- תא/5000 (מתן תוקף 22/12/2016)
- תא/ג/1 (מתן תוקף 20/08/2007)
- תא/ע/1 (מתן תוקף 15/01/2004)
- תא/3440 (מתן תוקף 10/05/2006)
- תא/מק/צ (507-0271700) (מתן תוקף 18/07/2016)
- תא/ח (מתן תוקף 16/04/2001)
- תא/במ/2620/55 (מתן תוקף 05/12/96)
- יעוד קיים: מגורים, מבני ציבור, ש.צ.פ. ודרכים. בחלק מייעודי המגורים מותרים גם שימושי מסחר ומשרדים ודיוור להשכרה.
- התכנית כוללת אפשרות להסבת שימושים בייעוד "מגורים מיוחד" ממגורים בצפיפות 24 יח"ד / ד', לדיוור להשכרה או דיוור מוגן בצפיפות 48 יח"ד / ד'.
- שטח התכנון: שטח התכנית המוצעת הנו כ-126 דונם המהווים את החלק הצפוני של התכנית התקפה, ששטחה כ-163 ד'.
- על פי התכנית התקפה, בתחום התכנית המוצעת מותרת הקמתן של 720 יח"ד (או 937 יח"ד שחלקן להשכרה ללא שינוי בשטח הכולל) בשטח כולל של כ-112,540 מ"ר (כולל הקלות). גובה הבינוי 4-7 קומות מעל ק. קרקע.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פינוי המבנים הבנויים במרחב כיום, הריסתם, והקמת שכונת מגורים חדשה כולל מערך רחובות ותשתית לצרכי שירותי הציבור הנדרשים, לרבות תכנון מערכת תשתיות רטובות שתספק פתרון הנדסי מיטבי לאתגרי הניקוז והביוב המאפיינים את תחום התכנית.
- לאפשר פיתוח והתחדשות חלקה הצפוני של שכונת הארגזים בהתאם לתכנית המתאר הכוללת תא/5000, על ידי הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, הקמת תחנת קצה לשיפור שירות התחבורה הציבורית ודיור מיוחד להשכרה.
- מתן מענה לשטחי ציבור, חינוך, ושטחים ציבוריים פתוחים לשכונה ולסביבתה.
- חיזוק הקשר של השכונה עם השכונות המקיפות ועם פארק בגין על ידי יצירת מערך רחובות ושבילים המשתלב ומשלים את המערך הקיים והמתוכנן.
- מימוש תכנית המתאר העירונית לגבי רח' לח"י כציר מעורב, רח' משה דיין כרחוב עירוני ורח' שתולים כציר ירוק עירוני.
- מתן מענה לתושבי השכונה הזכאים לדיור המשך בתחום התכנית, בהתאם לקריטריונים ולמתווה שאושר ע"י רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו ומוסכם על היזמים.

פירוט יעודים/שימושים וזכויות בניה מוצעות

תכליות	שטח עיקרי						שטחי שירות				סה"כ על קרקעי
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2			
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%		
מגורים (1)	122400		3,500			57,100		142,790 (4)		179,500	
דיור מוגן	24,000					6,000		22,030		30,000	
דיור להשכרה	2,600		1,000			900		5,730		3,500	
מסחר (3)	7,500		2,500			2,500		(5)		10,000	
תעסוקה	1,900					600		(5)		2,500	
סה"כ	158,400		7,000			67,100		170,550		225,500	
מבני ציבור	76,910 (2)					25,640 (2)		לפי תכנית צ'			

- (1) שטחים למגורים במגרשים בייעוד "מגורים". לא כולל שטחי מגורים במגרשים בייעוד "דיור מיוחד" להשכרה ובייעוד "מגורים מסחר תעסוקה" לדיור מוגן.
- (2) שטחים חושבו לפי תכנית צ', כולל שטחים למסחר המשולבים כחלק מהמגרשים הציבוריים.
- (3) שטחים למסחר במגרשים הפרטיים. שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר (עיקרי + שירות) עבור שטחי ציבור בנויים. השטחים אינם כוללים שטחים למסחר במגרשים הציבוריים, המותרים על פי תכנית צ'.
- (4) שטחי שירות תת קרקעיים עבור כלל השימושים במגרש
- (5) שטחי השירות התת קרקעיים לשימושים אלו יגזרו מתוך שטחי השירות התת קרקעיים הרשומים בשימוש מגורים.

סה"כ בניה מוצעת על קרקעית במגרשים סחירים – 225,500 מ"ר. רח"ק ממוצע מחושב 5.33.

* אפשרויות המרה בין שטחים כמפורט בתחתית טבלה 5:

- במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יותרו המרה ו/או ניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- שטחי הבניה המפורטים תחת שימוש "מסחר" הנם עבור כלל שימושי המסחר, המשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, כמפורט בפרק 4.

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	6 - 21-0026
---	--

- לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- במגרשים ביעודים "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פתחים ומבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחים עיקריים ושירות וההפך מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד ששך שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה.
- תותר המרה ו/או ניווד שטחים מעיקרי לשירות במסגרת שטחי המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, במידה וקיים צורך בשטחי שירות נוספים מעבר לקבוע בתכנית זו.
- בכל בלוק בפני עצמו, יתאפשר ניווד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשמשים לחניית בלבד, בין תאי השטח המרכיבים את אותו הבלוק. לא יותר ניווד של שטחים אלה בין הבלוקים.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים.
- יותר ניווד יחידות דיור בין מגרשים המרכיבים בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9, לפי הוראות סעיף 4.1.2.א' לתכנית זו.

יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)
סה"כ 1,800 יח"ד, ובנוסף עד 70 יח' דיור להשכרה ו-300 יח' דיור מוגן.

דיון מיוחד להשכרה ודיור בהישג יד:

1. כלל יחידות הדיור בתא שטח 108, תהיינה להשכרה ובעלות ובניהול אחודים. סטיה משימוש זה תהווה סטיה ניכרת.
2. מחצית מיחידות הדיור להשכרה לעיל יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועמדו להשכרה על פי הוראות ותנאי התוספת השישית לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה (להלן – "תקופת הדב"י"), ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה בשוק החופשי.
3. עם תום תקופת הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ביחס ליחידות הדיור ותתאפשר השכרתן בשוק החופשי.
4. להבטחת האמור בסעיפים 1,2 לעיל, תירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5. סך השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ-1 מ"ר ליחידת דיור.

נתונים נפחיים:

- גובה הבניה המרקמית: מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
- גובה המגדלים: עד 33 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
- תכסית על קרקעית: 4- מגרשים פרטיים מתוך 14, מבוקשת תכסית שלא תעלה על 65% משטח המגרש מסיבות תכנוניות. ביתרת המגרשים הפרטיים, התכסית לא תעלה על 60%.
- במגרשים הציבוריים – על פי תכנית צ'.
- תכסית תת-קרקעית: לא תעלה על 85% בנויים.
- קווי בניין: על פי הוראות ונספח הבינוי.
- מרפסות: שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרת קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 6 - - 0026-21	מס' החלטה 29/12/2021 6 - - 0026-21
--	--

התייחסות לסביבה:

- תכנון השכונה נעשה בראייה רחבה המחזקת את הקשר שבין צפון רובע 9 לשכונות מדרום לדרך לח"י-בר לב וכן להשלמת מערך שכונות דופן הפארק.
- התכנית מאפשרת את מימושם של שני צירים בעלי משמעות עירונית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000: מימוש ציר ירוק עירוני ברחוב שתולים המקשר בין פארק דרום לצפון הרובע, ומימוש ציר מעורב לאורך רחוב לח"י בר לב.
- מערך הרחובות והצירים הירוקים בשכונה מתוכנן במטרה להבטיח חיבור מיטבי להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ אל השטחים הפתוחים הסובבים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

- המבנה העירוני של השכונה מבוסס על מרחב ציבורי עשיר המורכב משתי שדרות מרכזיות: שדרות אורים בכיוון מזרח-מערב, המהווה המשך של רח' אורים הקיים בשכונת עזרא הגובלת ממערב, ושדרות הארגזים בכיוון צפון-דרום המהווה המשך למרחב הציבורי שנקבע בשכונה הממוקמת מדרום, רחובות פנימיים, וכן גינות, רחבות וכיכרות הממוקמות במפגשי רחובות ובלב השכונה.
- הבינוי מורכב מבינוי מרקמי רציף מלווה רחוב וכן בינוי מגדלי. בקומת הקרקע ישולבו שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, להעשרת הפעילות במרחב הציבורי. ברחובות ההיקפיים שימושים אלה ישולבו בחזיתות מסחריות רציפות בעלות מאפיינים אחידים, וברחובות הפנימיים שימושים אלו ישולבו באופן נקודתי, יחד עם האפשרות לדירות קרקע (שאינן דירות גן).
- בלב השכונה, במפגש השדרות אורים והארגזים, יוקם מוקד ציבורי ייחודי המשלב מבנה ציבור וגינה. השילוב האדריכלי בין השימושים הציבוריים במגרש זה ייקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
- התכנית כוללת הוראות לנושא פיתוח השטח, הן במרחב הציבורי והן במגרשים הסחירים, לרבות התייחסות לנושאי נטיעות, ניהול מי נגר, עיצוב החזיתות המסחריות ועוד.
- התכנית כוללת מערך מגרשים רחבים ואיכותיים לטובת מבנים ומוסדות ציבור. המגרשים ממוקמים בצמידות למרחב ציבורי איכותי הכולל שדרות, רחבות ושבילים המבטיחים נגישות מיטבית של המגרשים לציבור התושבים בשכונה, והשכונות הסובבות. במגרש 301 משולב מעבר ציבורי הקבוע בזיקת הנאה דרך המגרש לטובת השלמת רשת הרחובות והשבילים השכונתית.
- התכנית מאפשרת את המשך תפקודו של בית הספר מפתן אלון במקומו.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.1. (א) בתכנית המתאר תא/5000:
- מארג הרחובות מהווה המשך רציף ככל הניתן לרחובות הקיימים והמתוכננים בסביבת התכנית.
- הבינוי כולל מרכיב מרקמי משמעותי בהתאם לאופי הבניה באזור.
- תמהיל יחידות הדיור בתכנית מוטה דירות קטנות, וכולל רכיבי דיור מגוונים כגון דיור מוגן, דיור להשכרה, דב"י, לטובת מתן אפשרות למגוון אוכלוסיות להתגורר בשכונה.
- התכנית מבטיחה מרחב ציבורי פתוח ונגיש, וכן כוללת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים באופן שאינו מגודר או מובדל בהפרשי מפלים מהמרחב הציבורי הסובב.
- התכנית כוללת הוראות לשלבויות הקושרת בין פיתוח המגרשים הסחירים ופיתוח התשתיות הציבוריות.
- התכנית כוללת הוראות המבטיחות את תחזוקת השטחים הפרטיים.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3. (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000:
- שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לח"י בר-לב.
- התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.1. (ג) (2) בתכנית המתאר תא/5000, וכוללת הוראות לנושא שילוב שימושי מגורים ומסחר במבנים המעורבים.
- התכנית תואמת להוראות סעיף 3.4.2. (2) בתכנית המתאר לנושא ציר מעורב, ולא מאפשרת שימושי מגורים בקומות הקרקע לאורך רחוב לח"י לצד מבנה מעורב שימושים לדיור מוגן, מסחר, תעסוקה ותחנת קצה בתת הקרקע.
- התכנית כוללת הוראות בהתאם לסעיף 3.6.1. (ג) בתכנית המתאר לנושא פיתוח המרחב הציבורי:
- נדרשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים הציבוריים בהתאם לתכנית צ'.

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
--	---

- התכנית כוללת הוראות פיתוח מפורטות המבטיחות את איכות המרחב הציבורי.
- התכנית כוללת הוראות המחייבות נגישות לבעלי מוגבלויות לכלל המגרשים.
- התכנית כוללת הוראות לנושא נטיעות וגינון.
- התכנית כוללת זכויות בניה, שימושים והוראות לשימושים מסחריים נלווים בשדרות ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
- התכנית כוללת הוראות לנושא שימושים ומתקנים זמניים.
- התכנית כוללת הוראות לנושא מתקני תשתית בשטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות מגבלת שטח כי מתקנים אלו לא יעלו על 2% בתת הקרקע.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.2.2(א)(3) לתכנית המתאר הכוללת תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום המגדלים, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה. המגדלים בתכנית מוקמו בנקודות מפתח המתאימות תכנונית כמוקדים עירוניים.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

- השכונה מתוכננת על בסיס בלוקים היקפיים ומרושתת במערך רחובות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים במטרה להבטיח את חיבורה לשכונות הסובבות ואל פארק מנחם בגין.
- במסגרת התכנית מוצעים מסלולי העדפה לתחבורה ציבורית ברחוב לח"י, ותנועת אוטובוסים משולבת בתנועה הכללית ברחובות ההיקפיים לשכונה: שתולים, משה דיין ותמוז. זכות הדרך ברחובות הפנימיים בשכונה מותאמת לתנועת אוטובוסים, במידה ויעלה הצורך בעתיד.
- התוכנית כוללת תחנת קצה תת קרקעית לכ-20 אוטובוסים אשר תמוקם בפינת רחוב משה דיין ולח"י, במגרש המיועד בין היתר למסחר, תעסוקה ודירור מוגן.
- התכנית מבטיחה תנאים נוחים ובטוחים להליכה ושהייה של הולכי רגל ברחובות: רוחב מדרכות מינימלי, חתכי הרחובות כוללים רצועות הליכה רחבות, רצועות פעילות לחזיתות המסחריות, רצועות נטיעות להבטחת הצללה רציפה מעצים.
- התכנית מבטיחה תשתית נוחה ובטוחה לרכיבת אופניים: הרחובות ההיקפיים כוללים שבילי אופניים דו סטריים, והרחובות הפנימיים מפותחים כרחובות מיתון תנועה חד סטריים, ובהם נתיב אופניים לתנועת אופניים בכיוון הנגדי.
- התכנית מבטיחה צמצום השימוש ברכב הפרטי על ידי קביעת תקן חניה של 1 מקומות חניה עבור דירות הפיצוי, 0.8 מקומות חניה ליתר יח"ד בהתאם למדיניות החניה התקפה של הוועדה המקומית ותקן 0 עבור המגרש המיוחד לדירור להשכרה ודירור בהישג יד.
- בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד יתאפשרו מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הוועדה המקומית לעת תכנית העיצוב.

תשתיות:

- **ניקוז:** התכנית מבטיחה פתרונות לבעיות הניקוז הקשות בשכונה. הקרקע במרכז השכונה תוגבה באופן המבטל את השקע המקומי הקיים, באופן המייצר מספר אגני ניקוז מהם מופנים המים למוצאי ניקוז שונים. נעשה מאמץ להפניית מי נגר עילי לדרום ובמקביל להפחתת הנגר המופנה לרחוב שתולים לכיוון צפון. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לטיפול, השהייה וחלחול מי נגר בתחום המגרשים הסחירים. התכנית מגבילה את תכסית המרתף לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת השהייה, חלחול, נטיעות עצים ושגשוג.

מים וביוב:

- **תכנון ביוב מוצע:** התכנון כולל ביטול מערכת הביוב הקיימת והקמת מערכת ביוב חדשה בתחום השכונה. במסגרת התכנון המוצע תתבצע העתקת קו הביוב בפינה הצפון מזרחית של השכונה המתוכננת החוצה את תחום התכנית משכונת לבנה והחלפת קו הביוב ברח' שתולים.
- **תכנון מים מוצע:** אספקת המים למתחם תהיה מקווי המים ברחובות ההיקפיים. קווי המים הקיימים בתחום השכונה יבוטלו, יונחו קווי מים חדשים לאורך הרחובות הפנימיים בשכונה. בנוסף, התכנית כוללת החלפת קווי מים ברח' שתולים בקטע תמוז-לח"י וברח' לח"י בקטע משה דיין-שתולים.
- בהתאם לשלבויות הביצוע יובטחו חיבורי מים וביוב למגורים הקיימים לצד עבודות הפיתוח במתחמים הסמוכים.

חשמל: התשתית העילית הקיימת תוחלף בתשתית תת קרקעית. קיימות הוראה לנושא העתקת תחנת טרנספורמציה זעירה המשרתת את ב"ס מפתן אלון כמוגדר בהוראות התכנית, אשר תוטמן או תועתק למגרש סחיר סמוך. בנוסף קיימות הוראות למיקום חדרי שנאים בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

איכות הסביבה:

- התכנון נערך תוך תשומת לב להיבטי קיימות ובהתאם למדדי שכונה 360. בתאום עם משרד אדריכל העיר, הוטמעו בתקנון התכנית הנחיות בהיבטי אנרגיה וקיימות. נערכה בדיקה לפי מדדי 360, התכנית הגיעה לציון טוב מאוד ביחס לפרמטרים שנבדקו.

סעיף	הערכת ניקוד	מתוך
תשתיות ובינוי	39	46
מרחב טבעי וציבורי	34	50
שימוש יעיל במשאבים	9	21
חדשנות	0	3
סה"כ	82	120

- נערכה חו"ד סביבתית בתאום עם היח' העירונית לאיכות הסביבה, לרבות נספח מיקרואקלים. חוות דעת זו מצורפת כחלק ממסמכי התכנית. בנוסף הוטמעו הנחיות סביבתיות בתקנון בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בין היתר בנושאי: טיפול באסבסט, צמצום מטרדים בשלבי הבנייה, רעש וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.5. (ג) (2) בתכנית המתאר תא/5000:
- השפעת התכנית על קו הרקיע העירוני נבחנה תכנונית ובאמצעות מודלי תלת מימד.
- נבחנו השפעות הצללה ורוחות על סביבת התכנית.
- מערך השטחים הפתוחים תוכנן תוך בחינת תרומתם ואופן חיבורם לשטחים הפתוחים בסביבת התכנית.

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מהתכנית, זאת על מנת להקצות זכויות לבעלים פרטי רשום יחיד ולעיריית תל אביב-יפו, המחזיקים כ"א בזכויות בתחום התכנית וכן לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בחלק מהמגרשים.
- נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.
- תחום או"ח נקבע בתאום עם אגף הנכסים ומנהל תחום המקרקעין תוך הרחבת תחום או"ח שהוגדר בתכנית מתאר מס' 2620 ב.מ. 55.

פיתוח בשלבים:

- התכנית נערכה תוך ראייה כוללת לשלב הסופי של ביצועה. בשל גודלה ובשל הצורך לביצוע פינויים בהדרגתיות, אפשר שהשכונה תפותח בשלבים.
- שלביות הפינויים, הפיתוח והמימוש יתקיימו במקטעים כפי שהוגדרו במסמכי התכנית ובהסכמים נלווים.
- שלביות המימוש תיערך בתיאום עם עיריית תל אביב יפו, במטרה להבטיח מימוש מהיר ככל הניתן, על פי שלושת העקרונות הבאים:
- קיצור זמני המתנה לאכלוס התושבים הזכאים לדיור המשך בשכונה.
- פינוי ופיתוח מגרשים ציבוריים במקביל למימוש המגרשים הסחירים, לטובת הבטחת תפקוד מיטבי של השכונה בתקופות הביניים עד למימוש המלא של הפיתוח.
- הבטחת שגרת החיים של הדיירים הוותיקים בתקופת ההקמה, כולל הבטחת נגישות לבתים, תשתיות חלופיות, צמצום מטרדים וכיוב'.
- להלן שלבי הפינויים (הטבלה להלן מהווה תקציר בלבד. השלבויות הקובעות מופיעה בהסכם הנלווה למסמכי התכנית בלבד):

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
שלב א'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	106 ו/או 104 ו/או 112	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	302, 303, 501, 504, 704, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 811, 825.	- למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825. - כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303. - מסירת החזקה (בכללה הפיתוח) לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח.
		הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	301	למעט המגורונים
		השלמת פינוי ופיתוח מלוא זכות הדרך הסטטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש ובפרט על חזקה שלא כדין בתחום זכות הדרך בדופן המזרחית של המפגש עם רחוב 3920.	823	
תנאים לאכלוס ראשון	106 ו/או 104 ו/או 112	הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	106 ו/או 104 ו/או 112	
		פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת	301	- למעט המגורונים - כולל מסירת חזקה לידי עיריית תל אביב-יפו.

		היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות.		
שלב ב'				
• למעט מגורנים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825 • כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303. • מסירת החזקה לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבויות הפיתוח.	תאי שטח משלב קודם: 301, 302, 303, 501, 504, 704, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 823, 825, 811. תאי שטח בשלב זה: 502, 503, 509, 510, 511, 514, 603, 604, 605, 819.	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה
	304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 828	הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה		
	108	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות		
• כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304, 401. • מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבויות הפיתוח.	304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 828	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לאכלוס ראשון
• למעט תאי שטח עליהם ממוקמים מגורנים (תאי שטח 808, 825, 302, 504).	304-301, 401, 506-501, 511-509, 605-601, 704-701, 828-801	רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין		
• לא כולל תא שטח	105 ו/או 103 ו/או 111	הצגה התחייבות מגיש		

108		הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל		
	108	מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי	108	
	108	אכלוס תא שטח 108 למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.	105	
שלב ג'				
		עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.	107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 201, 113 ו/או	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה
	201	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות		
	201	הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.		
- כולל המגורונים, בתאי שטח 302, 504 ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח, 808 ו-825, - מסירת החזקה בתאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבויות הפיתוח. - רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין	תאי שטח משלב קודם: 501-304, 401-506, 509-601, 701-704, 801-828, 605	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 201, 113 ו/או	תנאים לאכלוס ראשון
כולל מסירת חזקה לידי העירייה של שטחי		אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה עפ"י		

הציבור הבנויים ורישומם בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201 על שם העירייה.		התב"ע החדשה.		
	107 ו/או 101 ו/או 109 B110 ,A110 ,102 ו/או 113	תושבים זכאים שחתמו / יחתמו על הסכם עם מבקשי ההיתר שהם בעלי דירה נוספת בבבלות / בחכירה לדורות או שהתושב הזכאי אינו מתגורר בדירה שפונתה, יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה לעיריית תל אביב-יפו הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף הנכסים בעירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים.	107 ו/או 101 ו/או 109 B110 ,A110 ,102 ו/או 113	
		הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.		
		כלל התושבים הרשומים בסקר משנת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספח י"א לחוברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/במ/2620/55 שנקבע לגביהם בפסק		

		דין חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, יקבלו דירות פיצוי בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שבהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. ככל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי מקרקעי המחזיקים הנזכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.	
הערה: תאי שטח ביעוד ציבורי שיפוננו טרם הגעה לשלב הרלוונטי יפוננו ויפותחו בהתאם לפרק "הקדמת פיתוח" בהסכם שלביות הפיתוח			

משימות פיתוח ותועלות במסגרת הפרויקט:

- פיתוח התשתיות הציבוריות הנו באחריות היזם בהתאם להסכם פינוי ופיתוח מול רמ"י על עדכוניו ובהתאם להסכמים מול עיריית תל אביב-יפו.
- התכנית מחייבת הקמת תחנת קצה לאוטובוסים בהיקף של כ-20 אוטובוסים, המשולבת במרתף מגרש סחיר. תכנון התחנה יערך לפי פרוגראמה ובתיאום עם נתיבי איילון ואגף התנועה בעיריית ת"א יפו. לטובת התחנה מוקצים כ-2,500 מ"ר בקומת המרתף העליונה, שיכללו את שטחי התחנה עצמה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לרבות חדרי נהגים, שירותים, חדרי שנאים וכיו"ב. בנוסף תותר הקמת תחנת קצה זמנית על גבי פני הקרקע וכל המתקנים הדרושים להפעלתה. תנאי לאישור והפעלת תחנת הקצה יהיה הפעלת מערך אוטובוסים בלתי מזהמים בלבד.
- יותר שימוש זמני, אך ורק בבולקים 1,4,10,12,9,3, לטובת תחנת קצה/מסוף תחבורה ציבורית על-קרקע, בתיאום ובהסכמה בין בעלי הקרקע, עיריית תל אביב-יפו ויתר הגורמים הרלוונטים, וזאת לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. לא יותר שימוש זמני זה בבולק 13 ו/או 6.

טבלת השוואה:

ייעוד	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודים סחירים	כ-50.0 ד'	כ-42.5 ד'
דרכים	כ-48.5 ד'	כ-49.0 ד'
מבני ציבור	כ-18.0 ד'	כ-22.0 ד'
שצ"פ ושבילים	כ-10.0 ד'	כ-13.0 ד'
סה"כ	כ-126.5 ד'	כ-126.5 ד'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה סחירות על קרקעיות	94,088 מ"ר	225,500 מ"ר
גובה	עד 8 קומות	בניה מרקמית: עד 9 קומות* מגדלים: עד 33 קומות

התוכן מס' 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
--	---

*מספר הקומות המרבי עבור הבניה המרקמית יהיה 9 עד קומות. בשני המקרים, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה. עליה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נדונה בתת הועדה העירונית לשיתוף ציבור בתאריך 23.06.2020. בהתאם להחלטת תת הועדה ואישור המתווה המוצע, נערכו הפעולות הבאות בתאום ובשיתוף עם מחלקות העירייה השונות ביניהן: מנהל קהילה, אגף הנכסים, היח' לתכנון כלכלי, מחלקת מזרח וכלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים לפי העניין.

1. בתאריך 12.8.20 התקיים מפגש פרונטלי עם נציגות השכונה במרכז קהילתי עמיאל רמב"ם, להצגת התכנית ושיח עם נציגות השכונה, בעקבות דגשים שהועלו במסגרת פגישה זו ניתן דגש במענה לנושאים טכנוניים במפגש העוקב עם כלל תושבי השכונה.
2. בתאריך 30.8.20 התקיים כנס להצגת התכנית להתחדשות השכונה לתושבי שכונת הארגזים צפון. במהלכו הוצגה התכנית וניתן מענה מפורט לשאלות התושבים על ידי נציגי מחלקות העירייה.
3. בתאריך 26.10.20 התקיים כנס נוסף להצגת התכנית לתושבי השכונות הגובלות: עזרא, לבנה, התקווה, כפיר, האזור הדרומי בשכונת הארגזים, וכן הוזמנו תושבי המתחם הצפוני בשכונת הארגזים (תחום התכנון).
4. תחת מגבלות תקופת הקורונה והנחיות משרד הבריאות נכון לימים אלו, חלק מהכנסים מתקיימים באמצעות מערכת zoom, הקשר עם התושבים נעשה באמצעים דיגיטליים, באמצעות הפצת מנשרים מודפסים, וכן והודעות אישיות לטלפונים הניידים, הפצת מידע באתר הדיגיטלי, ובאמצעות כתובת מייל עירוני ייעודית אליה ניתן לפנות לבירור שאלות פרטניות בנוגע למתווה הזכאות.

סיכום המפגשים:

במהלך המפגשים הועלו מספר סוגיות חשובות במיוחד לתושבי השכונה לגביהן ניתן הסבר מפורט ובהתאם הוטמעו בהוראות התכנית ובמסמכיה:

1. בתי הכנסת - מיקומם ואופן שילובם בבינוי המוצע.
2. קישוריות לשכונות הסובבות ותכנון רחובות הליכתיים המאפשרים נגישות ברגל באופניים ברכב ובתחבורה ציבורית.
3. תחבורה וחניה כולל נושא תקני החניה המופחתים בכלל התכנית וביחס לזכאים.
4. מניעת מטרד אפשרי כתוצאה מהקמת תחנת הקצה לתחבורה ציבורית בתת הקרקע שתוקם במגרש סחיר במתחם.
5. פיתוח תשתיות חדשות, לרבות מים ביוב ניקוז חשמל וכיוצא בזאת.
6. מבנה דיור להשכרה - הבהרות לגבי אופן הניהול והתחזוקה.
7. הקמת שטחי ציבור בשכונה, ובפרט הצורך במוסד חינוך.
8. מניעת מפגעים במהלך ההקמה, לטובת איכות חיי התושבים שיגורו אז במתחם.

חו"ד תחבורתית

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 7.7.20 ע"י יועץ תנועה גור פוכס, חברת דגש הנדסה, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 7.7.20 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה.

תכנית מס' 507-0552752 (תא/מק/4822) - פארק תל אביב (הארגזים) המתחם הצפוני

כללי ותיאור המתחם

על פי סעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון.

התכנית נמצאת בצמוד לפארק בגין, המתחבר אל פארק אריאל שרון, תחומה בין רחובות בר לב-הלח"י (בצפון), משה דיין (במזרח), שתולים (במערב) ותמוז (3920 - בדרום)

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 0026-21	דיון בהתנגדויות

התכנית נשענת על הרחובות ההיקפיים הקיימים, מרחיבה את חלקם, מיישרת את זכויות הדרכים בהקף וכוללת רחובות פנימיים חדשים אחידים והמשכיים לרחובות קיימים (בעיקר במערב: אורים, שיבולים, יורה, מלקוש, גבעולים) ולרחובות עתידיים (בעיקר במזרח: בושם, לבני איתן).

התכנית כוללת התייחסות לדרישות סעיף 5.3.5.(ג)6 בתכנית המתאר תא/5000 לנושא התייחסות לציר מתע"ן (ציר לח"י), כמפורט מטה.

להלן התייחסות מפורטת לפי נושאים:

1. תיאור מצב קיים

רחובות היקפיים משה דיין המזרחי ותמוז הדרומי בוצעו לאחרונה בשנת 2019 לרבות כל התשתיות הנלוות ובתיאום עם כל אגפי עיריית תל אביב, כחלק משלב האיכלוס של המתחם הדרומי, מגרשים 410+402.

רחוב שתולים קיים גם הוא, מתוכנן להרחבה בחלק הנושק לקו הכחול של התוכנית והושלם ביצוע בימים אלה בחלק הדרומי שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב בר לב הלח"י הצפוני קיים במצב מאולץ, מתוכנן בהתאם לאילוצים כפרויקט "מהיר לעיר" ומוצע להרחבה במסגרת הקו הכחול של התכנית הנוכחית.

השטח מאופיין כאזור שאינו מוסדר מבחינת בינוי, כבישים, תשתיות וכו', כאשר התכנית המוצעת מגבירה את הסיכויים להסדרת כל הנ"ל.

2. הולכי רגל

רוחבן המינימלי של המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו 3.0 מ', (למעט רחוב תמוז צפוני עם מדרכה קיימת ברוחב 2.50 מטר). רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הצירים עבור הולכי הרגל.

ברוב הרחובות רוחב המדרכות גדול יותר ובחלקן, לאורך רחובות ראשיים ובצד הפרויקט, רחב במיוחד, כאשר ברחובות בר לב ומשה דיין נשמרים 5.00 מטר למדרכה בזכות דרך ועוד 5-6 מטר להרחבת המדרכה בתחום זיקת הנאה.

רוחבי המדרכות הינם ברוטו וכולם כוללים רצועת עזר לתשתיות וכד', ברוחב של כ- 1.00 מ', כך שרוחב רצועת ההליכה הפנויה היא לפחות 2.0 מטר, כמעט בכל התכנית, למעט נקודות קיימות או שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב שתולים מהווה גם ציר ירוק שנקבע במתאר ולכן רוחב המדרכה בו, כולל שביל אופניים ומקום לעצים ותשתיות הוא 8.00 מטר ברוטו (ללא הפקעה בצד המערבי).

בנוסף, התכנית מציעה רחובות פנימיים חדשים במתווה "שתי וערב" היוצרים מפגשי צירים רבים, לרבות צירי שצ"פ, כך שמתקבלים מפגשי צירים בכל 100 מטר בממוצע, בכל כיוון.

לרחובות הפנימיים המוצעים יש היררכיה מבחינת הלכתיות שכן הארגזים ואורים מתוכננים כשדרות ומכל המבנים מתקבל מרחק קצר יחסית להליכה אל תח"צ העובר בסמוך.

בכל הצמתים שנוצרים בשכונה המוצעת תתאפשר חציית הולכי רגל עם המלצה לאפשרות חצייה בכל צד של כל רחוב, כהמשכיות של המדרכות המוצעות בתכנית.

הרחובות הפנימיים, שבתוך הקו הכחול של השכונה, שגם משרתים את מבני הציבור, כוללים מדרכות של 4.25 מ', בכל צד, כחלק מרצועת דרך של 17.0 מ' הכוללת גם מסעה ברוחב 6.5 מ' ורצועת חניה בצד אחד ברוחב של 2.0 מ'.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6-0026-21ב' - 6	דיון בהתנגדויות

3. שבילי אופניים

כל הרחובות ההקפיים כוללים שבילי אופניים מתוכננים או קיימים.

ברחוב משה דיין קיימים שבילי אופניים וברחוב בר לב שבילי האופניים מתאפשרים עם הרחבת זכות הדרך של הרחוב במסגרת תכנית זו.

הרחובות הפנימיים מוגדרים כרחובות מיתון תנועה (כפי שיפורט בהמשך) ולכן תנועת האופניים היא חלק מתנועת הרכב בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה.

