

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

פרוטוקול מספר 20-0006
כ"ח ניסן תש"פ 22/04/2020 09:00 - 13:00

ישיבת הועדה התקיימה באמצעות שיחת וידאו מרחוק

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
אופירה יוחנן וולק
שפירא ליאור
אלקבץ רועי
ברנד פרנק ציפי
אריאלי חן
זבולון אלחנן
לדיאנסקי ראובן עו"ד
להבי מיטל
הראל אסף

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

נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
אושרת שפי, עו"ד
אורלי אראל
הלל הלמן
ריטה דלל, אינג'
אלי לוי
דני ארצי
רות אריאל
פרנסיין דויד, אדר'
לריסה קופמן, אדר'
איל רונן
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
ס. בכירה ליועמ"ש
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת
מחלקת מידע
מנהל אגף נכסי העירייה
מנהל תחום מקרקעין
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
מ. מח' תכנון צפון
מ. מח' תכנון מרכז
מ. מח' תכנון מזרח
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

משקיפים אביגדור פרויד
אלי יהל
עמי אלמוג
גיורא רובינשטיין
עמית גולדשטיין
מלי פולישוק, עו"ד
ניר מסורי

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

פרוטוקול 20-0006 מיום 22.4.2020 אושר בישיבה 20-0007 מיום 13.5.2020

מיטל להבי נמנעה באישור הנושא מס' 3 התחדשות עירונית נווה עופר



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

**פרוטוקול מספר 20-0006
כ"ח ניסן תש"פ 22/04/2020 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0004 ב מיום 11/03/2020			
אישור פרוטוקול 20-0005 ב מיום 01/04/2020			
רצועת סלונקי 7-17 דיון בסעיפים 77 + 78	1 -	1	1.
מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (4)		4	2.
התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בהפקדה (3)	507-0404970	10	3.
מדיניות עיצוב - רמת אביב א דיון באישור מדיניות		26	4.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
7-17 - 1_ - תא/מק/4981 - רצועת סלוניקי	22/04/2020
דיון בסעיפים 77 + 78	1 - - 20-0006

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: בצפון-מתחם גולף, בדרום-רחוב מבצע קדש, במזרח-רח' פנחס רוזן, במערב-רחוב קהילת סלוניקי

כתובת: תל אביב, שכנות נאות אפקה א', רחוב קהילת סלוניקי 7, 9, 11, 13, 13א', 15, 17



גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
319,964,1002,1366	321,325,962,963,1005,1007,1008,1050,101358,1361,1367,51	חלק	מוסדר	6625
654,624		חלק	מוסדר	6623

שטח התכנית: 20 דונם

מתכנן: אלישע רובין אדריכלים בע"מ, קריית עתידים, בניין 7, תל אביב-יפו 58195

יזם: חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, רח' ששת הימים 30, בני ברק 5120261
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלויות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

חלקות 1005, 1051, 1050, 1008, 962 ביעוד תעסוקה. קיימים 4 מבני תעסוקה בני 4 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, הפונים לרחוב קהילת סלוניקי.
חלקה 1007 ביעוד שביל להולכי רגל.
חלקה 1358 ביעוד משרדים, לא בנויה.
חלקות 321, 963, 1361 ביעוד שצ"פ עם חניה ציבורית מגוננת
חלקות 624, 654, 325, 1367, 1366, 964, 1002, 319 יעוד דרך
סך שטחי התעסוקה והמסחר הקיימים עומד על כ-11,000 מ"ר (עיקרי ושירות) ע"פ היתרי בנייה.

מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר תא/5000 קבעה את ההוראות הבאות (טבלה 5):
- השצ"פ הקיים לאורך פנחס רוזן יועתק מערבה ומגרשי הבנייה יהיו על דופן פנחס רוזן (הצד הרחב מגרשים).
- מרחב התכנון הינו מתחם להתחדשות עירונית הכולל תעסוקה חדש בו יותרו שימושי מגורים בנוסף לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש.
- רח"ק מרבי 5 (4 עבור יעוד מגורים בבנייה עירונית + 1 עבור התחדשות עירונית).
- גובה מרבי 20 קומות (בנייה חריגה נקודתית לסביבתה).

רקע לתכנית:

במסמך המדיניות להתחדשות עירונית נאות אפקה אי' הוגדר כי למתחם רצועת סלוניקי יש להכין תכנית מפורטת למרחב התכנון בשלמותו.

מטרת התכנית המפורטת: חיזוק מוקד תעסוקה ומסחר קיים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית, ע"י הצרחה בין מגרשי בניה ושצ"פ, הקמת רצף מבונה של מסחר, תעסוקה ומגורים לאורך רחוב פנחס רוזן במקום מגרש החניה הקיים, ורצועת שטח פתוח לציבור לאורך רחוב קהילת סלוניקי במקום מבני התעסוקה והמסחר הקיימים. המרחב הציבורי בחזית רחוב מבצע קדש יפותח כחלק מתפיסת פיתוח של שדרה פעילה עם מגוון שימושים ופעילות עירונית (מסחר ושירותים אחרים בקומת הקרקע).

התכנית המקודמת תואמת לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות של נאות אפקה אי' וכוללת את הנושאים הבאים:

- הריסת הבינוי הקיים.
- הפקעות לטובת הרחבת הדרך ברחוב פנחס רוזן ורחוב קהילת סלוניקי.
- הצרחה בין השטחים הסחירים לבין השטחים הציבוריים
- בינוי על דופן הרחובות פנחס רוזן ומבצע קדש והפניית שטח ציבורי פתוח לכיוון רחוב קהילת סלוניקי ושכונת נאות אפקה אי'.
- הבינוי מאופיין בעירוב שימושים הכולל מסחר, משרדים, שטחים ציבוריים בנויים וכן מבני מגורים. סה"כ גובה הבינוי יהיה עד 20 קומות, כולל קומת קרקע וגג.

נוסח פרסום מוצע:

לאור קידום תכנית להתחדשות מרחב תכנון קהילת סלוניקי 17-7 מוצע להכריז על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ולקבוע לפי סעיף 78 תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג, עד להפקדת התכנית כדלקמן:

- א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במתחם הנ"ל. כמו כן, רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לעקרונות התכנון החדש, כפי שיוצגו במסמכי התכנית.
- ב. תיקי מידע שהוצאו לפני פרסום זה (5 בנושא שימושים חורגים), יהיו בתוקף אך תוקפם לא יוארך.
- ג. בחלקה מספר 1358 חלות תכניות תא/מח/3312, 1845ב' ותא/ע1. עבור חלקה זו מקודמת תכנית עיצוב אדריכלי תא/מח/3312. יעוד חלקה זו, זכויות הבנייה ושאר הוראות הבניה, יהיו עפ"י "תכנית מאושרת אחרת" ומגבלות הבניה המפורטות בסעיפים א' וב' לא תחולנה על חלקה זו. יחד עם זאת, תכנית העיצוב האדריכלי / הבקשה להיתר בניה שיאושרו לחלקה זו יתואמו עם מה"ע או מי מטעמו, ע"מ להבטיח השתלבות מיטבית של הבניין ופיתוח המגרש עם התכנית העתידית. כל זאת, כאמור, מבלי לפגוע בזכויות הבניה לחלקה מתוקף תא/מח/3312

תוקף התנאים:

3 שנים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון צפון)

לפרסם על הכנת התכנית ולאשר את התנאים המגבילים כמפורט לעיל.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4981 - רצועת סלוניקי 7-17 דיון בסעיף 78

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/04/2020
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/04/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20'ב' מיום 22/04/2020 תיאור הדיון :

**בישיבתה מספר 0006-20'ב' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה
 לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (4)	22/04/2020 2 - 20-0006

דיווח לוועדה לגבי 3 סעיפים בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 1.1.2020:

1. לבקשת התאחדות הקבלנים תיבדק האפשרות לחרוג ממנימום נדרש של 35% משטחי קומת הקרקע לטובת שטחים משותפים לדיירים במקרי קיצון מסוימים בהם נוצרת פגיעה בתכנון.
2. לבקשת אסף הראל תבחן האפשרות לתמרץ קומת מסחר מלאה ע"י תוספת קומת מגורים בכל מקום בו התב"ע מאפשרת גם שימושי מגורים וגם שימושי מסחר בקומת הקרקע.
3. לבדוק את הגבלת מספר הקומות המרבי האפשרי על פי מדיניות תמ"א 38 בהתאם למספר הקומות המרבי המותר לפי נספח העיצוב בתכנית המתאר בשיכוני דרום יפו ושכונת נווה עופר במידה והדבר חיוני לצורך ישימות ומימוש התמ"א בדרום העיר.

1. 35% קביעת שטחים משותפים בקומת הקרקע - מוצע לשנות את סעיף 4.2.5 (ח') ולא לנקוב בשטח מוגדר של שטחי בניה בקומת הקרקע לטובת שטחים משותפים.

סעיף קיים	סעיף מוצע
צפיפות בקומת הקרקע - לפחות 35% מהשטחים הבנויים בקומת הקרקע ישמשו לשטחים משותפים, מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת (עיקרי+ממ"ד) בבניין המוצע, לא כולל ג'1.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים, לפי שיקול דעת ושביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לתקנות. מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת בקומה טיפוסית.

