

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

**פרוטוקול מספר 19-0021
כ' כסלו תש"פ 18/12/2019 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד שפירא ליאור אריאלי חן זבולון אלחנן לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל הראל אסף	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה 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 אורלי אראל ריטה דלל, אינג'	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת ארוך טווח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ברנד פרנק ציפי אלקבץ רועי רייפ מוטי	סגנית ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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

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

**פרוטוקול מספר 19-0021
כ' כסלו תש"פ 18/12/2019 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 19-0020 ב מיום 04/12/2019
1.	1		תיקון לתכנית בנין העירייה בסומייל דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	4	507-0722066	רח' תקוע - נווה אליעזר דיון בהפקדה
3.	20	_____ - 1_	הסדרת מגרשים 7069/139 בשכונת התקווה דיון בסעיף 78
4.	23	_____ - 1_	הסדרת מגרשים 6979/3-6 בשכונת התקווה דיון בסעיף 78
5.	27	_____ - 1_	הסדרת מגרשים 6135/43-48 דיון בסעיף 78
6.	31	_____ - 1_	הסדרת מגרשים 6135/70-78 ועוד בשכונת התקווה דיון בסעיף 78
7.	35		תכנית עיצוב פרי מגדים - נחלת יצחק דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	48	507-0686899	תכנית נקודתית אייר 36 / אדר 17 דיון בהפקדה
9.	52	507-0687004	תכנית נקודתית שרשים 5 / חירותינו 37 דיון בהפקדה
10.	56		הכובשים 57 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	66	507-0544247	מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בהפקדה
12.	80	507-0533596	אינשטיין 69-73 (חדש) דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית

בכבוד רב,

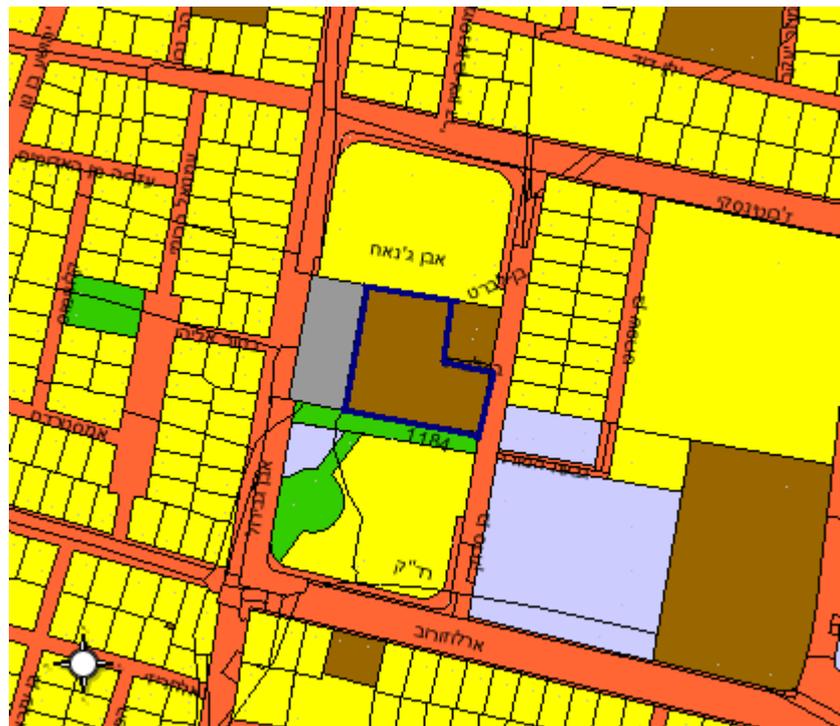
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
18/12/2019	תא/תעא/1/4067 - תיקון לתכנית בנין העירייה בסומייל
1 - - 19-0021	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מיקום: סומייל מרכז - השטח ממוקם במרכז מתחם "סמל" התחום בין הרחובות אבן גבירול במערב, בן סרוק במזרח, רח' ז'בוטינסקי בצפון ורח' ארלוזורוב בדרום.

כתובת: 1184 מס 5

מיקום: תל אביב - יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	22,23,24,1211,1219,1240	25,26,1210,1218,1220,1221,1222
6214	מוסדר	חלק מהגוש		654,656
6216	מוסדר	חלק מהגוש	88,92	1,86,91

שטח התכנית: 8.147 דונם

מתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)

יזם: עיריית תל אביב - יפו

בעלות: עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

עבודות חפירה ודיפון עפ"י היתר בניה.
עפ"י החלטת הוועדה המקומית- תנאי להוצאת היתר בניה למבנה - אישור הוועדה המקומית לעידכון תכנית העיצוב.

מדיניות קיימת:

מימוש מבנה משרדים עירוני וגני ילדים במסגרת מימוש שטחי הציבור שנקבעו בתכנית המאושרת תא/ 2988, תכנית מפורטת תא/4067 ותכנית צ'.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תא/4067 בתוקף מיום 4.8.16 י.פ. 7314
תכנית מס' תעא/4067 תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת מיום 13.5.2015

מצב תכנוני מוצע: הגבהת המבנה ב-4 קומות, הגבהת גובה הכניסה, שינוי מפלס כניסה, שינויים פנימיים במבנה גן הילדים. יתרת הוראות תכנית העיצוב בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח המאושרת.

תיאור מטרות התכנון: התאמה לתכנית צ', נתונים קונסטרוקטיביים והנחיות משרד החינוך. יתר הוראות תכנית העיצוב והפיתוח תעא/4067 ממשיכות לחול.