גם שצ"פים מסויימים יוכלו לקבל שבילי אופניים ייעודיים, ככל שיתבקש ויותאם בעתיד בתכנון מפורט של צירים נוספים, העוברים דרך השכונה.

בתכנית זו מוצעים שבילי אופניים בכל ציר שאינו ממותן תנועה וכוללים שילוב אופניים בכל הרחובות הממותני תנועה הפנימיים או בשצ"פים.

בתכנון המפורט בעתיד, ניתן לשקול שילוב שביל אופניים נפרד גם ברחובות הפנימיים ככל שיימצא מתאים והמשכי לשבילי האופניים מחוץ לתכנית.

התכנון המוצע כולל רשת שבילי אופניים ברחובות ובשצ"פים הפנימיים וכן בכבישים ההקפיים, עם חיבור המשכי לרשת העירונית.

4. תחבורה ציבורית

התכנית המוצעת תואמת את מסמך המדיניות לרחוב לח"י בר-לב, ובהתאם מאפשרת נתיב תחבורה ציבורית במידות משופרות וללא אילוצים. זאת בהתאם לתכנון "מהיר לעיר" המקודם במקטע זה.

המרחק של כל השכונה מציר בר לב הוא עד 300-350 מטר (הממוצע הוא כ- 175 מטר) המהווים מרחקי הליכה מקובלים וסבירים. השטח מישורי כך שמותאם יותר להליכה עד לתחנות בנת"צ.

בנוסף קיימת ומוצגת אופציה להוסיף ציר תח"צ העובר בהיקף התכנית המוצעת (שתולים, תמוז, דיין) כך שיתן מענה טוב יותר לשכונות שמסביב. במקרה זה, מוצע לשלב צירים אלה ככל ויהיו צירים המשכיים בשכונות ממזרח וממערב וגם בהתאם לדרישות ושיקולים של תוספת זמני נסיעה בקווים, תוספות עלויות הנסיעה בקווים (סבסוד), מוצאים עם יעדים וכו'.

יש לציין כי כבר היום עובר קו אוטובוס בתדירות גבוהה בדרום רחוב משה דיין, כך שיתכן שמרחקי ההליכה שצינו לעיל אף יתקצרו.

תחנות קצה לאוטובוסים

- התכנית כוללת הסדרת שטח לתחנות קצה עבור אוטובוסים.
- במגרש הפינתי, בצמוד לצמת רחובות בר לב - דיין, עם גישה נפרדת לאוטובוסים מרחוב משה דיין באמצעות רמפה ארוכה לתת הקרקע.
- מדובר בשטח תת-קרקעי של כ- 2.5 דונם במגרש המיועד לייעודים משולבים, כולל דיור מוגן וכד'.

קווי הרק"ל (הקו הסגול) והמטרו (קו M1) מתוכננים במרחקים של 800 עד 1,000 מטר בהתאמה ממרכז השכונה.

לפיכך השכונה המוצעת משוררת היטב על ידי התחבורה הציבורית ובכך מעודדת את השימוש בה.

5. אזורי מיתון תנועה

כל ארבעת הרחובות הפנימיים החדשים בשכונה נקבעו ברוחב של 17 מטר.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 6 - 2021	דיון בהתנגדויות

שניים מהרחובות העיקריים יותר בפנים השכונה, כוללים גם שצ"פ אורכי צמוד ברוחב של 8 עד 11 מטר (שדרות אורים ושדרות הארגזים).

כל ארבעת הרחובות הנ"ל ממותני תנועה, דו-סטריים עם חניות מקבילות בצד אחד ומדרכות רחבות ברמת התב"ע (יכולים להשתנות בעתיד לפי צרכים עתידיים).

מאחר ואלו רחובות ממותנים ברוחב אחיד, תנועת האופניים כאמור היא חלק בלתי נפרד מתנועת הרכב, בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה (משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה, 2009).

אלמנטים למיתון תנועה ייקבעו עם אגף התנועה לעת ביצוע וכמו כן, יתאפשר להסדיר חד סטריות בחלק מרצועות הדרכים או בכולן, ככל שאגף התנועה ימצא כמיטבי בעת התכנון לביצוע.

6. סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, התחבורה הציבורית, הולכי הרגל והאופניים.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

שטחי ציבור:

על מנת להעריך את שטחי הציבור הדרושים נערכה פרוגרמה עבור הפוטנציאל התכנוני בכלל שכונת הארגזים – הקיים והמתוכנן.

• **סה"כ יחידות קיימות ומוצעות: כ- 2,385** (בחלק הצפוני-התכנית המוצעת- 1,800 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר, בחלק הדרומי – בתכנית המאושרת שרובה מומש - כ- 585 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 110 מ"ר).

• **סה"כ אוכלוסייה צפויה: כ- 6,200 נפשות** (בהנחה לגודל משק בית 2.5 בחלק הצפוני ו-2.9 בחלק הדרומי).

• שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה לכלל השכונה (דונם):

- **מבני ציבור: 23.6 דונם (20 מקומי, 3.6 עירוני).**
- **שטחים ציבוריים פתוחים (סף הבית): 18.6 דונם (חושב לפי 3 מ"ר לנפש בשל הקרבה לפארק דרום)**

- **מוסדות ציבור עיקריים הנדרשים לאוכלוסיית השכונה לפי פרוגרמה (מס' כיתות ומוסדות נדרשים או חלקי מוסדות במידה ואין סף כניסה):**
מעון לגיל הרך: 8.5 כיתות (2-1 מתקנים).
גן ילדים: 10 כיתות (2-1 מתקנים).
בי"ס יסודי: 15 כיתות.
בי"ס על יסודי: 14 כיתות
תחנה לבריאות המשפחה: 0.6
מרכז קהילתי/מועדון נוער/מועדון לקשיש: 0.3 (יש לבחון הקמת מרכז קהילתי כולל מועדון נוער ומועדון קשישים לשכונות לבנה, הארגזים, עזרא).
בית כנסת: 3.6
מקווה: 0.5

• המלצות:

- **שטחים למוסדות ציבור: יש להקצות לפחות - 20 דונם עבור שטחים ביעוד למבני ציבור הנדרשים לשכונה ברמה המקומית.**
יש לתכנן את השטחים הללו בתיאום עם אגף מבני ציבור, תוך התאמתם למוסדות הציבור הנדרשים לפי הפרוגרמה. כולל בחינת האפשרות למיקום בתי ספר – יסודי ועל יסודי.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 2026-0021 ב' - 6	דיון בהתנגדויות

○ שטחים ציבוריים פתוחים: יש לשמור על היקף השטחים על פי תכניות תקפות (לפחות 18.5 דונם כולל 8 דונם קיימים בחלק הדרומי של השכונה). בתכנון פריסת השטחים הפתוחים יש לתכנן שטח ציבורי פתוח במרכז השכונה עבור גינה שכונתית ומערכת של צירים ירוקים המחברים את השכונה לשכונות הסובבות ולפארק דרום באמצעות צירי אורך ורוחב, וכן לשמור על הצירים הירוקים המחברים את השכונות שמצפון לדרך חיים בר לב לפארק דרום, באמצעות תכנון שצ"פ לינארי לאורך רחוב שתולים ובהמשך לרחוב משה דיין.

תא/מק/4822 מקצה 22.00 דונם למבנים ומוסדות ציבור ו-13.00 דונם עבור שטחי ציבור פתוחים ושבילים (בנוסף ל-8 דונם בתכנית הדרומית)

זמן ביצוע:
בהתאם לשלביות.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 21-0026	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0552752	שם התכנית תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון	מגיש התכנית - רשות מקרקעי ישראל - ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו - אגודת נכסים בע"מ - אלעד ישראל מנוריס - החדשה בע"מ - פרידמן חננוני חברה להנדסה ולבניה בע"מ	עורך התכנית פרוי-צמריר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שערך לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מרות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת
62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	התכנית חלה על החלק העמוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל-אביב. ימ"ו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה. בשנת 1996 אישרה תכנית 55/במ/2620/96 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים נמוקים בתחומה. בחלקה הדרומי של התוכנית, פנו המגורים, נבנו ואוכלסו ברום. יתרת שטח התכנית נותר עתיר לבניה לא מוסדרת המתאימה בהעדר תשתיות. תכנית זו באה לממש את הסדרת המרחב ולהביא לפיתוח של האזור. לצורך כך, מסימן בתכנית המסמך (תא/5000) חלקה העמוני של השכונה כמרחב להתחדשות עירונית. התכנית מאפשרת מרחב שכונתי הסהולח חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות למזרח ומארגן רחובות עירוני ושכונתי המקושר לטביבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור לתשכורת, דב"י, מבנים ומסגרות ציבור ושטחים פתוחים. תשתיות לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב. התכנית חונה בסמכות הועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 3906: תארגזים אזור מגורים בבניה רבת-קומות	מתחם 3906: יחול תוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.2
קביעת הוראות למתחמי תכנון נוספים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:		סעיף 5.3.2 (א): ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רחיק לאזור היעד סעיף 5.3.2 (ד): מתאפשר ניוד זכויות בין מגורים (הישב רחיק ממוצע)
קביעת יעדי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה רבת-קומות ציר ירוק עירוני רחוב עירוני ציר מערב חזית מסחרית	סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת-קומות: ראשי למגורים סעיף 3.4.2: מקבץ שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה 1, מסחר 2.
		ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר: מגורים דיור מיוחד מבנים ומסגרות ציבור שטח ציבורי פתוח דרך מאפשרת דרך מוצעת דרך משולבת שכיל מגורים/מסחר/עסק קה שטחי פתוחים ומבנים ומסגרות ציבור

אזור מגורים בבנייה רבת-קומות: סעיף 3.2.1 (א) + סעיף 3.2.5 (א) + סעיף 3.2.5 (א) + צפיפות 51.2 יחידות/ד' ללא יחיד עבוד דיון מוגן ציר מעורב (לחיצה): מגורים, מסחר, תעסוקה, דיון מוגן, מוסד דת (שטח ציבורי בנוף) סעיף 3.4.2 + חזית משתרית: בקומות הקרקע ויותר מסחר 1 או תעסוקה 1 סעיף 3.4.3 +	אזור מגורים בבנייה רבת-קומות: סעיף 3.2.1 (א) • סעיף 3.2.5 (א) • מקבץ ראשי: מגורים סעיף 3.2.5 (א): צפיפות לא תפחת מ-24 יחידות/ד' נטו ציר מעורב: סעיף 3.4.2 ציר מעורב: מקבץ שימושים למגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, במקום לתארים בסעיף 3.4.2 (ג) (2) לפי סעיף 3.4.2 (א) בתחום הציר המעורב לא יותר שימושי מגורים בקומות הקרקע. חזית משתרית: סעיף 3.4.3 בקומות הקרקע – מסחר 1 ולא תעסוקה 1	• אזור מגורים בבנייה רבת-קומות • ציר מעורב • חזית משתרית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
סעיף 3.2.5 (א) (4) + סעיף 3.1.1 (ו) + קביעת מגורים למגורים ומסחר ציבורי ולשטחים ותוספת שימושים ציבוריים מבניים במגורים שהורים. סעיף 3.1.1 (ו) + קביעת תוצרת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים במגרש כיכור מגורים/מסחר/תעסוקה	סעיף 3.2.5 (א) (4) • מקבץ (4) שימושים מסחריים – בקומות הקרקע – מסחר 1 שימושים כלליים (תשעלג): סעיף 3.1.1 (ו) • הוספת שימושים כלליים, מבניים ומסחר ציבורי, שצ"מ, תוספת. סעיף 3.1.1 (ו) • שימוש לתשתיות	שימושים מסחריים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות וגלויים – בכל אזורי הייעוד במקום להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
כלל שטחי הבנייה הסחוריים עומדים על 225,504 מ"ר המאווים רחיק 5.33 בהתאם לתכנית המתאר (רחיק מירבי 5+1) +	סעיף 3.2.5 (ב) • שטחי בנייה מירביים. רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מירבי: 5 תוספת רחיק 1 ע"פ סעיף 3.2.2 (א), התחדשות עירונית ציר מעורב: רחיק בסיסי לפי תכנית מאושרת. רחיק מירבי לפי אזורי הייעוד בסכמת 5.	• אזור מגורים בבנייה רבת-קומות • ציר מעורב	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לסוף הבניה המרבי.
+	סעיף 3.1.4 (ב) • מתחם התחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ח) • טרמפדות למגורים סעיף 3.1.4 (ו) • תוספת שטח עבור מכללות או סככות צל	סעיף כללי ללא זהווי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוט 8 חתרניים לזוהם הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.

קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח חציר	לשימושים ציבוריים	סעיף 3.1.5 שטחי בנייה בתת קרקע. ט.ק. (א) יעיל תכניות תקפות: התכנית ממנה לתכנית על לעניין שטחי בנייה בתת קרקע. 179,000 מ"ר בתת קרקע סה"כ. + סעיף 3.1.5 (ד): יותרו בתת-קרקע כל השימושים המותרים בעל הקרקע, למעט מטרים + 3.1.1 (ה): תשתיות +
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודות חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 25 קומות אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עליית מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בחתום לחמשות הנרחשים המפורטים בסעיף 4.2.6	סעיף 4.2.2 (א) סעיף 4.2.2 (ב) סעיף 4.2.2 (ג) סעיף 4.2.2 (ד) סעיף 4.2.6 (א,ב) התכנית קובעת בינוי של עד: 33 קומות לבנייה מגדלית 9 קומות לבניית מרקמית סך הקומות הנייל כולל את ק. הקרקע נס. חנב.	סעיף 4.2.2 (א) סעיף 4.2.2 (ב) סעיף 4.2.2 (ג) סעיף 4.2.6 (א,ב) התכנית קובעת בינוי של עד: 33 קומות לבנייה מגדלית 9 קומות לבניית מרקמית סך הקומות הנייל כולל את ק. הקרקע נס. חנב.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיית ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיית ועצים (4.2.4)	סעיף 4.2.3 סעיף 4.2.4
הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 6.1.1 הועדה תחליט להקדיש תכנית הכוללת תוספת שטחי בינוי... או המרת שטחי בינוי מיועד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר הקצאת ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבנייה רבת-קומות - ציר מוצרב	מהות הקצאה לצרכי ציבור וזיקפה יוקבעו על ידי הועדה בפניו לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) (ה)	הקצאות לצרכי ציבור חיון בחתום לתויד חיון לתכנון אסטרטגי. +
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א) שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, מולל הגבלה בדבר שומיי ויעוד (ד).	על שטח ביעוד מבנים ומסודות ציבורי. יתוול הוראות תכנית תאמי. + - התכנית מגדילה שטחים ביעוד מבנים ומסודות ציבורי בהיקף של 4 ד' (סה"כ 22 ד'). - התכנית מגדילה שטחים ביעוד שטח ציבורי פתוח בהיקף של 3 ד' (סה"כ 13 ד').

עמ' 109

כמו כן, בחתימתם לנושאי אנרגיה, תכניות העיצוב שתקדמנה מבנה התכנון הכללי נשפח בנייה ותכנון בני קומטא/סקר אנרגטי על פי הנחיות אדריכל העיר אשר תכלול חומיד והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), הנתייעלות אנרגטית, מיחזור אשפה, מיחזור מסולת בניין ותשתית וטענות רכבים חשמליים. †			
• סעיף 4.6.2 (א) † • סעיף 4.6.2 (ג) † • סעיף 4.6.2 (ד) † • סעיף 4.6.2 (ה) † • סעיף 4.6.4 (ד) † • קיים נספח ניקוז הכוללים התייחסויות לסעיפי חמטאר. • סעיף 4.6.5 (ג) † • קיים נספח ביוב המתייחס לנושאים המפורטים. • סעיף 4.6.6 † קיים נספח חשמל	• סעיף 4.6.2 (ה, ד, ג, א): מתקני תשתית. • סעיף 4.6.4 (ד): נספח ניקוז • סעיף 4.6.5 (ג): נספח ביוב • סעיף 4.6.6 חשמל	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בניכות אנורת ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

תעודת זהות			
ברקו את סוגיית הסמכות של תחבנית לעיל, ומצאנו כי תחבנית היא בטעות נדרה מקומות/מחוזות, (מרכז את המיון)			
במסמך בסעיף [נ] במשפט זה.			
מסמך זה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחבנית	תאריך
אחמד מרסלי אדרי	02532735		5.1.21
מסמך זה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחבנית	תאריך
הנא לאכול ברוח און,	2438976-9		4.1.2024

הערתים
גבי איילנה סולמא – ראש עוף (מחשוב מוזכרות ועד מחוזות)
עלות תכנון

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
 - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפינויים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
 - ד. עדכון המסמכים הבאים:
 1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:
 - i. מפלסי פיתוח.
 - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
 2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
 3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפינוי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
 4. מסמכי איחוד וחלוקה : אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
 - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
 - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
 - ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
 - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים :
 1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.
 3. תחזוקת זיקות ההנאה.
 4. תחנת הקצה.
 5. כתב שיפוי.
 6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הוגית".
 7. הסכם שלביות פינויים.
 8. הסכם שלביות פיתוח.
 9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
 - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
 - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
 - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, מנהל המרכז לתיאום הנדסי, נציגי בת"ש, נציגי שפ"ע, אגף הכנסות ומנהל פרויקטים משולבים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפינויים ושלביות הפיתוח.
 - יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפינוי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

2. מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית :

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
--	--

- א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית.
- ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל.
- ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").
- ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.
3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.
4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מבוקשת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.
5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 תיאור הדיון :

מיכל שרון ויואב זילברדיק : מציגים את התוכנית במצגת.

אופירה יוחנן וולק : מדובר בבשורה גדולה לשכונה ולאזור וכל הכבוד. בעמ' 65 בחו"ד של היחידה לתכנון האסטרטגי יש התייחסות למבני ציבור וכד'. האם יש התייחסות מסוימת לבי"ס וגנים עבור החינוך המיוחד ולא משהו כללי? כל מה שקשור למדרכות מחללות - אפשר לבקש זאת? איך דואגים שהיום אכן יבצע זאת? עוגנים תרבותיים - בעבר היה קיים מכון אבני. האם דואגים כי במסגרת הקמת שכונה חדשה יהיו עוגנים תרבותיים? האם יש בתחום התוכנית יחידות דיור מוגגשות?

ראובן לדיאנסקי : אני לא רואה בתוכנית את הרוח התל אביבית. ידוע שהכל מורכב אבל האם זה לא המקום ליצור שכונה בסדר גודל של 1800 יח"ד והאם זה לא המקום להביא רוח תל אביבית ולעשות יח"ד עם בנינים משותפים הכוללים דירות קטנות, וליצור חלק מהמקום שייצר אוירה של כל מיני אוכלוסיות בגילאים שונים ועיסוקי שונים לגור בעיר? יש 5-6 מתחמים שמוגדרים כמתחמים למבני ציבור בהיקף של כ-22 דונם. לגבי הבדיקות של היחידה האסטרטגית - האם כאשר ניתנת הערכה הם מדברים על כמה צריכים בתא שטח מסוים לצורכי ציבור? כלומר אם במקום הזה ע"פ צ' ישנה אפשרות לבנות 10 קומות לבנין ציבורי, אז אפשר לבנות 10 קומות של מבני ציבור. אבל כאשר זה צבוע לא ברור אם בתא שטח מסוים יהיו רק 3 קומות מבני ציבור ובתא שטח אחר יהיו 4 קומות למבני ציבור וכן הלאה. ברור שהמגרשים הללו עתידים לאפשר הקמה של מבני ציבור שישרתו את אזור דרום מזרח ולא רק את השכונה. אולם ברגע שצובעים כל הרבה מגרשים חומים לא מעודדים בכך מיצוי של מגרש עד למקסימום. פה המקום למקסם את השטחים כמבני ציבור. יש את ביה"ס שנמצא על בר לב ומגיע להם תנאים עם אויר יותר נקי, וצריך לתכנן את הבי"ס במקום אחר. במקומו אפשר לאפשר שצ"פ או לאפשר חזית מסחרית כמו ביתר המבנים שנמצאים בבר לב שהוא ציר תנועה מאוד עמוס. לגבי דיור בר השגה התוכנית מציעה 70 יח"ד 25 שנה. זה מעט מאוד זה היה צריך לשלש את עצמו ולתת אפשרות להביא הרבה צורות מגורים בעיר ויותר אוכלוסיות מגוונות. בנוסף שימוש באנרגיה מתחדשת - אין כאן עיסוק באנרגיה חלופית בעיקר סולרית, אנחנו צריכים להיות הרבה יותר נחרצים ולדבר צורה ברורה בנושא. כנראה מימוש התוכנית יהיה עוד הרבה שנים. עליה לקרקע יהיה בין 10-8 שנים כך אני מעריך. נכון שיש שלביות, אבל אם לא מקבעים את נושא האנרגיה המתחדשת אנחנו חוטאים למטרה של אנרגיה חלופית. כיצד נערך החישוב של היחידה האסטרטגית?

אסף הראל : זו תוכנית טובה ואני מברך עליה. קשה לשמור על ה DNA תל אביבי בהינתן בעוצמות שישנן. החשיבות של הגריד עירוב שימושים היחס של שטחים חומים וירוקים - יש כאן תוכנית טובה. מה קורה עם נושא הפינויים האם יש מתווה ייחודי? השטח הירוק במרכז (תא שטח 401) צריך לשאוף להשאיר אותו ירוק ושהוא יהיה המגרש האחרון. בהמשך אם נדע על החומים האחרים אולי נוכל להותיר אותו ירוק. כרגע להשאיר את לב השכונה ירוק. הייתי מנסה להשאיר את כל השטח ירוק זה יספק עוגן מוצלח. לגבי המסחר חסר לי ציר שנכנס פנימה מבר לב. בחרתם ביורה שגייע ממזרח מרח' משה דיין, למעט המעטפת ששם יש מסחר במשה דיין. הכניסה לשכונה ברח' היורה בשכונת הארגזים מקווקו ואפשרי בלבד. אני חושב שצריך להיות הפוך. בשד' הארגזים הייתי מחייב מסחר שהוא מחבר מרח' הלח"י לפארק וצמוד ללב השכונה ודווקא ברח' מזרח מערב מאפשר. זו ההמלצה לגבי המסחר. לגבי הדב"י אני מסכים עם ראובן אבל 1800 יח"ד ורק 70 יח"ד דב"י זה לא מספיק אם צריך להרים עוד מגדל כדי לשאוף לפחות 10% כלומר 180 יח"ד דב"י זה שווה. בנוסף כפי שכתבו במכתב של מרכז 'הגר', לגבי הדירות הקטנות

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
---	--

ברגע שיש ממוצע 80, הופכים את האפשרות לעשות מקומות עם דירות מאד קטנות לבלתי אפשרי. אם על כל דירה של 30 מ' נצטרך לעשות דירה של 130 מ' אז זה לא טוב צריך מהממוצע להחריג עד 10% של דירות קטנות או לשנות את הממוצע.

ראובן לדיאנסקי: כמה דירות הם 37 מ"ר?!

יואב זילברדיק: המגרש מאפשר עד 70 דירות בסך שטח נתון. הממוצע הנוצר הוא 37 מ"ר.

חן אריאלי: לגבי שטחי הציבור חשוב שזה יהיה בתהליך של שיתוף ציבור ולא יידוע הציבור. צביון השכונה הוא מאוד חשוב. הבנו שהציעו להם בית כנסת במקום מסוים וחשוב לשותף את תושבי השכונה כי בית כנסת הולך להיחרס כדי לשמור על אופי השכונה. צריך להבין מה קורה מעבר לשנתיים ולוודא בהסכמים מה קורה אחרי שנתיים. בגלל שהעירייה היא צד של הפינוי צריך לתת את הדעת על כך. נושא הדיור המוגן מעל המסוף. דיור בר השגה ולהשכרה מרוכז בבניין אחד האם אנחנו לא מייצרים סוג של גטו והבדלה. אני לא חושבת שזה נכון לכל השכונה. האם דירות הפיצוי באמת ממוקמות במקומות טובים עם עלויות תחזוקה לא גבוהות ועם אפשרות לממן זאת? מדגישה את הליך שיתוף ציבור בתכנון כי זה יסיר הרבה התנגדויות בשכונה.

מאיה נורי: מצטרפת לאמירות לגבי דיור בר השגה שצריך להגדיל את הסכום הדירות וגם להקטין דירות כדי שיהיה אופי לשכונה. אני מבקשת לשמוע את ההתייחסויות של נגישות בשכונה ומעבר בכל האזורים בין הבניינים.

רוני אלקבץ: זוהי תוכנית טובה. לא ברור אם השאיפה DNA תל אביבי היא ריאלית כי יש מגוון של אוכלוסיות וערכים שונים ולהכניס זאת לכל פרויקט DNA זה לא ריאלי. התוכנית מאוזנת: יש בה חדשנות ועירוב שימושים. בשונה מחלק מחברי, הסיפור המרכזי כאן הוא הקטע הקהילתי במטרה לייצר חיבור בין אנשים. יש כאן פינויים של אנשים וזהו אתגר מאוד גדול. אם פרויקט כזה יכשל הוא יכשל קהילתית ולכן חשוב מאוד לעשות כאן שיתוף ציבור ויידוע ציבור ועל זה נצליח או נכשל. על זה צריך לשמור על הקהילה מאוגדת ונשמח גם בדרום יהיו מקצבים כאלה ועשיה כזו.

שולה קשת: הופתענו לראות שאין מסמכים במנהל התכנון מדוע הם לא במערכת המקוונת כי לא רואים את התקנון של התוכנית. יש נספח בינוי וגם ממנו לא קבלנו חתכי רחוב וכד'. האם התוכנית עברה תנאי סף ואם היא לא עברה למה אנחנו דנים בהפקדה?

שאלה למה"ע: איך אתם רוצים שנתכונן לדיון כאשר בדראפט לא מופיעים חתכי בינוי אין הדמיות? איפה הבניה הנמוכה ואיפה המגדלים, כיצד כתבתם בדראפט שהתוכנית תואמת את מסמך המדיניות אבל איפה עקרונות התכנון. למשל איך זה רח' מטרופוליני איפה חתך הרחוב איפה הנחיות הבינוי איפה הקשר לפארק למה לא מפרטים את שאר העקרונות?

תמהיל הדירות - מדוע הוא נמוך ומדוע אין דיור ציבורי ולמה אין דירות קטנות, לא יכול להיות שלא נשמור על גיוון. זה מגוון ובטח שזו שכונה מוחלשת ולא יכול להיות שלא נשמור על גיוון לאוכלוסיות מוחלשות וגם לאוכלוסיות ותיקות. זו קרקע של מדינת ישראל. אי אפשר להתלונן על המדינה ובסוף אנחנו אלו שמאפשרים תוכניות לעשירים בלבד. מה גם שהיום שאחראי לפינויים היה גם היום בגבעת עמל וזו נקודה רגישה אצלי כאשר אני נזכרת באגרסיביות שהייתה שם. אין שיקוף בין מה שמופיע כאן למה שיש בשטח, כמה משפחות גרים שם כמה משפחות תקבלנה דירות אחרי אישור התב"ע וכד'. המסקנות של שיתוף הציבור לא ראליות. כלומר עשיתם שיתוף ציבור ולא מטריד אף אחד מהדיירים של המתחם לאן הם יעברו? מוזר מכיוון שהתב"ע לא מבטיחה כלום לדיירים. הנוסח של התב"ע השלכיות כל אלו מעודדים שלא יהיה לדיירים כלום. הנוסח של התב"ע מעודד קודם לעשות פינוי ואח"כ לבדוק אם יש זכאי ואח"כ להתחייבות של המינהל נמשיך לתת היתרים. האם אנחנו חברת נדל"ן או רשות ציבורית? למה לא לבקש מהיום לעשות פינוי ולא פינוי בינוי. אני מבקשת ששלכיות התוכנית תתקן וקודם שישגרו עם התושבים איפה הם יגורו איזה פיצוי הם יקבלו ואח"כ שהם יתנו היתרים, אסור שיהיה פה שידור חוזר של גבעת עמל. לא ברור נושא המסוף אוטובוסים בשכונה למה הוא משרת אותם ולמה לא להוריד אותו מיידית מתחת לקרקע.

הראלה אברהם אוזן: המערכת של מינהל התכנון לא פתוחה לוועדות מקומיות בכל הארץ. הועדות המקומיות מנהלות את המעקב במערכת פנימית שלהם. לתוכנית הזו יש תקנון שלם כל החומר נמצא. חתמתי על מסמך סמכות שצורף לדראפט מבחינתנו הכל נמצא לרבות כל תנאי הסף והכל תקין.

אורלי אראל: הפרוגרמה לשטחי ציבור נקבעת בהתאם למספר פרמטרים. אגף התכנון אומר מה יהיה היקף מס' יח"ד הדיור שהתוכנית החדשה מוסיפה עליהם נעשית פרוגרמה גם על שטח ציבורי וגם על שצ"פ ואז נקבע ההיקף. לרוב המספר הוא לא ראלי ולא רלוונטי. אז מתחילים לעבוד על התוכנית ולהדק ולבדוק מעבר למספרים הכוללים, ומנסים להתאים את הפרוגרמה למצב בשטח. במקרה הזה ההיקפים של יח"ד נקבעו מכמה פרמטרים. אחד יש כאן פינויים שצריכים להיעשות וזה חלק מהבדיקות הכלכליות שנעשו לתוכנית הזו. כמה צריך לשלם ביח"ד כדי שאפשר יהיה לממן את ההסכמים לפינויים שהם כבדים. מה צריך לעשות בתוכנית בגלל נושא הניקוז. צריך להרים את פני הקרקע שגם זה נכנס לפרמטרים הכלכליים בשביל לראות כמה יחידות צריך בשביל לממן. עכשיו נקבע וסוכם עם היום שצריך 1800 יח"ד ולאלה נעשתה פרוגרמה מסוימת. אמרנו שמכיוון שיש מחסור ושכונת עזרא יש מחסור ואנחנו חושבים שככל שבשכונה יש יותר היצע לשטחי ציבור, ככה במגרשים הציבוריים ולא כשטח ציבורי בנוי, נוכל לתת מגוון של שירותים ציבוריים החל ממרכז קהילתי ובסוף מוסד תרבות כזה או אחר. בשטחים של 100 אלף

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	6 - 21-0026
---	--

מ"ר שהתכנית מציע אפשר לבנות הרבה. אנחנו רוצים לאפשר למוסדות הציבורים כמה שיותר ולא להגביל. אם יש יזם נגביל אותו כי זה המקסימום. אנחנו סומכים על הנהלת העיריה כשאנחנו מגיעים למוסדות העירוניים ולכן התוכנית הזו מאפשרת שטחי ציבור עבור כמה שיותר מוסדות ציבור כי זה מה שיעשה את המגוון שיתנו מענה לשכונה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שצובעים 5, 6 מתחמים בשטח של כ-22 דונמים שמתחלקים ל-X שטחים חומים אתם לא מעודדים ומאפשרים את המיצוי של אותם שטחים. אם הייתה סיטואציה שהיו רק 3 מגרשים חומים אז לא הייתה ברירה למימוש אבל כשיש 6 יש שיקולים אחרים. אם היינו לוקחים מגרש מיוחד/ציבורי ומקיימים בנין לדיור שיתופי, ומגרש אחר יהיה עוד מגרש ירוק נרצה נעשה שינוי יעוד אולי. התכנון הוא קו מנחה ויהיה נוח עתידית להמשיך באותו מסלול. ברגע שהשטח מסומן באופן כזה אז יהיה מגוון בכל הקומות במגרשים והיעודים. לכן אם רוצים לחסוך בשטחים חומים ורוצים לממש ערכים אחרים בשטחים שהם שלנו זה הזמן ויצטרכו לעשות יותר קומות.

חגית נעלי יוסף: אנחנו גוזרים את היקפי השטח ע"פ נורמות מקובלות ומאפשרות של מינהל התכנון וגם לצרכים העירוניים לשטחי ציבור. במצב הנכנס לפרויקט יש לנו היצע של 18 דונם שהם שטחי ציבור ואנחנו מוסיפים על הקיים 1600 יח"ד. בסה"כ כל מניין השטחים הם 22 דונם, בסה"כ מוסיפים 4 דונם לדלתא של יח"ד הדיור שייצרו הרבה מאוד ביקוש לשטחי ציבור. זו דלתא מזערית לעומת העומס והתוספת שאנחנו מייצרים, החוסן החברתי והקהילתי נחוץ פה. הרצון היה לייצר כמה שיותר מוסדות ציבור שמחייבים את השטחים שלהם.

ראובן לדיאנסקי: כשאתם ממליצים על X מ"ר לשטחי ציבור השאלה אם זה באמת מה שצריך? איד ממקסמים כל מ"ר.