2. תמרוץ קומת מסחר - לאחר מיפוי ובדיקה של כלל התכניות בעיר המאפשרות בקומות הקרקע מגורים ומסחר נמצא כי אין היתכנות בתמרץ נוסף שיעודד קומה מסחרית עקב שתי סיבות עיקריות:

- א. בהתאם למדיניות התקפה, מלוא התמריצים ניתנו ממילא ללא התניה בקומה מסחרית
- ב. מבקשים לא לפרוץ את הגובה והנחיות הבינוי שהוגדרו במדיניות מאחר ומדובר במרקמים מובחנים (כגון שדרות ירושלים ופלורנטין)

- ברחוב מסילת ישרים התאפשר תמרוץ קומה נוספת מאחר ומדיניות תמ"א 38 הקודמת לא אפשרה תמרוץ במספר הקומות ביחס לתכנית התקפה.

יחד עם זאת ובעקבות הבדיקה נמצא כי בהיתרים חדשים, באזורים הכוללים קומת קרקע מסחרית, פוחתים שטחי המסחר לטובת הגדלת שטחי מגורים בקומות הקרקע. בהתאם לכך, מומלץ להוסיף סעיף כללי במדיניות שיאפשר את שמירת שטחי המסחר הקיימים:

סעיף קיים	סעיף מוצע
אין התייחסות	א. באזורים בהם התכנית התקפה מחייבת קומה מסחרית ובמבנים בהם קיימים שטחי מסחר בהיתר בקומת הקרקע. תנאי לקבלת תוספת תמריצים מכוח תמ"א 38 יהיה קביעת שטחי מסחר בהתאם להוראות התכנית התקפה ובכל מקרה שטחי המסחר המוצעים לא יפחתו מהשטחים הקיימים בהיתר. פריסת השטח המסחרי יאפשר את תפקודו הסביר בהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. בעבר הירקון: בקשות להיתר בניה מתוקף תמ"א 38 הכוללות חזית מסחרית ידרשו לתאום תכנון.

3. מספר קומות מרבי בשיכוני דרום יפו ונווה עופר:

א. בשיכוני דרום יפו ונווה עופר, מספר הקומות המרבי אינו חופף לנספח העיצוב העירוני בתא/5000 אלא מאפשר את מספר הקומות המותר ע"פ תמ"א 38. בהתאם לכך מומלץ להשאיר את הוראות המדיניות כפי שהן.

ב. **במבני שיכון ביפו ההיסטורית** - מומלץ לעדכן את מספר הקומות המרבי ולהסיר את התלות בנספח העיצוב העירוני של תא/5000 מאחר וחלק מהשיכונים הקיימים נמצאים בתחום בניה עירונית נמוכה, עד 4 קומות.

סעיף קיים	סעיף מוצע
בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	מספר הקומות המרבי יהיה בהתאם למספר הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ולא יחרוג מ 8 קומות כולל קומה חלקית.

• בנוסף לדיווח לעיל (סעיפים 1-3) מוצע לעדכן את הסעיפים הבאים:

4. אזור 8: שכונת שפירא, (אזור 2) חלקות מושע 1,2,3,4,6,12, "רביעיות" – אזור מגורים א'1 בתכנית 2408, מתחם גולומב, תחום תכנית תא/4355 תיקון ניסוח:

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38. כל עוד לא אושרה תכנית רפרצלציה בתחום החלקה.	א. לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.
ב. לאחר אישור תכנית רפרצלציה יחולו הוראות מתחם 7 (אזור 1 בשכונת שפירא)	ב. לאחר אישור תכנית רפרצלציה בחלקות מושע יחולו הוראות מתחם 7 (אזור 1 בשכונת שפירא)

5. אזור 9: שכונת שפירא, (אזור 2) שכונת שפירא (אזור 3) שיכונים למעט ג/72, ג/69, ג/89-80 לפי תכנית 2408 התייחסות פרטנית לחלקה 225 בגוש 6981 לעניין קווי בניין.

סעיף קיים	סעיף מוצע
ג. לא קיימת התייחסות פרטנית	א. חלקה 225 בגוש 6981 קווי הבניין יקבעו במסגרת תיאום תכנון.

6. אזור 10: שכונת שפירא (אזור 4) שיכונים ג/72, ג/69, ג/80-89 לפי תכנית 2408

• תיקון לעניין קווי בניין

סעיף קיים	סעיף מוצע
קווי בניין קדמיים ייקבעו ע"פ התכנית הראשית, קווי בניין אחוריים יקבעו לפי תכנית ההרחבות 2408, קו בניין צדי לא יפחת מ' 4 מגבול מגרש. ולא יותרו חריגות מעבר לכך.	קווי הבניין יקבעו במסגרת תיאום תכנון ובכל מקרה לא יפחתו מ – 3 מ'.

7. תיאום תכנון – הבהרה: במקרים בהם נדרש תיאום תכנון, ההנחיות הפרטניות אשר יקבעו במסגרת תיאום התכנון יגברו על הסעיפים הכוללניים שנקבעו במדיניות זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20-ב' מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:

ערן מאירסון : בינואר השנה אישרנו עידכון למסמך המדיניות לתמ"א 38 אנחנו חוזרים עם תשובות וכמה עדכונים נוספים.

מציג את התיקונים מתוך הדרפט.

בשונה מהכתוב בדרפט ולאור הערות האיגוד הקבלנים אנחנו מבקשים לעדכן את הסעיף הראשון בדרפט, סעיף 4.2.5 ח' במדיניות - ולאפשר בקומת הקרקע שטח יחידת דיור שלא יקטן מ 50 מ"ר כולל ממ"ד. במידה והצפיפות בבניין תקבע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד), יחושבו יחידות הדיור בקומת הקרקע בסל הצפיפות הכולל לבניין.

בהתאם מבוקש גם לעדכן את סעיף 4.4.7 – הנוגע לצפיפות בקומת הקרקע בתוספת בניה. (הסעיפים המוצעים מוצגים במצגת)

אסף הראל : מדוע מורידים את ההתייחסות המספרית של 35%? להבנתי הדבר כובל אותם ורוצים להשאיר את שיקול הדעת אבל כן מכניסים התחייבות ל- 50 מ"ר אז למה שם לא רוצים שיקול דעת ולא השתמש במילים כלליות לגבי הסעיף הראשון. בסעיף השני אני מבין שאי אפשר שהתביעות יאפשרו שטחים נוספים. האם במסגרת שיקול מה"ע במסגרת הזכויות הקיימות שאנחנו ניתן את המקסימום קומה מסחרית למטה. ואם לא ביכולתנו לא לתת את המקסימום קומות. ראובן לדיאנסקי : אני מצטרף למה שאסף אמר אנחנו מנסים ליצור ודאות תכנונית. בתיקונים שהובאו יש פחות ודאות ויותר מקום יותר לשיקול הדעת של בעל התפקיד. לכן אני חושב שבסעיף הראשון אם יודעים עד עכשיו ש-35% לפחות מהשטחים הבנויים בקומת הקרקע הם לשטחים משותפים אז פתאום בסעיף המוצע אין את הודאות הזו.

לגבי הסעיף השני אני רוצה להבין אם יש תוכנית בתוקף שמתייחסת לקומה מסחרית ומהווה תנאי לקבלת תמריץ, אז מדוע אני צריך לעבור מעבר הירקון את כל התאום התכנוני. אם עובדים מתוך תוכנית תקפה אז כל שכן צריך לעמוד בדרישות של התוכנית התקפה. נא הסבר, ולגבי הבקשות להיתר בעבר הירקון בענין החזיתות מסחריות מדוע להכניס לענין בתיאום תכנוני אם יש תוכניות תקפות ומדיניות. מלי פולישוק : למה יש הבדל בין עבר הירקון לשאר העיר לגבי התיאום התכנוני? זבולון אלחנן : סעיף 3 א האם מומלץ בנווה עופר ודרום יפו 8.5 קומות או בהתאם למדיניות החדשה 8 קומות?

מלי פולישוק : בשפירא כתוב שזה יהיה לפי הוראות מתחם 7 אלו הוראות? תשובות

ערן מאירסון : לגבי 35% בקומת הקרקע זה לא סעיף שהיה במדיניות, הבאנו אותו בינואר, רצינו לקבוע מינימום סטנדרטי ולמנוע אפשרות של דחיקה של השטחים המשותפים ולאפשר שטחים משותפים נאותים. ראינו שזה לא מתאפשר בכל המקרים כמו תקנוני שטחי שירות מאד מעטים וחזיתות מסחריות לדוגמא, ולכן הסעיף הזה ראינו שהוא מגביל ולא מאפשר את המימוש בחלק מהמקומות. לכן החלטנו לפעול לפי מדיניות שתמיד היה נהוג כלומר אין שינוי מכפי שהמדיניות היתה מיושמת עד כה. לגבי 50מ"ר - המספר היה מוחלט גם קודם ואמר גודל שטח יח"ד יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת כלומר לפי הצפיפות שקובעים היום 78 מ"ר עיקרי.

בדקנו ברישוי ובתכנון וראינו שבקומת הקרקע נדרשות יח"ד יותר קטנות, וזה נכון ליצור יח"ד קטנות יותר בקומת קרקע. יחד עם זה אנחנו לא מגדילים את הצפיפות בבנין. הצפיפות של היחידות הללו תחושב כחלק מהצפיפות של הבנין כחלק מ78 מ"ר עיקרי, ממוצע בבנין ויש גמישות תכנונית. לגבי החזית המסחרית התקנות לא קובעות את השטח. שמגיעים להריסה ובניה של המבנים הרבה פעמים שטח החזית קטן. התקנות בתכניות קובע שמקדימה יהיה מסחר ומאחורה מגורים. ולכן אנחנו קובעים שהשטח שהיה קיים לא יפחת.