נתונים נפחיים:

גובה: 24 קומות מעל קומת קרקע גובה 8 מ' וקומה עליונה טכנית כפולה
תכסית: לפי תכנית מאושרת
קווי בניין: לפי תכנית מאושרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

השינוי המבוקש בתכנית העיצוב האדריכלית הינו מתוקף החלטת תכנית "צ" על המדרש, אשר כוללת תוספת שטחים, מ 20,700 מ"ר כוללים שירות ועיקרי מתוקף תכנית 2988 ל-25730 לפי תכנית "צ". יתר השינויים הינם לאור עידכון קונסטרוקטיבי ומערכות טכניות וכן התאמה להנחיות משרד החינוך במנה גני הילדים.
בהתאם לכך, מוצעים השינויים הבאים:

1. הגבהת הבניין ב 4 קומות - מ 20 קומות מעל מבואת כניסה וקומת גג, 24 קומות משרדים מעל קומת כניסה וקומת גג כפולה לצורך הסתרת מערכות.
2. הגבהת מפלס הכניסה 0.00 של המבנה מ 14.80 ל 15.20 (בהתאם לעובי הנדרש לקונסטרוקציה מעל חניון רובינשטיין הקיים).
3. הגבהת גובה קומת הכניסה מ 6 מ"ר ברוטו ל 8 מ"ר ברוטו, הנדרשים לאור קונסטרוקציית המעבר המסיבית הנדרשת בשל רכינת המבנה כזיז מעל הרצועה המזרחית בחניון רובינשטיין הקיים.
4. שינויים מבניים בזרוע גני הילדים בהמשך לדרישות מח' החינוך בעירייה ובתיאום עם משרד החינוך.
יתר הוראות תכנית העיצוב המאושרת ממשיכות לחול.

תחבורה, תנועה, תשתיות: ללא שינוי

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): הגבהת ב 4 קומות.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): בהתאם לתכנית המאושרת

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בהתאם לתכנית המאושרת

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: ל.ר

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : מציגה את הרקע לתוכנית ואת התיקון לתוכנית העיצוב מתוך הדפרט.

מאיה זרניצקי : אדריכלית מציגה את התיקון לתוכנית העיצוב

מלי פולישוק : השינוי בגובה איך הוא משתלב עם הסביבה ומדוע מעלים לגובה?
גילה גינסברג : בנין העיריה הוא בפרופורציות נמוך בין 4 הגבוהים שישנם בסומייל. תוכנית צ' מאפשרת את התוספת של ה 4 קומות הנוספות.
מאיה זרניצקי : סומייל דרום גבוה כמעט 20 קומות.

בישיבתה מספר 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
אלחנן זבולון מודיע שאינו משתתף

הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב בתוספת התיקון ובהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים : דורון ספיר , חן אריאלי, אסף הראל

התוכן	מס' החלטה
507-0722066 תא/מק/4731 - רח' תקוע - נווה אליעזר דיון בהפקדה	18/12/2019 2 - - 19-0021

הסבר כללי: תכנית בסמכות הועדה המקומית המקודמת באמצעות חברת 'עזרה ובצרון'. התכנית מציעה הריסת 4 מבני שיכון בני 96 יח"ד סה"כ והקמת 4 מבנים בבנייה מרקמית ומגדל לאורך רחוב תקוע. פעולה תכנונית זו מאפשרת שיפור והשלמת מערך השטחים הציבוריים בשכונה. התכנית מהווה צעד ראשון בהתחדשות שכונת נווה אליעזר. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תכנית זו מקודמת כפילוט במסגרתו ייבחנו מרכיבים שונים של מדיניות תכנונית לשכונה הנמצאת בהכנה ותובא לאישור הועדה המקומית. מרכיבים אלה נוגעים לשיפור וחיזוק מערך שטחי הציבור, הטמעת מנגנונים להבטחת תחזוקת המבנים, תקני חנייה וטיפול במגרשי החנייה הציבוריים הפרוסים בשכונה.

לאור זאת אנו מבקשים מהועדה לקדם תכנית זו טרם אישור מסמך מדיניות מקדים כפי שניתן ע"פ סעיף 5.2.1 (א) בתכנית המתאר העירונית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
מיקום:
רח' תקוע (דופן צפונית), שכונת נווה-אליעזר, כפר-שלם.

כתובת:
תל אביב – יפו
רח' תקוע 11-33



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	מוסדר	חלק	226-227	455

שטח התכנית: 6.077 ד'

מתכננים:

סטודיו מיא- מיכל יוקלה אדריכלים
קבוצת גבים – יועצים חברתיים
סטודיו צורא – אדריכלי נוף
ניצן ארד הנדסה – יועצי תנועה
פנינה לוי – שמאות מקרקעין

ESD פיתוח סביבה וקיימות – יועצי סביבה ובנייה ירוקה
י. לבל – יועצי תשתיות

יזם: חברת עזרה וביצרון לשיכון בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטית, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל: 96 יחידות דיור ב- 4 מבני שיכון בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים. קטע בייעוד דרך המשמש בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

ע"פ תא/5000

- אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית
- טווח רח"ק: עד 5 - בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.
- גובה מקס' לבניין: 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
- אזור תכנון 907א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית

מצב תכנוני קיים:

- תכנית 460: אזור מגורים ו' (מתן תוקף 11/67)
- תא/806א: אזור מגורים ג' (מתן תוקף 03/78) 4 מבנים, כ"א 24 יח"ד, 4 קומות על עמודים.
- תא/2558: אזור מגורים 4 קומות (מתן תוקף 08/93)
- מספר מבנים במגרש: 2
- שטח קומת מרתף: 80% משטח המגרש (לפי ע1)
- זכויות הבניה במסגרת קווי הבניין להרחבה
- 03/06/2012: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 05/1983)
- 3/06/40: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 11/2003)

צפיפות יח"ד במצב מאושר: 16 יח"ד/דונם

שטחי ציבור:

התכנית קובעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע בהיקף של 700 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות והוראות לגביהם.