חגית נעלי: יש כאן ענין של שלביות, השכונה לא תיושם בהינף אחד, לכן ניסינו לפצל את הסיכונים ולתת יותר מגרשים כדי שאפשר בשלביות לספק את השטחים הציבורים האלה גם עבור אוכלוסיות שהתאכלסו וזה מפתח לחזק את הקהילתיות והשינוי בהתחדשות עירונית ובתהליכי השינוי שהשכונה הולכת לעבור. השכונה מדרום שנבנתה לא מספקת מטר אחד של שטחים עבור מוסדות ציבור ונצטרך לספק אותם גם כאן. גם בסביבה מתייחסים לכל האזור העומד לקראת תהליכי התחדשות ותמיד יש ביקושים לשטחים קיימים ואנחנו תמיד בחסר. יש לנו אחריות לתכנן את השטחים בצורה מושכלת ולמקסם את זכויות הבניה כולל מה שתכנית צ' מאפשרת. יכול להיות שבהמשך נבחן לגבי דיור שיתופי. מדובר על תוספת 4 דונם בתאי שטח שיכולים לספק שטחי ציבור ופעילות ציבורית לסוגיה. יחסית זו התכונות מהנהלים ומהתקנות שאנחנו עובדים איתם לאור תוספת יח"ד והאוכלוסייה כאן. השטחים האלה חיוניים מאד ונדרש לתכנן אותם בשלביות מבחינת מושכלת.

יואב זילברדיק: חגית, נא התייחסותך לנושאים יח"ד קטנות שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר פלדלת, חינוך מיוחד, ועוגנים תרבותיים.

חגית נעלי יוסף: יש בפרוגרמה התייחסות לשטחים לצרכים מיידיים של השכונה וגם ברמה השכונתית / רובעית/עירונית וכמובן להכניס שירותי תרבות. בנוסף לגבי התמהיל הוא כולל יחדות דיור קטנות ובמסגרת היתרי בניה נצטרך לוודא ששומרים על התמהיל.

אסף הראל: אם הממוצע הוא 80 מ"ר ורוצים לעשות יח"ד של 30 מ"ר מה עושים ?

חגית נעלי: נוכל לייצר יח"ד של 30 מ"ר אבל לא באופן גורף. דירות קטנות מחייבות ניהול. לא מתחייבים כרגע לכמה דירות. אנחנו כן מתחייבים לתמהיל מגוון.

אסף הראל: אני מציע אולי כדאי להחריג את הדירות הקטנות מהממוצע.

חגית נעלי: אנחנו מחויבים לבדוק את התמהילים, זה לא יישאר פתוח.

אודי כרמלי: אתה לא רוצה דירה של 5 חדרים של 120 מ"ר.

אופירה יוחנן וולק: למה רק דירות קטנות, יש אנשים שרוצים עוד ילדים וצריך דירות גדולות. יהיו כמה אנשים שיגורו ב 30 מ"ר ויש משפחות שיגורו ב-70 מ"ר ברוחה.

אודי כרמלי: בסופו של הדבר האיזון בין 80 מ"ר ל-30 מ"ר משמעותי בקנה מידה של פרויקט כזה. האיזון שנעשה כאן הוא לא כלאחר יד נעשתה כאן בדיקה אמיתית. השכונה הזו צריכה לתת מענה טוב למשפחות גדולות מקום שכל מזרח העיר שאין כל היצע של דירות חדשות שמשפחות יוכלו לעבור לגור בו. הממוצע הוא ממוצע נכון. אם מגיעים לתמהיל בריא 60/20 שיש להם ביקוש ל-20 דירות גדולות צריכים את הפוטנציאל. היום ב-2020 הממוצע הוא דירות גדולות בתל אביב אבל פה התמהיל הוא יותר רחב.

חגית נעלי יוסף: לגבי החינוך המיוחד לוקחים בחשבון בשטחים ובמבט צופה לעתיד כל העולם של חינוך מיוחד נכנס לבוסט של שילובים בבתי ספר רגילים. הבינוי החדש יצטרך לשלב זאת ולהיבנות לכך.

אופירה יוחנן וולק: אני מכירה בתי ספר מכילים שיכניסו את התלמידים של החינוך המיוחד ובכל זאת גם מדיניות של העיריה, החינוך המיוחד והגנים שיהיו בסביבת הילדים, חשוב שלא שנע אותם ולאור העובדה שגולומב הישן הפך למתחם גני ילדים לחינוך מיוחד, אני כן רוצה שיהיה פשוט ברור לחלוטין בתוך התכונות כחלק אינטגרלי. ומה קורה עם הדירות המונגשות? אורלי אראל: היתר הבניה ניתן על פי חוק שהדירות יהיו מונגשות.

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	6 - 21-0026
---	--

מיכל שרון : לגבי מתחם אלון יש מספר שלא יכולים לרדת ממנו שהתב"ע המאושרת קבעה. מבחינה תכנונית זה כן נכון להשאיר את ב"ס מפתן אלון וגם ליצור מגוון כלפי רח' לח"י ושכונת התקווה ולא ליצור אחדות בחזית המסחרית ומגורים.

לגבי המגרש המרכזי - בתכנית הוא מוגדר כמגרש מפוספס והביצוע שלו ייעשה בידי היזם אשר מבצע את כלל המרחב הציבורי גם את הרחובות והשצ"פ, אם בעתיד יצטרך יהיה ניתן לבנות בו.

יואב זילברדיק : לגבי המגרש המרכזי, בכל מקרה רק חציו מוגדר לבנייה. חציו יישאר פתוח וזה מוגדר כך במסמכי התכנית השונים.

אלי לוי : באופן עקרוני נכנסנו למתחם גדול בתוכנית שאושרה בתחילת שנות ה-90 שהיתה שייכת למדינת ישראל. נקבעו מס' עקרונות של פינויים. הסקר הגדול היה ב-1996 ודיבר על אנשים בעלי זכות לדירה חלופית או שווי לדיור חלופי של 4 חדרים לאנשים שהיו לפני הסקר. מדובר בכ-218 אנשים ואפשרו היתרים ע"פ התב"ע לפי שלביות של פינוי וניתנו פיצוי או בכסף או בפרויקט עצמו. השטח לא נותר כפי שהוא ויש דיירים חדשים וילדים. במהלך השנים פונו כ-110 מפונים זכאים ועוד כ-100 מפונים שלא נכללו בסקר או בעלי זכות אבל כן ניתן להם פיצוי כדי לקדם את הפרויקט. הגענו לחלק הצפוני ומצאנו כ-230 מחזיקים מעבר למה שהיה בסקר. חלק מהמתווה אמר שראש משפחה מקבל פיצויים וגם ילדים קבלו זכות לדירה. שהגענו לתוכנית הזו הגענו לשטח שונה וצריך היה למצוא להם פתרון.

באנו למינהל והצלחנו לשכנע את אביגדור יצחקי למתווה מיוחד שיאפשר את המשך הפינוי ולתת מענה לילדים זכאים והיום הם בני 40 ראשי משפחה ויצרנו מתווה. רק ב-99 נחתם הסכם. אלה שהיו בשנים 1986-1994 מקבלים דירת 3 חדרים ללא תמורה.

אלה שהגיעו בין 1995-1998 ע"פ תצלומי האויר מקבלים 3 חדרים בהשתתפות של 750,000 ש"ח, מי שנכנס 1999-2004 מקבלים 3 חדרים בהשתתפות מיליון ₪. כל מי שנכנס אחרי שנת 2004 קבענו במסגרת הפינוי הטבה של 50,000 ש"ח על מנת להגיע להבנה והסכמה. על פי המצב הישן כנגד כל המחזיקים הוגשו תביעות משפטיות וברוב המקרים קיבלנו פסקי דין לפינוי. אף על פי כן אנחנו לא ממשיכים את הפינוי. התוכנית הזו ומימושה יעשו מהפך כי אנחנו כבר מקדמים את התכנון מזרחית לתכנית הזו.

יואב זילברדיק : דיור להשכרה - המגרש שמיועד לדיור להשכרה ודב"י נמצא במרכז השכונה לדעתנו במקום הכי טוב בשכונה וממש לא מדובר בגטו. עשינו ניתוח של יח"ד מה קורה בשכונה הדרומית ושם יש הרבה דיור להשכרה סטנדרטי ואפשר לשכור בכל מקום. אבל כאן מדובר במגרש מיוחד בבעלות אחודה עם שטחים משותפים לטובת הדיירים. לגבי תחנת הקצה ואופן השילוב שלה, נעשה מתוך חשיבה לשמור על המגרש בבעלות וניהול אחודים. זהו מגרש בבעלות מלאה של היזם חשוב היה לשמור שלא יכנסו אלמנטים נוספים של בעלויות למעט תחנת הקצה ושטחים ציבוריים בנויים שיהיו בבעלות העירייה. בהתייחס לתחנת הקצה לא מדובר בתחנה מרכזית אלא תחנת קצה שמספרת את השירות עבור התושבים וכוללת כ-20 אוטובוסים המייצגים 3 קווי אוטובוס שלא יהיו מזהמים.

דורון ספיר : מה בנוגע לנגישות הציבורית במרחב?

מיכל שרון : כל המרחב הציבורי יתוכנן ע"פ המפלסים של המדרכות הסמוכות ויוצר רצף של מדרכות, מרחבים ציבוריים ושצ"פ. לגבי כיווניות לח"י בר-לב צפון דרום לפני השכונה נבחן זאת ונבדוק את ההפיכה של המסחר כמסחר מחייב בתחום התוכנית.

אורלי אראל : אפשר להכניס את זה.

יואב זילברדיק : החץ מרמז למיקום מעבר חציה כי קיים פוטנציאל לחיבור צפונה.

גלי דולב : לנושא קיימות ובדיקות – השכונה תוכננה לפי דוח"ת קיימות ולפי תקן "שכונה 360" אשר הוצג בפני אדריכל העיר והוכנה בדיקה ספציפית לתאים פוטנציאליים. כל הנושאים השונים של קיימות ושל אנרגיה מתחדשת וכד' כלולים בהוראות התכנית אשר מחייבת בדיקה של הנושאים האלה.

ראובן לדיאנסקי : איפה נוכל להחליט מה כמות האנרגיה המתחדשת שתפיק בתא שטח המסוים הזה? גלי דולב : זה נכון שזה בשלב ההיתרים כי הטכנולוגיה כל הזמן מתחדשת ואופן השימוש העלויות.

ראובן לדיאנסקי : האם תהיה מגבלה כל שהיא עקב אי התייחסות בתקנון של התוכנית?

אודי כרמלי : זו הנחיה תכנונית שמופיעה בתקנון שהיא מחייבת בסקרים.

ראובן לדיאנסקי : האם תחול עלינו מגבלה מסוימת בקבלת החלטה לגבי כמות עוצמת אנרגיה מתחדשת שנרצה להפעיל בתוכנית הזו? אין אמירה ברורה לגבי מה התכנון רוצה בהיקשר של אנרגיה החלופית.

דורון ספיר : האם בשלב היתר הבניה יהיה אפשר לקבוע שיהיו 15% אנרגיה מתחדשת ולא 20% או 30%?

אודי כרמלי : התשובה לא. בתקנון הזה אין הגבלה על רמות עוצמות כמויות כל עוד זה לא נאמר בתקנון התשובה של מה"ע היא לא.

דורון ספיר : מה התשובה לשיתוף הציבור בנוגע לשטחי הציבור איפה יהיו בתי כנסת גני ילדים וכמה?

אורלי אראל : התב"ע קובעת שטחים ציבוריים, השימוש בכל שטח ציבורי יהיה במסגרת תוכניות עיצוב אחרי שנעשה סבב עירוני בכל מגרש כמו שנעשה בכל מגרש ציבורי אחר.

חן אריאלי : האם מתוכנן שיתוף ציבור על כך ?

אורלי אראל : על השימוש הציבורי באף מקום לא נעשה שיתוף ציבור.

חן קראוס : מה הייתה התייחסות המיוחדת הספציפית לבתי הכנסת והאם היא רלוונטית עכשיו?

שולה קשת : חשוב שתעבירו את כל התקנון והוראות התוכנית.

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	6 - 0026-21
---	--

אורלי אראל: אי אפשר להעביר במייל אלו קבצים מאד כבדים. חברי ועדה תמיד מבקשים ומקבלים. שולה קשת: אני מבקשת מאלי לוי שישלח את המתווה של הפיצויים וגם הפרוטוקולים של ועדת החריגים.

חן קראוס: זה פרויקט שבשני שלבים יהיו שם תושבים שיגורו בתוך אתר בניה איך נותנים להם מענה עד שהפרויקט יהיה בסימום.

מיכל שרון: מסמכי התוכנית מתייחסים לאותם שלבי ביניים והם מגדירים תוכנית ראשית בקנה מידה של 1:500 שתתייחס לכל אותם שלבי ביניים. התוכנית תסתכל על השלב הסופי אבל מתוכה תגזרנה תוכניות עיצוב שכל תוכנית עיצוב תתייחס לאזור המפותח וכל מה שסובב אותו, כל מה שקשור לתשתיות קירות תמך וכל מה שיזדקק לו. 1:500 היא תוכנית תשתיתית.

יואב זילברדיק: בתי הכנסת ממוקמים בתאי שטח 108 ו-201 יש שינויים מהנוסח כדלקמן: תא שטח 201 מיועד עבור בית הכנסת חלוקת הזכויות עבור תא שטח 201 יועמדו 300 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר הרשומים וזאת ללא שינוי בשטחי השירות העל או תת קרקעיים עבור השימוש הזה. אותם 150 מ"ר מגיעים מהמסחר, אשר יתעדכן מ-2600 מ"ר עיקרי ל-2475 מ"ר עיקרי ללא שינוי בשטחי השירות. לגבי סעיף לנספח שלביות הפיתוח מבקשים להותירו כתנאי להפקדה בפועל תנאי אך לנסח אותו כדלקמן: תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקות התכנון אגף נכסי העיריה וגורמים העירוניים הרלוונטיים בהתייחס לכלל השטחים הציבוריים בין אם באופן זמני או קבוע בדגש על שלביות הפינאנסיים שמוטמעת בתקנון.

דורון ספיר: לגבי בתי הכנסת אנחנו רושמים לפנינו שהודעתם לנו ששטחי הציבור שמיועדים לשני בתי הכנסת יוחכרו על ידי העיריה באותם התנאים והעיריה תקבל את השטחים מרמ"י זה מה הודעתם לנו. אלי לוי: כן ובעתיד הם יבנו בתוך הבניינים, והם יהיו בשטח סחיר.

חן קראוס: להגיד לשכונה כזו שתתקעו בחדר בבניין ששם יש בתי כנסת זה לא להיות רגישים לשכונה. אלי לוי: יש כמה בתי כנסת.

דורון ספיר: הדברים סוכמו עם בתי הכנסת ומקובל עליהם.

רוני קינסברנר: לענין הדב"י, כל ה-70 יח"ד ייועדו להשכרה לצמיתות, 35 מתוכן תושכרנה ל-25 שנה ויהיו בשכ"ד מסובסד ואז יהיו בשכ"ד במחירי שוק. 35 נותרות יהיו בשכ"ד רגיל מהיום הראשון במחיר שוק. לא ניתן למכור את כלל יח"ד לטובת דיור למכירה אלא בתנאי שמוכרים אותם כחטיבה אחת. למעשה הם ישמשו לצמיתות כדיירות להשכרה. זהו פורמט שמיושם פעם ראשונה בדר' מז' העיר. הסדר כזה אישרתם ביהודה הנשיא 14 16 בנווה אביבים.

דיור בהישג יד דורש גידול בזכויות הבניה. אין פורמט כלכלי שעשינו כרגע לא אם כן הקרקע דורשת למחיר אפס. הפורמט ייחודי ולא יכול לעמוד לבדו ואם אתם שוקלים להגדיל זכויות בניה בכדי לאפשר עוד דיור בהישג יד. אם רוצים את הפורמט המכפילים יהיו הרבה יותר משמעותיים מאשר בדרך כלל. כל הסוגיות שהצבעתם עליהן שהם לא נכסיות תוטמענה במסגרת הסכם. גם במימון אנחנו מבקשים להתנות את הפקדת התוכנית התכנית בחתימה עם העיריה על ההסכמים הללו גם הנכסים.

אלחנן זבולון: בתי הכנסת לא צריכים מלחמות שזה יקרה שכונת עזרא היא שכונה דתית. בתי הכנסת צריכים להיות על השולחן ושיטפלו בהם ולא רק ולמצוא פתרונות זה צריך להיות בשטחים החומים. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להציע להגדיל את מספר הדב"י. ואם אפשר שיהיה רשום שלא יפחת מ-70 ולהשאיר לשלבים היותר מאוחרים ננסה להשיג יותר. אורלי אראל: 70 להשכרה מתוכם מחצית דב"י.

ראובן לדיאנסקי: לא לכתוב בתקנון.

אורלי אראל: לא תקבל את זה אם זה לא רשום בתקנון במספר.

דורון ספיר: כל היחידות הללו הם חלק מהאיזון שנעשה הכל תלוי אחד בשני.

אודי כרמלי: אתה רוצה להשאיר גמישות אפשר בתקנון "לא יפחת מ-70, לא יפחת מ-35 ואם יש אפשרות להעלות אז אפשרי.

דורון ספיר: המספרים יהיו כפי שמופיעים בתקנון אם יהיה שינוי בתוספת יחידות הדיור העלייה תהיה באותו יחס.

אורלי אראל: יחידות להשכרה לא יפחתו מ-70 יח"ד ומתוכן לא תפחת מחצית לדב"י. הצבעה:

בעד חוות דעת מה"ע

דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון
פה אחד

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:
 - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפינויים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
 - ד. עדכון המסמכים הבאים:
 1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:
 - i. מפלסי פיתוח.
 - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
 2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
 3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפינוי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
 4. מסמכי איחוד וחלוקה: אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
 - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
 - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
 - ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
 - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:
 1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.
 3. תחזוקת זיקות ההנאה.
 4. תחנת הקצה.
 5. כתב שיפוי.
 6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונית".
 7. הסכם שלביות פינויים.
 8. הסכם שלביות פיתוח.
 9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
 - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
 - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
 - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, והגורמים העירוניים הרלוונטיים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפינויים ושלביות הפיתוח.
 - יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפינוי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.
 - יג. הוחלט כי חלוקת הזכויות עבור השימושים בתא שטח 201 של בתי הכנסת תעודכן כך שבשונה מנוסח התקנון המובא לדיון יעמדו שטחי הציבור המבונים העיקריים על 300 מ"ר במקום 150 מ"ר וכך שטחי המסחר יעמדו על 2475 מ"ר שטח עיקרי.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 0026-21	דיון בהתנגדויות

יד. בהסדר בין רשות מקרקעי ישראל לעירייה באם תקבע כחכירה תביא העירייה המלצה למוסדותיה להעמיד לעמותת בית הכנסת את השימוש במבני בית הכנסת באותם תנאים שהעירייה תקבל מהמינהל ולאותה תקופה.

טו. שטחי מסחר – יוחלט כי ב'שדרות הארגזים' (צפון דרום) תקבע במסמכי התכנית חובת חזית מסחרית. החזית המסחרית ברח' היורה תתאפשר אך תקבע כלא מחייבת.

2. הועדה מאשרת שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית :

א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית. יקבע במסמכי התכנית כי מספר יח"ד להשכרה לא יפחת מ-70 יח"ד.

ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיל.

ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").

ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.

4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מאושרת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

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

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

להלן סעיפי התנגדות מה"ע:

מסמך לתיקון ונוסח במסמכים המופקדים	התנגדות מהנדס העיר
תקנון סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית, תת סעיף 3	טעות סופר- שינוי נוסח בהתאם להחלטת הועדה. הנוסח שונה בשאר מסמכי התכנית למעט סעיף זה. "קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף עד 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים."
תקנון סעיף 6.21 תחזוקה, תת סעיף 4	לטובת אבטחת תחזוקה ארוכת טווח של מבני המגורים, הן הבינוי המרקמי והן המגדלי, נקבע בהוראות התכנית הקצאת "נכס מניב". מוצע לבחון את הגדלת היקף הנכסים המניבים הנדרשים ביחס לסוגי הבינוי הקבועים בתכנית, לעת

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות 6 - 0026-21	
תכנית העיצוב כמפורט להלן: בתאי שטח הכוללים בנייה מרקמית בלבד – נכס מניב אחד כמוגדר, ללא שינוי מהוראות התכנית המופקדת. בתאי שטח הכוללים שילוב בין בנייה מגדלית ומרקמית – ייקבעו שני נכסים מניבים (תוספת נכס על הקבוע בתכנית המופקדת).	ערך בחניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית, כמפורט בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף קטן (8) לעיל."
בתא שטח 108 ביעוד "דיוור מיוחד" עבור השכרה, מוצע לקבוע חובת מרחבים מוגנים קומתיים בשל תמהיל ואפיון הדירות והיות מרחבים אלה מרחבים משותפים לכלל הדיירים בבניין המוגדר בתכנית בבעלות ובניהול אחדים. יצוין כי במסגרת חו"ד שנתקבלה בתאריך 31.5.21 מפיקוד העורף, מחלקת מיגון, "את המרחבים המוגנים בבניין מגורים ניתן לממש כממ"דים או לחלופין כממ"קים".	תקנון סעיף 6.26 הערות לטבלת הזכויות, תת סעיף כ "ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לקבוע בסעיף 6.25 הערה (י)."
מוצע להוסיף סעיף אשר יקבע כי לא יתאפשר ניוד או המרת שטחים ממסחר ו/או תעסוקה לטובת שימושי מגורים.	תקנון סעיף 6.26 הערות לטבלת הזכויות – הוספת סעיף
תאי שטח 109,101 פונים אל עבר כיכר/רחבה. הבינוי בדופן זו כולל מגדל בתא שטח אחד ובנייה מרקמית בתא שטח אחר. מבוקש שלא לאפשר חיבור בין הבינוי בתאי שטח אלה וזאת באמצעות קביעת קווי בניין לדופן המערבית. יש לקבוע קו בניין עילי אשר יבטיח הפרדה ראויה בין המגדל לבנייה המרקמית ולהבדילו מקו בניין בקומת הקרקע אשר יאפשר רצף בינוי רצוי והמשכי אל עבר הכיכר.	תשריט + נספח בינוי
יש להוסיף תחת סעיף 6.5.1 "עיצוב אדריכלי – בינוי" כי תכנית העיצוב תתייחס ותקבע גם את תכנית המגדלים בתחום המגרשים.	תקנון
מוצע לאפשר הגדלת תחנת הקצה התת"ק המסומנת בתא שטח 201 אל תחום זכות הדרך ממזרח (משה דיין), הכלולה בתחום התכנית ותאי שטח 603,604,605, בהיקף של כ-4,500 מ"ר נוספים.	תקנון ונספחי התכנית

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21ב' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : אנחנו מבקשים לעדכן את הועדה בדבר הגשת התנגדות מה"ע לתוכנית.

אודי כרמלי : מדובר בתחנת קצה וככל שיש יותר תחנות קצה בעיר יש יותר תחבורה ציבורית בעיר.
 חן אריאלי : התחנה כולה בתת קרקע?

אודי כרמלי : כן

אסף הראל : זה מתחת למה

יואב זילברדיק : ההרחבה המבוקשת היא בזכות דרך ציבורית

אודי כרמלי : זו פעם ראשונה שאנחנו עושים תחנת קצה מתחת לכביש

אסף הראל : הדרך היא של העיריה

אודי כרמלי : היא בבעלות עירונית.

איל רונן : התפקוד הציבורי הוא לציבור האם זה יהיה מפעיל שיעשה את התחבורה הציבורית במקרה הזה
 היזם יבנה את הקופסה בתחום המגרש הפרטי ויהיה הסדר שיאפשר זאת כי השימוש הוא תמיד יהיה
 עבור הציבור.

אודי כרמלי : נעשתה עבודה של אחוזת החוף מודל כלכלי על התנהלות חניונים מתחת לקרקע.

היום אפשר לעשות דהיינו ציבורי ציבורי .

אלחנן זבולון : בתא שטח 201 זה ב"כ עם הזכויות תקנו את זה אבל בטבלה הנוכחית זה חזר למקור אני
 מבקש הבהרה.

חן אריאלי : האם הרחבת החניון לא פוגע בבתי הגידול של העצים כי ההרחבה היא לרוחב ועומק הקרקע
 האם זה לא פוגע?

אופירה יוחנן וולק : לאורך לח"י שמתם את ההודעות את התמונות וזו בשורה ורואים את ההדמיה
 במיוחד באזור כזה ואתה מבין מה רוצים ממך.

אסף הראל : התוכנית הופקדה עם 20 מקומות חניה לאוטובוסים אם מקבלים את ההתנגדות של מה"ע עם
 אופציה 60, איך הציבור יגיב לעליה באוטובוסים.

אודי כרמלי : הדבר שנקרא 106 ב' הוא נוגע במילה מהותי, בסוף הועדה תראה את מכלול ההתנגדויות
 יידרש לעשות שינויים מהותיים.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו מחליטים אם זה מהותי ואם לקבל את ההתנגדות.

זה סה"כ דיווח

שולה קשת : הגשנו התנגדות בשבוע שעבר לתוכנית והצטרפו 20 תושבים. מדובר בדיווח

דורון ספיר : מה"ע זכותו להגיש התנגדות

שולה קשת : אין התייחסות לנושאים של ההתנגדות. מה"ע רק מודיע. לדעתי יש בזה פגם שמה"ע מגיש
 התנגדות. אם הועדה המקומית היא אחת ממגישות התנגדות האם אין לועדה לפחות זכות להצביע בעד או
 נגד להגיש התנגדות עצמית.

ליאור שפירא : האם לנו כועדה להחליט על ההתנגדויות של מה"ע. מה שאנחנו נאפשר להגיש התנגדות
 למה"ע ברגע שמה"ע מחליט להגיש התנגדות במסגרת הועדה נחליט לקבל או לקבל את ההתנגדות ולכן זו
 לא חותמת גומי.

דורון ספיר : מהנדס העיר הוא ישות סטאטוטורית נפרדת מהועדה והוא לא צריך את האישור של הועדה
 להגשת התנגדות. הוא מביא לעדכון לפני משורת הדין .

שולה קשת : בנוגע להגדלת מסוף התחבורה. למה רק עכשיו ולא מסבירים למה זה לא משפיע נספח
 השלבויות? הרי רק אחרי שהתושבים והתושבות יגורו שם יבנו את התחנה המרכזית החדשה הזו. אם
 חשוב להגדיל - את המסוף בדקה האחרונה, למה לא משנים את השלבויות? בנוסף איך הגדלת המסוף
 תשפיע על החישוב הכלכלי מול היזמים שאמורים לבנות את השטח הזה עבור העיריה? האם ה יעודכן
 בנספח הכלכלי שלא עודכן עדיין לגבי התוכנית?

לא הביאו נספח סביבתי מתוקן למרות שמדובר בהכפלת פי 3 משטחי המסוף כלומר פי 3 לפליטת גז לדיוח
 המוגן שיהיה מעליו. זה מרמז מה הערך של הנספח הסביבתי. איך אפשר לשנות דבר מהותי

לא הביאו נספח תנועה מתוקן למרות שהגדלת השטחים תאפשר לעוד 100 אוטובוסים להחנות במסוף
 לעומת 20 אוטובוסים שהגשתי בנספח להפקדה.

לא שלחו תוכנית של המסוף המגודל רק הסתפקו באמירה שהשטח מדרום למסוף היה אמור להיות דרך
 משולבת ויהפוך לשטח שמשרת את המסוף. מתעלמים מזה שהכניסה למסוף תהיה 30מ' מהצומת של רח'
 משה דיין ודרך בר לב מתעלמים שהגדלת המסוף תגרום לפקק אוטובוסים (מאוד מקוטע). האם לא צריך
 לבצע בדיקת התכנון תחבורתית להגדלה כזו?

אני מבקשת מהיועמ"ש של הועדה כי באם תתקבל התנגדות מה"ע בדיון להתנגדויות שהתוכנית תפורסם
 מחדש לפי סעיף 106ב'.

מיכל שרון : בתשובה לחב' הועדה אלחנן לגבי הביה"כ המסמכים תוקנו בהתאם להחלטת הועדה מ- מ"ר
 150 ל-300 מ"ר כפי שסוכם והוחלט.

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	6 - 0026-21
---	--

את ההגדלה של המסוף אנחנו מאפשרים על שטח של כביש וכמו כן בדרך המשולבת יש לנו תכנון והנחיות מאוד מפורטות לגבי השטחים הציבוריים בתכנית ובפרט לגבי עומק נטיעות בתוכנית עצמה ולכן הדברים הללו לא יפגעו גם בשטחים שבבעלותנו.

הבאנו דיווח על הגשת התנגדות מה"ע. הועדה רשאית כמובן לקבל או לא לקבל את ההתנגדות בדיון להתנגדויות. חישוב כלכלי – לעיריה תהיה את האפשרות להגדיל את תחנת הקצה. ההרחבה המבוקשת לא תוטל על היזם אלא נתונה לשיקול דעת העירייה. אנחנו מדברים על תחנת קצה ולא תחנה מרכזית כך שלנהגים יהיה מקום לנוח רגע לחנות את האוטובוסים ולעשות דברים שאין להם מקומות לעשות אותם. כמובן שיהיה נספח סביבתי מעודכן היה והועדה תאשר את תחנת הקצה. הרמפה תהיה אותה רמפה לא מוסיפים שום רמפות.

מלי פולישוק: האם הועדה כועדה יכולה להגיש התנגדות כועדה.

דורון ספיר: להגיש התנגדות לתוכנית שהיא אישרה?

מלי פולישוק: היא יכולה להתחרט

דורון ספיר: אז מלכתחילה היא היתה מתנגדת לאשר אותה.

הראלה אברהם אוזן: הועדה המקומית יכולה להגיש התנגדות לתוכנית שהיא בסמכות ועדה מחוזית לא התנגדות לתוכנית בסמכות מקומית שהיא דנה בה.

מלי פולישוק: התייחסתי למחוזית.

דורון ספיר: רשמנו את התנגדות מה"ע.

בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9633 בעמוד 6208 בתאריך 26/05/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב הבוקר 03/06/2021

גלובס 03/06/2021

מקומון ת"א 04/06/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. התנגדות עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית: אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, אביוד נכסים בע"מ, פרידמן-חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
2. התנגדות עו"ד משה פולק בשם מר ארנון כהן
3. התנגדות רמ"י
- 4-12. התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולמן, שלמה והבה
13. התנגדות עו"ד מורן גור בשם שרעבי שלום, דיאנה אפנס (שרעבי), סתיו ממון (שרעבי), יוסף שרעבי.
14. התנגדות מהנדס העיר

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד
---------------	-------------	--------

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	6 - '21-0026
---	---

התכנית המופקת קבעה כי סך יח"ד מיוחד להשכרה לא יפחת מ-70, בהתאם להחלטת הועדה בדיון להפקדה. מומלץ לא לקבל התנגדות זו המבקשת לקבוע כי סך יח"ד יהיה עד 70, מהטענות הבאים: - היקף המטלות הציבוריות: התכנית הנוכחית קובעת תוספת משמעותית של כ-1,100 יחידות דיור (1,800 יח"ד במקום 703 המאושרות בתכנית תא/2620), ובנוסף - 300 יחידות דיור מוגן ו-70 יח"ד מיוחד להשכרה, במטרה לאפשר את התחדשות השכונה ופינוי בניה לא מוסדרת בכללם, 2 בתי כנסת. מרכיב הדיור המיוחד להשכרה הוא בנוסף ל-1,800 יח"ד הדיור בתכנית ולא מדובר במטלה כי אם בתוספת זכויות. - היבט כלכלי: יש ליצור הבחנה בין מטלות/תועלות ציבוריות אשר מקורן בתב"ע התקפה לבין מטלות/תועלות ציבוריות אשר מקורן בתב"ע המופקדת. במילים אחרות, הגדלת הצפיפות והזכויות במסגרת התכנית החדשה, מאפשרים הכללת מרכיב של דיור מיוחד, ללא פגיעה בסך הזכויות הכולל. - לעניין מימוש דיור מיוחד במסגרת שטחי הציבור: היקף המגרשים הציבוריים נקבעו על סמך פרוגרמה לצורכי ציבור שהוכנה בידי היחידה לתכנון אסטרטגי ואלו נדרשים לטובת מוסדות ציבור עבור התושבים הרבים הצפויים להתגורר בתחום השכונה כתוצאה ממימוש התכנית למגורים כולל תכנית זו, ולא עבור תוספת יחידות דיור מעבר ליחידות הרבות המתוכננות בשכונה. עוד יצוין כי דיור בהישג יד אכן מופיע בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, אך תכנית המתאר העירונית תא/5000 איננה מאפשרת לכלול שימוש זה במגרשים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. סך השטחים המוקצים לדיור מיוחד נותן מענה לתמהיל יחידות הדיור המגוון במסגרת כלל התכנית וכך גם החלוקה הקבועה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. בנוסף ראו מענה לסעיף 55 בהתנגדויות מספר 4-12.	מספר יח"ד המיועדות להשכרה: המתנגדים סבורים כי נדרש תיקון הוראות התכנית כך שמספר היחידות להשכרה במגרש 108 יהיה עד 70 יח"ד (ולא כפי שנקבע בהחלטת הועדה לכל הפחות 70 יח"ד) מן הטעמים הבאים: - התכנית כוללת מטלות ציבוריות רבות ובכללן: פינוי בנייה בלתי מוסדרת משטחי ציבור והקצאתם לעירייה, מתן מענה למחזיקים והסדרת המרחב, מסירת תחנת קצה תת"ק, בנייתם ומסירתם של בתי כנסת ובנייתם של שטחים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים. - הגדלת היקף יח"ד המיועדות להשכרה מהווה נטל כלכלי רב. - דיור בהישג יד להשכרה הוא מטרה ציבורית המופיעה בסעיף 188 לחוק ולכן העירייה תוכל לממש מטרה זו במסגרת שטחי הציבור הכלולים בתכנית. <i>(סעיפים 9-3 בהתנגדות)</i> לחילופין, ככל שהועדה תקבע כי יש להותיר את מספר יח"ד מסוג זה בהתאם להחלטתה, מבוקש להגדיל בהתאם את שטחי הבנייה, שכן בהתאם לזכויות בתכנית המופקדת, ניתן לבנות יח"ד בגודל ממוצע של 37 מ"ר עיקרי בהנחה של 70 יח"ד. שטח זה לא יאפשר לתושבים בעלי משפחות לשכור יח"ד לאור שטח הדירה. במידה ולא תתקבל טענת המתנגדים לקבוע סף מרבי של 70 יח"ד, מוצע להוסיף שטחי בנייה (עיקרי ושירות) כך שממוצע שטח עיקרי יעמוד על 60 מ"ר ובנוסף 25 מ"ר שטחי שירות. בהתאם, יש לקבוע שטחי בנייה של 4,200 מ"ר עיקרי ו-1,750 מ"ר שטח שירות. <i>(סעיפים 10-12 בהתנגדות)</i>	01 עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית
---	---	---

לדחות התנגדות זו מומלץ כי בתא שטח 108: יש לדחות סעיף התנגדות זה ולקבוע כי מספר יח"ד בתא שטח 108 יעמוד על 70 יח"ד בלבד. הגדלת מספר זה (בהנחה ולא מומלץ על תוספת זכויות) תביא לחוסר איזון ביחס שטחים משותפים ושטחי מגורים וכן תכנון לקוי בדמות יח"ד קטנות ביותר. הקטנת מספר זה אינה מומלצת מבחינה פרוגרמטית. מומלץ לתקן את כלל מסמכי התכנית בהתאם, ללא שינוי בסך השטחים הקבועים לתא שטח זה בתכנית המופקדת.		
שינוי התחום לא יגרום לפגיעה בצד שלישי ואף יגדיל את חלקו היחסי. השינוי לא יגרום לשינוי תכנוני ולכן, אין מניעה להרחבת תחום האיחוד והחלוקה המסומן בתכנית כך שיחול על כל שטחה של חלקה 2 בגוש 6137 הכלולה בקו הכחול של התכנית.	תחום האיחוד והחלוקה – מבקשים כי תחום האיחוד והחלוקה יורחב לכל חלקה 2, כוון שהכללת חלק משטחה של חלקה 2 יקשה על מימושה של התכנית, ועל רישומה, לכן נכון לכלול את כל שטחה של חלקה 2.	
לקבל התנגדות זו	(סעיפים 13-19 בהתנגדות)	
20 מ"ר ליח"ד מהווים היקף סביר של שטחי שירות. היות ונתון זה נקוב כממוצע, ניתן להגדיל או להקטין היקף זה בהתאם לצורך התכנוני. בנוסף, קובעת התכנית גמישות לנושא שטחי השירות כדלקמן: - סעיף ו' בהערות לטבלת הזכויות (6.25) מאפשר להמיר במגרשים מעורבי שימושים עד 10% משטחי השירות בין השימושים השונים ואף מאפשר המרת 5% נוספים באישור מה"ע. - סעיף י"ח בהערות לטבלת הזכויות (6.26) מאפשר כי היה ויסתמן ושטחי השירות שנקבעו אינם מספקים, התכנית מאפשרת להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות. יצוין כי התוספת המבוקשת כלל וכלל איננה זניחה ומייצגת 9,000 מ"ר, שהינם שווי ערך למגדל של 15 קומות.	טבלת זכויות – מבוקש להגדיל את שטחי השירות ביעוד מגורים, שכן שטחי השירות למגורים לאחר הפחתת שטחי ממ"ד מותירים 20 מ"ר ליח"ד בממוצע לטובת שטחים משותפים לדיירים. לטובת טיוב התכנון מוצע להגדיל את היקף שטחי השירות ב- 5 מ"ר נוספים לכל יחידת דיור. תוספת זו היא זניחה ביחס לכלל השטחים הסחירים העל קרקעיים. (סעיף 20 בהתנגדות)	
לדחות את ההתנגדות. כמו כן, מומלץ להוסיף בסיפא של סעיף 6.25		

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 0026-21ב'

(ו') את המשפט: "בשלב היתר הבנייה. המרת שטחים אלה לא תחשב כהקלה".		
יומלץ לקבל התנגדות זו לשם יצירת גמישות ומגוון שימושים בתת הקרקע וזאת בהתאם לשימושים המוגדרים בעלי אופי ציבורי, כמפורט בסעיף 1.9 להוראות תכנית זו.	מבוקש לאפשר המרת 10% משטחי השירות המותרים בתת הקרקע לטובת שטחים עיקריים בתת הקרקע, בנוסף לשטחים הקיימים בתכנית המופקדת וזאת לטובת שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי בתת הקרקע.	
לקבל התנגדות זו	(סעיף 21 בהתנגדות)	
מומלץ שלא לקבל התנגדות זו, כיוון ששטח ציבורי פתוח משמש את כלל הציבור ואינו אמור לשרת באופן ייחודי כדרך גישה למגרש זה או אחר.	מבוקש לאפשר בתאי שטחי 502-506, 509-511 בייעוד שצ"פ, כניסת הולכי רגל למגרשים סחירים לטובת העשרת הפעילות האנושית. כמו כן, מציעים את שינוי היעוד משצ"פ לשביל בכדי לאפשר כניסות אלה.	
לדחות התנגדות זו	(סעיף 22 בהתנגדות)	
מבדיקה שנערכה בידי מחלקת התכנון הובהר כי ייתכן וקיימת מגבלה באופן נקודתי בבלוק 10 בלבד. יומלץ כי תתאפשר גמישות במרחק בין הבינוי המרקמי למגדלי של לפחות 10 מ' במקום 12 מ', באישור מה"ע, לעת תכנית העיצוב בבלוק 10 בלבד. יתר המרחקים הקבועים בתכנית – מספקים ומומלץ שלא לשנותם על מנת שלא לפגוע באיכות המגורים.	מרחק בין מבנים : סעיף 6.1 (2) (ג) קובע מרחקים בין מבנים אשר במסגרת בדיקת המתכננים מסתמנים כגבוליים. מבוקשת גמישות באישור מה"ע. (סעיף 23 בהתנגדות)	
לקבל באופן חלקי התנגדות זו		
מוצע לקבל את הניסוח המוצע בתוספת הבאה: "...כפי שייקבע בתכנית זו. גמישות בשלבי הפיתוח תתאפשר כל עוד גמישות זו לא תסתור את נספח הפיננסיים המחייב באופן אשר יביא לדחייה במועדי פינוי הנזכר בו".	תכנית בינוי : סעיף 6.4 להוראות התכנית – מוצע להוסיף הוראות שלביות בפיתוח המגרשים הציבוריים, כדלקמן: "קביעת שלבי פיתוח זמניים וקבועים של הדרכים/שבילים/ושטחי הציבור הפתוחים. מועדים אלה ייקבעו בהתאם לנספח שלביות הפיננסיים ואפשרות הקמת התשתיות התת-קרקעיות, כפי שייקבע בתכנית זו".	
לקבל באופן חלקי התנגדות זו	(סעיף 24 בהתנגדות)	
מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שנוסח הסעיף בתקנון המופקד מהווה דרישה סטנדרטית וקבועה אשר אין מניעה בביצועה.	רישום זיקות הנאה : מבוקש להוסיף תחת סעיף 6.7.3 בתכנית הבהרה כי רישום זיקת ההנאה יתאפשר רק לאחר רישום התצ"ר.	

לדחות התנגדות זו. בנוסף, יש לתקן תיקון טכני בתשריט התכנית המסמך את מלוא תא שטח 108 כזיקת הנאה ולהכפיף זיקות הנאה עתידיות בתא שטח זה להוראות התכנית, בדומה ליתר תאי השטח הסחירים.	(סעיף 25 בהתנגדות)	
מוצע לקבל תיקון זה באופן חלקי כך שלסעיף 6.7 (11) יתווסף הסיפא הבאה: "...וכן לאישור אגף נכסי העירייה" במקום הסיפא הקיימת. וכן לקבל את הצעת המתנגדים לשינוי סעיף 7.2 (1).	תנאים להיתר בנייה: סעיפים 6.7 (11), 7.2 (1) – במסגרת סעיף זה נכתב כי "מימוש הבנייה בכלל המגרשים הפרטיים יוכפף לנספח שלביות הפינויים וכן להסכמים הנלווים לנושא השלביות". מוצע למחוק את הסיפא (...)"וכן להסכמים הנלווים..." (" ובמקום, להוסיף בסעיף 7.2 (1) "מימוש התכנית ייעשה בהתאם לנספח שלביות הפינויים המחייב" את המילים "וכן להסכמים הנלווים לנושא השלביות".	
לקבל באופן חלקי התנגדות זו	(סעיף 26 בהתנגדות)	
מומלץ להשאיר תנאי זה כניסוחו בתכנית המופקדת וזאת כוון ששאר הבלוקים, אשר אינם גובלים במשה דיין ובדרך לח", נמצאים בתחום מגבלות רת"א מה שמותיר בלוק יחיד אשר אינו עונה על דרישה זו. בשל רגישותה וחשיבותה של התכנית לא נמצא כי יש מקום להחרגו מכלל המגרשים הסחירים.	חוות דעת אקוסטית: מבוקש כי תנאי להגשת בקשה להיתר, סעיף 6.7(16) יחול אך ורק במגרשים הגובלים במשה דיין ובלח"י ולא בכלל המגרשים הסחירים בתחום התכנית. (סעיף 27 בהתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		
מומלץ לדחות את ההתנגדות היות והבטחת רישום זיקות ההנאה תתבצע בשלב תכנית העיצוב בו כבר ניתן לדעת את מיקומן והיקפן באופן מדויק למדי, בעוד שהרישום בפועל יהווה תנאי לאכלוס.	רישום זיקות הנאה: 1. מבוקש לאפשר הבטחת רישום (ולא רישום בפועל) של זיקות ההנאה כתנאי לאכלוס באישור מה"ע.	
לדחות התנגדות זו	(סעיף 28.1 בהתנגדות)	
מומלץ לקבל את השינוי המבוקש כיוון שגודלן, תצורתן ומיקומן של זיקות ההנאה תקבענה בתכנית העיצוב האדריכלי, לאחר אישור התב"ע.	2. מבוקש למחוק את הביטוי "ו/או" בראשית סעיף 6.9 (1) היות ובעת אישור התב"ע זיקות ההנאה אינן סופיות בתצורתן או בשטחן. (סעיף 28.2 בהתנגדות)	

	לקבל התנגדות זו	
	שטחי תחנת הקצה התת-קרקעית מוגדרים בתכנית כשטח ציבורי בנוי אשר יועבר לרשות ולבעלות העירייה. בהתאם לזאת, מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שנוסח הסעיף בתקנון המופקד מהווה דרישה סטנדרטית וקבועה ביחס לשטחים ציבוריים בנויים בכללם, אשר אין מניעה בביצועה.	מסירת חזקה בפועל של תחנת הקצה לאוטובוסים: מבוקש לשנות את נוסח הסעיף כך שיוגדר להבטחת מסירת חזקה של תחנת הקצה ולא מסירה בפועל, שכן לא ניתן למסור חזקה לפני קבלת תעודת אכלוס. (סעיף 29 בהתנגדות)
	לדחות התנגדות זו	
	מטרת הוראה תקנונית זו הינה לייצר מגרש ציבורי נקי ממגבלות. במסגרת התכנית המוצעת ועל מנת לממש מגרש סחיר סמוך, צומצם שטח המגרש הציבורי הנדון. היות והמבנה הציבורי קיים ופועל, אין צפי קרוב לבנייתו מחדש ובפרט הקמת מרתף. ולכן, ראוי כי בסיטואציה זו, ייבנה חדר הטרנספורמציה בתת-הקרקע של המגרש הסחיר הסמוך. מעבר לכך, נושא זה מקבל התייחסות במסגרת מדיניות עירונית להסדרה והקמת חדרי טרנספורמציה ברחבי העיר.	תנאי לאכלוס ראשון בתאי שטח A102,110 (יעוד מגורים): מוצע כי חדר טרנספורמציה קיים יועתק למגרש ציבורי אחר ולא למגרש סחיר. (סעיף 30 בהתנגדות)
	לדחות התנגדות זו	
	מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שנוסח הסעיף בתקנון המופקד מהווה דרישה סטנדרטית וקבועה אשר אין מניעה בביצועה.	מסירת חזקה בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 108 ו-201, סעיף 6.8 (13) לתקנון התכנית המופקדת מבוקש לשנות את נוסח הסעיף כך שיוגדר להבטחת מסירת חזקה על השטחים הציבוריים הבנויים ולא מסירה בפועל, שכן לא ניתן למסור חזקה לפני קבלת תעודת אכלוס. (סעיף 31 בהתנגדות)
	לדחות התנגדות זו	
	מומלץ לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים: מדיניות העירייה קובעת בין 85 ל-80 אחוזים פנויים לחלוטין מבנייה על ותת קרקעית (בכל העומק) מאחר ויש לאפשר חלחול מי גר, השהיית מי גר בעת אירוע שיא והפחתת תופעת אי החום העירוני על ידי הותרת נפח קרקע משמעותי ועל ידי לאפשר את שגשוגם של עצים ובתי גידול נאותים.. ישנה חשיבות להותרת תכסית פנויה מבנייה	הגדלת התכסית המרבית המתאפשרת בתת-הקרקע מ-85% ל-95% החל מקומת המרתף השלישית ומטה, לטובת ייעול הקמת המרתפים ומן הטעמים הבאים: הקרקע חרסיתית ואיננה מחלחלת וכן פתרון זה מבטיח את שגשוגם של עצים בוגרים. (סעיף 32 בהתנגדות)

גם בקומות המרתף בעומק הקרקע (קומות 3- ואילך) מאחר ויש לאפשר רציפות לחלחול למי תהום.		
לדחות התנגדות זו		
מומלץ לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים: א. התכנית מטמיעה את המדיניות התקפה של תמ"א 1 – קיבולת של 75% בשטח מגרש בגודל זה ולא 50%. ב. לאור מגמות הולכות ומחריפות של אירועי גשם קיצוניים ברחבי העיר, ובמיוחד בדרומה, נכון להחמיר מדיניות זו ולא להקל בה.	נפח הנגר הנוצר בכל תא שטח: מבוקש לשנות כי קיבולת מצטברת לא יקטן מ- 50% מנפח הנגר הנוצר בכל תא שטח, במקום לא יקטן מ-75% כפי שבתכנית המופקדת. (סעיף 33 בהתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		
מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שנוסח הסעיף בתקנון המופקד מהווה דרישה סטנדרטית וקבועה אשר אין מניעה בביצועה.	מבוקש למחוק מסעיף 13.6(1) בתקנון התכנית את התיבה "לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201" שכן במסגרת רישום החלוקה החדשה לא ניתן לרשום את השטחים ע"ש עיריית תל אביב, אלא רק בעת רישום הבית המשותף. (סעיף 34.1 בהתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		
מומלץ לקבל התנגדות זו לאור נספח שלביות הפינויים המחייב, המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ומסמכי התכנית.	מבוקש למחוק את הסיפא החל מהמילים "כשהם פנויים" עד סוף הסעיף שכן לא ניתן להבטיח שבעת רישום השטחים הציבוריים הם יהיו פנויים מאחר שרישום החלוקה יוקדם ויהווה תנאי לאכלוס המבנה הראשון, כפי שנקבע בסעיף 6.8 (7). (סעיף 34.2 בהתנגדות)	
לקבל התנגדות זו		
מומלץ לקבל התנגדות זו באופן חלקי ובכפוף להנחיות ולשינויים הבאים בסעיף 6.16 לתקנון התכנית: היות ושימושים אלה ימוקמו בכל רחבי התכנית, לעיתים טרם הסדרה סופית של המרחב, יש להוסיף תת-סעיף חדש כדלקמן: "קידום בקשות להיתר עבור שימושים אלה יותרו לאחר אישורה הסופי של תכנית פיתוח ותשתיות לכלל תחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.4."	מתקנים ו/או שימושים זמניים (סעיף 6.16): על מנת לתת מענה בטווח הזמן המידי לצרכי השכונה מבחינת מסחר, בתי קפה, צרכנייה וכדומה, מבוקש להוסיף להוראות התכנית הוראה לפיה תותר הקמת מבנים זמניים לשימושים אלה, על חשבון שטחי הבנייה המותרים בתחום התכנית. מאחר ומדובר בשימושים זמניים בלבד, הוצאת היתרי בנייה לאותם שימושים לא תהיה כפופה להוראות הבינוי והפיתוח ו/או לתנאים למתן היתרי בנייה	

• כמבוקש, יש להוסיף תחת סעיף 6.16 (1) (א) את השימושים הבאים: "שימושים בעלי אופי ציבורי" וכן "מסחר". • מימוש תחנה על קרקעית לאוטובוסים, כמפורט בסעיף 6.16 (1) (ב) אפשר ויסכל אפשרות מימוש תחנת הקצה התת-קרקעית, שטחי מסחר ותעסוקה, בית כנסת ודיוור מוגן. כמו כן, שימוש זה הינו בעל פוטנציאל להוות מטרד כאשר הוא ממוקם באופן על קרקעי ומכאן מומלץ להסיר סעיף זה במלואו. • העבודות ההנדסיות בתחום התכנית הן נרחבות ופעמים רבות גובלות במספר מגרשים. לא רצוי כי מימושם של שימושים זמניים ימנע או יעכב עבודות אלה ועל כך יש להוסיף לסעיף 6.16 (2) (ז) "...העבודות ההנדסיות בתחום המגרש והתכנית". • יש להוסיף לסעיף 6.16 (4) (א) "...נתונה לשיקול מהנדס העיר תוך הבטחת התכנות להמשכיות שלביות הביצוע, הפיתוח והפינויים". • יש להוסיף תת-סעיף חדש תחת סעיף 6.16 (4) (ב): "פיתוח יתרת שטח המגרש ו/או הבלוק כהגדרתו בתכנית לרווחת הציבור".	ו/או תעודות אכלוס/גמר הקבועים בתכנית ו/או להוראות בדבר שלביות הביצוע, הפיתוח והפינויים (סעיף 35 בהתנגדות)	
לקבל באופן חלקי התנגדות זו		
ההוראה בתקנון המופקד הינה ביחס לממשק בין החצר הפרטית למרחב הציבורי. אין מניעה בשינויים מפלסיים בתוך תחום הבינוי והמרחב הפנימי של החצר הפרטית. התכנון המוצע מציע שכונה תל אביבית חדשה, עירונית באופייה. הבינוי המוצע מאורגן בבינוי היקפי המגדיר חצר פרטית. מתן אפשרות להגבהת מפלסי החצרות ביחס למרחב הציבורי תביא ליצירת סיטואציה בלתי רצויה של מתחמים מסוגרים מהבחינה הפיזית והוויזואלית. למרות שהחצרות אינן מהוות חלק מהמרחב הציבורי, בהיותן פרטיות ללא זיקת הנאה עדיין עולה חשיבות רבה לקווי מבט, פתיחות וויזואלית מהמרחב הציבורי כלפי המרחב הפרטי, התמצאות במרחב וכו'. היקפה של התכנית (כ-126 דונם) מאפשר לייצר טופוגרפיה חדשה הלכה למעשה, לא יומלץ על קבלת סעיף זה	קביעת גמישות בהבדלי מפלסים: מבוקש לקבוע הוראת גמישות בסמכות מהנדס העיר לעניין הפרשי גובה בממשק החצרות הפנימיות עם הרחובות הגובלים, שכן הפרשי הגובה הינם מחויבים בשל שיפועי קרקע לטובת התאמה לטופוגרפיה, ניקוז, שימור עצים וכו'. כמו כן, החצרות אינן חלק מהמרחב הציבורי ואינן מוגדרות כזיקת הנאה, ולפיכך לא מחויבת הרציפות במפלס. מוצע לאפשר הפרשים עד גובה של 0.5 מ' ולאפשר חריגה מהוראה זו בסמכות מהנדס העיר ומבלי שהחריגה תחשב שינוי להוראות התכנית. (סעיף 36 בהתנגדות)	

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

בהתנגדות.			
לדחות התנגדות זו			
מומלץ שלא לאפשר כלל הפרדה מפלסית בכניסה למבני מגורים. אין סיבה שבבניה חדשה במגרשים רגולריים ללא שיפועים קיצוניים יתקבל הפרש מפלסים בכניסה למבנים. מדובר בתכנית חדשה ולא רצוי ליצר הפרש כזה.	הפרשי מפלסים בין כניסה למבנים ומדרכות : הסעיף קובע כי מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. מבוקש לקבוע כי ההפרש המרבי לא יעלה על חצי מטר, בהתאם להנחיות המרחביות ותתאפשר חריגה מהוראה זו עד 1.2 מ' באישור מהנדס העיר. (סעיף 37.1 בהתנגדות)		
לדחות התנגדות זו			
הגבלת מפלס הדירות לעד חצי מטר, מביאה לתוצאה תכנונית בה חזיתות הפונות לרחוב אשר אינן כוללות שימושי מסחר, נעימות יותר לעוברים ולשבים. מגבלה זו, תייצר פתחים וחלונות הפונים לרחוב ומאפשרים פרטיות ובמקביל – אינם מייצרים קיר אטום משמעותי.	מפלסי קומת הקרקע : סעיף 4.1 (ג) מגדיר כי מפלס דירות בקומת קרקע לא יעלה על חצי מטר ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה. מבוקש תיקון סעיף זה המאפשר גמישות וחריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר. (סעיף 37.2 בהתנגדות)		
לדחות התנגדות זו			
סעיף זה מאפשר שמירה ואיזון תכנוני נכון ביחס שבין שטחים עיקריים לשטחי שירות, ומצטרף למענה לסעיף 20 להתנגדות זו, המאפשר המרת שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות במידת הצורך.	שטחי שירות : סעיף 6.25(ו) קובע כי "במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו". מבוקש לאפשר גמישות בהמרת שטחי השירות בין השימושים השונים ובלבד שלא יעלו על השטחים המפורטים בטבלת הזכויות. הצורך בגמישות בתכנית מעין זה הוא אקוטי ולא ניתן לסווגם לשימוש ספציפי. התכנית קבעה שטחי		

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 60026-21' - 6
--	---

לדחות התנגדות זו	שירות בחסר ולא ייתכן מצב של מחסור בשימוש אחד ועודף בשימוש אחר. <i>(סעיף 38 בהתנגדות)</i>	
בדומה לנושאים רבים, תכנית המתאר תא/5000 קובעת מסגרת מרבית להיבטים תכנוניים רבים. היות והתכנית צפויה לכלול יח"ד קטנות מ-60 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), אין הצדקה לאפשר ליח"ד אלה מרפסות בהיקף של 20% ומעלה משטחן. פעולה זו תוביל לעלות עודפת אשר תושת על השוכרים ו/או הרוכשים דירות בתחום התכנית ובכך 'יתרום' את שלה ליוקר המחיה בעיר.	מרפסות סעיף 6.25(ט): הסעיף קובע הגבלה לשטח מרפסת ביחידות דיור הקטנות מ-60 מ"ר של עד 8 מ"ר. מבוקש למנוע הגבלה של עד 8 מ"ר וגמישות בהקצאת שטחי מרפסות בין הדירות ובלבד שיעמדו בהוראות תא/5000. יובהר כי החברות מבקשות להשאיר את ההוראה לפיה תותר מרפסות גדולות מהאמור לעיל. <i>(סעיף 39 בהתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו		
מומלץ לקבל התנגדות זו באופן חלקי: בכל מגרש אשר יוצעו בו ממ"קים במקום ממ"דים, תתאפשר גמישות בשטח הממוצע ליח"ד כך שתנוע בטווח של בין 75 מ"ר-80 מ"ר. זאת, ללא שינוי בסך יח"ד בכלל התכנית אשר חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת. למען הסר ספק, במגרשים בהם לא יוקמו ממ"קים השטח הממוצע יוותר כפי שהוא בתכנית המופקדת.	שטח יחידת דיור ממוצע, סעיף 6.25(י): במגרשים ביעוד מגורים השטח הממוצע יעמוד על 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). לצורך גמישות תכנונית, מבוקש לשנות את נוסח הסעיף כך שיוגדר כטווח (מרבי ומזערי) ולא כנתון מדויק, לטובת גמישות תכנונית סבירה. ניתן לקבוע כי שטח יחידת דיור ממוצעת במגרשים ביעוד מגורים לא יעלה על 80 מ"ר, בדומה לסופו של הסעיף ביחס למגרש ביעוד "דיור מיוחד" שם נקבע כי שטח דירה ממוצעת לא יעלה על 70 מ"ר. בנוסף, ובהתייחס לאמור בסעיף 6.26(כ) יש לרשום ששטח דירה ממוצעת לא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד או עיקרי בלבד במקרה של מרחב מוגן קומתי). גם זאת בדומה למה שנקבע ביחד ל"דיור מיוחד".	
לקבל באופן חלקי התנגדות זו	<i>(סעיף 40 בהתנגדות)</i>	
התכנית מאפשרת המרת 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים, בעת הקמת מרחבים מוגנים קומתיים. פעולה זו כבר טומנת בחובה תמריץ כלכלי, כמו גם מאפשרת, כמפורט בהתנגדות, גמישות תכנונית, צמצום מבני בטון ורטיקליים ושימוש משותף של הדיירים בממ"ק. די בהנחיות אלה לתמרץ העדפתם של ממ"קים על פני ממ"דים, ללא יצירת שטח החורג מסך הזכויות שהומלץ ואושר לתכנית זו.	תמריץ מעבר ממ"ד לממ"ק: מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 10 מ"ר, חלף ההגבלה של 8 מ"ר הקבועה בסעיף בעת המרה ממ"ד לממ"ק. <i>(סעיף 41 בהתנגדות)</i>	

לדחות התנגדות זו		
כוונת המתנגדים היא ככל הנראה לשינויים בשלבי הפיתוח ולא בשלבי הפיתוח הפיננסיים המחייבת. לצד זאת, מומלץ להטמיע את ההבהרה המבוקשת לפיה הכלי לשינוי שלביות הפיתוח אותה קובעת התב"ע בנספח שלביות הפיתוח המנחה, הוא תכנית 1:500 כמוגדר בסעיף 6.4 בהוראות התכנית המופקדת.	שלביות פיננסיים : מבוקש להוסיף לסעיף 7.2 כי "שלביות עבודות הפיתוח הסופיים יקבעו בהתאם להוראת תכנית פיתוח ותשתיות כמפורט בסעיף 6.4, אשר תוכן בהתאם לעקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה." (סעיף 42 בהתנגדות)	
לקבל התנגדות זו		
המדובר בתיקון טכני ועל כן מומלץ לקבל את הניסוח המוצע כלשונו.	תיקון טכני, סעיף הגדרות 1.9 : מבוקש שינוי בהגדרת המונח "תושבים זכאים" בהקשר נכתב "בהתאם למכרז/מתווה". מוצע לדייק הגדרה זו באמצעות הנוסח המוצע. (סעיף 43 בהתנגדות)	
לקבל התנגדות זו		
מומלץ לקבל התנגדות זו כוון שמדובר בתיקון טכני המשקף את כוונת הסעיף הנ"ל.	תיקון טכני, עדכון סעיפי שימושים מותרים : הוספת הבהרה כי ניתן להקים את מועדון הדיירים בקומת המרתף העליונה או בקומת הקרקע. (סעיף 44 בהתנגדות)	
לקבל התנגדות זו		
מומלץ לקבל שינוי מוצע זה בכפוף לתוספת הבאה : "שטחי החניה עבור מגרש 105 יתאפשרו ביתר שטחי החניה בתת הקרקע גם במגרש 108 וזאת רק לאחר מיצוי כלל שטחי החניה והשטחים (שירות ו/או עקרי) המשותפים המבוקשים למגרש 108 בקומת המרתף העליונה."	מיקום חניות דירות להשכרה/דב"י וחניות עבור מגרש 105 : מבוקש לשנות כי עבור מגרש 105 ישתנה נוסח הסעיף מ-"ביתר מפלסי החניה התחתונים" ל-"ביתר שטחי החניה בתת הקרקע". (סעיף 45 בהתנגדות)	
לקבל באופן חלקי התנגדות זו		
מומלץ לקבל שינוי חלקית ע"פ הנוסח הבא : "קירות תמך ו/או שיפועי תמך, כפי שייקבע בתכנית הפיתוח המחייבת"	תיקון טכני, פתרונות פיתוח זמניים : שינוי פתרונות הפיתוח הזמניים מ-"קירות תמך" ל-"שיפועי תמך". (סעיף 46 בהתנגדות)	
לקבל באופן חלקי התנגדות זו		

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	6 - 0026
---	---------------------------------------

סעיף 6.7(11) דן במימוש הבניה ואילו סעיף 6.7(18) קובע תנאים להגשת בקשות להיתר בהתאם לפרק 7 "ביצוע התכנית".	תיקון טכני, ביטול כפילות : מבוקש למחוק את סעיף 6.7(18) המהווה כפילות לסעיף 6.7(11) וכן לאמור בסעיף 7.		
לדחות התנגדות זו	<i>(סעיף 47 בהתנגדות)</i>		
הליך רישום הבית המשותף ייעשה ע"פ דין.	תיקון טכני, תוספת לנוסח סעיף 6.21 : מבוקש להוסיף "בהתאם לאישור רשם המקרקעין". רשם המקרקעין כגורם המוסמך הקובע את אופן רישום הבית המשותף.		
לדחות התנגדות זו	<i>(סעיף 48 בהתנגדות)</i>		
נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מסדיר את ההליך התכנוני של איחוד וחלוקה של מגרשים, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה של הבעלים. על חלוקה שלא בהסכמה חלות הוראות סעיף 122 לחוק, המסדירות את העקרונות לפיהם יחולקו המגרשים. קרי הליך איחוד וחלוקה הינו הליך המוסדר בחוק ולפיכך הטענה שההליך אינו חוקתי הינה למעשה טענה כי חוק התכנון והבניה מהווה פגיעה לחוק יסוד ואין מקומן של טענות אלו בדיון במוסד תכנון.	פגיעה בזכות הקניין : המתנגד טוען לטעויות חמורות בטבלאות האיחוד והחלוקה הפוגעות בזכות הקניין וזאת בניגוד לסעיף 3 לחוק יסוד : "כבוד האדם וחירותו". עצם המכשיר של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מהווה פגיעה בזכות קניין. <i>(סעיף 1 בהתנגדות)</i>	התנגדות עו"ד משה פולק בשם מר ארנון כהן	02
לדחות התנגדות זו			
בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון נשמרו זכויותיו של המתנגד ונשמר השווי היחסי בהתאם, הטבלאות נבדקו ע"י שמאי הועדה המקומית ונמצאו הוגנות ונכונות.	קיפוח זכויות המתנגד : הועדה בהכינה את התכנית פעלה בניגוד לסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה, כאשר לא שמרה על עקרון השוויון היחסי וקיפחה את זכויותיו של המתנגד לעומת בעלי המגרש האחרים.		
לדחות התנגדות זו	<i>(סעיף 2 בהתנגדות)</i>		
בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון נשמרו זכויותיו של המתנגד ונשמר השווי היחסי בהתאם, הטבלאות נבדקו ע"י שמאי הועדה המקומית ונמצאו הוגנות ונכונות.	שווי המגרש במצב היוצא : בניגוד להוראות החוק לפיו השוויון היחסי של המגרש במצב הנכנס ובמצב היוצא צריך להיות זהה, שווי המגרש במצב היוצא נמוך יותר ממצבו הנכנס. זאת, בניגוד לסעיף 122 (2).		
לדחות התנגדות זו	<i>(סעיף 3 להתנגדות)</i>		