לגבי עבר הירקון תיאום התכנון התבקש כי מדובר במסחר שהוא ספורדי שהוא במרקם מגורים זה לא רחובות מסחרים וצוות צפון מבקש לתאם את החזית המסחרית באזורים הללו. לגבי נווה עופר ושיכוני דרום יפו ההנחיה היתה שאפשר להגיע למס' קומות ע"פ תמ"א 38 ולא ע"פ תוכנית המתאר. מה שניתן לקבל מתוקף התמא ניתן ליישם. לגבי שכונת שפירא הכוונה שלאחר תוכנית רפרצלציה ניתן לאפשר תמ"א 38 לפי אזור 7, עד 5, 7 קומות תלוי באזור.

ראובן לדיאנסקי : אני חוזר לסעיף הראשון אני מבין לגבי 35% אבל עדיין אני חושב שצריך להיות סוג של אחוז ואפשר ליצור סעיף החרגה שאם אי אפשר לעמוד ב35% אז יובא לשיקול מהנדס העיר אבל צריך לקבע את הסעיף הזה.

לגבי הסעיף השני הסברת את עבר הירקון אבל מה ההבדל לדוגמא בין רמת אביב ג ונחלת יצחק מה ההבדל בהקשרים המסחרים? למה יוצרים סעיף מיוחד לעבר הירקון שכולם תחת אותו סעיף. האפיון הוא אותו אפיון.

אופירה יוחנן וולק : אני מסכימה שצריך להיות משהו כללי ולא רק לעבר הירקון בלבד עם אדפטציות לחלקים שונים בעיר. אנחנו נותנים מקום לשטחים המסחרים ואולי צריך לעשות חישוב מסלול מחדש לאור משבר הקורונה ולדעתי תהיה יותר עבודה מהבית ויהיה שימוש פחות בשטחים המסחריים וצריך

לתת על זה את הדעת בתמרוץ של הקומות המסחר ודווקא להוריד ולהעלות את הענין של המגורים. אני מבקשת הסבר.

מיטל להבי: מצטרפת לדברים של ראובן לגבי ההחרגה חייבים לשים מינימום לפחות במטרים. התיקון בסעיף הזה מביא אותנו שאחרי הקצאת השטחים המשותפים מס' יח"ד בשארית השטח הבנוי יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת. ושאלתי מה הקשר בין גודל היחידות למס' היחידות? ואם יש מסחר בקומת הקרקע? השטחים המשותפים מוקטנים לא רק לדיר אולי גם למסחר. משהו בין שטחים משותפים 35% לבין עוד יחידות בקומת הקרקע את החיבור הזה צריך למתן אותו. אין מניעה שתהיה יח"ד קרקע יותר קטנה אבל לא פחות יח"ד.

סעיף שני תמרוץ קומת המסחר בצורה שהוא כתוב ימנע מאיתנו כל גמישות לועדה במקרה שתביע מחייבת. יש אזורים שבגלל שיש בתביע מסחר למטה אנחנו מאבדים פרופורציה וגמישות תמנע מאתנו. בסעיף השלישי לא הבנתי מה כתוב האם להתיר תוספות ע"פ תא 5000 כי מיד אחרי הסעיף כתוב כי זה מוגבל ל-8 קומות, וכן מה הסיבה של הגבלת הפרצלציה בשפירא?

רועי אלקבץ: לגבי מסחר בתמ"א 38 קודם אי אפשר לדעת מה הקורונה תעשה להרגלי המסחר. לכן דווקא בגלל זה תושבים ירצו מסחר ליד הבית וצריך לתת את הדעת והאפשרות. אני חושב שזה צריך להיות דפרנצלי למשל ביד אליהו אין כלום אין בתי קפה. מצד אחד צריך לתת סעיף גנרי ומצד שני כן לתת עידוד למסחר היכן שחסר.

ראובן לדיאנסקי: כלומר בעבר הירקון לא בהכרח יש צורך.

רועי אלקבץ: יש צורך בכל מקום, הייתי משאיר את הגנרי והייתי מגביר במקומות שאין בכלל מסחר. אופירה יוחנן וולק: נעשתה בדיקה על שכונות ואזורים מסוימים בעיר שיש צורך ליותר מסחר? דורון ספיר: מה"ע אתה יכול לעשות סיכום?

אודי כרמלי: נושא קומות הקרקע - מטרת הדיון תמ"א 38 הועברה לביטול לעוד שנתיים ולא יודעים מה יהיה עם הממשלה אבל זו המגמה. המדיניות שלנו לאורך שנים היו כמה בעיות טכניות שבעיקר דברים שעלו מהרישוי, שצוותי הרישוי עדכנו של שיקול דעת והבהרה ולכן המטרה היתה לחדד לתקופת המעבר. אני מעריך שעוד חצי שנה לא נראה בקשות חדשות של תמ"א 38. לענין קומת המסחר וקומה הקרקע - לא פעם נתקלנו בבעיה שיזמים מנסים להנדס את קומת הקרקע בצד המינימלי כדי להרחיב שטחים למגורים אין חדר עגלות או אופניים וחדרי אשפה מצומצמים. באופן עקרוני ברוב המקרים צוותי הרישוי שלנו יודעים להתמודד ולאכוף שטחי קרקע ראויים. מטרת הסעיף של 35% היה לקבל הנחיה חד ערכית לצוותי הרישוי. התאחדות הקבלנים הביאה לידיעתנו מקרים שנושא 35% לא עבד בחזיתות מסחריות גם בתמ"א 38 בצפון ובמזרח על מבנים הטורים החישוב הזה לא מסתדר. לכן אנחנו רוצים לסגת מהענין הזה.

דורון ספיר: אפשר לכתוב שהכלל יהיה 35% והתאפשרו חריגים ע"י אישור מהנדס העיר.

אודי כרמלי: ברגע שיש משפט כזה זה כאילו כלום, כי ברגע שיש החרגה כזו בסוף מהנדס רישוי מפעיל את השיקולים הסבירים לגבי חדר מדרגות ואז ניצור בקשה להחרגה והתנגדויות וכהנה וכהנה והדבר יכניס עוד נדבך לעוד מתנגדים מדוע שעשינו את מה שעשינו, לשיקולכם.

ראובן לדיאנסקי: מדוע? ברגע שיש את הצורך ב-35% הדבר נותן ודאות זה המסלול הירוק. אם תהיה בעיה אז פונים למה"ע.

אודי כרמלי: לגבי המסחר עדין מוקדם להגיד אם משבר הקורונה ישפיע לטובה או לרעה במסחר. אנחנו דנים במדיניות לבקשות לתמ"א 38 להריסה ובניה מחדש לתקופת הבניינים של השנה שנתיים הקרובות. מכאן להניח הנחות על ההשפעה של אפשרויות המסחר בשל הקורונה זה מוקדם מידי. כל הנושאים נבדקו לגבי איפה עושים מסחר עירוני. כל הדיונים היו בועדה המקומית ובסוף הם מופיעים בתוכנית המתאר ומגדירה אותו ומשתמשים במונח "חזית פעילה". עוד לפני הקורונה ראינו את נושא ריפל והמסחר הקימעוני עד כמה הוא יהיה תקף במסחר המקוון. כן אנחנו רוצים לראות מקום שנכנסים אליו, לכן אני חושב שאנחנו נמצאים במקום טוב. לגבי השאלה למה בעבר הירקון כן וביד אליהו לא? זה נובע ממצב סטטוטורי שזה נמצא בעבר הירקון. בתביעות יש מבנים נקודתיים שיש חזית מסחרית וזה גורף בעבר הירקון. הסיבה שהתבקש תיאום תכנון זה היה כדי לוודא שהבנין עם חזית מסחרית שנמצא בבנין מגורים שהשפה של הבנין עם הרחוב והבניינים השכנים הוא סביר. בנין עם חזית מסחרית נמצא על קו אפס ולידו יש בנין רגיל עם כניסה רגילה חצר גדר. כדי לוודא את חזית הרחוב שנוצרת כאן התבקש תיאום תכנון, זה לא רלוונטי לדרום העיר. ביד אליהו זה לא קורה שם יש מרכזונים קטנים בלב השכונות.

ראובן לדיאנסקי: מה הפתרונות היום?

אודי כרמלי: מה שהתבקש זה תיאום תכנון.

ראובן לדיאנסקי: מה קנה מידה? זו תופעה מה האחוזים?

אודי כרמלי: כולם מכירים את השכונות אני לא רוצה להגיד מספר אבל פחות מ-10%.

ליאור שפירא: לגבי ההתייחסות לענין של הקורונה. השפעת הקורונה לא תהיה על הענין התכנוני גם לא 10 שנים הקרובות וצריך לדבוק במדיניות העירונית כפי שהיא היום. לענין החזיתות אתם רוצים למנוע שהאזורים המסחריים יקטנו מדוע? מה הבעיה בכך?

אביגדור פרויד: אירגון הקבלני פנה למה"ע בענין 35% שטחים ציבורים לא מתוך כוונה כדי למנוע את הענין של 35%. יש תחרות על שטחים הציבורים בקומת הקרקע כי זה הפנים של היזמים. אבל נתנו

דוגמאות מבנים עם חזיתות מסחריות, תוסיפו את האחוזים שאתם רוצים לשטחים הציבוריים ותראו שנוצרת בעיה. בקשנו ששיקול הדעת יוותר אצל מה"ע והצוותים ויחליטו לגבי המקרים. אני ממליץ לא להיות קשוחים לגבי מס' האחוזים שיגרום למס' עצום של בקשות חריגות. מלי פולישוק: 35% זהו שטח עצום שלא מנוצל ע"י הדיירים ובסוף כופה עלויות על הדיירים שהם לא צריכים אותם.