מצב תכנוני מוצע: התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים ובהם עד 315 יחידות דיור, מתוכם 4 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע ומגדל (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) היוצרים יחד רצף עם הבנייה הגבוהה הקיימת והמתוכננת לאורך שדרות ששת הימים. כמו כן, התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקובעת התראה לזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות.

מגורים:

שטח מגרש בייעוד מגורים: 6.077 דונם

צפיפות: כ-52 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: 65 מ"ר עיקרי, 77 מ"ר (כולל ממ"ד).

תמהיל יח"ד:

לפחות 20% מיחידות הדיור שיבנו בפועל תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי ושירות) של עד 65 מ"ר ולפחות 20% תהיינה יחידות גדולות בשטח כולל (עיקרי ושירות) מעל 100 מ"ר.

סה"כ יח"ד: עד 315

מסחר:

350 מ"ר עבור שטח מסחרי בקומת הקרקע מתוך סך השטחים העיקריים בטבלה 5

זכויות בניה:

מספר מבנים בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה טובה - מעל המניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	הכסית (% נתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מניש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידו- שטאלי	צידו- ימני	מתחת למניסה הקובעת	מעל המניסה הקובעת				מתחת למניסה הקובעת		מעל המניסה הקובעת					
										שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
5	(8)	(8)	(8)	(8)	(7)	(6)	(5) 95	(4) 315	(3) 60	15496		(2) 8875	20709 (1)	6077	100	מגורים ד'	מגורים ד'
	(8)	(8)	(8)	(8)								(10) 100	(9) 700	6066	100	מבנים זמניים	מגורים ד' מניש

הערה ברמת הטבלה:

- שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
- במידה ויוקמו מרחבים מוגנים קומתיים, ניתן יהיה לנייד שטחים משטחי השירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 1,500 מ"ר.
- במידה וגובה הקומה המפולשת יעלה על 5 מטרים, השטח המקורה לא יבוא במניין השטחים ולא יחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות.
- תותרנה גלריות בשטחי המסחר, על חשבון השטחים העיקריים.

(1) כולל 350 מ"ר עבור שטח מסחרי בקומת הקרקע. בנוסף יותרו עד 3,780 מ"ר שטח עיקרי למרפסות. שטח המרפסות הסופי יהיה 12 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה (הקטן מביניהם). שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, למעט לשימושי מגורים.

(3) תכסית מבנה לא כולל מרפסות בולטות. תכסית תת-הקרקע תהיה בהתאם להוראות תכנית ע/1.

(4) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(5) בבנייה מרקמית עירונית עד 9 קומות, במגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.

(6) כמפורט בתשריט.

(7) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: השטח הבנוי יוקצה בקומת הקרקע. תותר הקמת מרפסות על חשבון השטח העיקרי.

(8) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי. שטחי שירות עבור שירותים טכניים יתווספו מתחת לכניסה הקובעת לפי הנדרש.

נתונים נפחיים:

בניין 1: (מגדל)

מגדל בן 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. גובה המבנים הכולל (לרבות גג

טכני וארובות אוורור ומנדוף) לא יעלה על הגובה המותר בהתאם להנחיות תכנית מתאר ארצית 4/2.

בניין 2-5: (בנייה מרקמית)

מבנים בבנייה המרקמית (מבנים מבנים גבוהים ולא רבי קומות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה), בגובה עד 9 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.

תכסית: 60% על קרקעי לא כולל מרפסות בולטות. תכסית תת-קרקעית ע"פ ע/1.

קווי בניין

- 5 מ' לרחוב תקוע
- 5 מ' לרחוב ששת הימים
- 5 מ' קו בניין צפוני
- 10 מ' קו בניין צפוני לכיוון הדרך
- 2 מ' קו בניין צידי מערבי לכיוון דרך

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כל החניות תהינה תת קרקעיות.
- כניסה ויציאה לחניון הינה מרח' תקוע
- תקן החניה למגורים ייקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובכל מקרה לא יעלה על יחס מקסי' של 1:0.8 ליח"ד.
- מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים ומספרם ייקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- 15 מקומות החנייה שיופחתו במפלס הרחוב ייקבעו מעבר לתקן התקף בתת הקרקע במפלס העליון, לא יוצמדו ויהיו זמינים לכלל הציבור 7 ימים בשבוע, 24 שעות ביממה.
- השטחים הפונים לרח' תקוע (דרום) ולשביל מכיוון מערב, המסומנים כזיקת הנאה, יהיו פנויים מעל ומתחת לקרקע לטובת תשתיות עירוניות.