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - ב' - 0026
--	---

זכויותיו של המתנגד בתכנית המופקדת, הינן בהתאם לתכנית מאושרת תא/במ/2620/55. בקשתו לקבלת פיצוי בגין המחברים במסגרת התכנית המופקדת איננה ברורה או רלוונטית לתכנית המאושרת ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות.	פיצוי או סידור חליפי ע"פ החלטת הועדה המחוזית: המתנגד טוען כי התמורה המוצעת היא בעבור הקרקע בלבד ואין זכר לפיצוי או סידור חלופי בגין המבנים הבנויים על הקרקע ו/או בגין הפינוי, כאשר ברור שבמסגרת התכנית המופקדת יש להביא לידי ביטוי פיצוי או סידור חלופי גם בגין המבנים ו/או בגין הפינוי (החלטת הועדה המחוזית מיום 7.9.95).		
לדחות התנגדות זו	<i>(סעיף 4, 6-ח' להתנגדות)</i>		
חוות הדעת מטעם <u>המתנגד</u> נבדקה ע"י שמאי הועדה המקומית ולא נמצאה מקובלת או נכונה. מבדיקת שמאי הועדה המקומית את טבלאות של שמאית התכנית מטעם היזם, נשמרו זכויותיו של המתנגד והשווי היחסי לפי 11.4%.	הגדלת החלק היחסי של המתנגד במגרש 113: לשם חלוקה שוויונית ועל מנת שלא ייפגעו זכויות הקניין של המתנגד (חוות דעת המאירי - מצורפת להתנגדות), מבוקש להגדיל את האחוזים המוקצים למתנגד במגרש 113 מ-11.4% ל-17%. כמו כן, מבוקש לתקן ולהגדיל את שווי מגרש 201.		
לדחות התנגדות זו	<i>(סעיף 5, 6-ז' להתנגדות)</i>		

א. מקדם מושע: מגרש 216 עפ"י תב"ע תא/במ/2620/55 הוקצה במושע לשני בעלי זכויות בלבד. למדינת ישראל/רשות הפיתוח, אשר החכירה 95.15% חלקים במגרש לצד ג והיתרה – 4.85% חלקים בבעלות ארנון כהן. מקדם ההפחתה שנבדק ע"י שמאי הועדה המקומית, מביא בחשבון את העובדה כי הקרקע בבעלות שני בעלי זכויות בלבד כאשר מרבית הזכויות בידי בעל זכויות אחד. לפיכך מקדם החיכוך הינו נמוך ואינו דומה לקרקע בבעלות מספר רב של שותפים. ב. שווי זכויות בנייה למסחר: מגרש 201 מיועד לשימושים מעורבים הכוללים מסחר ותעסוקה ומרבית הזכויות ביעוד לדיוור מוגן. עירוב שימושים, אשר עיקרו כאמור ביעוד לדיוור מוגן מחייב הקצאת שטחים משותפים נרחבים בקומת הקרקע, בין היתר הקצאת כניסות, מבואות ומעליות נפרדות, הקצאת שטחים לרווחת הדיירים בדיוור המוגן כדוגמת: חדרי חוגים, אולם אירועים, חדר אוכל, שטחי ישיבה/לובי רחב ידיים, חדר כושר ועוד. לפיכך לא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבנייה למסחר במפלס קומת הקרקע במגבלות התכנית המותרת עפ"י התכנית וחלק מהזכויות ימומשו בקומת א. שווי מ"ר שנקבע בידי שמאית התכנית, הביא בחשבון גודל השטח המוקצה למגרש וכן את מגבלות יכולת ניצולו בקומת הקרקע. ג. שווי דיוור מוגן: לא ניתן לגזור שווי מ"ר ביעוד לדיוור מוגן משווי מ"ר למגורים. מדובר בשני שווקים שונים. ברוב המקרים לא קיים מתאם בין מחיר מכירה של דירות מגורים בסביבה לעומת מחירי שיווק בדמי פיקדון בדיוור מוגן (שיטת השוק המקובלת) באותה סביבה (מאחר ומחירי המכירה בדיוור המוגן מושפעים בעיקר ממחירי מכירה ושוק של פרויקטים לדיוור מוגן בסביבה הקרובה ובסביבה רחוקה יותר). סטנדרט הבנייה והגמר בדיוור המוגן האיכותי בדרך כלל גבוה יותר לעומת סטנדרט הבנייה והגמר בדירות מגורים. הפרויקטים לדיוור מוגן מאופיינים בדרך	תיקון חישובים ו/או טעויות בטבלאות איחוד וחלוקה: א. מקדם ההפחתה בגין מרכיב המושע. ב. שווי זכויות למטר רבוע מבונה למסחר שנקבע במגרש 201. ג. שווי מטר רבוע מבונה עיקרי לדיוור מוגן והתאמת השווי בין המגרש הקודם למגרש החדש, ככל האפשר. גובה הפחתה לא התחשב בהיבטים הבאים: ה. מקדם התאמה לשימושים מעורבים לוקה בחסר. ו. מקדם התאמה בגין קרבה לתח"צ. (סעיף 6 להתנגדות)	
---	---	--

			כלל בשטחים רחבי היקף המיועדים לרווחת הדיירים עפ"י מספר רב של פרויקטים, על כל מ"ר של שטח נטו של דירה נבנים כ- 0.7 מ"ר של שטחים ציבוריים לרווחת הדיירים (כמובן ששטחים אלה אינם סחירים ולא ניתן להפיק מהם הכנסה). לפיכך, לעמדת שמאי הועדה המקומית, גישת ההשוואה בה נקטה שמאית התכנית הינה הגישה העדיפה. ד. מקדם התאמה לשימושים מעורבים: המגרשים נשוא חו"ד גובלים בדרך ראשית (דרך לח"י), ולכן ניתנה להם הפחתה למיקום לאור מפגעי הרעש הצפויים. ההפחתה לשימושים מעורבים בגין הפרעת קומת הקרקע המסחרית (ככל שישנה) הינה זניחה ומתייחסת לקומות הנמוכות בלבד. לפיכך המקדם המשוקלל שניתן לדירות (מקדם מיקום ומקדם שימושים מעורבים) משקף הפחתה ראויה. ה. מקדם התאמה בגין קרבה לתח"צ: "תחנת הקצה" מוגדרת בסעיף 4.3.1 כחניית אוטובוסים וחדר התרעננות לנהגים בסוף כל נסיעה. "תחנת הקצה" תמוקם בקומת מרתף עליונה ותיועד אך ורק לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל, גפ"מ או מימן. כמו כן, לא תהייה הורדה והעלאה של נוסעים במגרש זה. מקדם ההפחתה שנקבע, משקף באופן ראוי את השימוש המוצע בתת הקרקע.
			לדחות התנגדות זו
			זכות חכירה מול זכות בעלות: היה ויתברר כי במסגרת התכנית המתנגד איננו מקבל זכות בעלות אלא זכות חכירה, מבוקש להגדיל את ההקצאה למתנגד במגרש 113 מעבר ל-17%. (סעיף 7,8 להתנגדות)
			לדחות התנגדות זו
	תמצית הטענה	המתנגד	
	נימוק + המלצה	התנגדות רשות מקרקעי	03
שינוי שם הסעיף מ"רישום שטחים ציבוריים ל"הפקעה ו/או רישום", תואם לכך שמרבית	שינוי כותרת סעיף 6.13 מ"רישום שטחים ציבוריים" ל"הפקעה ו/או רישום", לאור בקשת		

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 60026-21 - 6
--	--

שטח התכנית איננו מיועד לאיחוד וחלוקה (למעט חלקה 2), ועל כן רישום השטחים הציבוריים יתבצע ברובו בדרך של הפקעה.	הרשות להעביר את השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית. <i>(סעיף 1 להתנגדות)</i>	ישראל
לקבל התנגדות זו		
מומלץ לקבל התנגדות זו היות והוראות התכנית כוללות נספח שלביות פינויים מחייב (סעיף 7.2 להוראות התכנית המופקדת) ועל כן הנוסח המוצע מקובל.	מבוקש להסיר את מרכיב הפינויים מסעיף 6.13 (1). הסעיף צריך להסתיים במילים "...החלוקה החדשה". <i>(סעיף 2 להתנגדות)</i>	
לקבל התנגדות זו		
מומלץ לקבל התנגדות זו ולשנות את הנוסח כמוצע, היות ונוסח זה יאפשר את שלביות הפיתוח והצורך הפרוגרמטי שיעלה לקראת מימוש ואכלוס עתידי.	מבוקש לשנות את סעיף 6.13 (2) ובמקום לרשום: "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לדין." <i>(סעיף 3 להתנגדות)</i>	
לקבל התנגדות זו		
מוצע לקבל התנגדות זו בשל מיקום השטח הציבורי הבנוי במגרש סחיר שאינו מאפשר הפקעה וכן אינו נכלל בתחום האיחוד והחלוקה. לכן, רישום העירייה כבעלים בשטח הציבורי הבנוי הכלול בתא שטח 108 יוסדר בהסדר בין עיריית תל אביב-יפו לרמ"י.	מבוקש לשנות את סעיף 6.13 (4) ובמקום לרשום: "השטחים הציבוריים הבנויים שיוקמו בתא שטח 108, יירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו במסגרת רישום הבית המשותף, בהתאם להסדר שייקבע בין עיריית תל אביב-יפו לרשות מקרקעי ישראל". <i>(סעיף 5 להתנגדות)</i>	
לקבל התנגדות זו		
מוצע לקבל את נוסח ההתנגדות היות וזכויות העירייה בתא שטח 201 הוסדרו במסגרת מסמכי האיחוד והחלוקה ובתא שטח 108 שאינו כלול בתחום האיחוד והחלוקה, הזכויות נשמרות במסגרת תקנון הבית המשותף.	מבוקש לשנות את סעיף 6.13 (5) ובמקום לרשום: "עבור שטחי הציבור הבנויים בתאי שטח 108, 201 תרשם הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום השטחים הנזכרים לעיל ומסירתם לידי העירייה". <i>(סעיף 6 להתנגדות)</i>	
לקבל התנגדות זו		

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות 6 - 2021-0026	
--	--

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	
תב"ע ארגזים 2620 חלה על המתחם הדרומי והצפוני וקבעה את שלביות הפינניים. מידת ההצפפה שבוצעה בחלק הדרומי, לא יכלה לשנות את אופן/סכומי הפיצוי ואת מתכונת שלביות הפינניים. לעניין סקר התושבים – בשנת 2015 נערך סקר ע"י היוזמים בשכונה אשר אומת בשנת 2016 ע"י העיריה באמצעות חברת "מסקר". הסקר כלל בחינת כל מבנה בשכונה מתצ"א ומסיוורים בשטח, אימות וניתוח תוצאות הסקר בוצעו בשיתוף פעולה מלא עם נציגי התושבים. מעבר לכך ולמען הסר ספק, בפרסום מתווה ארגזים 2016 ניתנה האפשרות לכל תושב להגיש בקשה להכלל במתווה גם אם לא נסקר ובקשתו, ככל שהוגשה כזו, נבחנה בוועדת החריגים.	התכנית מתבססת על שיקול דעת כלכלי שאינו שקוף ואינו יכול להצדיקה : העירייה אפשרה בעבר לזום שלא להתנות את שלביות הבנייה בפיצוי לתושבי השכונה, במסגרת הגדלת הזכויות בתכנית שאושרה בחלקה הדרומי של השכונה. כמו כן, קיים פער בתוצאות הסקר בין עמדת אגף נכסים לנתונים שנתחו בידי מכון מחקר 'אדוה'. <i>(סעיף 10 להתנגדות)</i>	התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה	
לדחות התנגדות זו			
התכנית המופקדת כוללת נספח שלביות פינניים מחייב (המהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון) המתאר את שלביות הפינניים ביחס לקבלת היתרי בנייה/היתרי אכלוס בכל שלב ושלב. התכנית המופקדת מתנה את שלביות הפינניים בקבלת היתרי בנייה/היתרי אכלוס בפינניים בפועל ו/או הסכמי פינני ו/או פס"ד חלוטים לפינני . נספח שלביות הפינניים המחייב מחלק את מימוש התכנית לשלושה שלבים שבכל שלב תנאי להיתר/לאכלוס מוסברים בפירוט. תושב הזכאי כמשמעותו במכרז רמ"י (1996) ו/או תושב הזכאי מכוח מתווה 2016 - קיים עבורו הסכם פינני-פיצוי בהתאם לקטגורית זכאותו.	שלביות התכנית הנוכחית לקויה, כיוון שאינה מותנית בהיקף ההסכמים בגין הפיצוי : התכנית המופקדת אינה מתנה את שלביות מתן ההיתרים לבנייה ולאכלוס בהצגת הסכמות לפיצוי המשפחות, אפילו לא חלק מהן, אלא דורשת רק את פינני המלא כתנאי. <i>(סעיף 11 להתנגדות)</i>		4-12
לדחות התנגדות זו			

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות 6 - 0026 - ב'	
--	--

השיקול בהתנגעת התהליך מדרום כלפי צפון נובע מתוך היות השכונה המתוכננת עירונית בכללותה. קיים ערך רב ביצירת המשכיות תכנונית-עירונית מחלקה הדרומי של השכונה, המאוכלס, אשר פותח כלפי צפון. היבט זה מסתנכרן עם היות החלק הדרומי פנוי ומאפשר הקמת בניי בקלות יחסית אשר יספק מענה, בין היתר, לחלק מהתושבים הזכאים וזאת ללא צורך בהעתקתם לדור זמני מחוץ לתחום השכונה. יודגש כי מימוש התועלות הציבוריות המשמעותיות התלויות ביום, קרי, דור מוגן, דור מיוחד (דב"י והשכרה לצמיתות) ותחנת הקצה, מתנים מימוש זכויות סחירות בהיקף משמעותי.	שלביות התכנית מקלה על היזם ומנוגדת לאינטרס העירוני: שלביות התכנית מאפשרת לפתח קודם את החלק הדרומי של השכונה, הפחות עירוני, ורק בסוף מחייבת את פיתוח החלק בו כלולים מסוף תחבורה ציבורית, שטחי תעסוקה ומסחר. בכך נפגע הפן העירוני של התכנית וכן הבסיס הכלכלי. ניסיון העבר מלמד כי קיים חשש כי יתאפשר ליזם לקדם תכניות נקודתיות להגדלת הזכויות. (סעיף 12 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		
בהמשך לתשובתנו בסעיף 10 לעיל, 67 בקשות שנדחו ע"י וועדת החריגים מאחר ולא עמדו בקריטריוני מתווה 2016 כלל (אין יח"ד עצמאית/ רצף מגורים וכו). 22 בקשות אשר לא עמדו בקריטריונים של זכאות לדירה במתווה 2016 אשר מחזיקים בנכס ואינם מתגוררים במתחם / הגיעו החל משנת 2005 פוצו ב -50,000 ש"ח עפ"י המתווה. ככל וכוונתן של המתנגדות והמתנגדים בציין "יחידות מושכרות" - שוכר אינו נחשב כזכאי להגשת בקשה להכללות במתווה 2016 ולכן לא נכון לכלול יחידות אלה במניין שאינו מקבל פתרון. לסיכום, 89 בקשות לא קיבלו פתרון מגורים לאור אי עמידתם בתנאים שנקבעו.	לכ-200 משפחות אין פתרון מוסכם גם בעקבות מתווה הפיצויים החדש, והן עתידות להיות מפונות מבתיהן ומנכסיהן ללא פיצוי אם תאושר התכנית: לפי נתוני העירייה אין הסכמה לפיצוי 207 משפחות, המתגוררות בשכונה או בעלות נכסים בשכונה, למרות שאינן מתגוררות בה. נתון זה מלמד כי רוב המשפחות אינן מקבלות את מתווה הפיצויים החדש. (סעיף 13 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		

א. מתווה 2016 חל על ילדי זכאי רמ"י 96 ומחזיקים נוספים כמפורט כקריטריוני המתווה שמחזיקים בין השנים 1997-2005. ב. במכרז רמ"י תא/98/250 ובהליכים משפטיים שהתנהלו בין הצדדים היה מנגנון של השגה למי שלא נכלל לטענתו בסקר. בפועל אכן הוגשו השגות למכרז רמ"י 1996 ונדונו לגופן. ג. זכאי מתווה 2016 יהיו זכאים לתשלום של 2000 ₪ בחודש בין הפינני בפועל לבין מועד אכלוס דירת הפיצוי וזאת לכפוף לעמידה בתנאי זכאותם לתשלום הנ"ל. ד. כנ"ל בסעיף ג. ה. התכנית המופקדת והוועדה המקומית לתכנון ובנייה אינן עוסקות בתחומי מימון אלא בזכאות ובגובה ההשתתפות העצמית. ו. טענה זו אינה מדוייקת הואיל והיזם משלם היטל השבחה כדין לגבי כל היחידות כמו כן תשלומי מיסוי כמקובל. ז. ראו מענה לסעיף 13 בהתנגדות זו לעיל. ח. ראו סעיף א' לעיל במענה להתנגדות זו.	קיים ספק אם מתווה הפיצויים המעודכן הינו בעל ערך כלכלי לתושבים. המתווה מנוגד להתחייבות המדינה כלפיהם ואינו הוגן. למעשה, גם עתיד פיצויין של 153 המשפחות הזכאיות לפיצוי לפי המתווה אינו וודאי. המתווה אינו בעל ערך ממשי למשפחות, מהסיבות הבאות: א. המתווה החדש אינו מציע פיצוי מוגדל ל-104 משפחות שטרם פוצו למרות שנכללו בסקר של שנת 1996. משפחות אלה היו צריכות לקבל דירת 4 חדרים לפני 25 שנה, עיכוב שגרם להן נזק כלכלי גדול, אליו לא מתייחס מתווה הפיצויים. ב. אפלייתן של משפחות שלא נכללו בסקר המדינה אך גרו בשכונה במועד ביצועו. משפחות אלה זכאיות לדירות 3 חדרים, לעומת פיצוי של דירות 4 חדרים אשר הובטח בידי המדינה. ג. בניגוד למכרז המדינה, משפחות שלא נכללו בסקר אך גרו בשכונה במועד ביצועו, לא תקבלנה פיצוי כספי על שלב הביניים, בין מועד הפינני לבין קבלת דירתן החדשה. ד. משפחות שנכללו במתווה החדש וזכאיות לדירת 3 חדרים בכפוף לתשלום חלקי, לא תקבלנה פיצוי בגין תקופת הביניים. ה. המתווה החדש מציע לחלק גדול מהמשפחות הזכאיות פיצוי בכפוף להשתתפות עצמית בסכום הנע בין 750,000-1,000,000 ₪. המתווה אינו מבטיח כי משפחה שלא תוכל לגייס הון ראשוני זה, תקבל פיצוי שווה ערך בקיזוז ההון העצמי. המדובר במשפחות קשות יום אשר תתקשנה לגייס הון ראשוני כה גדול. יש לתת לכך מענה במסגרת המתווה והתכנית. ו. לטענת המתנגדות והמתנגדים, היזם אשר רכש את הקרקע בסכום זעום, פטור מתשלום היטלים ואגרות ועל כן, העלות היחידה המושתת עליו היא עלות הבנייה, השווה בערכה לעלות ההון הראשוני שנדרשים חלק מזכאי המכרז לספק. על כן, זכאים אלה אינם מקבלים הטבה בעלת ערך רב וזאת מבלי להתייחס לעלות תקופת הביניים.	
לדחות התנגדות זו		

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

	ז. העירייה לא כללה במתווה 119 משפחות בעלות נכסים בשטח התכנית שאינן מתגוררות בהם. זאת על אף הכרת המדינה בהם כבעלי רשות בקרקע. לא ברור מדוע המתווה פוסל בעלי נכסים אלו. ח. העלות היחידה שהוטלה על יזמי התכנית היא פיצוי לבנים ולבנות ממשיכים של 41 משפחות המתגוררות בשכונה, מעמד שלא היה קיים במכרז '96. (סעיף 14 להתנגדות)	
	המתווה אינו הוגן כלפי תושבי השכונה ומרביתם סירב להסכים לו: אי הסכמה לתנאי המתווה תצדיק בעתיד פינויים בכוח משטח התכנית, המשמשים כתנאי למימושה. (סעיף 15 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		
מדובר במתווה שנערך והוצג לנציגות התושבים, לווה לאורך כל הדרך ע"י עיריית תל אביב-יפו, היזמים ונציגות מטה הדיור בראשות מר אביגדור יצחקי. אין מדובר בתכנית של התחדשות עירונית או במחזיקים רשומים בעלי בעלות בקרקע. היזמים הם בעלי הזכות בקרקע.	התכנית מתבססת על שיקול דעת כלכלי בלתי שקוף ובלתי הוגן לתושבים השכונה המוטה לטובת היזמים הן מבחינת שלביות התכנית והן מבחינת מתווה הפיצויים: לא סביר כי תכנית מסוג זה תוגש ללא נספח כלכלי, פעולה המבטאת את המשך הדורסנות ההיסטורית של העירייה. (סעיף 16 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		
ההיבטים הכלכליים גובשו ע"י היזמים, העירייה והיועצים הכלכליים המלווים את אגף נכסי העירייה, וכן הוצגו לנציגות התושבים והתקבלו בידיהם. ניתנה לכל הפונים אשר ראו את עצמם נפגעים מהמתווה המוסכם הזכות להגיע לוועדת החריגים ולהביע את התנגדותם.	המתנגדות והמתנגדים דורשות את דחיית התכנית: יש לערוך תכנית חדשה המבוססת עריכת חוות דעת כלכלית מטעם הוועדה המקומית, שלביות מתוקנת המבוססת על הצרכים העירוניים, מתווה פיצויים ודיון מחודש בוועדת חריגים. (סעיף 17 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
--	---

סדר היום מפורסם בהתאם לחוק, שבעה ימים לפני הדיון וכולל התייחסות מפורטת לכל היבטי התכנית, כך שחברי הועדה מקבלים מצג מלא ומפורט של התכנית על כל פניה, לרבות דברי הסבר והנמקות להוראות התכנית. בנוסף, בעת הדיון מובאת התכנית על כל פרטיה להצגה בפני חברי הועדה. לכל חבר ועדה יש זמן בטרם הדיון לבקש ממזכירת הועדה לעיין בתקנון או ביתר מסמכי התכנית לפני הדיון. זאת הובהר לא פעם בדיונים בוועדה המקומית ובהדרכות שניתנו לחברי הועדה, לרבות בהדרכה שניתנה לחברי המליאה. בפועל חברי ועדה פונים למזכירת הועדה מעת לעת בבקשה לעיין בכלל מסמכי התכנית. מבחינה טכנית עד למועד פרסום ההפקדה בפועל של תכנית, לוועדה המקומית לא היתה יכולת לפרסם לציבור את התכניות המופקות על ידה במערכת מקוונת, בשונה מהועדה המחוזית והמועצה הארצית, שהיתה קיימת להן תמיד אפשרות מובנית לעבוד במערכת.	מסמכי התכנית לא הועברו לחברי הועדה המקומית טרם הדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה, ולא היה ניתן לעיין בהם באתר האינטרנט של מנהל התכנון טרם הדיון. <i>(סעיף 19 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו.		
במהלך הדיון, כמענה לשאלתה של חברת הועדה המקומית, ענתה יועמ"ש הועדה המקומית, כי אין באפשרות הועדה להעלות את כלל המסמכים טרם הדיון בהפקדה (כמפורט במענה מעלה) וכי כל תנאי הסף והמסמכים הנדרשים קיבלו את אישורה. בנוסף, הוסיפה סגנית מה"ע כי במידה ומי מחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה מעוניינים לקבל פירוט כלשהו או הבהרות מעבר למפורט בדראפט וסדר היום, באפשרותם לפנות ולקבל מיידית את כלל המסמכים.	בדיון שהתקיים בוועדת המשנה לתכנון ובנייה ב-13.1.2021 בנושא הפקדת התכנית העירה חברת הועדה המקומית הגבי' שולה קשת, על אי הצגת מסמכי התכנית טרם הדיון אך לא קיבלה מענה ראוי. <i>(סעיף 20 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו.		
בנספח ה' להתנגדות, מפרטת המתנגדת את כלל המסמכים והאינפורמציה אותם ביקשה לקרוא וטרם הדיון במליאת הועדה (ראו להלן). כפי שעולה מהרשימה, המתנגדת ביקשה מסמכים, חו"ד שונות ומידע אשר אינם חלק ממסמכי התכנית וממילא לא מתפרסמים עם התכנית ואינם מהווים חלק	מסמכי התכנית לא הועברו במסודר לחברות וחברי הועדה המקומית גם טרם הדיון החוזר במליאה הועדה המקומית לתכנון ובנייה, ולא היה ניתן לעיין בהם באתר האינטרנט של מנהל התכנון עד יום הדיון החוזר.	

ממסמכי התכנית. נוכח כך מובן כי איסוף האינפורמציה המבוקשת דרש זמן ומשאבים ולפיכך לא נמסר מיד עם קבלת הבקשה, עם זאת יובהר כי המידע הועבר כמבוקש טרם הדיון עצמו. התבקשו החומרים הבאים : א. סט מסמכי התכנית ב. פרוטוקולי וועדת הקריטריונים בראשות השופטת בדימוס אלשייך ג. נתונים על כמות התושבים והתושבים המתגוררים נכון להיום ד. נתונים על כמות בתי האב נכון להיום ה. פירוט הקריטריונים לפיצויים. ו. פרוטוקולי וועדת החריגים ז. היקף התושבים שחתמו על הסכמים.	(סעיפים 21,22,23 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו.		
סדר היום מפורסם בהתאם לחוק, שבעה ימים לפני הדיון וכולל התייחסות מפורטת לכל היבטי התכנית, כך שחברי הועדה מקבלים מצג מלא ומפורט של התכנית על כל פניה, לרבות דברי הסבר והנמקות להוראות התכנית. בנוסף, בעת הדיון מובאת התכנית על כל פרטיה להצגה בפני חברי הועדה. הנה כי כן, חברי הועדה קיבלו בדיון את מלוא המידע הרלוונטי לצורך קבלת החלטה מושכלת לגבי התכנית. כמו כן כאמור במענה לסעיף 20 להתנגדות, במידה ומי מחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה מעוניינים לקבל פירוט כלשהו או הבהרות מעבר למפורט בדראפט וסדר היום, באפשרותם לפנות ולקבל מיידית את כלל המסמכים שהובאו בפני הועדה.	אישור התכנית בלי שהועדה תראה את מסמכיה מבטא תהליך קבלת החלטות לקוי ולא סביר. כך נוצר מצב בו אין אסמכתא לגרסת התכנית שעברה תחת ידי הועדה המקומית לדיון בוועדה. (סעיף 24,25 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו.		
מעבר לתיאום הדוק של המתווה עם התושבים, אשר התנהל לאורך מספר שנים, נוהל שיתוף הציבור נקבע בהתאם למדיניות הועדה המקומית, בידי תת-הועדה לשיתוף הציבור. (ראו סיכום דיון בתת-הועדה לשיתוף	הנוהל המחייב להתייעצות עם הציבור לא בוצע כראוי טרם ההפקדה ולא כלל התייעצות עם התושבים בנושא שלביות מימוש התכנית. ההחלטה להפקיד את התכנית בידיעה שהליך	

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - ' - 0026
---	---

ציבור – תכנית הארגזים צפון מתאריך 23.6.20, סימוכין 23670720). ההליך הפרטני לשיתוף ויידוע הציבור לתכנית זו הוצג לתת-הוועדה בראשות יו"ר הוועדה המקומית בתאריך 23.6.2020 ואושר. בהתאם למתווה זה, התקיימו מפגשים בתאריכים: 12.8.2020 : כנס פרונטלי עם נציגות ועד השכונה במרכז קהילתי עמיאל רמב"ם. 30.8.2020 : כנס להצגת התכנית לתושבי מרחב התכנית. 26.10.2020 : כנס להצגת התכנית לתושבי כלל השכונות הגובלות אליו הוזמנו גם תושבי מרחב התכנית. שני הכנסים האחרונים התקיימו באמצעות זום בשל מגבלות הקורונה. לאור מורכבות שלביות הפינניים דרשה מחלקת התכנון כי תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הצגה והסבר נוספים בפני תושבי מרחב התכנית. על מנת להציג בפני התושבים מתווה שלביות פינניים וודאי, נקבע מפגש נוסף לאחר הדיון בוועדה, אשר יכלול התייחסות מפורשת לנושא מורכב ורגיש זה. מפגש זה התקיים בתאריך 19.4.2021. יובהר כי קביעה זו הומלצה לוועדה המקומית במסגרת חוות דעת מחלקת התכנון והוגדרה כאמור כתנאי להפקדת התכנית בפועל: "מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים: ...י"ב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפינני והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים." נוהל שיתוף הציבור עצמו כולל הנחייה ברורה כי שיוך תכניות למסלולים המוצעים בו "אינו חד משמעי" וכי "נועד לסייע לרפרנט בעת הפעלת שיקול דעת בסיווג התכנית". ראוי לציין כי הכנס שנקבע בהחלטת הוועדה על הפקדת התכנית התקיים בפורמט פתוח ורחב באמצעות זום (לאור מגבלות הקורונה) ובו הוצג והוסבר באופן מפורט מתווה השלביות של התכנית.	ההתייעצות עם הציבור טרם הושלם היא פרשנות בלתי סבירה בעליל של הנחיות הנוהל העירוני. (סעיפים 26,27,29 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		

הליך ההתייעצות עם הציבור נערך לפני אישורה להפקדה של התכנית ובהתאם להחלטת תת-הועדה לשיתוף ציבור, אשר קבעה כי יערכו 3 מפגשים. כאמור במענה לסעיפי ההתנגדות 26,27,29 מעלה, נערכו שלושת המפגשים עם התושבים בהם הוצגו כל עקרונות התכנית ונשמעו התייחסות של התושבים ואף נערכו שינויים בתכנית במקרים בהם נמצא לנכון לעשות כן. המפגש הרביעי שנערך לאחר הדיון בהפקדה נערך בעקבות החלטת הועדה המקומית להעמיק את שיתוף הציבור הקשור בסוגיה ספציפית לעניין השלביות וכך נעשה. הליך ההתייעצות הושלם. התכנית הופקדה בפועל רק לאחר קיום המפגש הסופי בו הוצגה השלביות לתושבי השכונה. הועדה אישרה את הפקדת התכנית בהתייחס למתווה שיתוף הציבור שאושר, תוך התייחסות להמלצת/חוו"ד מחלקת התכנון ויתר גורמי המקצוע אשר המליצו על השלמת הליך שיתוף ויידוע הציבור בנושא השלביות, לאחר החלטת הועדה להפקיד את התכנית.	הועדה המקומית אישרה להפקיד את התכנית טרם השלמת הליך ההתייעצות מבלי לנמק את החלטתה. (סעיף 28 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		
כאמור במענה לסעיפי ההתנגדות 26,27,29 המפורטים מעלה, הליך שיתוף הציבור נערך כנדרש, לרבות בנושא הליך השלביות בתכנית.	לא ידוע האם מגישי התכנית עמדו בתנאי שנקבע בהחלטת הועדה, ולא ברור כלל אם הושלם הליך ההתייעצות עם הציבור. (סעיף 30 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו		
מומלץ לדחות התנגדות זו, כיוון שפרוטוקולים של דיוני שיתוף ציבור אינם מהווים חלק ממסמכי התכנית וכן, אין כל דרישה בפרסומם של פרוטוקולים אלה כצרופה למסמכי תכנית במסגרת הליכי שיתוף ציבור למיניהם. מתווה שיתוף הציבור שאושר בתת-הועדה לשיתוף ציבור, אינו כולל התייחסות למתווה הפיצויים. וזאת הואיל ומתווה הפיצויים החל להתגבש בשנת 2016, פורסם ברבים וזאת לאחר כ-3 שנות דיונים ארוכים וענייניים, בהסכמה ובשיתוף נציגי וועד התושבים	אי צירוף פרוטוקול כנס מתווה הפיצויים לשאר מסמכי התכנית המופקדת הינו פגם בהליך ההפקדה המעורר חשש לפגיעה בזכות תושבות ותושבי השכונה. לא ברור כיצד הוצג מתווה הפיצויים בכנס. (סעיף 31 להתנגדות)	