אלחץ זבולון: בשיכונני דרום יפו ונווה עופר נאמר כי ישאר התמ"א בלי המדיניות והגבלה של ה-8 קומות ערן: 8 קומות מתייחס ליפו ההיסטורית.

דורון ספיר: אם אין הערות נוספות

ליאור שפירא: לא נענתי מדוע להגביל את כמות יחידות המסחר ושנית על הקורונה אודי כרמלי: לענין הקורונה עדין מוקדם מאד לגבי הנחיות תכנוניות. אנחנו נמצאים בנגזרת של נגזרת. זו מדיניות של תמ"א 38 רק למבנים שיוצאים להם היתרים בתקופת הבניינים עד לביטול התמ"א.

לגבי המסחר התפיסה העקרונית שמופיעה בחזון העיר וגם במתאר היתה לייצר כמה שיותר חיים בעיר. כלומר שתהיה תנועה במדרכות או ע"י יותר שירותים בעיר או מסחר ואנחנו מנסים לשמור ולהגן על המסחר. האינטרס של היזמים הוא לנגוס משטחי המסחר. היו מקרים שהגיעו בבקשות להיתרים עם עומק מסחר של מטר וחצי וזה סתם ולכן אנחנו בעד לשמור על שטחי המסחר הקיימים.

ליאור שפירא: לא ברור לי אם חנות תקטן מ"ר 33 מ"ר ל-23 מ"ר מה הבעיה בכך? אולי זה סוג החנות שצריכים באזור ואנחנו לא מאפשרים.

ערן מאירסון: ברחובות שחיים על הרחוב אי אפשר לאפשר שהמסחר ייקטן.

אודי כרמלי: בענין של 35% בקומת קרקע, אני יודע להתמודד או ב-1.00 או ב-0.00. רישוי הוא מנגנון שלא יכול לדון על כל דבר קטן, כנגזרת מזה יהיו התנגדויות ועררים וכד' והתהליך הוא רק מקפצה להמשך התהליך מי שיצרה לטרפד נשען על זה ולהיפך. תעזרו לנו גם לענין המסחר זו הוראה חד ערכית וגם לענין קומת הקרקע לשטחים המשותפים, אל תשאירו לשיקול דעת מה"ע זו רעה חולה ואם מסתכלים על תמונה הכוללת רובם של הבניינים בעיר השטחים המשותפים מתוכננים נכון.

דורון ספיר: ראינו בזה סעיף נוח ויוצר וודאות תכנונית ועכשיו אתם רוצים לחזור מזה.

אודי כרמלי: יש מקרים שה-35% לא מסתדר, כי גם התאחדות הקבלנים הסבה את תשומת ליבנו וראינו שיש מקרים שה-35% זה פשוט לא מסתדר.

דורון ספיר: אני כן חושב שה-35% כן יוצר ודאות תכנונית.

ראובן לדיאנסקי: אם 80% יפלו בתחום של ה-35%, היתר יבואו ויסבירו מדוע לא ויקבלו את המסלול של סמכות מה"ע לענין.

הלל הלמן: שמגיעים לשלב רישוי ופתחת בקשה והושקעו מאות אלפי שקלים לעבור ממסלול למסלול זה אירוע אחר לגמרי. לכן אם אתה מגיע ל-34 ומשהו אחוז ולא מגיע ל-35 זה מצב שונה ואנחנו נדרוש ממנו להוכיח ואז שהוא לא יכול להוכיח והוא הצטרך לבקש בקשה חדשה.

אביגדור פרויד: האחוזים הם הבעיות, אנחנו גם רוצים ודאות תכנוניים

הלל הלמן: מה האינטרס הציבורי להגביל ל-35% זה להיכנס לתוך היחסים בין היזמים לציבור?

אודי כרמלי: אפשר להכניס הוראות הגיוניות. אבל צריך גם הגיון יש מקומות שהתרגום שווה את המאמץ. במקרה הזה התוצרת התכנונית חשבנו שזה נכון אבל הבנו שהתוצאה פחות טובה. ברגע שאני מקבל סעיף כזה פה שאומר שבמקרים חריגים תהיה חו"ד מה"ע כאן אנחנו מייצרים נקודה טכנית שמקשה על העבודה שלנו.

ראובן לדיאנסקי: בסעיף המוצע אתה מזמין הכל אליך לשולחן. פה יש מקום 35% אבל מי שלא יכול להצמד 35% יהיו 15 מקרים שיגיעו למה"ע. אתה מסיר את הסף אף אחד לא יוכל לעשות כלום.

מלי פולישוק: תורידו את האחוזים.

אודי כרמלי: הסעיף רלוונטי לכל פעולה שנעשתה לבקרת היתר בהתאם לשיקול דעת מה"ע בהתאם לתקנות, ברגע שאני כותב כלל אני יוצר מנגנון מורכב יותר, המהות לא תשתנה לא פה ולא פה.

דורון ספיר: אנחנו מקבלים את חוות דעת מה"ע בנושאים של מדיניות תמ"א 38 תיקון 3א. לענין של ה-35% אני רוצה להשאיר את נושא ה-35% ככלל ומי שרוצה לחרוג יצטרך לקבל אישור מיוחד. צריך לשמור על השטחים הללו ובפרט שאתם הצעתם בפעם הקודמת.

דורון ספיר: הכלל יהיה - 35% יחויבו כ-35% מקומות הקרקע ואם ירצו לשנות יצטרכו לנמק באישור מה"ע.

ראובן לדיאנסקי: מוסיפים פסקה שאם לא תתאפשר מבחינה תכנונית עמידה ב-35% יובא הענין לשיקול דעת מה"ע או מי מטעמו.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה את לניסוח התיקון: בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים לא פחות מ-35%. למעשה מי שירצה להגיש תכנון שהוא פחות מ-35% זה יבוא לאישור שלנו לפני שהיזם מגיש בקשה להיתר. דהיינו תכנון שטחים משותפים הקטן מ-35% יובא לאישור מה"ע או מי מטעמו לתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

ראובן לדיאנסקי: שיהיה ברור שהוא לא עומד ב-35%.

מיטל להבי: שצוות המקצועי יביא מסמך אחיד. מקומות שלא רוצים מסחר איך מטפלים בזה?

ערן מאירסון: לא קובעים חובה לחזית מסחרי איפה שהתוכנית לא קובעת מסחר.

הצבעה: מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי. הוחלט פה אחד.

בישיבתה מספר 0006-20 מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 1.1.2020 בעניין מדיניותה לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א הועדה מאשרת את העדכונים הנוספים כמפורט החוות דעת הצוות, כאשר סעיפים 4.2.5(ח) ו 4.4.7 למדיניות יתוקנו בהתאם לעדכון שמסר הצוות בדיון שהתקיים לגבי שטח יחידות הדיור בקומת הקרקע ולניסוח שהוצע ע"י היועמ"ש לעניין היקף השטחים המשותפים הנדרשים בקומת הקרקע כדלהלן:

1.

סעיף 4.2.5(ח) (בהריסה ובניה):

בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ- 35% מתכסית קומת הקרקע. תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ- 35% יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. שטח יחידת דיור בקומת הקרקע לא יקטן מ 50 מ"ר כולל ממ"ד. במידה והצפיפות בבניין תקבע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד), יחושבו יחידות הדיור בקומת הקרקע בסל הצפיפות הכולל לבניין.

סעיף 4.4.7 (בתוספת בניה):

בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ- 35% מתכסית קומת הקרקע. תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ- 35% יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. שטח יחידת דיור בקומת הקרקע לא יקטן מ 50 מ"ר כולל ממ"ד.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0404970 תא/מק/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א	22/04/2020
דיון בהפקדה (3)	3 - - 20-0006