עיצוב ופיתוח:

- מבנים 1-3 מחוברים בקומת קרקע רציפה ובה חזית פעילה המאפשרת שימושי מסחר, לובאים עבור שימושי המגורים והשטחים הציבוריים הבנויים מלווה בקולונדה בעומק של 4 מטרים נטו לפחות.
- בין מבנים 4 ו 5 קבועה זיקת הנאה רחבה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות וזאת, ללא מדרגות, גדרות ושינויי מפלסים שלא לצורך.
- עיצוב המבנה יהיה בהתאמה להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר.

תשתיות:

- כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות.
- פינוי אשפה יהיה בתת- הקרקע והפסולת משטחי המסחר והמשרדים תאסף בנפרד משטח המגורים.
- תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים.
- יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.
- תתבצע הפרדת מים ושפכים על פי המפורט בתקנון.
- ניהול מי הנגר יתבצע בתחום המגרש בלבד.

איכות סביבה:

- המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה, תקן ישראלי 5281 ובהתאם לקובץ ההנחיות של הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לעת הוצאת היתר.
- אוורור- בבקשה להיתר בניה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה. כמו כן תכלול הבקשה התייחסות לפתרונות אוורור נפרדים לאזור המסחר ולכל מתקן טכני הדורש אוורור כדוגמת חדר גנרטור, חדר משאבות וכדומה. כל פליטות האוויר של מערכות אלו יהיו באמצעות ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון או כלפי הקרקע בגובה העולה על 6 מטרים, באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין.
- אקוסטיקה- בבקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה כבישים, רעש מטוסים, משטחי ציבור ומסחר במבנים ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- התכנית מציעה הקטנה חלק מחלקה ביעוד 'דרך' בהיקף של 226 מ"ר וייעודה מחדש כשטח סחיר תוך קבלת שטחים ציבוריים בנויים על שם העיריה. מטרת פעולה זו הינה שיפור הנגישות להולכי רגל מכיוון שדרות ששת הימים למגרש הציבורי הסמוך ויצירת אפשרות לחיבור, שימוש וניהול משותף בעתיד.

זיקות הנאה:

בתכנית ישנם 3 סוגים של זיקות הנאה כמפורט בסכמה בנספח הבינוי.

1. אזור דופן הרחוב בנספח הבינוי: באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר ושהיית הולכי רגל בקומת הקרקע. לא תותר בניה מעל ומתחת זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זה מעל לקומת הקרקע.
2. אזור מעבר הולכי רגל בנספח הבינוי- באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר רגלי ושהיה בלבד בקומת הקרקע ותאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זה.
3. אזור קולונדה - באזור זה זיקת ההנאה תהיה למעבר ושהיית הולכי רגל. תתאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע וכן בניה מעל לקרקע.

שלביות:

התכנית מחולקת לשני מרחבי תכנון:

מרחב א כולל את מגדל המגורים בפינת רחוב תקוע ורחוב ששת הימים (מבנה 1) ושני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 2 ו-3 על פי נספח הבינוי) ומרחב ב' כולל שני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 4 ו-5 על פי נספח הבינוי). התכנית תאפשר שלביות הריסה, רישוי, ביצוע ואיכלוס של כל מתחם בנפרד על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לביצוע בפועל.

טבלת השוואה – שטחים וייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר	מצב מוצע
מגורים	5.85	6.07
דרכים	0.226	0

טבלת השוואה - זכויות:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
315	96		מספר יח"ד
5	1.85		רח"ק
350	0		שטחי מסחר
500	185	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)
30,385	10810	מ"ר	גובה
בבנייה מרקמית: קומת קרקע, 7 קומות מגורים, קומת גג וגג טכני (חלקי) קומות מגדל: קומת קרקע, 22 קומות מגורים, קומת גג וגג טכני (חלקי)	4 קומות מגורים על עמודים	קומות	
עד 95 מקסימום	14	מטר	
60			תכסית
85			תכסית מרתפים
ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על 0.8 מ"ח/ליח"ד.			מקומות חניה

פירוט זכויות בנייה

שטחי שירות				שטח עיקרי						שימוש	יעוד
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
255	15496	146	8875	340	20709	-	-	335	20359	מגורים	מגורים ד'
-	-	1.65	100	11.5	700	-	-	5.75	350	תעסוקה	
-	-	1.65	100	11.5	700	-	-	11.5	700	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

פרויקטים מסוג פינוי בינוי הינם תהליכים ארוכים ומורכבים, אשר משנים את המרחב הקיים ובכך משפיעים על המרקם החברתי והקהילתי באזור. תהליכי שיתוף הציבור שנערכו במסגרת פרויקט זה נועדו להתאים את המתחם החדש לצרכי הדיירים הוותיקים, לשפר את איכות חייהם תוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה.

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. התייעצות עם הדיירים כללה: עריכת ראיונות אישיים לצורך הבנת הצרכים הפרטניים, במסגרת דוח חברתי שהוכן למתחם. כמו כן התקיימו מפגשי עדכון והצגת טיוטת התוכנית לבעלי הדירות והדיירים. (ראו טבלה מס' 6). התייעצות הממוקדת עם תושבי השכונה נערכה לקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, במפגש ציבורי בו השתתפו כ- 85 מתושבי השכונה. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון נשאלו שאלות ונענו תשובות.