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
--	---

והיזמים בתיווך עיריית תל אביב-יפו. הבחנה זו בין מתווה הפיצויים ליתר מרכיבי התכנית הודגשה במסגרת הדיון בתת-הועדה לשיתוף הציבור.		
לדחות התנגדות זו		
עיקר הפער נובע מכך שההתנגדות נקבה בשטח מגרשים שונה (40,716 במקום 42,297.13), וכן בשל אופן חישוב הרח"ק. א. סך שטחי המגרשים הסחירים בתחום התכנית הינו 42,297.13 מ"ר. ב. סך היקף הזכויות בתחום מגרשים סחירים : 225,500 מ"ר. נתון זה כולל את שטח בתי הכנסת ואינו כולל את שטחי המרפסות. ג. בהתאם לשני נתונים אלה הרח"ק המתקבל בתכנית הינו 5.33, כמצוין בדראפט. ד. במסגרת שיקול דעת תכנוני, התכנית מאפשרת הקמת קולונדות בהיקף שלא יעלה על 3,350 מ"ר המוגדרים לשימוש זה בלבד. במידה וימומשו מלוא השטחים הללו לטובת קולונדות, יגיע הרח"ק בתחום התכנית ל-5.41. ה. תכנית המתאר מבחינה בין שטחי מגורים לבין שטחי מרפסות. סעיף 3.1.4 מאפשר חריגה מעבר לרח"ק המירבי לצורך הקמת מרפסות. בתכניות התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק 1 מעל הרח"ק הקבוע באזורי היעוד והוא מהווה הרח"ק המירבי החדש לאזור. האמור עולה גם מהגדרת רח"ק מירבי בהוראות התכנית. לאור האמור לעיל, מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שהתכנית עומדת ברח"ק המתאפשר בתכנית המתאר לאזור זה העומד על 6.		
לדחות התנגדות זו	התכנית חורגת מסמכות הועדה המקומית כיוון שהיקפי הבנייה המוצעים אינם עומדים במסגרתה של תכנית המתאר. הרח"ק המוצע בתכנית הינו 6.24, היקף בנייה העולה על הרח"ק המירבי המתאפשר ע"פ תכנית המתאר. שטחי הבנייה הסחירים הינם 225,409 מ"ר + 25,700 מ"ר עבור מרפסות + 3350 מ"ר להקמת קולונדות. סה"כ : 254,459 מ"ר / 40,716 מ"ר (קרקע סחירה) = רח"ק 6.24. (סעיף 33,34,35,36,42 להתנגדות)	

בניגוד לטענת המתנגדות והמתנגדים, התכנית עומדת בתנאים לעליה מהרח"ק הבסיסי למרבי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000. מענה לסעיף א': - לתכנית נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור על פי התדריך הממשלתי להקצאות לצורכי ציבור (בהתאמה לעיר ת"א-יפו) והוקצו בתחומה השטחים הנדרשים. הבחינה נערכה לכל שכונת הארגזים – צפון ודרום. - גודל משק בית עומד על 2.5 בתכנית הצפונית המאופיינת בדירות בינוניות וגודל משק בית 2.9 בתכנית הדרומית המאופיינת בדירות גדולות. - עבור אוכלוסייה זו נדרשים: שטח למבני ציבור: כ-20 דונם לשירותים שכונתיים וכ-3.6 לשימושים כלל עירוניים. - שטח ציבורי פתוח: 18.6 דונם (חושב לפי 3 מ"ר לנפש בשל הסמיכות לפארק דרום). - התכנית מציעה תשתית נרחבת ומספקת של שטחי ציבור שתוכל לתת מענה לאוכלוסייה הקיימת והעתידית מבחינת מוסדות הציבור העיקריים כגון - בית ספר, גני ילדים, מעונות לגיל הרך, מרכז קהילתי מוסדות דת ועוד. התשתית כוללת: 20.56 דונם למבני ציבור כ-18 דונם שטח ציבורי פתוח (כולל 8 דונם בתכנית הדרומית). - בנוסף 2.7 דונם מעורב שצ"פ ושב"צ. מענה לסעיף ב (1): בשנים במהלכן גובש המתווה, בתכניות דוגמת תכנית זו, בהן גובשה הסכמה על ההיבטים התכנוניים ועל נפחי הבנייה הרצויים, לא עלתה דרישה לעריכת דו"ח כלכלי. בהתאם לכך, התכנית מציעה שכונת מגורים חדשה בסטנדרטים עדכניים התואמים את התפיסה הלאומית והעירונית של ציפוף מרקמים עירוניים קיימים כמענה למצוקת הדיור ולאוכלוסיית המדינה ההולכת וגדלה, זאת בצד יצירת תשתית ציבורית איכותית ונרחבת הכוללת מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים וצירים ירוקים המקשרים את אזורי השכונה השונים למוקדי פעילות בפנים ומחוץ	התכנית אינה עומדת בתנאים לעלייה מהרח"ק הבסיסי מהטעמים הבאים: א. התכנית אינה מקצה שטחי ציבור בנויים ופתוחים כנדרש. ב (1). כמפורט בפרק א' להתנגדות, לטענת המתנגדות והמתנגדים אין ביסוס כלכלי לנפחי הבנייה המוצעים/דרושים. על כן, השיקולים התכנוניים לעלייה ברח"ק בהתאם לסעיף 3.1.3 (ב) לתכנית המתאר לא יכולים לעמוד בפני עצמם אלא רק ביחס לנפחי הבנייה ולהיבט הכלכלי. בנוסף, שיקולים תכנוניים אלה לא זוהו בידי המתנגדות והמתנגדים, לא הוצגו בפני הועדה ולא נדונו בדיון להפקדה. ב (2). בתכנית לא קיים פתרון ניקוז מיוחד אלא שינוי לא משמעותי במפלסי הקרקע. היקפי הבנייה אינם נגזרת של פתרון הניקוז אלא להפך – הצורך בתכנון פתרון הניקוז נבע מהיקפי הבנייה העצומים. ג (1). התכנית אינה תורמת לעיצוב העירוני, אינה תורמת למרחב הציבורי ואף פוגעת בשטחים הציבוריים הפתוחים לעומת המצב המאושר. ג (2). התכנית סותרת את מטרות מסמך מדיניות תא/מק/9099 "דרך לחי בר-לב" בכך שמותירה את הדרך כציר מוטורי ולא כרחוב עבור הולכי רגל, התכנית אינה מוסיפה צמתים ואינה מרכזת את המגדלים על הדרך הראשית. ג (3). התכנית מתעלמת מהנחיות מסמך המדיניות להתחדשות עירונית תא/מק/9112 ואינה כוללת נספח חברתי. (סעיף 37(א), 38 להתנגדות)	
---	--	--

לשכונה, וכן פתרונות דיור נוספים – דיור מוגן ודב"י להשכרה ושטחי מסחר ותעסוקה שישרתו בין היתר גם את תושבי השכונה. במסגרת התכנון נעשו מאמצים רבים לתכנן את מרבית המבנים כמבנים בגובה של עד 9 קומות ומיעוטם בבנייה מגדלית. מענה לסעיף ב (2) : התוכנית כוללת מילוי משמעותי של קרקע במקומות הנמוכים, אלו שהיו מועדים להצפות לאורך השנים עקב מפלס טופוגרפי נמוך טבעית מהרחובות ההיקפיים (משה דיין, שתולים, דרך בר-לב והרחוב הדרומי, הגובל בארגזים – דרום). הגבהת גבהי הקרקע באמצעות מילוי של עד 5.5 מטר – יבטיח מפלסי קרקע המתואמים עם סביבתם באופן אשר יספק מענה ביחס למיקומה באגן ניקוז 9 וכן להגנה בפני הצפות נחל איילון. פתרון הניקוז נותן מענה לשני רבדים שונים של סכנת הצפות : - רובד ראשון: הצפות מאי קיום של תשתיות ניקוז מקומיות – מצב שכיח בשכונות הדרומיות של תל אביב-יפו בהן ההצפות המקומיות נובעות מחוסר בתשתית ניקוז ראויה. במסגרת התכנית, מוצעת תשתית ניקוז נרחבת העולה בקנה אחד עם תכנון מאסיבי של ניהול מי נגר עילי ברחבי השכונה. - רובד שני – שינוי גבהי הקרקע על מנת לייצר הגנה מפני הצפות של נחל איילון וריכוז הנגר העילי הכלול באגן ניקוז 9. מענה לסעיף ג (1) : התכנית המוצעת מהווה שיפור משמעותי בכל הנוגע למרחב הציבורי ולמרקם העירוני. ראשית, התכנית מאפשרת פינוי והסדרה של המצב הקיים, אשר אינו מאפשר במצב הנוכחי כל שיפור של המרחב הציבורי בתחום התכנית ובסביבתה. בהמשך, התכנית תורמת רבות ליצירת וחיזוק מערך רחובות ושבילים המשכי למרקמים ולרחובות הגובלים. בנוסף, התכנית מממשת ציר ירוק עירוני-מתארי העובר ברחוב שתולים. מעבר לזאת, התכנית מציעה שדרה עירונית רחבה המלווה בדופן פעילה ברחוב משה דיין, מערך גינות ושדרות		
---	--	--

פנים שכונתי המלווה בשטחי ציבור, שבילי אופניים ומדרכות רחבות המלוות גם הן בדפנות פעילות, דופן עירונית כלפי דרך לח"י ורחבות עירוניות לשימוש הציבור במפגש לח"י-שתולים, לח"י-משה דיין, ומשה דיין-תמוז. התכנית קובעת מגרשי מגורים המאפשרים מגוון יח"ד וטיפוסי בנייה, תוך קביעת עקרון תכנוני המאפשר גינון פנימיות ובינוי המלווה את רחובות השכונה. לעניין שטחי הציבור, התכנית משפרת את המערך הקיים בראש ובראשונה באמצעות גיוון סוגי השטחים הפתוחים: מגינה יחידה מרכזית, לשלל סוגי מרחבים ציבוריים (גינות, שדרות, שבילים) המשרתים מגוון צרכים של מגוון התושבים הצפוי בשכונה. לעניין פגיעה בהיקף שטחי הציבור, היקף השטחים הפתוחים לציבור לא נפגע בתכנית הנוכחית. בשל קרבתו של פארק דרום לתחום התכנית הוחלט לקבוע שני מרחבים כגינות שכונתיות ולייצר רשת של צירים ירוקים שתקשר את כל חלקי השכונה לסביבתה ולפארק דרום הסמוך. מענה לסעיף ג (2): מסמך המדיניות נדון ואושר בוועדה המקומית טרם הדיון להפקדת התכנית והנחיותיו מוטמעות בה. כך לדוגמא, רוחב זכות הדרך, קווי הבניין, קביעת זיקות הנאה והוראות למרחב הציבורי, מגבלת בנייה בקומת המרתף העליונה וכן השימושים שנקבעו בתכנית – עונים במלואם על המלצות שנוסחו במסמך המדיניות ואף הנחו לקביעת הפקעות בהתאם. מענה לסעיף ג (3): כפי שנכתב בידי המתנגדות והמתנגדים, מסמך המדיניות להתחדשות עירונית אושר בדצמבר 2019. מועד זה הינו מאוחר למועד פרסום מתווה ארגזים 2016 במסגרתו, ניתנה האפשרות לכל תושב להגיש בקשה להיכלל במתווה גם אם לא נסקר בעבר ובקשתו, ככל שהוגשה כזו, נבחנה בוועדת החריגים. יצויין, כי מתווה זה גובש בשיתוף ועד השכונה. לאור זאת, לא עלה צורך לביצועו של נספח חברתי המתווסף להסכמה זו.		
לדחות התנגדות זו		

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 60026-21' - 6
--	---

התכנית עומדת במלואה בתנאים הנדרשים "לצורך קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המירבי", המפורטים בסעיף 3.1.3 לתכנית המתאר תא/5000 ומובאים להלן: א. הקצאה לשטחי ציבור – ראו לעיל מענה לסעיפים 37(א), 38 להתנגדות זו (מענה לסעיף א). ב. בחינת השיקולים הבאים: גודל המגרש וצורתו, התאמת הבינוי המבוקש לאופי המרקם העירוני, שימור (ככל שיימצאו ערכים לשימור), התאמת תשתיות, שיקולים תחבורתיים וסביבתיים ושיקולים הנובעים מהוראות פרק 5. – ראו לעיל מענה לסעיפים 37(א), 38 להתנגדות זו (מענה לסעיף ג' 1). ג. תרומה למרקם העירוני על ידי לפחות שניים מהמרכיבים הבאים: תרומה משמעותית לעיצוב העירוני, תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות, הוראות לשימור. – ראו לעיל מענה לסעיפים 37(א), 38 להתנגדות זו (מענה לסעיף ג' 1, ג' 2).	התכנית אינה מקיימת את כלל התנאים הנדרשים לצורך עלייה מהרח"ק הבסיסי ועל כן לא ניתן לעלות עד לרח"ק המירבי. כמו כן, לא הוצג לועדה הסבר מפורט לעליה עד לרח"ק המירבי. <i>(סעיף 37(ב), 39 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו		
המענה לסעיפים 19,20 להתנגדות זו מבהיר כי מסמכי התכנית היו שקופים ונגישים לחברי הועדה המקומית טרם הדיון וזאת לצד הדראפט המזקק את מטרות, עקרונות ונתוני התכנית. המענה לסעיף 38 להתנגדות זו מבהיר כיצד עומדת התכנית בכלל התנאים המאפשרים עלייה מרח"ק בסיסי למירבי. בהמשך זאת, תא/5000 מסמנת את תחום שכונת הארגזים כמתחם להתחדשות עירונית (906 ב'). היות שכך, סעיף 5.3.2 (ג, ד) מאפשרים את כלל התמריצים הנלווים להגדרה זו.	לא ניתן להוסיף תמריץ לתכנית התחדשות עירונית ולתת רח"ק גבוה מזה המירבי. הועדה כלל לא יכלה לבחון את מכלול ההיבטים הנגזרים מהתכנית בגלל אופי הליך אישור התכנית להפקדה והזלזול בתהליך ההתייעצות עם הציבור. הועדה כלל לא קיימה דיון מפורש בשאלה האם ראוי לחרוג מהרח"ק. <i>(סעיף 40 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו		
ראו מענה פרטני לסעיפים 33-40 להתנגדות זו.	בהתאם לפירוט המוצג בסעיפים 33-40, תכנית זו	

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 2021-0026	דיון בהתנגדויות

לדחות התנגדות זו	חורגת מסמכות הועדה המקומית בנושא היקפי הבנייה ומהווה תקדים מסוכן. (סעיף 41 להתנגדות)	
תכנית המתאר קובעת באזור תכנון 906 ב' אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה. מדובר באפשרות עקרונית להפעלת שיקול דעת תכנוני שמטרתו שילוב בנייה חריגה ביחס למרקם הסובב. במקרה זה, משמעות הדבר היא עלייה נקודתית בדרגה נוספת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני, כלומר, עד 40 קומות. תכנית המתאר מאפשרת שיקול דעת מלא לועדה המקומית באשר לאופן מימוש האפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה בתחום בו היא חלה. במקרה זה, פריסת הבנייה המגדלית נשקלה ביחס למיקום המגדלים ויחסם לבנייה המרקמית, המופע העירוני הנוצר בפנים השכונה וברחובות הגובלים, מיתון אפקט ההצללה על שכונות סמוכות כגון שכונת התקווה ועוד. הוראות התכנית עצמן מתייחסות להיבט זה ומגדירות באופן ברור את הפרשנות התכנונית לאותה בנייה מגדלית. כך לדוגמא, כל מרחב תכנון שהוגדר בתכנית ("בלוק", כהגדרתו בסעיף 1.9), יוכל להכיל מגדל אחד לכל היותר (סעיף 4.1.2 א') וכן מספר המגדלים בכלל תחום התכנית מוגבל ומוגדר (סעיף 1.7 בהתייחס לנספח הבינוי). הקיטוע המצוטט בסעיף 44 להתנגדות מובא מהדראפט, בחלק המפרט לגבי המדיניות ואופן היישום של המסגרת התכנונית אשר תא/5000 מאפשרת לועדה המקומית בבואה לאשר תכניות בסמכותה. ויודגש, כי כאמור לעיל תחום התכנית מסומן על פי תא/5000 כמתחם אשר רשאית הועדה המקומית לאשר בו בנייה של עד 40 קומות בהתאם לשיקול דעתה המלא. בתכנית דנן לאחר הפעלת שיקול דעתה התכנוני החליטה הועדה המקומית שאין מקום לאשר את מקסימום הקומות המותר בתא/5000.	התכנית חורגת מסמכות הועדה המקומית בכל הקשור למספר הקומות בתכנית. בעוד שתא/5000 הגדירה את אזור תכנון 906 כאזור לבנייה בגובה של עד 25 קומות, לפי נספח הבינוי המוצע, יהיו בתכנית בכל תאי השטח הסחירים מגדלים בני 33 קומות. (סעיף 43,44 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו.		

לעניין עלייה עד לרח"ק המירבי ושאלת היות התכנית, תכנית להתחדשות עירונית, ראו מענה לסעיפים 39,40 להתנגדות זו. ביחס לאכלוס השכונה באוכלוסייה מגוונת מבחינה כלכלית, נושא התחזוקה תקף לכל שלב שימומש מכח תכנית זו ולא כנטען בהתנגדות, רק בסיום מימושה. המענה כולל קרן תחזוקת שטחים משותפים לטובת תחזוקה ארוכה טווח. בנוסף, כולל המנגנון קרן סיוע במימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים. יש לציין כי התכנית מציעה להתאים בפעם הראשונה בעיר מנגנון זה אשר נכלל עד כה רק על בעלים רשומים ואילו כאן יושם גם על התושבים הזכאים, כהגדרתם בתכנית. מעבר לכך, כוללת התכנית גם את סעיף 3 תחת פרק 6.21 "תחזוקה" המייצר הבחנה ברורה בין בנייה מרקמית, בעלת עלויות בנייה נמוכות יותר, לבנייה מגדלית בעלת עלויות בנייה גבוהות יותר. בכל הנוגע להתאמת הבינוי לאוכלוסיות יעד, כגון ילדים, אוכלוסייה מסורתית וכדומה, התכנית מציעה מגוון סוגי בינוי המתאימים לשלל סוגי אוכלוסייה ומשתמשים. הטענות העולות בסעיף זה להתנגדות אינן מובנות היות וגם מבנה בן 9 קומות בעל קשר עין לרחוב, מחייב הקמת מעלית. בנייה שאיננה כוללת מעלית המתאימה לאוכלוסייה שאיננה משתמשת במעליות שבת ובחג כלל איננה סבירה באזור מגורים בבנייה רבת קומות בו ממוקמת התכנית לאור מגבלת המינימום לצפיפות הבנייה (24 יחידות דיור לדונם נטו, סעיף 3.2.5 (ג) (1) בתכנית המתאר) אשר בהכרח תביא לבינוי אינטנסיבי המחייב פתרון זה.	אי קיום הדיון בנושא הגובה מוכיח בעקיפין, שגם לא התקיים הדיון הנדרש לעלייה ברח"ק. מלבד השאלה העיצובית, המגדלים מייצרים גם שאלות חברתיות, שהיו אמורות לעלות לדיון בוועדה כחלק מהתנאים להוספת רח"ק לתכנית בהתחדשות עירונית. דיון כזה לא התקיים. מדובר באזור בו האוכלוסייה המקומית אינה מבוססת. הקמת מנגנון לתחזוקת מבנים, כפי שמציעה התכנית, יסייע לממן את תחזוקתם רק במידה מוגבלת ולאור שלביות התכנית – רק בסיום מימושה ולאחר שכבר אלפי תושבים יגורו במגדלים. המגדל יגביל את יכולת העצמאות של ילדי התושבים, כיוון שלא ניתן לתצפת עליהם מהדירה כשהם בגינה ומכיוון שהם אינם רשאים להשתמש במעלית עד גיל 14. כל זאת הופך חלקים של התכנית ללא רלוונטיים עבור קבוצות אוכלוסייה שונות. <i>(סעיף 45 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו.		
ראו לעיל מענה לסעיפים 37(א), 38 להתנגדות זו (מענה לסעיף א) וכן מענה לסעיפים 49, 50 להתנגדות זו להלן.	החישוב הפרוגרמתי של היחידה לתכנון אסטרטגי הוצג לוועדה המקומית באופן שגוי, ולמעשה, התכנית אינה עומדת בדרישות להקצאת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לפי סעיף	

לדחות התנגדות זו.	4.1 בתקנון תא/5000. מכיוון שהתכנית אינה עומדת בדרישות הפרוגרמטיות, הרי שגם לא מתאפשר עלייה מהרח"ק הבסיסי בתכנית. <i>(סעיפים 47,48 להתנגדות)</i>	
א. גודל משק הבית בחלק הצפוני חושב בהתאם לשטח הממוצע של הדירות במתחם שעומד על 110 מ"ר מתוך הנחה שבדירות גדולות יתגוררו משקי בית גדולים (גודל משק בית בדומה למצב כיום באזור לפי נתוני למ"ס). בחלק הצפוני מתוכננות דירות קטנות משמעותית בשטח ממוצע של 80 מ"ר ולכן נלקח בחשבון גודל משק בית קטן יותר העומד על 2.5 נפשות למשק בית, מתוך הנחה שבדירות קטנות יותר יתגוררו משקי בית קטנים יותר (גודל משק בית בדומה למצב בצפון הרובע המאופיין ביח"ד בשטח ממוצע של כ-80 מ"ר). ב. הפרוגרמה נערכה עבור 1,800 יח"ד. יחידות הדיור המוגן והדיור המיוחד- מדובר ביח"ד קטנות מאד שאמורות להתאים למשקי בתי קטנים שמשקלם בביקוש למוסדות ציבור קטן יחסית. התכנית מקצה שטחים נרחבים עבור שטחי ציבור שאמורים לתת מענה מלא לצורכי האוכלוסייה. מענה לצורך נוסף בשטחים פתוחים ניתן בפארק דרום הסמוך מאד לשכונה וכלל לא נכלל בחישוב הפרוגרמטי. ג. שטחי הציבור אינם אמורים לכלול רכיב של מגורים ורכיב זה לא נלקח בחשבון. ד. ר' תשובה לסעיף ב' לעיל. ה. במהלך השנים האחרונות, וכתוצאה מהגידול המואץ באוכלוסיית המדינה, הביקוש ההולך וגובר למגורים והצורך במתן מענה למצוקת הדיור גם באמצעות ציפוף של מרקמים עירוניים קיימים (על מנת שלא לפגוע בשטחים הפתוחים ההולכים ומצטמצמים במדינה) - מוסדות התכנון הארציים ומשרדי הממשלה יזמו מהלך של צמצום הנורמות להקצאת שטחים לצורכי ציבור, באמצעות ייעול השימוש בקרקע ושילוב בין שימושים שונים על המגרש. כתוצאה מכך – היקף השטחים הנרחב שתוכנן בתכנית המאושרת יכול לתת מענה (בתוספת שטחים בתכנית הנוכחית) גם לאוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית הנוכחית (מבחינה פרוגרמטית ומבחינת הדרישות לצורכי ציבור לפי התדריך	חוות הדעת הפרוגרמטית חישבה את כמות התושבים הצפויה בשכונה באופן שגוי, ולמעשה ההקצאה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים הייתה צריכה להיות גדולה יותר: א. חוות הדעת מעריכה את גודל משק הבית כקטן יותר ב-15% ביחס לחלק הדרומי, הממומש של השכונה. ב. סך יח"ד בתחום התכנית אינו 1,800 אלא 1838 יח"ד ובנוסף 300 יח"ד מוגן שלא נספרו בחו"ד. ג. חוות הדעת הניחה באופן שגוי כי שטחי הציבור לא יכללו מגורים אך בפועל מכפיפה את שטחי הציבור לתכנית תא/מק/צ המאפשר הקמת מעונות סטודנטים ודיור מוגן. ד. בהנחה ולא יהיה הבדל בגודל משק הבית בתכנית המוצעת ביחס לחלק הדרומי של השכונה, ובתוספת 38 יח"ד ו-300 יח"ד מוגן, המשמעות היא כי האוכלוסייה הצפויה תהווה 7,375 תושבים, וזאת מבלי לקחת בחשבון אפשרות מגורים בשטחים חומים. ה. דיוק החישוב יגדיל את כמות התושבים בשכונה בכ-20%. התכנית משלשת את היקף יח"ד לעומת המצב המאושר, כמעט מבלי להגדיל את היקף ייעודי הקרקע הציבוריים ואיננה מתייחס להגדלת כמות יח"ד שהתבצעה בתכנית הדרומית. <i>(סעיפים 49,50 להתנגדות)</i>	

הממשלתי להקצאת קרקע - כפי שמפורט בחישוב לעיל). תוספת הדירות שניתנו בהקלה לצפיפות בתחום הדרומי לא נלקחו בחישוב: תוספת יח"ד מתוקף הקלות לצפיפות כמו גם תוספת יח"ד מתוקף תמ"א 38 - לא כוללות מתן מענה לצורכי ציבור – אלו נורמות תכנוניות שנקבעו ברמה הארצית.		
לדחות התנגדות זו.		
מבחינת היקף שטחי ציבור – התכנית נותנת מענה מלא. מבחינת איכות השטחים הפתוחים: התכנית מציעה 2 מרחבים פתוחים מרכזיים בשכונה, בנוסף על שצ"פ משמעותי בחלק הדרומי וצירים ירוקים המקשרים בין כל אזורי השכונה לשכונות הסובבות ולפארק דרום הסמוך. יש לציין כי השכונה ממוקמת בסמיכות לפארק מטרופוליני רחב היקף, ולכן כמות ואיכות השטחים הפתוחים בתכנית בנוסף על הקרבה לפארק מהווה מענה הולם לצורכי התושבים. מבחינת מספר הצמתים אשר, לטענת המתנגדות והמתנגדים, פחת, יש להבהיר כי התכנית התקפה אושרה לפני כ-25 שנה. מאז, עיריית תל אביב-יפו מקדמת ותומכת בעקרון "היפוך הפירמידה" אשר מציב את הולכי הרגל ורוכבי האופניים בראשה, על חשבון הרכב הפרטי. כך, מביאה התכנית לידי ביטוי עקרון זה באמצעות הוספת שדרות ומערך שבילי אופניים רציף ומקושר למרחב, שבילי הולכי רגל, ורחובות מותאמים לתחבורה ציבורית.	המתנגדות והמתנגדים לתכנית סבורות שקיים ספק אם התכנית עומדת בהגבלות בדבר שינוי ייעוד לפי תא/מק/5000. הטענה היא כי חל שינוי לרעה באיכות שטחי הציבור הפתוחים בתכנית המוצעת: א. מספר הצמתים (הקישורים) לרחובות ההיקפיים ירד ב. איכות השטח הירוק והרצף ירד באיכותו ג. מספר הגינות מבוקש לערוך פרוגרמה מתוקנת לשטחי הציבור. (סעיפים 51, 52 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו.		
קביעת דיור ציבורי הינה באחריות מדינת ישראל ואינו מתאפשר לקביעה בסמכות העירייה. כמו כן, יושב כי על פי חוק הדיור הציבורי, דיור ציבורי הינו דיור שהוא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי והמשמש להשכרה ציבורית, או שהחברה לדיור ציבורי ייעדה אותו להשכרה ציבורית. השכרה ציבורית הינה השכרה של דירה שמשרד הבינוי והשיכון	התכנית לא כוללת דיור ציבורי בבעלות עירונית ו/או ממשלתית. העובדה שתכנית לפינוי מאות משפחות מוחלשות לא כוללת דיור ציבורי, למרות שחלקן הגדול עומדות לעזוב את ביתן ללא פיצוי, היא שערורייתית ואינה סבירה בעליל. אין זו מחובתה של העירייה לדרוש דיור ציבורי אך היא יכולה לעשות כן בטח בנסיבות המיוחדות של שכונת הארגזים.	

או המשרד לקליטת העלייה ייעד אותה לדיור ציבורי; משמע דיור ציבורי הינו דיור על פי חוק, ביעוד מגורים, בדירות ספציפיות שיועדו לשם כך על ידי משרדי הממשלה הרלוונטיים והכולל קריטריונים מיוחדים בהתאם לחוק. דיור ציבורי אינו אחד השימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק ולפיכך לא ניתן לאשרו על קרקע ביעוד לצרכי ציבורי ולא ניתן לדרוש הקצאה ציבורית עבורו. כמו כן, על פי תכנית המתאר ניתן לדרוש כתועלת ציבורית דיור בהישג יד (כפי שיושם במסגרת התכנית) או תועלת דומה, אך תועלת זו אינה כוללת דיור ציבורי אשר הינו בעצם דיור בבעלות מלאה של חברות לדיור ציבורי ולא בבעלות פרטית	(סעיף 53,54 להתנגדות)	
לדחות התנגדות זו.		
<u>מענה לסעיפים א' ו-ב' :</u> מומלץ לא לקבל סעיפים אלה בהתנגדות כיוון ששטח הממוצע לדירה (מגורים רגילים) עומד על 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). לשטח זה תתווסף מרפסת בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר. מדובר בשטח ממוצע מקובל בתכנון בעיר והכוונה היא שלא לאפשר הצפפה נוספת בשטח התכנית במסגרת שטחי הבניה המוצעים. במסגרת הוראות התכנית המופקדת, נקבע כי הצפפה נוספת תהווה סטייה ניכרת. <u>מענה לסעיפים ג ו-ד :</u> התכנית כוללת מענה לנושא דירות קטנות : - במסגרת מגורים רגילים קיים סעיף בתכנית המחייב קביעת תמהיל דיור מגוון בשלב תכנית העיצוב. שטח ממוצע לדירה בתכנית העומד על כ- 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) מאפשר תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. יש לציין כי באזור מתגוררים משקי בית גדולים ומשפחות להן נדרש לתכנן גם דירות גדולות. - במסגרת הדיור המוגן והדיור להשכרה (300 יחידות דיור מוגן ו-70 יח"ד להשכרה ודב"י) מתוכננות דירות קטנות מאד - יחידות הדיור הללו נותנות מענה למשקי בית קטנים ומהוות מאגר משמעותי של דירות	התכנית לא כוללת התחייבות לתמהיל מגוון של יח"ד ולא קובעת מספר מינימלי של יח"ד קטנות בניגוד להוראות תא/5000. א. השטח הממוצע לדירות בפרויקט נקבע על 114 מ"ר (עיקרי, שירות ומרפסות). ב. הממוצע הגבוה נועד לאפשר תכנית נקודתית להגדלת מספר יחידות הדיור מבלי להגדיל את שטחי הבניה. ג. התכנית לא קבעה מספר מינימלי של יח"ד והשאירה את הקביעה לשלב תכנית העיצוב, במסגרתה אין לציבור יכולת להתנגד. ד. המתנגדות והמתנגדים דורשות קביעת מינימום של יח"ד קטנות בהתאם לתא/5000. (סעיף 55 להתנגדות)	

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21ב'
--	---

קטנות בתכנית (כ-17% מכלל הדירות בתכנית). מומלץ לקבל סעיפים אלה (ג', ד') בהתנגדות ולהוסיף לסעיף המתייחס לתמהיל הדירות בתכנית (סעיף 6.6 (15) "תמהיל יחידות דיור") גם מינימום של דירות קטנות וגדולות בכלל מגרשי המגורים, למעט בתאי שטח 201,108 ע"פ הפירוט הבא : מינימום 20% של דירות קטנות עד 65 מ"ר מינימום 20% של דירות גדולות מעל 100 מ"ר (שטח דירה מינימלי 35 מ"ר עיקרי+ממ"ד או עיקרי במקרה של ממ"ק). הנחייה זו תהיה תקפה בכל תכנית עיצוב שתקודם מכוח התכנית, בנפרד.		
לדחות סעיפים א'-ב' בהתנגדות זו. לקבל סעיפים ג'-ד' בהתנגדות זו.		
דיור בהישג יד ודיור ציבורי מהווים תועלת ציבורית מרכזית אך מן הסתם זו איננה תועלת בלעדית. יחד עם זאת מומלץ לוועדה לקבל התנגדות זו ולקבוע כי בשל היקף יח"ד מיוחדות שנקבע במסגרת התכנית המופקדת ובהתייחס לצורך הרב בדיור בר-השגה (במובנו הרחב) באזור, מומלץ כי מתוך סך יח"ד בתחום כלל התכנית תומרנה יח"ד המשלימות ל-6% דיור מיוחד בכלל התכנית, בהתאם לעקרונות הבאים : - מומלץ כי מלוא היקף יח"ד אשר נקבעו בתא שטח 109 (104 יח"ד) יומרו מדיור סחיר סטנדרטי לדיור מיוחד בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה. - כלל יחידות הדיור בתא שטח 109, תהיינה להשכרה ובעלות וניהל אחודים. להבטחת האמור תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין. - מומלץ כי שטחן הממוצע של יח"ד אלה יהיה זהה לשטח הממוצע בכלל התכנית (קרי, 68 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד). - מומלץ כי תקן החנייה ליחידות דיור אלה יעמוד על 0.4 מ"ח ליח"ד. מקומות חניה אלה יהיו שיתופיים ולא תותר הצמדת מ"ח ליח"ד. - עם תום תקופת הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית ביחס ליח"ד והן תחזורנה כיחידות להשכרה בבעלות	התכנית כוללת מספר מועט של דירות בהישג יד (דב"י). היקף הדב"י מייצג רק 1.6% מכלל הדירות בתחום התכנית. (סעיף 56 להתנגדות)	

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	6 - ב' - 0026
---	--

אחודה במחירי החוק החופשי. - יתר ההוראות, ההתניות (כגון שלביות מימוש) וההסכמים הנלווים החלים על בלוק 6 (המשלב דיור רגיל ודיור מיוחד) יחולו בהתאם גם על בלוק 10.		
לקבל התנגדות זו		
בניגוד לטענת המתנגדת, תא שטח 105 כולל בינוי מרקמי ובינוי מגדלי. סה"כ יח"ד מוצעות בתא שטח זה בלבד: 180 יח"ד סחירות. נספח השלכיות המחייב, המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית קובע כי תנאי לאכלוס תא שטח זה (105) מותנה ב"אכלוס הבניין בתא שטח 108 למלוא זכויות הבנייה והשימושים עפ"י התב"ע החדשה". בנוסף, תחת סעיף 6.8 (16) "תנאים למתן היתרי אכלוס" נקבע כי "תנאי לאיכלוס תא שטח 105 יהיה אכלוס בפועל של תא שטח 108. ומכאן, שההתניה במימוש ואיכלוס תא שטח 108 והדיור המיוחד הכלול בו, משמעותית ומספקת.	התכנית איננה מבטיחה את אכלוס יחידות הדב"י. חובת אכלוס תא שטח 108 מותנית אך ורק באכלוס תא שטח 105 הסמוך, בו מוצע בניין בן 9 קומות ועל כן אינו מהווה סנקציה אפקטיבית. <i>(סעיף 57 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו. מומלץ כי בהתאם למענה לסעיף 56 בהתנגדות זו ייושמו התניות אלה גם על מגרש 109.		
א. מתווה הדב"י שהתאפשר בתכנית זו נקבע בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב ועל כן, יחידות דיור אלה אינן בבעלות עירונית אלא בבעלות פרטית. בדומה לתכניות אחרות ברחבי העיר, גובש עם היזמים הסכם פרטני המסדיר ומבטיח את הניהול התקין והפיקוח העירוני. ב. עפ"י מתווה הדב"י המוצע, דירות הדב"י יוקצו ל - 25 שנה בהלימה לקבוע בתיקון 120 לחוק, ולאחריהן ימשיכו לשמש להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק. יודגש כי ברובן המכריע של התכניות המקודמות היום בתחום העיר תל אביב-יפו, פרק הזמן השכיח עבור דיור בהישג יד עומד על 20 שנה בלבד.	א. התכנית אינה מעבירה את יחידות הדב"י לבעלות העירייה ואינה קובעת מנגנון מסודר לניהולן ואף לא להפעלתן בפועל כיחידות דב"י. לא ברור כיצד אמורה העירייה לפקח על קיום בפועל של המגורים ביחידות הדב"י. ב. דירות הדב"י תוקצנה לזמן מוגבל בלבד, ואחרי 25 שנה היזם יוכל למכור אותן. כמו כן, לא נקבע מועד תחילת מניין פרק הזמן הנ"ל עבור יח"ד הדב"י. ג. אין כל הוראה המאפשרת פיקוח על קיום השכירות לטווח ארוך וכן לא ברור כיצד העירייה אמורה לפקח על קיום בפועל של שכירות לטווח רחוק.	