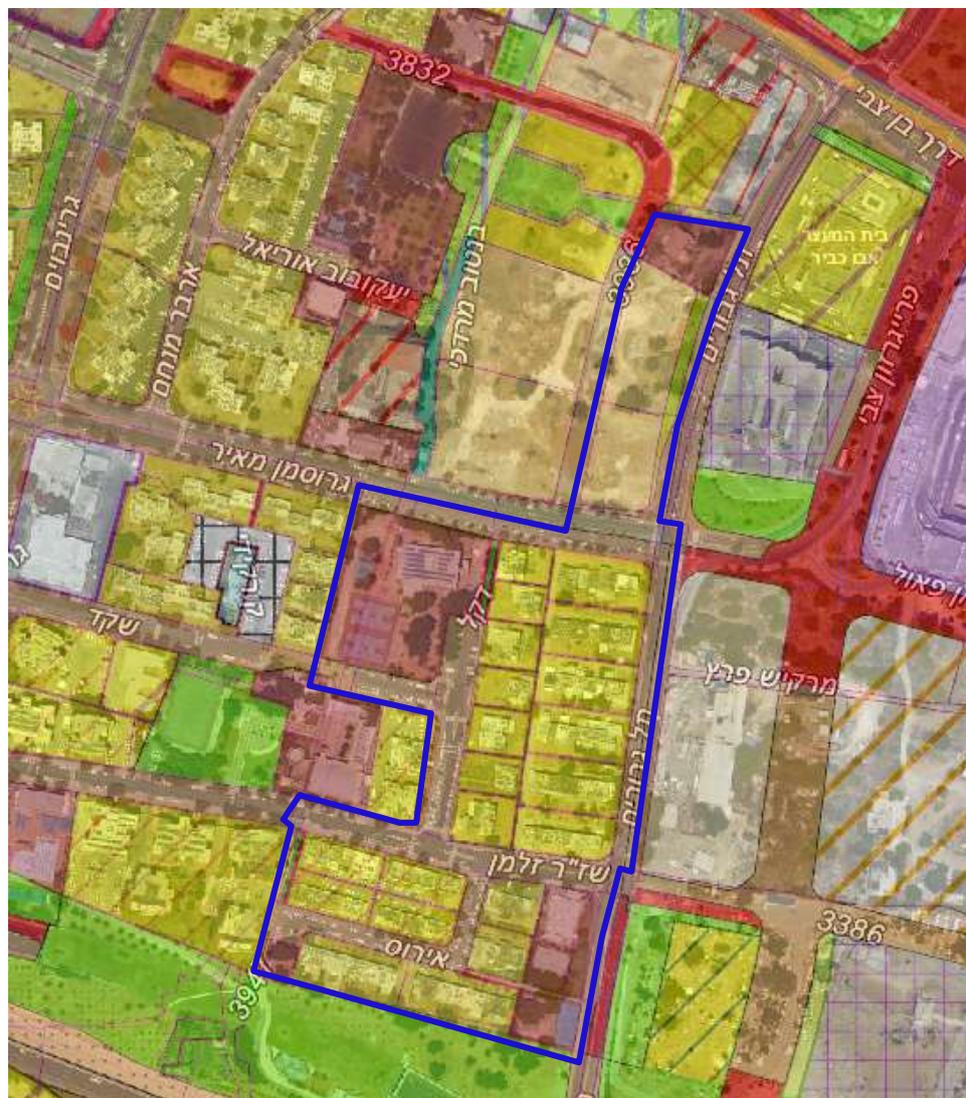
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

מיקום:

מצפון: ביארת הקונסול הצרפתי פילברט. מדרום: שצ"פ, וכביש 20.
ממזרח: רחוב תל גיבורים. ממערב: רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס.

כתובת: ברחובות:

שז"ר 6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23
הדקל 1, 2, 3,4, 6, 7, 8, 10, 12.
גרסמן 1,3,5,7,9
תל גיבורים 18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42
האירוס, 1-19



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 68.6 דונם

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

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

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

מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים:

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

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

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

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

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

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

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

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

מדיניות קיימת:

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

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

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

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

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

מצב תכנוני קיים :

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

יעוד קרקע מצב קיים :

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

מצב תכנוני מוצע :

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים: 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים ו60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותיים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

תיאור מטרות התכנון : התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של

התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.
בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות.
הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי

רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות. בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ- 5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות); כ- 3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ- 2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד הכולל דיור ציבורי לקשישים. מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר. מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם. **מצפון לדרום:** מתחם א': כולל 128 יחידות דיור קיימות / מתחם ב': הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג, הכולל 92 יחידות דיור קיימות + כ- 250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ד', הכולל 80 יחידות דיור קיימות. מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

עקרונות התחשיב הכלכלי:

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

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

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

טבלת השוואה:

פירוט יעדים/שימושים:

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

יח"ד: 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודיור מיוחד. צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי). ברוטו 18.

שטח ממוצע ליח"ד : 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים לכל יח"ד.

נתונים נפחיים :

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

מתחם ה' (חלמיש) :

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

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומסי' יחידות דיור לקשיש שלא יפחת מ 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
 שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

פרסום לפי 77-78 : במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

חו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב , מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.
 התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.
 עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף קהילה.
 טרם דיון בוועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום התכנית.
 מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב 16.3.2020 , לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד הבריאות.
 צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים , אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לוועדה.

זמן ביצוע : שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0890687	שם התכנית תא/4576 - התחישות עירונית נווה עופר - מתחם דשי"א - תל אביב	מניש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	
התחישות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדרות, תוספת שטחי ציבור וכך שטחי מסחר בחזית רחוב תל גיבורים	מ.א. 62 (ג) + 62+א(4),(5),(19) לחוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (נותן תוקף 22.12.2016). +	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית חמתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
חסיף הראשי בתוכנית חמתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית חמתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	4707- נווה עופר	<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות למתחם התחישות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2 תכנית התחישות תיבחנה בכפוף לעריכת מסמך מדיניות במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי העסוקה ומסחר תוך העדפת 	+ קיים מסמך מדיניות להתחישות שכונת נווה עופר תא/מק/9061

			<p>לריכוזם ברחובות העירוניים שבתיקף השכונה</p>	
	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- מתחם התנדשות עירונית</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התנדשות עירונית</p>	<p>סעיף 3.2.5(ג), (ד)</p> <ul style="list-style-type: none"> הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המורכי ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. הועדה רשאית לאשר ניד זכויות בין חמגנשים כל עוד הרח"ק תגמוצע בכל המגרשים הסחיריים אינו עולה על הרח"ק המרבי המותר לפי ת/א 5000 	<p>+</p> <p>מתחם התנדשות עירונית: חתכנית כוללת רח"ק ממוצע של 5 זרנח 1 מעבר לקבוע באזור יעוד ותוספת קומות נוספות בדרגת אחת, מעבר לנספח העיצוב כך שחתכנית תכלול 15 קומות בחלקה הדרומי, ו-25 קי בחלקה הצפוני</p>
<p>יעדיו קרקע</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) אזור מגורים בבניה עירונית</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות 	<p>מתחם א-707 - נווה עופר</p>	<p>ייעודים ע"פ תשריט אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת קומות 	<p>+</p>
<p>שימושים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>מתחם א-707 - נווה עופר</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p>	<p>+</p> <p>מגורים בצפיפות של 44 יח"ד/דונם נטו</p>
<p>שימושים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>מתחם א-707 - נווה עופר</p>	<p><u>אזור מגורים בבניה עירונית:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1) ס' 3.2.4(א) (4)</p> <p>ס' 3.2.4(א) (3) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p><u>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1) ס' 3.2.5(א) (3) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p>מקבץ שימושים כלליים</p>	<p>+</p> <p>חזית מסחרית בקומות הקרקע - עד 3,300 מ"ר שטח כולל מתוך טח"כ 144,854 מ"ר שטח כולל (במגרשים הסחיריים) - 2.3% משטחי הבניה</p>
<p>שטחי בניה</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה כטיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>מתחם א-707 - נווה עופר</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2,5-4</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</p>	<p>+</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק מירבי 4</p> <p>** אזור מגורים</p>

בנייה רבת קומות – רח"ק מירבי 5	רח"ק 5-2.5	מתחם 707א- נווה עפר	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	
רח"ק ממוצע בתכנית: 5 (אינו כולל שטחי מרפסות למגורים). +	במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי- עי"פ סעיף 3.1.4 ב"ו + 5.3.2 סעיף 5.3.2 ד': ניתן לאשר ניו"ז זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 1-3.ד	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
שימושים עיקריים למסחר ותעסוקה לפי ע' 15 +	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בנות הקרקע יהיו בהתאם למונח על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם	מתחם 707א- נווה עפר	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	הוראות גובה ועיצוב
מוצעים בתכנית מבנים בני עד 15 קומות בתחום אזור בבניה עירונית ועד 25 קומות בתחום אזור בבניה רבת קומות. +	סעיף 4.2.6 (ג) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה סעיף 4.2.2 (א) (3) יחס לגובה בינוי גובל ג'זול מ- 8 קומות.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבנייה עירונית. עד 15 קומות בבניה רבת קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
+	4.2.2 (ב) – מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות (4.2.3) - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים ותתייחסות לעצים בוגרים. 4.2.6 (ב) - מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני (מתחם התחדשות עירונית).	מתחם 707א- נווה עפר	הקצאה לצרפי ציבור – סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט לחמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	הקצאה לצרפי ציבור והוראות למבני ציבור
תואם הו"ד יחידה אסטריטגית. הגדלת שטחי הקרקע ליעודים ציבוריים מ- 50% לכ- 59% משטח התכנית. חתכנית מוסיפה כ 4 דונם שטחי ציבור	מוחות החקצאה לצרפי ציבור והוקמה יוקבעו על ידו הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...במפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ב)	מתחם 707א- נווה עפר		

קביעת זיקת חמאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בשטחים הפרטיים הפתוחים				
+ קביעת שטחי בניה ב-4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם להוראות תא/מק/צי.	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בוצר שנוגדי יעור (ד).	מתחם 707א- נווה עופר	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל /מוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכך על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	
+ רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להזרז ושכיל אופניים. בדופן אחת נותר מרחק גובל של 6 מ' מבניו קיים שאינו במסגרת התכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את הרחבת הציר ככל הניתן	סעיף 3.6.13 (א)(2) - ציר ירוק עירוני - רצועה לא בגובה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרגות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב)(5) - הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות ותמ"מ/5	מתחם 707א- נווה עופר	קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירו מעל דרך פרברית מהירה, ביות עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
+ תקן חנייה 0.8 התכנית מציעה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנה חווי"ד ונחבורתיות מתואמו עם אגף תנועה.	סעיף 3.8.1 (ג) - שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) - נוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית חווי"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (ז) - ציר עורקית עירונית סעיף 3.8.7 - תקן חנייה + תקן חנייה (3.8.7) סי 3.8.1 (ז) - ביטול צרך מקומות.	מתחם 707א- נווה עופר	הוראות למרכיבי תחבורת - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	תחבורת
לייר	לייר	מריקס בניו לשימור; על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור; הכללים בשימור השימור העירוני או שנקבע לנבחרם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות; על פי נספח העתיקות	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למריקס בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	הוראות כלליות לזכות תוכנית
+	סעיף 4.4.1 (ח) - תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות (מגלגל - תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חווי"ד סביבתית. 4.4.3 בניה ירוקה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) כניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחורגות סעיף 4.4	
לייר	לייר	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	