דו"ח החברתי נערך בקרב תושבי המתחם, הכולל 4 בניינים (12 כניסות) ובהם 96 יחידות דיור, מתוך 9 דירות דיור ציבורי (עמיגור) ו- 87 בבעלות פרטית. הדו"ח החברתי למתחם נערך בשני שלבים:

- **מיפוי ראשוני** – דו"ח מצב קיים, לבחינת תמונת מצב חברתית בסיסית של האוכלוסייה המתגוררת במתחם: האתגרים הקיימים, נקודות התורפה, החסמים הפוטנציאליים והמורכבות החברתית הצפויה במתחם.
- **דו"ח חברתי מלא** – הכולל המלצות להטמעה בתכנון והמלצות לליווי הדיירים, בהתבסס על ראיונות עומק בקרב 60 מדיירי המתחם (כ- 62.5% מיחידות הדיור).

תהליך העבודה על הדו"ח החברתי כלל:

- פגישות ושיחות עם עזרה וביצרון וצוות התכנון.
- פגישה עם דיירים פעילים במתחם.
- סיור בשכונה.
- ביצוע סקר חברתי-דמוגרפי של האוכלוסייה המתגוררת ברובע ובשכונה (בהתבסס על שנתוני הלמ"ס, דו"ח חוברת רבעים ושכונות ודו"ח דירוג חברתי- כלכלי, תל-אביב - יפו).
- פיתוח שאלון המיועד לדיירי מרחב התכנון.
- איסוף תשובות לשאלון באמצעות שיחות אישיות עם 60 תושבים במתחם מתוך 96 יחידות דיור (62.5%). מקרב המרואיינים, 46 הם בעלי דירות הגרים במתחם (77% ממשותפי הסקר), 9 בעלי דירות המשכירים את דירותיהם, 4 דיירי עמיגור (7%) ושוכר אחד (1%).

¹ % מהשטח העיקרי² % משטח הקרקע

טבלה מס' 6: מסלולי שיתוף בעלי הדירות בתכנון המתחם:

תאריך	המטרה	סוג המפגש	עבור מי?	שלב בתהליך	מסלול התייעצות
08.01.17, 15.01.17	מפגש היכרות ובדיקת הענות והיתכנות של הפרויקט	מפגש לכל שני בניינים	כלל דיירי המתחם ובעלי הזכויות	טרום תכנון	התייעצות נרחבת עם הדיירים ובעלי הזכויות
17.09.17	מפגש עדכון והצגת הסכם ליווי.	מפגש	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	טיוטת תכנית	
14.08.18	מפגש עדכון והצגת טיוטת תכנית	מפגש	נציגות ופעילים	טיוטת תכנית	
נערך בחודשים 10-11.2018	הכנת סקר חברתי	ראיונות אישיים	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	טיוטת תכנית	
22.01.19	הצגת ממצאים מהדו"ח החברתי והצגת טיוטת תכנית להערות התושבים	מפגש	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	טיוטת תכנית	
28.07.19	הסברת התכנית והזכויות המגיעות לדיירים מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים	מפגש	דיירים מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים	טיוטת תכנית	
מתוכנן לדצמבר 2019	הסברת התכנית וזכויותיהם של דיירי עמידר במסגרת תהליך הפינוי והבינוי	מפגש	דיירי עמידר	טיוטת תכנית	
7.5.17	בחירת נציגויות	מפגשים נפרדים לכל בניין	דיירים ובעלי זכויות	לאורך תהליך התכנון והביצוע	
23.7.19, 30.7.19	צירוף נציגים חדשים ורענון הנציגים הקיימים	מפגשים נפרדים לכל בניין	דיירים ובעלי זכויות		
9.9.19	מפגש התנעה לנציגות הנבחרת: הדרכת הנציגות בנוגע לנהלי עבודה.	מפגש נציגות	נציגות נבחרת		
27.11.19	הצגת התכנית	מפגש ציבורי	כלל תושבי השכונה	לפני הפקדת התכנית	התייעצות ממוקדת: יידוע ועדכון תושבי השכונה

השפעת תהליך שיתוף הציבור על התכנית

כאמור, שלבי תכנון התב"ע נערכו במקביל לתהליכי שיתוף הציבור כבר מהשלבים הראשונים. איתור הרצונות והצרכים של הדיירים במתחם התאפשר דרך השאלונים עליהם נשאלו הדיירים במתחם, דרכם גובשו ההמלצות לתכנון. כמו כן, התכנית הוצגה בכנס דיירים ייעודי, בו התקיים דיון על טיב התכנית ועל הנקודות לשיפור. להלן מספר סוגיות תכנון אשר הושפעו מעמדות הדיירים:

נושא	בקשת בעלי הדירות	מענה
<u>בינוי מרקמי</u>	חשש הדיירים מעלויות תחזוקה גבוהות לצד מתן מענה למצב הסוציו-אקונומי של חלק מדיירי המתחם	4 מתוך 5 הבניינים תוכננו כבעלי 8 קומות, צעד אשר מבטיח עלויות תחזוקה ממוצעות.
<u>תמהיל דירות מגוון</u>	שיעור גבוה יחסית של משקי בית בהם מתגוררים בני 65+ (15% מהם במשפחות רב-דוריות), ובעלי מוגבלויות.	לאור נתון זה הוחלט לתכנן תמהיל דירות מגוון, הכולל יח"ד קטנות ויח"ד עם יחידת דיור פנימית (דירות)
<u>שלביות בינוי התכנית</u>	תקופת הביניים והמעבר לשכירות מעלה חשש רב בקרב תושבי מרחב התכנון ובמיוחד בקרב בני ה-65+ ובעלי הצרכים המיוחדים. חשש זה הועלה גם על ידי מי שמתנגדים לפרויקט כחשש מרכזי שבעטיו הינם מתנגדים.	אפשרות להקמת מרחב התכנון בשני שלבים, באופן שיאפשר לפחות לחלק מהדיירים אפשרות לפינוי ישיר לדירתם החדשה (בינוי-פינוי-בינוי)
<u>תכנון מועדוני דיירים</u>	בקשת הדיירים לשימור הקהילה וחיי החברה הקיימים היום במקומות מפגש קהילתיים.	אפשרות להקמת מועדוני דיירים, במסגרת שטחי השירות אשר ימוקמו בקומות הקרקע (סעיף 4.12 בהוראות התכנית)
<u>שטחי המסחר ו/או שירותי הציבור (עירוב שימושים)</u>	חשש הדיירים משטחי המסחר המתוכננים, אשר יכולים להוות מטריד לדיירים	הגבלת השימושים המסחריים בהוראות התכנון (סעיף 4.1.1)