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
--	---

ג. כלל יח"ד בתא שטח 108 תהיינה להשכרה בלתי מוגבלת (לצמיתות), להבטחת האמור לעיל, תרשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין. ראו לשם כך סעיפים 4.2.2 (א) ס.ק. 1-4 בהוראות התכנית.	<i>(סעיפים 58, 59, 60, 63 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו. מומלץ כי בהתאם למענה לסעיף 56 בהתנגדות זו ייושמו התניות אלה גם על מגרש 109.		
א. ריכוז יח"ד להשכרה במחיר מופחת יחד עם יח"ד להשכרה במחיר שוק צפויה לתרום לגיוון התמהיל החברתי. יצוין כי גם ביתר מבני השכונה, תתאפשר השכרת דירות במחירי שוק. ב. המבנה המיועד לדיוור מיוחד להשכרה מוגדר בבעלות וניהול אחודים כך שתחזוקתו הראויה והשוטפת תובטח לטווח הארוך. כמו כן יש להדגיש כי בהסכם המסדיר את מבנה הדיוור המיוחד העתיד לקום בתא שטח 108, קיים סעיף הקובע כי מפרט הדירות יהיה זהה למפרט הדירות של המבנה האחרון הכולל מגורים לשיווק לו הוצא היתר: "מפרט טכני לעניין אופן ביצוע ורמת הגימור של הדירות בהישג יד. לעניין זה מתחייב היזם כי המפרט יהיה זהה למפרט הסטנדרטי של הדירות המשוקות במגרש המגורים האחרון שישווק על ידי היזם בפרויקט בטרם יוצא היתר הבניה למגרש 108 לדירות מסוגם..." ג. פעולת הפחתת תקן החנייה מטרתה לאפשר דיוור לתושבים שאינם מעוניינים או זקוקים לרכב פרטי, הוצאה שמושגת על הדיירים ותורמת להוצאה החודשית ולעליה ביוקר המחייה. מיקום המבנה הינו נגיש, מרושת ואיכות בכוונת מכוון.	התכנית מרכזת את יחידות הדיוור בהשכרה לטווח ארוך והדב"י בתא שטח אחד: א. ריכוז כלל השוכרות והשוכרים יכול להביא לתחושת הפרדה על רקע חברתי. ב. ההפרדה ועצם היותן דירות המשמשות לשכירות יכולה לפגוע באיכות הבניינים בטווח הרחוק. ג. לאור הפחתת תקן החנייה בתא שטח זה עבור מגורים ייחודיים, היה ראוי למקמו במיקום נגיש יותר בתחום התכנית. <i>(סעיף 61, 63 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו.		

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
--	---

במסגרת הסמכויות הנתונות לוועדה המקומית כמוסד תכנון, קובעת התכנית תמחיל דיור מגוון, הכולל בין היתר דיור מוגן, דיור בהישג יד על פי חוק ודיור להשכרה ארוכת טווח ודיור במחירי שוק חופשי. בתוך כל סוגי דיור אלה, מוצעים בתכנית מגוון טיפוסי בנייה וגדלי יח"ד. כמו כן, ראו מענה לסעיף 55 (ג-ד) ו-56 להתנגדות זו.	רצף החלטות העירייה בנושא תמחיל הדירות בתכנית, כמפורט לעיל, אינו תקין ואינו סביר. העירייה חייבת להבטיח מגוון פתרונות מגורים כולל מתן אפשרות לדיור עבור אוכלוסיות מוחלשות ואוכלוסיות ותיקות. <i>(סעיף 62,63 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו.		
א. ראו התייחסות לטענה זו במענה לסעיפי ההתנגדות: 26-31, 19-23. ב. ראו התייחסות לטענה זו במענה לסעיפי ההתנגדות: 37, 33-36, 39, 40-44. ג. ראו התייחסות לטענה זו במענה לסעיפי ההתנגדות: 37, 49-52. ד. ראו התייחסות לטענה זו במענה לסעיפי ההתנגדות: 55 (ג-ד) לקבל התנגדות זו, 62, 63 לדחות התנגדות זו.	נבקש לדחות את התכנית ולערוך אותה מחדש: א. הליך התכנון היה חפוז ולקוי ומנע מהתושבים להשתתף ומנע מחברי הועדה לבחון לעומק את התכנית כנדרש ע"פ חוק. ב. בוצעה חריגה מסמכות הועדה המקומית מבחינת היקפי וגובה הבנייה. ג. התכנית לא הקצתה שטחי ציבור כנדרש וכמצופה. ד. תמחיל הדירות דל. <i>(סעיף 64 להתנגדות)</i>	
לקבל באופן חלקי התנגדות זו.		
נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד
סעיף 6(ג) לחוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה תש"ן-1990 אליו מפנים המתנגדים רלוונטי רק עבור תכניות שלא הוחל ביצוען. ברם, ביצועה של תכנית 2620 החל על פי הגדרת החוק שכן כל חלקה הדרומי של התכנית כבר מומש וקיים בפועל כך שמומשו 20% מיחידות הדיור מכח תכנית זו. משכך ברי כי הסעיף אינו רלוונטי ואינו חל בענייננו. ומכל מקום התכנית דן הינה תכנית אשר מוכנת מכח תכנית המתאר תא/5000. תכנית מתאר כוללת שאושרה בוועדה המחוזית. כך תכנית המתאר קובעת באופן ספציפי לגבי תחום התכנית את האפשרות לאשר תכנית המחליפה את המצב הסטטוטורי התקף בהתאם לקבוע בה ובהתאם לסמכות הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה.	תנאי לתכנית שאושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה תש"ן – 1990 הינו כי יוחל בביצועה בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה או עד ל-30 לאפריל 1995. בהתאם לסעיף 6(ג) לחוק: "לא הוחל בביצוע תכנית, לא יפקע תוקפה ואולם הועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התכנית, להתלותה או לבטלה." תכנית תא/במ/2620/55 הינה תכנית שאושרה מכוח חוק זה, כלומר, כל עוד לא הוחל ביצועה, תוקפה לא יפקע אלא אם הועדה המחוזית תחליט אחרת. התכנית המופקדת מחליפה את תכנית תא/במ/2620/55 אך לא נמצאו מסמכים המעידים כי הועדה המחוזית אישרה את שינוי התכנית, התלייתה או ביטולה. ולכן, על הועדה המקומית להורות על המצאת אישור מטעם הועדה המחוזית.	עו"ד מורן גור בשם שרעבי שלום, דיאנה אפנס (שרעבי), סתיו ממון (שרעבי), יוסף שרעבי.
לדחות התנגדות זו.	<i>(סעיפים 8-15 להתנגדות)</i>	13

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 6 - 0026-21
--	---

המתנגדים אינם בעלים רשומים בקרקע ולכן, אינם חלק מטבלה ההקצאה והאיזון ולא חלות עליהם ההוראות בסעיף 122 לחוק, בכללן מינוי בורר. נושא הזכאות המועלה בידי המתנגדים ונוזכר בסעיף 122 (4) לחוק אינו נוגע למחזיקים שאינם בעלים בתחום התכנית וזכאותם נבחנה והוכרעה במכרז רמ"י (1996) ו/או מכוח מתווה 2016.	התכנית הינה בניגוד להסכמת המתנגדים ומשכך חלות עליה ההוראות המיוחדות הנזכרות בסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965. מוסד התכנון רשאי לקבוע בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית, כי ההחלטה בדבר הזכויות תועבר לבורר מוסכם. במידה ולא קיימת הסכמה על זהות הבורר, ימונה האחרון בידי יו"ר ועדת ערר בהתייעצות עם יו"ר הועדה המחוזית. המתנגדים מבקשים מינוי בורר לשאלת הזכאות. <i>(סעיפים 21-24 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו.		
מומלץ לדחות טענה זו של המתנגד, המחזיק ללא בעלות חלק מחלקה 5 בגוש 6137, וזאת היות והעירייה פרסמה בשנת 2017 את כוונתה לחזור בה מהליך הפקעת חלקה זו ע"י פרסום סעיף 14. פרסום סעיף 14 למקרקעין הנ"ל, הותיר את השטח בבעלות מדינת ישראל ורשות הפיתוח בשלמות, ללא כל בעלות של עיריית ת"א יפו בין אם בהפקעה ובין אם בכל זכות אחרת.	חובת הרשות, שהינה נאמן הציבור, להגשים את הצורך הציבורי שבגינה הופקעו והועברו לידיה המקרקעין. <i>(סעיף 25, 26 להתנגדות)</i>	
לדחות התנגדות זו.		
נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד
בעקבות החלטת הוועדה במועד הדיון להפקדה ובהמשך לבחינה תכנונית ופרוגרמטית שהתקיימה לאחר מכן, מומלץ לקבוע כי מספר יח"ד בתא שטח 108 יעמוד על 70 יח"ד בלבד. הגדלת מספר זה (בהנחה ולא מומלץ על תוספת זכויות) תביא לחוסר איזון ביחס שטחים משותפים ושטחי מגורים וכן תכנון לקוי בדמות יח"ד קטנות ביותר. הקטנת מספר זה אינה מומלצת מבחינה פרוגרמטית.	תקנון סעיף 2.2(3), עיקרי הוראות התכנית: "קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף עד 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים." מבוקש תיקון טעות סופר: שינוי נוסח בהתאם להחלטת הועדה. הנוסח שונה בשאר מסמכי התכנית למעט סעיף זה. "קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף לפחות 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים." <i>(סעיף 1 להתנגדות)</i>	התנגדות מהנדס העיר 14
לקבל חלקית התנגדות זו. במסגרת בחינה מחודשת ולאחר ניתוח כלל ההתנגדויות לעניין זה, מומלץ לתקן את כלל מסמכי התכנית בהתאם למענה להתנגדות זו,		

ללא שינוי בסך השטחים הקבועים לתא שטח זה בתכנית המופקדת.		
לטובת אבטחת תחזוקה ארוכת טווח של מבני המגורים, הן הבינוי המרקמי והן המגדלי, נקבע בהוראות התכנית כי יש להקצות "נכס מניב". לאור היקפי ומאפייני הבינוי, מוצע לבחון את הגדלת היקף הנכסים המניבים הנדרשים ביחס לסוגי הבינוי הקבועים בתכנית, לעת תכנית העיצוב כמפורט להלן: בתאי שטח הכוללים בנייה מרקמית בלבד – נכס מניב אחד כמוגדר, ללא שינוי מהוראות התכנית המופקדת. בתאי שטח הכוללים שילוב בין בנייה מגדלית ומרקמית – ייקבעו שני נכסים מניבים (תוספת נכס על הקבוע בתכנית המופקדת).	תקנון סעיף 6.21(4) תחזוקה: "נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בכל תא שטח סחיר ביעוד "מגורים", תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח שווה ערך לשימושי מסחר ו/או שווה ערך בחניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית, כמפורט בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף קטן (8) לעיל." <i>(סעיף 2 להתנגדות)</i>	
לקבל התנגדות זו		
בתא שטח 108 ביעוד "דיור מיוחד" עבור השכרה, מוצע לקבוע חובת מרחבים מוגנים קומתיים בשל תמהיל ואפיון הדירות והיות מרחבים אלה מרחבים משותפים לכלל הדיירים בבניין המוגדר בתכנית בבעלות ובניהול אחדים. יצוין כי במסגרת חו"ד שנתקבלה בתאריך 31.5.21 מפיקוד העורף, מחלקת מיגון, "את המרחבים המוגנים בבניין מגורים ניתן לממש כממ"דים או לחלופין כממ"קים".	תקנון סעיף 6.26(כ) הערות לטבלת הזכויות: "ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לקבוע בסעיף 6.25 הערה (י)." <i>(סעיף 3 להתנגדות)</i>	
לקבל התנגדות זו		
מוצע להוסיף סעיף אשר יקבע כי לא יתאפשר ניווד או המרת שטחים עיקריים ממסחר ו/או תעסוקה לטובת שימושי מגורים.	תקנון סעיף 6.26 הערות לטבלת הזכויות – הוספת סעיף	
לקבל התנגדות זו	<i>(סעיף 4 להתנגדות)</i>	
תאי שטח 109,101 פונים אל עבר כיכר/רחבה. הבינוי בדופן זו כולל מגדל בתא שטח אחד ובנייה מרקמית בתא שטח אחר. יש לקבוע קו בניין עילי אשר יבטיח הפרדה ראויה בין המגדל לבנייה המרקמית ולבדלו	תשריט + נספח בינוי <i>(סעיף 5 להתנגדות)</i>	

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 2026-0026	דיון בהתנגדויות

מקו בניין בקומת הקרקע אשר יאפשר רצף בינוי רצוי והמשכי אל עבר הכיכר.		
לקבל התנגדות זו		
מומלץ להוסיף תחת סעיף 6.5.1 "עיצוב אדריכלי – בינוי" כי תכנית העיצוב תתייחס ותקבע גם את תכנית המגדלים בתחום המגרשים.	תקנון תוספת לסעיף העוסק בתכנית המגדלים (סעיף 6 להתנגדות)	
לקבל התנגדות זו		
מוצע כי התכנית תאפשר הגדלת תחנת הקצה התת"ק המסומנת בתא שטח 201 אל תחום זכות הדרך ממזרח (משה דיין), הכלולה בתחום התכנית ותאי שטח 603,604,605, בהיקף של כ-4,500 מ"ר נוספים. אפשרות זו תאפשר שיפור נוסף ומשמעותי למענה התחבורה הציבורית בדרום מזרח העיר ותהיה נתונה להחלטת העירייה.	תקנון ונספחי התכנית (סעיף 7 להתנגדות)	
לקבל התנגדות זו.		
לאור בחינה מחודשת של תאי השטח הרלוונטיים, מוצע לשנות את נוסח הסעיף כך שהרחבת תחנת הקצה תתאפשר בשטח של עד 4,500 מ"ר תת קרקעי בתחום זכות הדרך ותאי שטח 605,604,603 (ייעוד דרך משולבת) ובהתאם לסעיף 4.3.2(א)(4), וזאת במסגרת פרסום הקלה בעת קידום בקשה להיתר שעניינה הרחבת תחנת הקצה.		

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 0026-21	דיון בהתנגדויות

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

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל, מומלץ לוועדה :

1. לקבל באופן מלא :

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית) :
סעיפים 13-19, 21, 28.2, 34.2, 42, 43, 44 להתנגדות.
- **התנגדות 03** (רשות מקרקעי ישראל) :
סעיפים 1, 2, 3, 5, 6 להתנגדות.
- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה) :
סעיפים 55 ג'-ד', 56 להתנגדות.
- **התנגדות 14** (התנגדות מה"ע) :
סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7 להתנגדות.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

2. לקבל באופן חלקי :

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית) :
סעיפים 23, 24, 26, 35, 40, 45, 46 להתנגדות.
- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה) :
סעיף 64 להתנגדויות.
- **התנגדות 14** (התנגדות מה"ע) :
סעיף 1 להתנגדות.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

3. לדחות :

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית) :
סעיפים 10-12, 20, 22, 25, 27, 28.1, 29, 30, 31, 32, 33, 34.1, 36, 37.1, 37.2, 38, 39, 41, 47, 48 להתנגדות.
- **התנגדות 02** (התנגדות עו"ד משה פולק בשם מר ארנון כהן) :
סעיפים 1, 2, 3, 4, 6-ח', 5, 6-ז', 6 א'-ו', 7, 8 להתנגדות.
- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה) :
סעיפים 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21-23, 24-25, 26-27, 28, 29, 30, 31, 33-36, 37 א', 38, 39 ב', 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 א'-ב', 57, 58-60, 61, 62 להתנגדויות.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 0026-21	דיון בהתנגדויות

- **התנגדות 13** (עו"ד מורן גור בשם שרעבי שלום, דיאנה אפנס (שרעבי), סתיו ממון (שרעבי), יוסף שרעבי):
סעיפים 8-15, 21-24, 25, 26

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לאחר תיקון כלל המסמכים בהתאם להחלטת הוועדה מומלץ לתת תוקף לתכנית זו.

בישיבתה מספר 0026-21 מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

4. לקבל באופן מלא:

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית):
סעיפים 13-19, 21, 28.2, 34.2, 42, 43, 44 להתנגדות.
- **התנגדות 03** (רשות מקרקעי ישראל):
סעיפים 1, 2, 3, 5, 6 להתנגדות.
- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה):
סעיפים 55 ג-ד', 56 להתנגדות.
- סעיף 56: הוחלט על שינוי המענה כדלקמן: בתא שטח 109 הכולל 104 יח"ד סה"כ, מחציתן (52 יח"ד) תומרנה מדיוור סחיר סטנדרטי לדיוור מיוחד בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה. מחציתן השניה של יח"ד אלה תומרנה מדיוור סחיר סטנדרטי לדיוור להשכרה במחירי שוק חופשי.
- עם תום תקופת הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית ביחס ליח"ד אלה והן תחזורנה כיחידות להשכרה בבעלות אחודה במחירי החוק החופשי.
- כלל יח"ד הדיוור בתא שטח 109 (דב"י/שכירות במחירי שוק חופשי) תהיינה להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. להבטחת האמור תרשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- יש לעגן את האמור לעיל ביחס לתא שטח 109 ובלוק 10, בדומה להוראות, ההתניות (כגון שלביות מימוש בתחום הבלוק עצמו) וההסכמים הנלווים של תא שטח 108 ובלוק 6.

התנגדות 14 (התנגדות מה"ע):
סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7 להתנגדות.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

5. לקבל באופן חלקי:

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית):
סעיפים 23, 24, 26, 35, 36, 40, 45, 46 להתנגדות.

סעיף 35: מבקשים לעדכן את המענה כך שקידום בקשה להיתר עבור שימושים אלה ייעשה בהתאמה לתכנית הפיתוח והתשתיות לכלל התכנית (בקנה מידה 1: 500) בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו וכן היחידה לתכנון אסטרטגי בכל הנוגע לשימושים. כל זאת, כך

התוכן 507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 29/12/2021 60026-21' - 6
---	--

שלא ימנע את ביצוע עבודות התשתית הנדרשות לקידום מימוש שלביות הפיתוח ושלביות הפינויים כתוצאה מהקמת שימוש זמני במיקום כלשהו בתכנית.

סעיף 36 : מבקשים לשנות את המענה לסעיף זה מדחייתו לקבלתו באופן חלקי כך שיעודכנו ויתווספו הסעיפים הבאים בהתאם לנוסח הבא :

א. עדכון סעיף 6.18 (ס.ק. 2.6) : לא יותרו הפרשי גובה בממשק החצרות הפנימיות בכל בלוק כהגדרתו בתכנית, עם הרחובות הגובלים. ככל הניתן, מפלסי הפיתוח של החצרות הפנימיות בכל בלוק באזורי המפגש עם הרחובות ההיקפיים יהוו המשך רציף למפלס המרחב הציבורי והרחובות ההיקפיים סביב לבלוק.

ב. עדכון סעיף 6.18 (ס.ק. 2.7) : החצרות הפנימיות בכל בלוק תתוכננה באופן אחיד במטרה לשמש את כלל הבלוק כהגדרתו בתכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב.

ג. הוספת סעיף חדש תחת פרק 6.18 : תותר הנמכת חלקים מהחצר הפנימית או כולה לטובת גישת הולכי רגל, אוורור ותאורה טבעיים אל קומת המרתף העליונה, כפי שייבחן בתכנית/יות העיצוב האדריכלי.

- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה) :
סעיף 64 להתנגדויות.

- **התנגדות 14** (התנגדות מה"ע) :
סעיף 1 להתנגדות.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

6. לדחות :

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית) :
סעיפים 10-12, 20, 22, 25, 27, 28.1, 29, 30, 31, 32, 33, 34.1, 37.1, 37.2, 38, 39, 41, 47, 48 להתנגדות.

- **התנגדות 02** (התנגדות עו"ד משה פולק בשם מר ארנון כהן) :
סעיפים 1, 2, 3, 4, 6-ח', 5, 6-ז', 6-א', 7, 8 להתנגדות.

- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה) :
סעיפים 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21-23, 24-25, 26-27, 28, 29, 30, 31, 33-36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55-א', ב', 57, 58-60, 61, 62 להתנגדויות.

- **התנגדות 13** (עו"ד מורן גור בשם שרעבי שלום, דיאנה אפנס (שרעבי), סתיו ממון (שרעבי), יוסף שרעבי) :
סעיפים 8-15, 21-24, 25, 26

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לאחר תיקון כלל המסמכים בהתאם למפורט לעיל יש לתת תוקף לתכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 6 - 0026

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0791996 תא/מק/1/3944 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/3944
7 - 21-0026	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
מיקום:

<u>מרחב תכנון מקומי</u>	<u>תל אביב-יפו</u>
<u>קואורדינטה X</u>	<u>180194</u>
<u>קואורדינטה Y</u>	<u>663017</u>

אזור התחום ברחוב לה גוארדיה מדרום, רחוב וינגייט מצפון, שדרות המעפילים ממזרח, ונתיבי איילון ממערב.

כתובות:
תל אביב יפו
רחוב לה גוארדיה 13,15,17,19,21
רחוב וינגייט 2,4,6,8,10
שד' המעפילים 33

מפת מיקום



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	מוסדר	חלק	4-9	3

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	מס' 507-0791996 תא/מק/1/3944 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/3944
7 - 721-0026	דיון בהפקדה

שטח קרקע: 13.497 דונם.

עורך: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים.

שמאים: קרני גטריידה, יצחק נעים.

יזם: 1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

2. ענב יזום - לה גוארדיה

3. טופ נדלן בע"מ

מגשים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

2. ענב יזום - לה גוארדיה

3. טופ נדלן בע"מ

מסמכי רקע:

1. תשריט מצב מאושר

בעלות:

בעלים שונים.

עיריית ת"א-יפו + פרטיים

מצב השטח בפועל:

5 מבני שיכונים טוריים ותיקים בני 4 קומות ועוד מבנה תשתית בן קומה אחת. המבנים ממוקמים כך שחזיתות המבנים פונות מז' מע' והגמלונים פונים צפ' דר' כלפי רחובות לה גוארדיה ווינגייט.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תא/5000 – תכנית מתאר לעיר ת"א יפו.

2. תכנית מפורטת מס' 507-0301101 - תא/3944 ווינגייט-לה גוארדיה קיבלה תוקף במאי 2019 וקבעה מטרות: הקמת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת ע"י שינוי ייעודי הקרקע והשימושים, שיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית והסדרה תנועתית ברחובות ההיקפיים.

יעוד קיים: מגורים ד', תעסוקה ודרכים.

שטח התכנון: 13.497 דונם.

זכויות בניה:

מבנים בני 27-30 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים מוסדות ציבור. סה"כ זכויות בניה:

למסחר ותעסוקה: 16,000 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שירות עילי, למגורים: 40,350 מ"ר עיקרי ו-19,528 מ"ר שירות עילי, למבנים ומוסדות ציבור: 950 מ"ר עיקרי ו-950 מ"ר שירות, למסחר: 1200 עיקרי ו-360 מ"ר שירות עילי. כמו כן 1600 מ"ר שטחי מסחר עיקריים מתחת לכניסה הקובעת (תת קרקעים). אחוזי בניה: 663% לעיקרי עילי לכלל היעודים והשימושים, 973% עיקרי ושירות עילי לכלל היעודים והשימושים.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 507-0791996 תא/מק/1-3944 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/3944 דיון בהפקדה 7 - 0026-21	
--	--

מטרות התכנית :

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, איחוד תאי שטח בתכנית, שינוי הוראות בינוי, קווי בניין וקביעת זיקות הנאה כדי להתאים ולדייק את התכנון למדיניות הנוכחית.

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקה בשני מתחמים נפרדים: מגרשים 1-2 ללא הסכמת בעלים ומגרש 3 ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
5. ניווד שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. תוספת שטחי שרות למבני ציבור בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
7. קביעת זיקות הנאה על פי סעיף 62א (א) (19) לחוק.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
974%	974%	סה"כ זכויות בניה אחוזים
85,838	85,838 מעל הקרקע (125,175 סה"כ)	מ"ר
		אחוזים
700-כ	700-כ	מ"ר
32	30	קומות
125	112	מטר
40-כ	40%-כ	תכנית
1:1 תקן	1:1 תקן	מקומות חניה

עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון

האיחוד והחלוקה מחדש בכל תחום התכנית יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.

תיאור מטרות התכנון:

איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בחלקות 9-3 בהתאם לסעיף 6.12 לתכנית הראשית.

פירוט יעודים/שימושים:

כלל היעודים: מגורים תעסוקה ודרכים.

יעוד: מגורים ד'

שימושים: כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

יעוד: תעסוקה

שימושים: כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

יעוד: דרך מאושרת

שימושים: השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

טבלת נתונים / זכויות בניה :

התוכן מס' החלטה 29/12/2021 7 - - 0026-21	מס' החלטה 29/12/2021 7 - - 0026-21
--	---

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש כללי	שטח עיקרי				שטחי שירות			
				מעל הקרקע		מתחת לקרקע	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
				מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	1968	16400			6100		9400		31900
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1		500			500		100		1100
מגורים ד'	מגורים	2	2373	15070			6758		11137		32965
מגורים ד'	מסחר	2		800			120		920		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2		150			150		100		400
מגורים ד'	מגורים	3	4484	25280			11570		18800		55650
מגורים ד'	מסחר	3		1600			240		1840		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	3		300			300		100		700

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

הערות לטבלת הנתונים ולזכויות הבנייה :

א. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל מגרש תהינה דירות קטנות, כהגדרתן בתוכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יפחת מספר יח"ד קטנות בכלל התוכנית.

ב. שטחי השירות בתת הקרקע המפורטים בטבלה יוכלו לשמש גם את שטחי המסחר.

ג. ניתן יהיה להמיר שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מעיקרי לשרות ולהפך, כל עוד לא חורגים מסך השטחים הכולל הקבוע בטבלה זו.

ד. בנוסף לשטחים העיקריים, 5460 מ"ר שטחים עיקריים יהיו למרפסות (לפי 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל מגרש : 2,004 מ"ר למגרש 2 ו- 3,456 מ"ר למגרש 3). שטח המרפסות הוא יעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת. חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהתוכנית.

בהתאם למאושר ע"פ התכנית הראשית (תא/3944) :

- בתא שטח 2 התכנית קובעת 167 יח"ד. בהתאם לתכנית הראשית, 17 יח"ד מותנות בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה בתא שטח זה.
- בתא שטח 3 התכנית קובעת 288 יח"ד.

נתונים נפחיים :

מגרש 1 – מסחר ותעסוקה :

מספר קומות : מעל הכניסה הקובעת : 25. מתחת לכניסה הקובעת : 6.

גובה : 116 מ'.

קווי בניין : כמסומן בתשריט

מגרש 2 – מגורים ד' :

מספר קומות :

התוכן	מס' החלטה
3944/תא - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/מק/1/3944 - 507-0791996	29/12/2021
דיון בהפקדה	7 - 721-0026

מגדל: 27 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.

קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 108 מ'.

קווי בניין: כמסומן בתשריט

מגרש 3 – מגורים ד':

מספר קומות:

מגדל: 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.

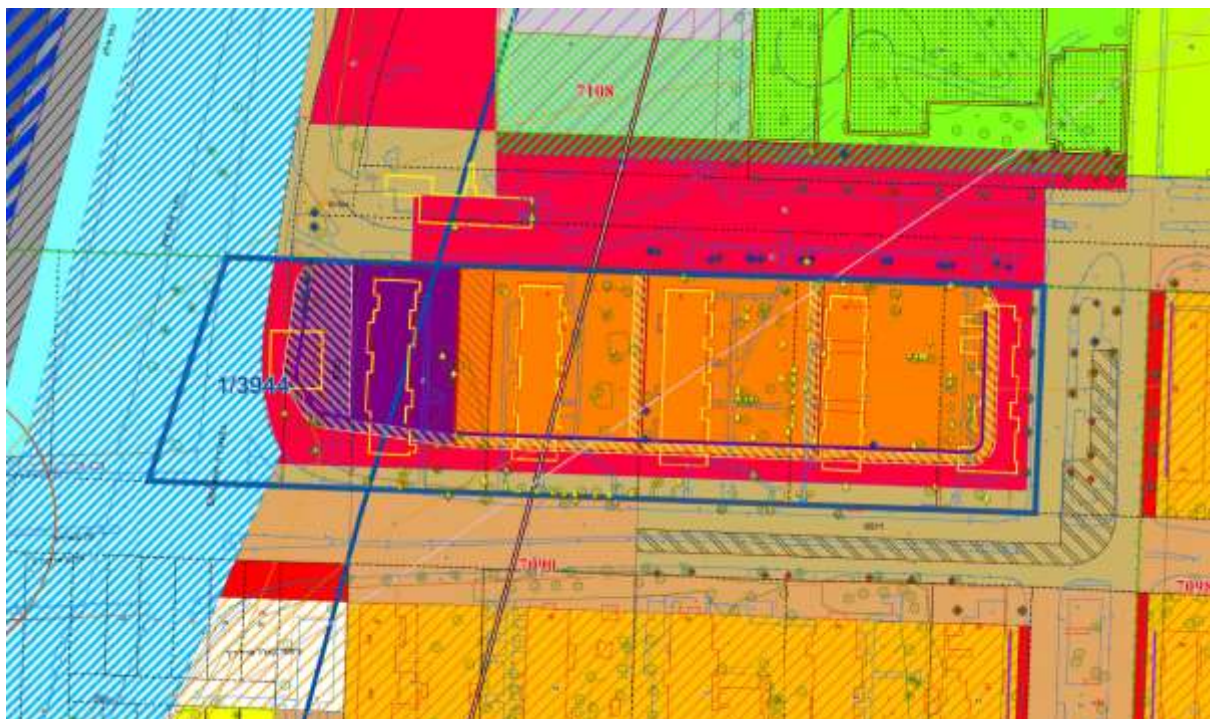
קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 125 מ'.