		עירוני: על פי נסמך העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	
+	4.6.2- הנחיות כלליות לחכנת תכניות 4.6.4 א' - ניקוז 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית חללה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן (5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אזריכליים	
סעיף קטן (19)	קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לזעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדת מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מונהס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי	025332775		31.3.2020
חיותץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, ע"ד	2438976-9		31.3.2020

חברים | 2017

הצתקים
נבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
 2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
 3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
 4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
 5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20-ב' מיום 22/04/2020 תיאור הדין:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים. ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1? מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולא יזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה. הנתונים לחניות לעומת יחידות הדיר הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון. ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיוע יקבלו דיירים חוזרים בעלויות? אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?

אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדיר בהישג יד האם אפשר לקבל?

מלי: כתוב מע"ר, מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האויר?

ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?

ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרכת. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל ממ"ד בעצם 35 עם ממ"ד.

תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכוני דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.

מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר. ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינוי בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינוי בינוי.

מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית? ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר

קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים - יש שפ"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון - האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקי המעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקו שפ"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבילויים דרך המתנ"ס ובי"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבוריים לתוך השכונה.

לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזות.

גלגבי גינות הכיס - הן בתחום שטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפ"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבתנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים ויימנע מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שבי"צים. דיור בהישג יד, שוב, מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי. ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים. גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא ל-5 שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יום חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן. הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.

באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השפ"פ העדפנו לתת בתוכנית שבי"צים כי בתוך שבי"צ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שפ"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבניינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.

ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם +20 מרפסת זו הכוונה ל-25?

אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשב"צ בשפ"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.

מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.

ראובן לדיאנסקי: לגבי השפ"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפ"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפ"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבניינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.

אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדרי"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה - מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.

גינות- השפ"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפ"פים. בתוכנית שיש שפ"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שבי"צ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו זו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעינינו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית. מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.

אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה

מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.

אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית

ציפי ברנד: מצטרפת למיטל.
 דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.
 ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.
 לגבי גינות הכיס, בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית. הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.
 בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל15 קומות.
 אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם.
 מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.
 גלי דולב: הביניים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים ב"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשפ"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.
 מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.
 גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.
 ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?
 גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.
 ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?
 אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.
 ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשפ"פים. האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.
 אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.
 ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.
 אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשב"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.
 אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חו"ד של היחידה אסטרטגית.
 ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השבצ"יים לשבצ"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה. אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים?
 אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.
 אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.
 אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.
 גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.
 אמיר חיימוביץ נציג הוועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה. התקיים דיון בוועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הביניים משנות ה-50 לא גדלנו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה 20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבורים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא שלא יפחת המטרים מ-25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ-75 מ'.
 אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו

אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ 25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.
מיטל: מתקוף מה אתה רוצה 25 מ'.
אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלבויות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגרד העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.
אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.

כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי.
מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25 מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'.
אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית. מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחיה.
ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיר שווינוי וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכלים לאפשר דיר יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות.

רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?

דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה.
אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עירית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב-1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל-1/1 נהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם.
אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמטית חייבים לעשות ובעיני לאפשר לרדת עוד בתקן החניה.
דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר.

ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד.
מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה צריכה להתבסס בשטח הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בתב"עות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות.

ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה?
אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה.

דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

הצבעה לנושא תקן החניה 0.8

בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל, ליאור שפירא.

נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון : לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.
 ראובן לדיאנסקי : כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?
 ערן מאירסון : בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.
 ראובן לדיאנסקי : בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע אורלי אראל : כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב"צ העתידי.
 ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.
 ערן מאירסון : אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתנ"ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית..
 הראלה אברהם אוזן : צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר.
 ליאור שפירא : שעל השטחים החומים יעשו גינות השטח היום שמסומן כשב"צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.
 אודי כרמלי : המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב"צים - שצ"פים בתחום התכנית)

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל
 נמנעת : מיטל להבי
 הצעת ראובן : השטח שמסומן כשב"צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב"ס דקל ושל המתנ"ס.
 בעד : ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק
 התקבלה הצעת מה"ע
 ראובן : ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.
 אופירה יוחנן וולק : ראובן צודק
הצבעה לאישור התוכנית בכללותה :
 בעד : אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ
 נמנע : מיטל להבי
 נגד : ראובן לדיאנסקי
 הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ' להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית : 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן :

- יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
- חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
- עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ"ר ליח"ד, לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9116 - מדיניות עיצוב - רמת אביב א' דיון באישור מדיניות	22/04/2020
	4 - - 20-0006

מדיניות עיצוב הועדה המקומי להוצאת היתרי בניה ברמת אביב א' (הירוקה)

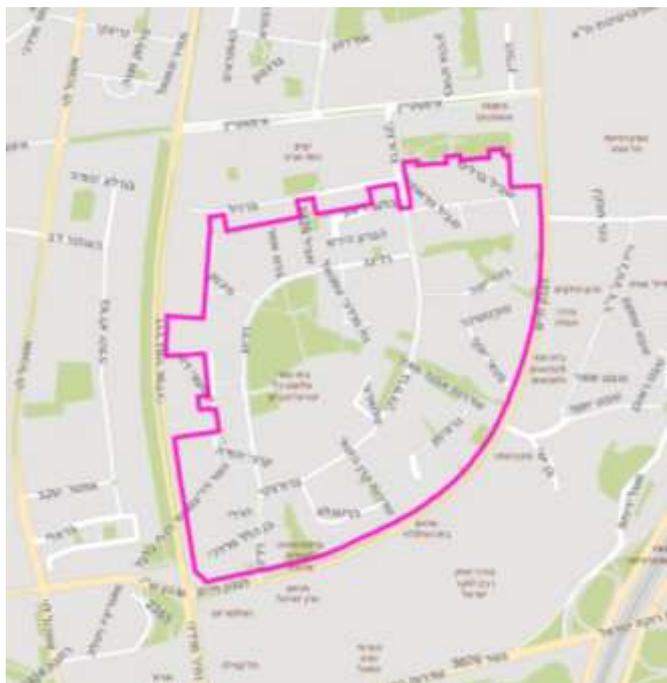
מוסד התכנון המאשר: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: רמת אביב - שכונת רמת אביב א

גבולות תחום החלת ההנחיות:

שטח תכנית 2310 :

צפון – רחוב ברזיל ופראנקל
מזרח ודרום – רחוב חיים לבנון
מערב – דרך נמיר



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש
6649	חלק
6768	כל הגוש
6769	כל הגוש
6770	כל הגוש
6771	חלק
6772	חלק

שטח התכנית: כ- 600 דונם

מתכנן: מנהל ההנדסה, משרד אדריכל העיר, אגף תכנון העיר, אגף רישוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים ועירייה

רקע לדיון:

רמת אביב א' נבנתה בהינף אחד בין השנים 1955-1959 כחלק מהפרויקט הלאומי לשיכון ציבורי בישראל. השכונה מתאפיינת בצפיפות דיור נמוכה יחסית, במגוון טיפוסי בנייה, בחזות ירוקה שופעת ובחיי קהילה פעילים, והיא עתירה בשטחים פתוחים ומבני ציבור. מאפיין מרכזי בתכנון המקורי היה **עקרון נחלת הכלל** – שבא לידי ביטוי ברצף של שטחים פתוחים לרווחת הציבור - ציבוריים ופרטיים – שהושג באמצעות טופוגרפיה המשכית והעדר גדרות, צמחייה שופעת, שבילים ומשעולים. מסיבה זו השכונה זכתה לשם "רמת אביב הירוקה".

בשנות ה-80 אושרה תוכנית 2310 ותוכניות עירוניות נושאיות כגון ע' ו-ג' ותוספת ממ"ד שאפשרו הרחבה משמעותית של הבינוי ללא תוספת יחידות דיור. התכניות הכפילו ואף שילשו את גודל יחידות הדיור, והתירו מימוש הדרגתי של ההרחבות בבניין. הרחבות הדיור, שבוצעו באופן חלקי רק בחלק מהדירות בבניין, יצרו שינויים משמעותיים בבינוי. כתוצאה מכך נפגמה החזות אדריכלית האחידה של הבניינים והחלה מגמה של סיפוח שטחים משותפים על ידי דירות הקרקע וגידור המהווים שינוי משמעותי באיכויותיה התכנוניות והנופיות.

מצב תכנוני קיים:

התכניות החלות על השכונה מאפשרות הרחבת הבניה תוך מתן שיקול דעת רחב לוועדה המקומית בנוגע להיבטי תכנון. בתכנית המתאר תא/5000 סומנה רמת אביב א' כ"מרקם בנוי לשימור" לאור ערכיה התכנוניים וההיסטוריים.