זמן ביצוע: שוטף



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זהו התכנית			
מספר התכנית 507-0722066	שם התכנית תא/מק/4731 רח' תקוע, נווה אליעזר, כפר שלם	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תיא-יפו	עורך התכנית סטודיו מיא
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעדר לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה רחלה תכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשר:			
<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	מס' העיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התכנית ממוקמת ברחוב תקוע 4731 (ס' 11-12) בשטח בנייה של 5000 מ"ר. כפר שלם מטרת התכנית היא התחשפת ערוכת בשכונת כפר שלם. במתחם תבנית (א) פ"פ - בי"מ תקוע או בתוכנית הכללת הריסת 4 מבני-שכן קיימים (50' ת"ר) וריסת 5 מבני-מגורים חדשים התכנית מציעה תוכנית על 335 ת"ר. תחומם 4 מבנים קיימים. מרקמת האזור תחב ותוקן ומגודל (בניית התחשפת ששת המסגרות) - כמו כן תבנית מוספר ששת מסחר/שטחים ציבוריים בנייה לדורות תשכ"ו השקונה וקובעת זיקת הבנה לשכנת הציבור. תכנון שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה. אפשר יועדה הליכתיות וחברות התכנית מקודמת על ידי הדרות באמצעות חברת עזרה ויעוץ המשמשת כמנהלת להתחשפת ערוכת כפר-אביב-יפו.	62 א. (ג) חוק תת"כ התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתחילת חוק לתוכנית תא/5000' מתוך תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
התאמת החוקאות בתוכנית המוצעת		

+	<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.3.2. מתן לחניץ עד לרחיק 5 	<p>907 א' "צפר שלם-רבותי" במספר אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4).</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> רחיק 1+6 עד 15 קומות עם אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 ק'). גודל המגרש מעל 1.5 דונם. 	<p>מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לנגי: - מתחם התחדשות עירונית</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> התמנת מבטלת חלק מ"מילפת חודר דרך מתחם" לסעיף 3.8.2 ח' 1 52 יחידות 	<p>ייעוד קרקע: מגורים ג' בהתאם למספר שימושים ראשי – מגורים – סעיף 1.6</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע – 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> 52 יחידות 	<p>שימושים מותרים: בהתאם למספר שימושים ראשי – מגורים – סעיף 1.6</p>	<p>קביעת שימושים וקרקע – 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למספר השימושים באזור הייעוד. (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<p>שימושים נוספים: מסחר 1</p> <p>שימושים כלליים: שביצ, שטח עבורי בניו</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות וכלים – בכל אזורי הייעוד במסגרת לחתימת המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים – 3.1.1 (ח-ט) (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> מספר – 130 מ"ר שטח ציודי בניו 800 מ"ר כולל 	<p>רחיק 1+4 (סעיפים 5.3.2+3.2.4(ג))</p>	<p>קביעת שטחי בנייה – 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
לי"ר	<ul style="list-style-type: none"> אין היספת שטחי בנייה מספר לחיץ מרבי 	<p>לפי סעיף 3.1.4 בחוראות המונאר תותר תוספת וכלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשטח התכנית המרבי (המותרת במגרש).</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי – 3.1.4 הנחיות לשימוש לשימוש הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי תחתן באזורי הייעוד.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> התמנת מתיילת אג' תראות 10' 	<p>סעיף 2.5.3 (ג) בחוראות תא/5000 מאפשר לחייל חוראות תכנית נושאית קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים – 3.1.5</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם למספר העיצוב העירוני: עד 15 קומות. סעיף 5.3.2 (ג) בחוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בתכנית התחדשות המתחם המשתמש במתחם התחדשות. במקרה זה: בנייה עד לגובה מרבי של 24 קומות ולפי המפורט בסעיף 4.2.5. 	<p>מספר קומות מירבי: לפי נוסח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 15 קומות).</p> <p>אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון במסמך העיצוב העירוני או אזור עליו הולת הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עליות מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם להמלצות התרבותיים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> קיימות מספר תשתיות ומקבצי תשתיות לפי ס' 4.2.2 קיים מספר תשתיות לפי חוק 	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (4.2.4)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>היקף התקנות מוגד מל חתימה לתפוז אסטרטגי</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מהות התקנות לצרכי ציבור ותיקתם ייקבעו על ידי הוועדה במסגרת לדיוקת תכניות מוקדמות... במסגרת בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח)</p> <p>התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד החלוקה בחסכומה, במסגרתה מוקנים לעובד העירייה שטחי ציבורי בגובהם המיועד של 14.200 מ"ר (כולל) והיקף הנאה למעבר ולשתיית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 0701 ייכפר שלם רבותיי במסגרת אזורי ומתחמו התכנון (טבלת 5.4) אזור מגורים בבניית עירונית</p> <p>(סעיף 3.3.2)</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לזמקוד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p> <p style="text-align: center;">11.8.1</p>
<p>שימושים ושטחי בנייה בתיאום לקצת תמיכה תאמנות</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) הוראות נוספות, כולל הגבלת דבר שינוי ויעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופקים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המוסקן בתשריט כאזור למסורות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שקבע בנין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדיש או בנין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המועד למבני ציבורי, בין אם ייעוד חדש ובין אם ייעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>מבטא רחוב מרחיבה * המילה על 5 מי ברחוב לסעיף 3.4.14 (א)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט לגבי שטח פתוח מקומי סעיף 3.6.14 מפרט לגבי רחוב שמוטז או מקומי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 0701 ייכפר שלם רבותיי במסגרת אזורי ומתחמו התכנון (טבלת 5.4) אזור מגורים בבניית עירונית</p> <p>(סעיף 3.3.2)</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי 3.6.1 – ההוראות נוגעות למגון אזוריים המוגדרים תחת השירות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסורמוליני, ים, מארק חוף, שמורת טבע וית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, צד ירוק מסורמוליני, עירימי או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחוץ קירוי מעל דרך מרבית מחוץ, בית עלמין, אזור למפרט)</p>
<p>מבטא רחוב מרחיבה * המילה על 5 מי ברחוב לסעיף 3.4.14 (א)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.8.2 (3) בדרך ערוקית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הגניק לא יפחת מ- 5 מ.</p>	<p>לפי נספח החבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי החבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי החבורה משולבים (3.8.5) תלונות ציבוריים (3.8.6) תקן תחנית (3.8.7) נטיבי החבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>תכנית בעלת האפס סביבתית. נכללת במסמכי התכנית הריד סביבתית</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 4.4.1 ס.ק. (ג) התכנית נובלת בדרך ערוקית רב-עירונית ס.ק. (ד) התכנית קובעת שימושים רשימים לרעש בססוך לדרך ערוקית רב עירונית ס.ק. (ה) התכנית מאפשרת בינו של מפל 20 קומות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>אימות סביבה – סעיף 4.4 נגדרות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה רדוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתפקוד (4.4.5) התמונות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית מותאמת לתשתיות קיימות</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>קו תיעול ראשי בדרך שטח הימים</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>השתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בשימושים הבאים: מגיש המועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכנית (4.6.2) ברכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) פיקוד (4.6.4) פיקוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