קווי בניין: כמסומן בתשריט

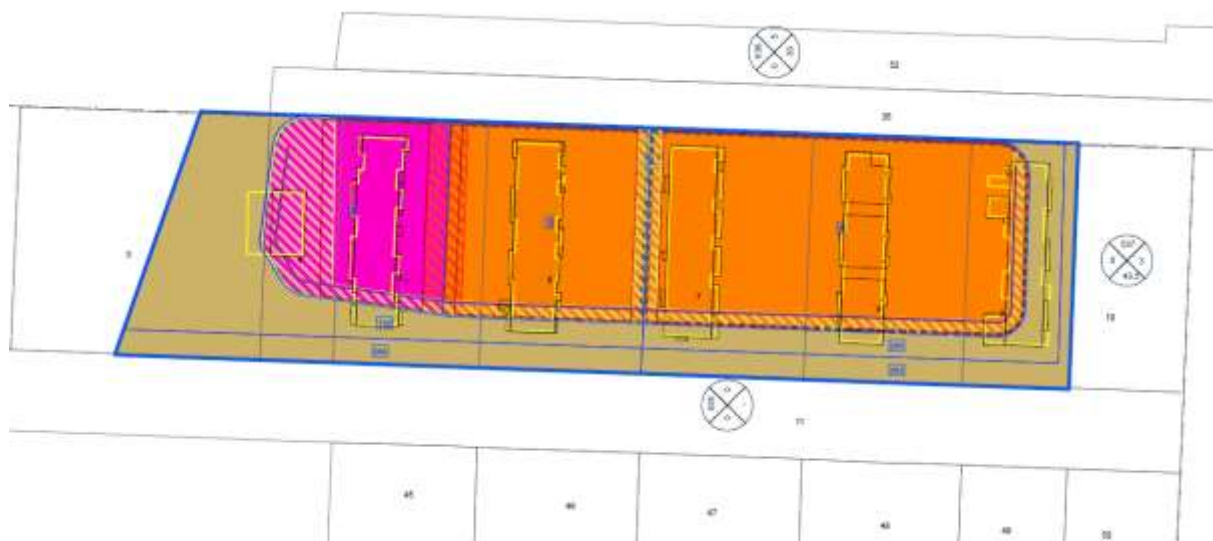
אופי הבנייה:

התכנית משלבת מסחר ושימושים ציבוריים בקומות הקרקע הגבוהה ושימושים ציבוריים ושטחים משותפים בקומה הראשונה וכך מייצרת חזית עירונית פעילה. עיצוב המבנים משלב שימוש בפתחים גדולים ומרפסות. בשבילים בזיקות ההנאה תינתן לציבור אפשרות למעבר הולכי רגל ואופניים.



תשריט מצב מאושר ע"פ התכנית הראשית תא/3944

התוכן 507-0791996 תא/מק/1/3944 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/3944 דיון בהפקדה	מס' החלטה 29/12/2021 7 - - 0026-21
---	---



תשריט מצב מוצע

זמן ביצוע

ע"פ התכנית הראשית (תא/3944): במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שיינתן טרם מועד התכלות הזכויות.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0791996 תא/מק/1/3944 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/3944
7 - 0026-221	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0791996	שם התכנית תא/3944 א איחוד וחלוקה במתחם וינטיס לה גווארדית	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו ענב יוזם - לה גווארדית סופ נדלן בע"מ	עורך התכנית אדרי' קיקה ברא"ץ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלח התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מתקנת את הוראות התכנית הראשית תא/3944 וקובעת איחוד וחלוקה בשטח מתחם וינטיס לה גווארדית, קובעת הוראות בינוי, קומות בחלק, ממירה שטח מסחרי מתחת הקרקע לכל חלקה וקובעת זכות הנאה לסובת העובר.	מכות סעיפים בחוק הת"ב	

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי קווי בניין	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
	שינוי בינוי בקומות	

מס' החלטה	מס' התוכן
29/12/2021	507-0791996 תא/מק/1/3944 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/3944
721-0026 - 7	דיון בהפקדה

סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (תחלואות)	חקר קצו וחגדלות ותכנית
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חפיקת קרקע חנדשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.	+ תוספת 2 קומות בחלקה, חמורח של שטח עיקרי למסחר מותת חקרקע לעל חקרקע. + קביעת זיקות חגאח ומיקומן

תצחיד וחתימות				
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	מחשבוש חוועדה
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		20/12/21	
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	חיועו חמטטו לוועדה
חראלח אברחם אוזן, ערוד	2438926-9		20.12.21	

רן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד צוות : (מוגש ע"י מח' תכנון מזרח ותחום מקרקעין)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/12/2021
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/12/2021

בישיבתה מספר 0026-21' מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- תאום חוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, מאיה נורי, ציפי ברנד, חן אריאל

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

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	תא/תעא/3944(1) - וינגייט-לה גוארדיה - תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
8 - 21-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

רחוב לה גוארדיה מדרום, רחוב וינגייט מצפון, שדרות המעפילים ממזרח, ונתיבי איילון ממערב.

כתובות:

תל אביב יפו

רחוב לה גוארדיה 13,15,17,19,21

רחוב וינגייט 2,4,6,8,10

שד' המעפילים 33

מפת מיקום



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	מוסדר	חלק	4-9	3

שטח התכנית : 13.497 דונם.

מתכנן: קיקה ברא"ץ אדריכלים ומתכנני ערים ואלרוד אדריכלים ומתכנני ערים.

יזמים:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו
ענב יזום - לה גוארדיה
טופ נדלן בע"מ

בעלות:

עיריית ת"א-יפו
בעלים שונים

מצב השטח בפועל:

5 מבני שיכון טוריים (רכבות) ותיקים בני 4 קומות ועוד מבנה בן קומה אחת המשמש כמועדון לוטרנים. המבנים ממוקמים כך שהחזיתות הרחבות פונות מזר-מער והגמלוניס פונים צפ-דר' כלפי רחובות לה גוארדיה ווינגייט.

מצב תכנוני קיים:

- א. תכנית תא/5000 – תכנית מתאר לעיר ת"א יפו.
- ב. תכנית מפורטת מס' 507-0301101 - תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה וקבעה את המטרות הבאות:
הקמת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ומסחר בחזית לרחובות לה גוארדיה, המעפילים ווינגייט, וזאת ע"י שינוי ייעודי הקרקע והשימושים, שיפור המרחב הפתוח בתחום התכנית והסדרת הרחובות ההיקפיים.
- ג. תנאים למתן היתר בנייה:
הכנת תכנית עיצוב אדריכלית בהתאם להוראות ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בנייה לכל אחד מהמתחמים יהיה הגשת תצ"ר ע"פ דין בהסכמת כלל בעלי הזכויות, ולחלופין בהעדר הסכמה, אישור תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ככל שהדבר ידרש.

יעוד קיים: מגורים ד', תעסוקה ודרכים.
שטח התכנון: 13.497 דונם.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ואישורה על ידי הוועדה המקומית בהתאם לתכנית הראשית עבור הקמת 4 מבני מגורים ותעסוקה בני 25-30 קומות המלווים בבינוי מרקמי לרחוב לה גוארדיה ווינגייט, הכוללים מסחר ושטחים למוסדות ציבור.
כלל היעודים: מגורים תעסוקה מסחר, שב"צ, ודרכים בהתאם לתכנית מפורטת מס' תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

תכנית העיצוב מבוססת על תכנית איחוד וחלוקה המובאת לדיון משותף עם תכנית זו.
תכנית העיצוב תאושר רק לאחר אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה. במידה ותכנית האיחוד והחלוקה לא תאושר יידרש שינוי לתכנית עיצוב זו.

טבלת נתונים:

זכויות בניה בהתאם לתכנית הראשית (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
4 מבני מגורים ותעסוקה בני 25-30 קומות המלווים בבינוי מרקמי לרחוב לה גוארדיה ווינגייט, הכוללים מסחר ושטחים למוסדות ציבור.

סה"כ זכויות בנייה:

למסחר ותעסוקה: 16,400 מ"ר עיקרי ו-6,100 מ"ר שירות עילי,
למגורים: 40,350 מ"ר עיקרי ו-18,328 מ"ר שירות עילי,
למבנים ומוסדות ציבור: 950 מ"ר עיקרי ו-950 מ"ר שירות,
למסחר: 2400 עיקרי ו-360 מ"ר שירות עילי.
39,637 מ"ר שירות בתת קרקע.
אחוזי בנייה: 68.1% לעיקרי עילי לכלל היעודים והשימושים, 97.2% עיקרי ושירות עילי לכלל היעודים והשימושים.

הדמיות המבנים



מבט מרחוב לה גוארדיה



מבט מרחוב וינגייט



מבט

משדרות המעפילים פינת לה גוארדיה

תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.10 אפיון המבנים בפרויקט

ארבעה מבני מגורים ותעסוקה בני 25-30 קומות המלווים בבינוי מרקמי לרחוב לה גוארדיה ו-וינגייט, הכוללים מסחר ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.

הבינוי יכלול מבנה מרקמי לחזית רחוב לה גוארדיה ומבנה גבוה מצפון אליו ברחוב וינגייט. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף) ולא יפחת מ-6 מ'. תותר הקמת יציע כהגדרתו בתקנות.

גובה קומת הגג לא יעלה על 8 מ' ברוטו מפני הריצוף לנק' הגבוהה במבנה.

תחויב הקמת חזית מסחרית לרחוב וינגייט ותסומן זיקת הנאה בין מגרשים 2 ו-3 בהתאם לתכנית האיחוד והחלוקה המקודמת והמובאת בדיון זה.

במסגרת תכנית העיצוב מוצגת חזית מסחרית בכל היקף המגרשים.

החזית המסחרית ברחוב לה גוארדיה מהווה המשך לחזית המסחרית שנקבעה בכל התכניות המקודמות ברחוב.

יותר קו בניין 0 למסחר בקומת קרקע בין המגרשים.

תותר בניית בריכות לשימוש פרטי ומשותף ובתנאי שלא תבלוט מעל למפלס רצפת הגג והמרפסות ולא תידרש הגבהת המעקה לטובת הסתרתם ודרישות בטיחות.

שאר הוראות בינוי יהיו בהתאם לתכנית מפורטת תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

מגרש 1 – מסחר ותעסוקה:

מספר קומות:

מעל הכניסה הקובעת: עד 25. מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: עד 116 מ'.

תכנית: בהתאם לקווי הבניין ונפחי הבניה ע"פ התכנית הראשית.

קווי בניין: ע"פ המסומן בנספח הבינוי של התכנית הראשית – תא/3944.

מגרש 2 – מגורים ד':

מספר קומות:

מגדל: 27 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית.
באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.
קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.
גובה: 108 מ'.

תכנית: בהתאם לקווי הבניין ונפחי הבניה ע"פ התכנית הראשית.
קווי בניין: כמסומן בתשריט תכנית תא/3944/1

מגרש 3 – מגורים ד':

מספר קומות:

מגדל: 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית.
באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.
קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.
גובה: 125 מ'.

תכנית: בהתאם לקווי הבניין ונפחי הבניה ע"פ התכנית הראשית.
קווי בניין: כמסומן בתשריט תכנית תא/3944/1.

אופי הבניה:

- הפרויקט משלב מסחר ושימושים ציבוריים בקומות הקרקע הגבוהה ושטחים ציבוריים ומשותפים בקומה הראשונה.
- הבניה במגרש תהיה במגדלים בני עד 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית ובבניה מרקמית מלוות רחוב בת עד 8 קומות למגורים.
- עיצוב המבנים משלב שימוש בפתחים גדולים ומרפסות.
- בזיקות ההנאה תינתן אפשרות לשהייה ומעבר הולכי רגל ואופניים.

מס יחידות דיור

מס' יח"ד בהתאם למאוסר ע"פ התכנית הראשית (תא/3944):

- בתא שטח 2 התכנית מציעה 167 יח"ד
- בתא שטח 3 התכנית מציעה 288 יח"ד.
- סה"כ 455 יח"ד, מתוכן לפחות 20% דירות קטנות לפי הגדרתן בתכנית.
- תמהיל יחידות הדיור תהיה בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.

2.11 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

חומרי הגמר במעטפת יהיו שילוב של חומרים קשיחים בגוון בהיר וזכוכית כמוצג בהדמיות ובכפוף לאישור אדריכל העיר ומחלקת בניה בת קיימה.
כל זכוכית אשר תתוכנן בחזיתות הבניינים תוגבל, לרפלקטיביות מירבית של 14%
אישור סופי לחומרי הגמר במעטפת ינתן במסגרת היתרי הבניה

ב. מרפסות

המרפסות בכל המבנים יהיו חלק אינטגרלי מחזיתות המבנים, המעקות מסגרת אלומיניום בשילוב זכוכית ומאחז יד.
לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.

ג. סגירות חורף:

תתאפשרנה סגירות חורף בכל החזיתות המסחריות למעט ברחוב וינגייט המערבי היות והקולונדה מהווה את המעבר בצמוד למבנה. הכל בכפוף לתאום עם אדריכל העיר והתאמה לדרישות העירוניות. הנושא יוסדר במסגרת רישוי עסקים.

ד. חזית חמישית בבינוי המרקמי:

הגג העליון של המבנים ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש לחימום דודי המים של הדיירים ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון כך שישתיר מתקנים אלו בכפוף לאישור אדריכל העיר ולמותר בתכנית הראשית. יתר שטחי הגגות יטופלו בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

ה. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

ו. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

יחס להנחיות מרחביות:

הבניה תהיה כפופה להוראות התכנית הראשית ולהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב למעט נושאים שצוינו בצורה ברורה בתכנית זו.

2.12 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

מפלסי המסחר מלווים מפלס מדרכות סמוכות ללא הפרשי גובה ממפלס הרחוב. בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח תתאפשר עליה של עד 0.5 מ' ללובי הכניסה ובתנאי שהפתרון לא יכלול מדרגות ורמפות אלא עליה מתונה הקטנה משיפוע של 5% הכניסות למבנים יהיו מהרחובות הראשיים ומשבילי הולכי הרגל.

ב. שטחים משותפים מבונים:

מחסנים לדיירים יהיו ממוקמים בקומת המרתף. מס' המחסנים לדירות לא יעלה על מספר הדירות בבניינים. מקומות לאחסון אופניים ואופנועים וכיו"ב יהיו בשטחים הפתוחים בשטחים המשותפים בקומת הקרקע ובמרתפים והכל בכפוף לאישור אגף התנועה ועמידה בדרישות העירונית בנושא. מועדוני הדיירים ימוקמו בקומת קרקע וקומה 1.

2.13 תנועה

נספח התנועה יאושר באגף התנועה ויכלול הוראות לנושא תקן החניה, מאזן חניה, מיקום ומספר חניות אופניים,

רמפות הכניסה לכלי רכב - בהתאם למסומן בתכנית קומת הקרקע ותכנית הפיתוח הכללית: כניסות רכב פרטי ותפעולי לחניונים יבוצעו דרך רמפות מכיוון רחוב וינגייט. למגרשים 1 ו-2 מתוכננת רמפה משותפת הממוקמת על הגבול המשותף בין המגרשים. רמפת ירידה למרתף נמצאת במגרש מס 1 ורמפת עלייה נמצאת במגרש מס 2.

למגרש 3 מתוכננת רמפה אחת הממוקמת בסמוך לגבול המערבי של המגרש. **התייחסות לתחבורה ציבורי:** קיימת תחנת אוטובוס בתחום התכנית ברחוב לה-גוארדיה, המסומנת בנספח התנועה. חתך הרחוב בסמיכות לתחנה מאפשר מדרכה רחבה. שביל האופניים מתוכנן בגב התחנה עם מעברי חציה לטובת הולכי הרגל המגיעים לתחנה.

2.14 מערכות

תחול הפרדה מלאה במערכות הטכניות בין הבינוי למגורים ומסחר לבין המבנה הציבורי חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון בשטח החניון של דיירי הבניין. ככל הניתן בסמוך לרמפה ויאזורו לפי הנחיות אדריכל העיר ומחלקת הנכסים ואיכה"ס.

חדרי הגנרטור ימוקמו במפלס הקרקע ו/או הגג ו/או המרתפים ופתחי האיוורור שלהם יפנו כלפי פנים תא השטח ולא לכיוון הרחוב או זיקות ההנאה. אגוזי הגנרטור יעלה לגג המבנה כנדרש עפ"י הוראות איכ"ס.

א. מערכות מיזוג אויר.

יחידות העיבוי למיזוג ימוקמו בגגות ו/או ב"חוות מזגנים" בקומות הטיפוסיות ו/או מאחורי מסתור ייעודי משולב בחזית המבנים. הפיתרון יוצג בצורה ברורה לאישור אדריכל העיר כחלק מתכנית העיצוב. ייתכן ומזגני המסחר ימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרונות מאחורי רפפות ו/או במרתף, והכל בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

ב. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

איוורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה ו/או בפיתוח בהיקף תא השטח באמצעות אלמנטים בנויים. מיקום פתחי ש"ע ויציאת האוויר ישולבו בחזית קומת הקרקע ברפפות בגובה שלא ירד מ' 6 מ' ממפלס הולכי הרגל ו/או בפירי אורור דרך גרעיני המגדלים לקומות העליונות – באישור מחלקת איכות הסביבה ואדריכל העיר.

פירי המנדוף של המסחר ימוקמו בגרעיני המגורים ויעלו עד לגג העליון. פירי המנדוף יחוברו לארובות בגובה 2 מ' מעל הגג העליון.

ג. אצירה, מיחזור ופינוי אשפה

פינוי האשפה של כלל המרחב ייעשה מחדר דחסניות כמתואר בתכנית חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמת, כמו גם על פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון. מספר העגלות מכל סוג בכל חדר יקבע בהתאם להנחיות אגף תברואה במסגרת היתרי הבניה. במסגרת הכנת תכנית העיצוב התקבל אישור עקרוני של אגף התברואה לתכנון המוצג.

ד. בריכות שחייה

תתאפשר בריכת שחיה על גג הלובי ובתנאי שלא תהיה הגבהה של המעקה או הבלטת אלמנטים מעל למעקה הגג, בכפוף לתקנות החוק ואושר במסגרת היתרי בניה.

ה. תאורה דקורטיבית.

בהתאם לנספח תאורה אדריכלית שיצורף להיתר הבניה ואושר מול אדריכל העיר.

ו. הנחיות אקוסטיות.

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

ז. כיבוי אש.

רחבות כיבוי האש ימוקמו כמוצג בתכנית הפיתוח תוך התחשבות בעצים קיימים ופיתוח הרחובות המתוכנן.

ניתן יהיה לתאם שינויים במיקום רחבות לכיבוי אש בתיאום ובכפוף לאישור רשות הכבאות ואדריכל העיר בעת הוצאת היתר הבניה.

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מזיקת ההנאה שלהפרויקט)

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

זיקת הנאה מוגדרת בתשריט תא/3944 ובהתאם למסומן בתכנית הפיתוח: קולונדות:

ברחוב לה גוארדיה - קולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.

ברחוב וינגייט מערב (לכיוון נתיבי איילון) קולונדה ברוחב 4 מ'.

ברחוב וינגייט (צפון) קולונדה ברוחב 3 מ'.

ברחוב המעפילים קולונדה ברוחב 4 מ'..

כל הקולונדות מסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

זיקת הנאה לשהייה ולמעבר הולכי רגלי ואופניים:

ברחוב וינגייט מערב (לכיוון נתיבי איילון) ברוחב משתנה של עד 14 מ' מיתוכם קולונדה של 4 מ' בין מגרשים 2-3 ברוחב של 6 מטר.

זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בין מגרשים 1-2 ברוחב של 9.5 מטר.

בתחום זיקת הנאה לא תתאפשר גידור או שינוי מפלסים, זיקות ההנאה ישמשו למעבר ושהיית הולכי רגל. לא יותר מיקום מערכות טכניות המגבילות את האפשרות לשהייה ומעבר הנדרשים בתבע

3.2 פיתוח השטח

במסגרת התכנית הראשית נקבעו מעברים להולכי רגל בזיקת הנאה בין הרחובות וינגייט ולה גוארדיה במטרה ליצור מרקם הולכי רגל עשיר שיאפשר קישוריות טובה בין המוקדים השונים בסביבת הפרויקט. כמו כן נקבעה זיקת הנאה הדדית למעבר רכבים ברמפות ובמרתפים במטרה לצמצם כניסות רכבים לאורך המגרשים.

השטח הפתוח בין דופן הבניינים לגבול המגרש כלפי רחובות מרוצפים יתוכנן כהמשך רציף למדרכה וירשם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ובהתאם למפורט בתכנית העיצוב.

בכל תחום זיקות ההנאה יתאפשר עומק שתילה מינימלי של 1.5 מ' עבור נטיעות עצים ברוחב.

הנחיות פיתוח נוספות:

א. לא תותר כל בנייה מעל הקרקע בשטח זיקת ההנאה שבין תאי שטח 2 ו-3. זיקות ההנאה ירוצפו ע"פ סטנדרט עירוני ויאפשרו מעבר נגיש ונוח.

ב. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ייקבעו צירי הולכי רגל בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ע"פ תכנית 1/3944 ותכנית האיחוד והחלוקה המובאת לדיון יחד עם תכנית העיצוב, לרבות מיקומם רוחבם ופיתוחם, אין לרדת מהרוחביים המצוינים בתכנית הפיתוח ותשריט תכנית האיחוד והחלוקה.

ג. העברת תשתיות תתבצע מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים, בהתאם לתכנית הראשית (תא/3944)

ד. פיתוח השטח:

- שטחים המצוינים כשטחים בזיקת הנאה לציבור, יפותחו כחלק מהמרחב הפתוח הבין בנייני וישמשו למעבר חופשי ולשהייה של הולכי רגל, וכן למעבר אופניים.
- לא יוקמו כל מדרגות, גדרות ומכשולים בשטח המיועד למעבר הציבור.
- מפלס הכניסה לחנויות יותאם למפלס המדרכות ללא מדרגות.
- גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים מעל הקרקע והלא מרוצפים, באדמת גן בעומק של כ-1.5 מ' לפחות, למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה ושהיית מי נגר וחלחול מים.

3.3 שטח פנוי מבנייה-

הוצגו שתי חלופות לשטח פנוי מבנייה במסגרת המסמכים המובאים לוועדה לשיקול דעתה תוך התייחסות לחווד המחלקה לתכנון בר קיימא המובאת בהמשך.
חלופה אחת של השארת 15% שטח פנוי מבנייה בכל אחד מהמגרשים כנדרש.
חלופה נוספת שעומדת בדרישות החלחול רק במגרש 1.
כל חלופה שתאושר על ידי הוועדה המקומית תחושב על ידי הידרולוג בהתאם להנחיות העירוניות וכמפורט בנספחי תכנית העיצוב ויאושרו על ידי הגורמים העירוניים כחלק מנספח הבניה הירוקה. בהמשך מצ"ב חו"ד של מח' לתכנון בר קיימא בנושא.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של- 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
 - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
 - פיתוח זיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
 - לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

3.4 הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח הפרטנית ובתיאום עם אדריכל העיר.
- הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוף ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי להיתר בניה.
- הפיתוח ברחובות יתואם ויאושרו על ידי אגף שפ"ע.
- ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. קיימות ואיכות סביבה

1. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התו כנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
3. הגנה מפני קרינת שמש בקיץ: כל פתחי הדירות למעט חדרי שירות יכללו מערכות הצללה ומערכת זיגוג מפחיתה מעבר חום וקרינה.
4. משטר הרוחות: הנחיות תכנון נוף בהתאם לבדיקת משטר הרוח ואבחון חריגות מינוריות מהקריטריון הקבוע שילוב של צמחיה צפופה – עצים בוגרים אביזרי הצללה וריהוט רחוב, בשלב בקרת תכן ייבדק שוב התכנון כולל ריהוט הרחוב והעצים המתוכננים, בדגש על אזורים בהם נמצאה חריגה בעוצמת הרוח כדי לוודא שהשפעתם על עוצמות רוח אלו השיגה את המיתון הנדרש ואין חריגה מנדרש בקריטריון.
5. בידוד תרמי

5.1. חתך קיר חוץ בעלת ערך מוליכות תרמית מקס (0.75) U

- 5.2. מערכת זיגוג בגוון נטרלי (על בסיס אפור) בעלת תכונות: רפלקטיביות (Rf) עד 14%. מעבר אור (NT) (לא יפחת מ-50%).
- מוליכות תרמית (U) מקס 2.5.
6. צמצום צריכת מים במבנים:
 - 6.1. הגבלת ספיקת המים בברזים ל 6 ליטר לדקה
 - 6.2. הגבלת ספיקת המים בקבועות מקלחים ל 9 ליטר לדקה
 - 6.3. מכלי הדחה דו כמותיים.
7. אסטרטגיות לטיפול במי נגר: 100% ממי הגשמים הנופלים על המגרשים יטופלו ע"י פתרונות השהיה וחלחול ובהתאם לדו"ח ההידרולוגי
8. אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים להשקיה: יושגו לפחות 10% אחוזי חיסכון ע"י:
 - 8.1. צמחיה חסכונית במים
 - 8.2. איסוף עודפי השקיה והחזרתם להשקיה
 - 8.3. אמצעים אוטומטים לשליטה ובקרה על ההשקיה.
 9. מיתון תופעת אי החום העירוני:
- 9.1. 50-75% משטח המעטפת הכללית של הבניין יתבצע שימוש בגוונים מתונים - חזיתות וגגות בעל ערכים $LRV > 0.65$
- 9.2. בריצוף הפיתוח יעשה מחומרים בעלי ערך SRI מקסי' 0.6

מאפייני בנייה ירוקה

- תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.
- א. דוח רוחות – מוצג בנפרד בפורמט העירייה.
 - ב. דוח הצללות והעמדת מבנים – מוצג בנפרד בפורמט העירייה.
 - ג. דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282:
 - ד. המבנים בתחם התכנית יעמדו בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.

ריצופים

- א. תכנית הפיתוח תכלול ריצוף. הריצוף יהיה בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- ב. מירב השטחים המרוצפים יהיו מוצללים הן ע"י הבניינים עצמם והן ע"י עצים שיינטעו לאורך השבילים ובשטחים הפתוחים.

חניית אופניים

- חנייה אופניים לפי מפתח של חנייה 1 לכל יח"ד מתוכננת בשטחי הפיתוח ובמרתפים בשטחים המשותפים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חווד היחידה לבניה בת קיימא לנושא ניהול מי נגר ובפרט לאחוז החילחול במגרש:

הוצגו 15% שטח פנוי מבניה בכל המגרשים כנדרש.
מצ"ב חו"ד המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לעניין ניהול מי נגר בפרויקט 'וינגייט-לה-גארדיה':
התכנון כולל בנייה בקווי בניין אפס כלפי הרחובות ותכנית מרתפים על מרבית שטח המגרשים הסחירים. היזם הציג חלופת תכנון לפיה נותר שטח פנוי מבנייה על ותת קרקעית בהיקף 27% תחום התכנית, אך לא בתחום המגרש.
תכנון פתרונות האצירה וההחדרה שהוצג כולל תכנון כולל 3 קידוחי החדרה וכן השהיית נגר בגגות המבנים.
פתרונות ההחדרה מוצעים ברובם בתחום המגרש לתעסוקה, שאינו שווק ולא ידוע מתי תקודם בו בנייה.

לסיכום:

1. מוסכם כי מוטב להימנע מחפירת קומת מרתף חמישית וחדירה למי תהום, גם במחיר השארת שטח פנוי מבינוי בהיקף הנמוך מ-15% כנדרש.
2. יש למקם את בורות ההחדרה בתחום המגרש הפרטי, ולא בתחום המגרש לתעסוקה שלא ידוע מתי תמומש בו הבנייה. כמו כן, לא ימוקמו בורות החדרה בתחום זיקות ההנאה.
3. ההנחיה לניהול 30 קוב / דונם בחישוב יממתי עומדת בעינה, יש להציג לאישור הח"מ תכנון מתאים המשלב פתרונות חלחול, החדרה והשהייה (גגות, מאגר תת קרקעי להשהיה).
4. יש לשמור על מרווח צד בין המגרשים 2 ו-3, בתחום זיקת ההנאה, כשטח פנוי מבנייה לטובת נטיעות על גבי קרקע טבעית.
5. פתרון ניהול נגר בתחום המגרש יוצג גם לתאגיד המים וילווה בטבלת חישוב מפורטת ע"י הידרולוג.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

1. תכנית העיצוב מבוססת על תכנית איחוד וחלוקה המובאת לדיון משותף עם תכנית זו.

תכנית העיצוב תאפשר רק לאחר אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה. במידה ותכנית האיחוד והחלוקה לא תאושר יידרש שינוי לתכנית עיצוב זו.

2. נושא השטח הפנוי מבניה בתכנית מובא לשיקול דעת הוועדה. המתכננים הציגו שתי חלופות אחת מותירה 15% כנדרש אך דורשת העמקת המרתפים לתוך מי תהום והשנייה בניה בתכנית העולה על 85% משטח המגרשים 2 ו 3.

במסגרת התאום עם היוזם נבדקה המשמעות של הוספת קומות מרתף לאור הקטנת התכנית של כל קומה ונמצא כי המשמעות כפי שנבדקה על ידי המחלקה לבניה בת קימא הינה כניסה למי תהום. השפעת החדירה למי תהום, הצורך בביצוע שאיבה לטובת הבניה ואיטום המרתפים נבחנה אל מול התועלת בהותרת שטחי חילחול.

אנו ממליצים לקבל את חוות דעת היחידה לבניה בת קיימא ולאפשר בניה בתכנית העולה על 85% משטח המגרשים הפרטיים (2 ו-3).

3. ממליצים לאשר את התכנית בתנאי **אישור תכנית איחוד וחלוקה מס תא/3944(1)** ולהשלמת תיאום עם הגורמים הבאים לנושאים המפורטים וקבלת אישורם הסופי :

א. תאום עם אדריכל העיר ומחלקת התכנון לנושאים הבאים:

- עיצוב המבנים:
יישור והשלמת החזית הדרומית של המבנה הפונה לרחוב לה גוארדיה
עיצוב חזית דרומית באזור התפעולי.
- פיתוח:
רוחב ומיקום זיקות ההנאה ופינוין מכל מכשול
חתכי רחוב
החצר הפנימית תוך הצגת מפלס קרקע אחוד ללא הגבהות בשולי הבניה
הצגת אזורים לסגירות חורף
- בינוי:
קביעת מפלס הדירות בקומת הקרקע שאינו עולה מ 0.7 מ' ממפלס הרחוב,
תכנית פיתוח- חומרי גמר, נטיעות ובתי גידול, ומערכות טכניות

הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:

- אגף הנכסים
- היחידה לבניה בת קיימא
- אגף התנועה - חתכי רחוב כולל חתך במיקום תחנת האוטובוס, מאזן חניה, רמפות ירידה לרכב כולל התייחסות לשלביות הבניה וחניות האופניים.
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגרונום העיריה
- אגף שפע כולל קביעת אחריות על התחזוקה של השטחים הפתוחים
- הכנסות מבניה לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים
- התייחסות מחלקת רישוי כולל התייחסות לבניה על הגג.
- היחידה האסטרטגית - השלמת תיאום לנושא תמהיל יח"ד ושטחי הציבור
- אגף מבני ציבור אישור תכנון ומיקום השטחים הציבוריים
- עזרה וביצרון לנושא השטחים המסחריים בדופן שד' המעפילים.

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

בישיבתה מספר 0026-21' מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

4. לאשר את התכנית בתנאי אישור תכנית איחוד וחלוקה מס תא/3944(1) ולהשלמת תיאום עם הגורמים הבאים לנושאים המפורטים וקבלת אישורם הסופי :

ב. תאום עם אדריכל העיר ומחלקת התכנון לנושאים הבאים :

- עיצוב המבנים :
יישור והשלמת החזית הדרומית של המבנה הפונה לרחוב לה גוארדיה
עיצוב חזית דרומית באזור התפעולי.
- פיתוח :
רוחב ומיקום זיקות ההנאה ופינוך מכל מכשול
חתכי רחוב
החצר הפנימית תוך הצגת מפלס קרקע אחוד ללא הגבהות בשולי הבניה
הצגת אזורים לסגירות חורף
- בינוי :
קביעת מפלס הדירות בקומת הקרקע שאינו עולה מ 0.7 מ' ממפלס הרחוב,
תכנית פיתוח- חומרי גמר, נטיעות ובתי גידול, ומערכות טכניות

הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים :

- אגף הנכסים
- היחידה לבניה בת קיימא
- אגף התנועה - חתכי רחוב כולל חתך במיקום תחנת האוטובוס, מאזן חניה, רמפות ירידה לרכב כולל התייחסות לשלבויות הבניה וחניות האופניים.
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגרונום העיריה
- אגף שפע כולל קביעת אחריות על התחזוקה של השטחים הפתוחים
- הכנסות מבניה לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים
- התייחסות מחלקת רישוי כולל התייחסות לבניה על הגג.
- היחידה האסטרטגית - השלמת תיאום לנושא תמהיל יח"ד ושטחי הציבור
- אגף מבני ציבור אישור תכנון ומיקום השטחים הציבוריים
- עזרה וביצרון לנושא השטחים המסחריים בדופן שד' המעפילים.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה ודיפון, לבניה העולה על 85% משטח המגרש (כל מגרש בפני עצמו), יהיה הגשת דו"ח הידרולוגי לבדיקה ואישור מח' לבניה בת קיימא, מי אביבים ויח' התיעול העירונית.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, מאיה נורי, ציפי ברנד, חן אריאלי