מדיניות קיימת:

- בשנת 2014 אושרה מדיניות להתחדשות רמת אביב הוותיקה תא/מק/9006 במטרה לאפשר התחדשות תוך חיזוק המאפיין הירוק והקהילתי – המשותף של השכונה. המדיניות אינה מאפשרת סיפוח שטחים משותפים לשימוש ייחודי (דירות גן בבניין משותף). המדיניות אינה כוללת הנחיות עיצוב.
- בשנת 2014 אושרה מדיניות גדרות רמת אביב הוותיקה תא/מק/9003 שנועדה לעודד הקמת גדרות חיות ולהגביל הקמת גדרות בנויות בשכונה. המדיניות חלה גם על עבודות פטורות מהיתר כהגדרתן בתקנות.
- בשנת 2015 אישר מהנדס העיר מסמך "הנחיות לעיצוב מבני מגורים שגובהם עד שתי קומות ועליית גג" כנספח לתא/מק/9006.

מצב תכנוני מוצע:

לאור תיקון 101 לחוק התכנון והבניה הועדה המקומית אישרה הנחיות כלל עירוניות. כנגד הנחיות אלו הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית אשר קבעה כי היבטים תכנוניים המצויים בשיקול דעתה של הועדה המקומית על פי תכנית סטטוטורית או על פי תקנות אין מקומו בהנחיות מרחביות על פי סעיף 145 ד'. מדיניות העיצוב לרמת אביב נותנת מענה להחלטת ועדת הערר תוך התחשבות במאפיינים הייחודיים של השכונה. **המדיניות מרכזת נושאי רישוי בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת לכדי מדיניות עיצוב אחידה ומספקת הנחיות תכנון על מנת להגביר את ודאות התכנונית.** היא נוסחה מתוך הבנה שלדמותם של בנייני המגורים, של השטחים המשותפים ושל המערך הנופי הכולל תפקיד מרכזי בהגדרת אופייה של

השכונה, דימויה ותפקודה. היא נועדה לאפשר את המשך פיתוח השכונה תוך שמירה על צביונה הייחודי התכנוני והנופי, מבלי לפגוע בזכויות מוקנות.

המדיניות נערכה על ידי צוותי התכנון והרישוי במינהל ההנדסה בהובלת אדריכל העיר, בהתייחס לאופי הבינוי ולשאלת הגבולות בין המרחב הפרטי לציבורי בשכונה. במסגרת הכנתו קיימו חברי וועדה מספר סיורים בשכונה בהשתתפות נציגי מינהל הנדסה ונציגי התושבים, ואדריכל העיר קיים שתי התייעצויות עם נציגי ועד השכונה וחלק מהעוררים.

מבנה המדיניות:

למסמך ארבעה פרקים. ההוראות מבחינות בין ארבעה טיפוסים בניינים המאפיינים את השכונה, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 2310:

- בניין מטיפוס א'** - בניין טורי ללא חדר מדרגות משותף – במקור בן קומה אחת.
- בניין מטיפוס ב'** - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן שתי קומות.
- בניין מטיפוס ג'** - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן שלוש קומות.
- בניין מטיפוס ד'** - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן ארבע קומות.

פרק "עיצוב ותכנון הבניין": חל רק על בניינים **מטיפוס א'** ו**מטיפוס ב'**.

התפיסה התכנונית היא שהבניין הטורי, על כניסותיו ואגפיו, מהווה יחידה אדריכלית אחת. ההנחיות מתוות מסגרת שתבטיח אחידות אדריכלית ברמת הבניין מבחינת נפחית (אחידות במישורים), פרטים אדריכליים (מעקות מרפסות, מסתורים), חומרי גמר (סוג טיח), גוונים (מעטפת, פרטים אדריכליים) וכד'. הן מחייבות כל בקשה להיתר, בין שהיא מתייחסת לבניין בשלמותו או ליחידות/דיוור בודדות בבניין. ההנחיות מתייחסות להבטחת שיפוץ המבנה והשטחים המשותפים באופן הדרגתי. ההוראות המרכזיות הן:

- **מפלס הכניסה הקובעת:** לא יאושר שינוי במפלס הכניסה הקובעת של יחידת הדיוור.
- **מרחבים מוגנים:** המרחבים המוגנים בבניין יתוכננו באותה החזית, שאיננה חזית הגמלון, וישתלבו באופן אינטגרלי בנפח הבניין.
- **הרחבות דיוור / בנייה בקיר משותף:**
 - קונטור הבניין לאחר ההרחבות יהיה ככל הניתן מלבני ובעל דופן רציפה בהתאם לקווי ההרחבה המותרים.
 - קונטור קומת הקרקע והקומה העליונה יהיו זהים.
 - העיצוב האדריכלי של תוספות הבניה יהיה אורתוגונלי, בעל זוויות ישרות וקווי מתאר רציפים. כל ההרחבות כלפי חזית מסוימת תהיינה באותו מישור באופן שתתקבל דופן חזית המשכית.
- **חלונות ופתחים:**
 - יתאפשר פתח יציאה מסלון הדירה בחזית אחורית.
 - תותר ויטרינה לכל מפתח החזית.
 - **מסתורים:** לא יותרו מסתורים על גבי חזיתות הבניין.
 - **מרפסות וגזוזטרות:**
 - גזוזטרות יובלטו לאותה החזית, ויהיו אחידות בכל מאפייניהן.

- לא יאושרו בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי במרפסת הגג.
- **מצללה (פרגולה) במרפסת גג וסוככים מתקפלים:** מצללות וסוככים מתקפלים בבניין יהיו אחידים בעיצובם.
- **חיפוי מעטפת הבניין:** חומר הגמר לחיפוי מעטפת הבניין יהיה טיח בגוון אחיד ובהיר.
- **גגות:**
- הגובה הסופי של רכס הגג של בניין בשלמותו, לאחר מיצוי זכויות הבניה, יהיה אחיד והמשכי.
- לא ימוקמו מתקנים טכניים החורגים ממישור הגג המשופע.

פרק "פיתוח המגרש: חל על כל סוגי הבניינים.

ההנחיות מדגישות את הצורך בפיתוח נופי אחיד, רציף ואיכותי של השטחים המשותפים ולאורך השבילים, ובשמירה על אופי ורצף השטחים הפתוחים - המשותפים והציבוריים. השטח בין הבניינים בכל היקפם יהיה מגוון בצמחיה טיפוסית לשכונה. הנחיות בעניין גדרות מעודדות הקמת גדרות חיות וצמצום המופע של גדרות בנויות למעט במצבים מוגדרים, שבהם ניתן לאפשר גדרות ושבהם יינתנו באופן אחיד. כמו כן מוסדרת הקמת גדר בגבולות המגרש שתהווה חציצה ברורה בין השטח הציבורי – לפרטי, למניעת פלישה לשטחים ציבוריים. הנחיות ביחס לבניה במרווחים, לרבות ביחס לחצר אנגלית, נועדו להבטיח שמירה על שטח פתוח נטוע ומגוון בין החזית הראשית לבין גבול המגרש ומשני צדדיו של שביל הגישה, ושמירה על הטופוגרפיה הטבעית וחלחול מי נגר. הנחיות בעניין חצר אנגלית מבטיחות אספקת אור ואוורור למרתף ושימוש מיטבי במרתף, לפי התכניות התקפות.

ההוראות המרכזיות הן:

- **גדרות ושערים:** בהתאם למדיניות תא/מק/9003 שאושרה בשנת 2014.
- **פיתוח שטח במרווחים:**
- בחזית הפונה לרחוב תשמר רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-3 מ', ובכל חזית קדמית אחרת רוחב רצועת הגינון לא יפחת מ-1 מ'.
- השטח הפתוח שבין החזית הראשית לבין גבול המגרש ומשני צדדיו של שביל הגישה, יהיה נטוע ומגוון.
- לא תותר הקמת בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי במרווחים.
- **ניהול מי נגר:**
- לפחות 20% משטח המגרש הגובל ביחידת הדיור יהיו פנויים עבור חלחול וגינון.
- תכסית המרתף לא תחרוג מעבר לתכסית קומת הקרקע של הדירה המורחבת.
- **חפירה ומילוי קרקע:** לא תאושר הנמכה או הגבהה של מפלסי החצר.
- **מתקני תשתיות:**
- גומחה למתקן תשתית תהיה בנויה בגודל מינימלי, בגמר טיח או בטון כורכרי בגוון תואם לבניין, לגדר או לסביבה.
- כל מתקן שהתקנתו אינה נדרשת על פי תקן בשטחים הפתוחים במגרש, ימוקם בתחום קווי הבניין.