☆ לתשומת לב נוספת :

- 100 ≥ תכנית עם מעל 100 יח"ד דרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)
- 20 ≥ תוכנית עם בנייה מעל 20 קומות דרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חשבונית של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (לחקור את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחלקת חנוניה:			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרסלי, אדר'	4444444		16.2.19
חתימת המסמך/ליועדה:			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם און, עו"ד	2438776-9		16.9.2019

ת.ב.מ. | 2017

העפפים
 נב אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית טרם קידום מסמך מדיניות לשכונה בכפוף להערות ולמילוי התנאים הבאים :

1. קרן תחזוקה לשטחים הפתוחים – תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת החזקת זיקות ההנאה לשביעות רצון מה"ע.
2. תכנון, מיקום והשימוש בשטחים ציבוריים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח ויהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל – השלמת עדכון הרקע התכנוני והטבלה השמאית בהתאם.
4. מומלץ לקבוע כי מתוך סך יח"ד בתכנית, יח"ד אחת ו/או כל שטח מניב אחר יקבע כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים.
5. תנאי להיתר בנייה – חתימה על הסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ("קרן הונית") ל-10 שנים.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 16/09/2019
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 16/09/2019

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

אלחנן זבולון אינו משתתף בדיון

יואב זילברדיק : דברי הסבר לגבי התוכנית ומקומה במסגרת מסמך מדיניות הנמצא בעבודה. מבקש לאשר את התוכנית להפקדה טרם אישור מסמך המדיניות לשכונה שיובא לאישור הועדה המקומית. תוכנית שמקודמת על ידי עזרה ובצרון. מהווה סנונית ראשונה להתחדשות בשכ' נווה אליעזר מיכל יוקלה : מציגה את התוכנית

אסף הראל : אישור תוכנית לפני תום הגשת מסמך המדיניות מדוע זה קורה?
אורלי אראל : זו פעם ראשונה שמגיעה תוכנית בטרם אישור מסמך מדיניות. ישנם פעמים שאנחנו לא רוצים לשנות תב"ע תקפה ואין טעם לבזבז כספי ציבור על הכנת מסמך מדיניות כאשר אותה תב"ע מאושרת יכולה להפוך למסמך המדיניות. לכן בבצרון כרגע יש תב"ע תקפה ואין צורך להציג מסמך מדיניות. אם נצטרך להגדיל את היקף הזכויות נגיש מסמך מדיניות. זו הפעם הראשונה שאנחנו מגיעים עם בקשה לפטור למסמך המדיניות כיוון שאנחנו רוצים לקדם פיילוט ולראות אם הרעיונות שלנו יכולים להיות ישימים.