- יחידות מיזוג אויר חיצוניות יוצנעו בחצר חיצונית, חצר אנגלית או בחלל הגג. לא תותר התקנתן בשטח המרווחים.
- **פרטי עזר – מצללות:** המצללה תהיה צמודה לדופן הבניין ובחפיפה למשטח מרוצף, שטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד.
- **חצר אנגלית:**
 - שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר נטו לכל חזית דירה בה מותרת הקמת חצר אנגלית, כולל שטח למדרגות ירידה למרתף מהחצר המשותפת, ככל שיאושרו.
 - לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי ליחידות דיור הקיצוניות בבניין.
- פרק "הסדר חניה"** חל על בניינים מטיפוס א' ומטיפוס ב', ובו נקבע בהתאם למדיניות קיימת כי לא תותר חניה בתחום המגרש. החניה תהיה בהתאם להסדרים הקיימים כיום.
- פרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים"** חל על כל סוגי הבניינים.
- ההנחיות נקבעו בדגש על מזעור הפגיעה במכלול הקיים, שיקום נזקים שהנגרמים במסגרת עבודות ההרחבה והפיתוח של יחידות הדיור, ויצירת תרומה נופית מתמשכת לשכונה בשטחים הפתוחים שבין הבניינים.
- ההוראות המרכזיות הן:
- **שיקום נופי:** יבוצע שיקום נופי בשטח הפתוח שבין החזית הראשית ועד לגבול המגרש, משני צדדיו של שביל הגישה, על פי העקרונות הבאים:
 - א. החזרת הצומח הטבעי המקומי.
 - ב. שיקום בנק הזרעים בקרקע.
 - ג. שתילת שיחים רב שנתיים בהיקף המגרשים בהתאם לרשימה שצורפה למסמך.
 - ד. שתילת מיני בר מקומיים בשטחים הפתוחים.

זמן ביצוע: שוטף

ח'ד"ד (ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי):

לאשר את המדיניות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0006 ב' מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: מדובר בהצרכה טכנית הכנו הנחיות מרחביות אזוריות ובסוף ועדת הערר הגבילה את רמת הפירוט של הנחיות מרחביות ובקשה שנעביר לכלי של מדיניות וזו המדיניות שתועבר למבקשי בקשות להיתרים.

דורון ספיר: מדובר במסגרת אדריכלית בתים חומרי גמר גוונים וכד'.

יואב דוד: מציג את ההנחיות

ראובן לדיאנסקי: עבודה חשובה, אמור להיות מסמך שיש גם בצפון בדרום וגם בדרום מזרח. השקף דיבר על חובות בתחום שימור והעתקות של אותם מבקשי היתר מה החובות שלנו כעירייה?

אני רוצה את החובות שחלות על מבקשי ההיתרים יחולו על העיריה ועל כל מהלך שאנחנו עושים במרחב הציבורי. לדוגמא ריצוף בשכונה שיהיה בעל אופי מסוים או כריתת עצים במרחב הציבורי אז מכילים עלינו את אותם הדברים. במבנים של 2 קומות טורים, ידוע שבאזורים כאלה "מחלקים את השלל": מי

שגר בתחתונה לוקח את החזקה על החצר והעליונה לוקח את הגג. מה קורה לגבי העניין הזה מי שעושה ג'קוזי בקומת קרקע ובריכה בגג לדוגמא? נושא האחידות של פרגולה וטיח וכן הלאה, איך אפשר לבקש את האחידות הזו לגבי מתקנים כאלה ואחרים? אם מסתכלים על השכונה כשכונה ירוקה אנחנו צריכים את כל ההנחיות הללו להכיל על עצמנו.

מיטל להבי: האם היום לא חונים בחצרות הפרטיות?

ליאור: ההבהרה שמסמך המדיניות מאגד את כל מה שקורה בפועל כלומר לא עושים שינויים דרמטיים. אני מכיר בנינים ברמת אביב שיש להם על הגג ג'קוזי וכאן רואים שינוי של המדיניות שאתם לא מאפשרים. האם בכל זאת יש דברים שחורגים מהנורמה הזו?

ניר מסורי: לגבי הקונטור האחד של הבניינים, מה יהיה בתוספות בנינו בנישות שנוצרו וגבי פרק של שמירה ונוף אני חושב שצריך להוסיף הגבלות לריסוס ומה לגבי בריכות שחיה זמניות? יואב דוד: אני אענה על השאלות. ההנחיות נועדו להוות סיוע בנושאים שקשורים להיתר הבניה. בנושא של הבריכות – אכן נוצרות נישות, שקעים, בדופן של החזית לאחר ההרחבות, אבל הם לא הופכים לשטח מוזנח כי הם קרובים לדירה.

בבניינים משותפים בהם הקרקע משותפת חשוב לקבוע שלא יהיה חיוץ בין יחידות הדיור ולא יהיו בריכות פרטיות שפוגעות בערכים של השכונה. על כל בקשה לבריכה מגיעות גם בקשות להצללה ולגדרות כדי לשמור על הפרטיות. הבריכות מצמצמות גם את שטחי החלחול, הנטיעות והגינות במקום שטחים פתוחים ומגוננים, אנחנו נקבל "פצעים" של כל מיני ריצופים ומתקנים.

לנושא הטיח, האחידות תתקבל בהתאם להוראות שיפוץ הדרגתיות, שמבטיחות טיח אחיד בטקסטורה ובגוון.

לגבי איך מכילים את ההנחיות על שטחים חומים, אני לא יודע כיוון שההנחיות חלות רק על מגרשים למגורים.

ראובן לדיאנסקי: לא דיברתי רק על מבני ציבור אמרתי אם אנחנו רוצים לשמר את השכונה כשכונה ירוקה ולתת לה אפיונים מקיימים אנחנו צריכים גם אם אנחנו נסלול כביש או שהולכים לרצף מדרכה או להקים עמודי תאורה אנחנו צריכים להכיל עקרונות מקיימים גם על עצמנו. יואב דוד: בכל עבודה עירונית אנחנו מנסים להכניס את החשיבה הזו. בהחלט.

ראובן לדיאנסקי: אני חושב שצריך לרשום זאת כהנחיה.

ליאור שפירא: אם משאירים משהו לשיקול דעת הועדה וכותבים בהנחיות שלא מאשרים ג'קוזי או בריכות אז זה נוצר חוסר ודאות, לא ראיתי שכתוב שלא מאשרים בריכות שחיה בקומת הקרקע. יואב דוד: כתוב בפרק פיתוח המגרש בסעיף של פיתוח השטח במרווחים.

הלל הלמן: כתוב בדראפט

מיטל להבי: המצאות חניה או הימצאת חניה בשטחים הפרטים

קרן מטרני: אין חניות במגרשים משותפים.

מיטל להבי: קיבוע מצב קיים שלא כמו בענין של ג'קוזי כלומר אין חניה באזור בשטחים פרטים קרן מטרני: אין חניות.

אלנה: אני רוצה להגיב על העניין של בריכות השחיה, כן, מבקשים בריכת שחיה בבנין טורי ואם אני מאשרת ליחידת דיור אני צריכה לאשר לכולם. ואז נקבל 4 או 5 בריכות שחיה במגרש אחד. זה לא הגיוני. ליאור: אמרנו שאם יש דירה למעלה ולמטה והחצר המשותפת היא לדירות הבניינים אנחנו לא מאפשרים אבל אם יש בנין שמתחלקים אז לאפשר לגינה שתהיה גינה פרטית לרבות גדרות.

אלנה: אנחנו לא רוצים לחלק חצר משותפת ולא מסכימים לאשר בריכות שחיה, מבחינה תכנונית זה לא נכון.

יואב דוד: אני מבקש לאמץ את ההנחיות ולא לאשר בשטחי הקרקע בריכות שחיות בוא ננסה לתת את הודאות שלא יהיו בריכות שחיה. הערך שלו הוא השטף הנופי שלא ישמר אם ניתן בריכות. ליאור שפירא: אני מתנגד לזה. אמרתם שאין שינוי במדיניות שיש לאפשר בריכות שחיה.

ערן וקסלר: אתה מתכוון לחד קומתיים או לדו קומתיים?

ליאור שפירא: חד קומתיים

יואב דוד: מקומות שיש קוטג'ים ויש חלוקת קרקע ולא מדובר על רצף הנופי אפשר לתת להם בריכות שחיה אבל במקומות שהבלוק עומד על קרקע משותפת על זה בכיה לדורות. כמו שאמרתי, אין כזה דבר בריכה בלי גדר ומיד מגיעים יועצי בטיחות ויש בעיה של רעש ובעיה של פרטיות. איפה שעושים בריכה נגמר הנושא ..

דורון ספיר: נפעל לפי המדיניות המאושרת. במגרשים שגרים בקומה אחת ומשפחה אחת או שיש עד 2 קומות ומשפחה אחת נאפשר, במגרשים מעבר לזה לא נאפשר. זה מה שהוחלט בעבר. ליאור שפירא: מסכים.

אסף הראל: הממ"דים - אמרתם שזה לא משנה לכם אם זה יהיה מקדימה או מאחורה רק שזה יהיה אחיד

ערן וקסלר: בחזית האחורית.

יואב דוד: זה כתוב בצורה ברורה.

קרו מטרני: המדיניות לא מחייבת כיוון. הרעיון שהממ"ד יהיו בצד שאינו בצד של הסלון אין הנחיה לגבי איזה דופן.

הצבעה: אישור את המדיניות

דורון ספיר, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא. פה אחד

בישיבתה מספר 20-0006 ב' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מברכת על המדיניות המוצעת. הועדה ממליצה לחייב את הגורמים העירוניים לפעול בתחום התכנית, בהתאם לאמור במדיניות בכל הנוגע לפיתוח המרחב הציבורי והפרטי.

לאשר את המדיניות בכפוף לתיקונים הבאים:

1. המדיניות תכלול דרישות שיפוץ שיבטיחו שיפוץ אגפי של הבניין והשלמתו ברמת הבניין הטורי.
2. בפרק פיתוח המגרש, לעניין בריכות שחיה במרווחים יובהר כי איסור הקמת בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי במרווחים יחול על בתים משותפים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, ציפי ברנד זבולון אלחנן.