אסף הראל : יש מבנה של 25 קומות רוב השכונה מה יהיה בשכונה בכמה תהיה הצפיפות?
אורלי אראל : הבניה תהיה מעורבת, אנחנו מעוניינים לקדם לתוכנית להתחדשות עירונית שאוכלוסייה שמתגוררת במקום תמשיך להתגורר שם. אולם ידוע לנו שעלויות התחזוקה במגדל הם יקרות בגלל השטחים המשותפים לכן בתוכניות כאלה ברוב המקרים אנחנו מנסים להשיג בניה מרקמית עד 9 קומות שעלות התחזוקה יותר נמוך ולאפשר לאוכלוסייה הוותיקה להמשיך להתגורר. לכן צריך לעשות שילוב בין בניה נמוכה ולמגדל.

דורון ספיר : לא ניתן תוקף לתוכנית לפני אישור מסמך המדיניות.
אסף הראל : כל השכונה היא לא במקביל לדרך אלא עם זווית מוזרה ובששת הימים לא תהיה הליכה רציפה והמסחר לא יהיה רציף אלא מקטעים.
יואב זילברדיק : לשכונה יש חצי סיבוב ביחס לרחובות הגובלים וביחס לחיים בר לב, כאשר רחוב תקוע מתיישר עם ששת הימים ויש דופן קצרה שזה המסד של המגדל. יתר המבנים מייצרים סוג של מרחבים לא ברורים ונדרש כאן גם במסגרת המדיניות וגם במדיניות לח"י בר לב זו סוגיה שנצטרך לבחון אותה. כרגע אין מענה אבל זה לא רלוונטי לרח' תקוע.

איל רונן: רח' ששת הימים מחלקו התפוס והצפוני שנפגש עם ההגנה עד המקטע הדרומי מלווה בהיתרי בניה שיצאו במרחב השכונה וכמה תוכניות שממשות עם הדופן המסחרי כדי שתהיה רציפה בלב השכונות יש כמה נקודות שיש מסחר קטן. כך שרצף ההליכה ברח' כן מעודדים אותה וזה אחד הרחובות המשמעותיים שכן תהיה בניה גבוהה וציר דרך הטייסים תהיה תנועה ותהיה בניה גבוהה. בתוכנית הזו תהיה גבוה ובתוך השכונה בניה נמוכה. אחת המחשבות והתועלת היא היכולת לבחון תכנון שיש סוגיות חברתיות שנוגעות לנכס מניב ומנגנוני תחזוקה ארוכי טווח ועד סוגיות שזה המקום לפתור פרדיגמות למה יחויב היזם שיקים את הפרויקט שיוכלו התושבים החוזרים לדעת לקראת מה הם נכנסים. אסף הראל: האם בפינה של ששת הימים כולו יהיה מגדלים?

מיכל: יש במרחב של השכונה כמה מגדלים גבוהים של 15 קומות שנבנו בשנות ה-90 ומבחינת 5000 מתירה לנו בניה נקודתית עד 25 קומות.

אסף הראל: השאלה מה קורה בתוכנית הבאה האם תהיה דופן של 25 קומות על מחל? איל רונן: לפחות תוכנית אחת שאושרה כבר מייצרת את הדופן של אפשרות לחזית מסחרית ובניה לגובה חוות יפה כך שהרחוב לא יהיה כולו של 25 קומות אבל יהיה מדרג של בנינים גבוהים אסף הראל: והיה ומגיע מסמך מהמדינות ויש לנו איזו התנגדות והם כבר התחילו בחפירה ודיפון? דורון ספיר: הם לא יהיו בדיפון כי הם לא יקבלו תוקף לתוכנית לפני הגשת מסמך המדיניות. מלי פולישוק: עשיתם שיתוף ציבור ראוי לשבח אז אולי כן לחכות למדיניות. אורלי אראל: אנחנו בסוג של פיילוט על הדירה המממנת אבל כרגע החקיקה לא מאפשרת והממשלה תהיה השירות המשפטי יגיב ואנחנו חושבים שזה אפשרי. אולם במסמך מדיניות אנחנו לא יכולים לקבוע זאת כי צריך לראות את התגובה של כל הגורמים המשפטיים. הראלה אברהם אוזן: החקיקה לא מתמודדת עם נושא המדיניות, אנחנו מקדימים את זמננו. מלי פולישוק: אני בעד להוריד את המילה פיילוט כי פיילוט יכולים להוציא. אורלי אראל: אין לנו מסמך מדינות כיוון שיש לי תוכנית שתהווה פיילוט התוכנית היא תהיה תוכנית לכל דבר וענין.

איל רונן: התכנון במרחב כפר שלם שבו נתוני הקרקע והדמוגרפים מאתגרים, נתון נוסף אופן רישום המגרשים והחישוב שלהם, כמו השיכונים שהממשלה רשמה ומבחינה תכנונית זה מאוד מאתגר לכן התוכנית לוקחת שטחי דרך ושטחי החניה שהתוכנית עושה המרה ושיפור לאותם דרכים. פיילוט הוא מהותי מבחינתנו וחשוב שהתוכנית תתקדם והעבודה בהיבט החברתי עם התושבים חשוב כיוון שנבנית תשתית לאמון עם התושבים.

מלי פולישוק: תקראו לתוכנית תוכנית דגל. זיוה ססנובסקי: השתתפתי בשיתוף הציבור וכל הכבוד לעזרה ובצרון ושל מינהל הנדסה והצוותים, הם עשו תכנון כפי שכתוב בספר. מחכים ומצפים לתוכנית שתופקד!

בישיבתה מספר 19-0021 מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות ולתנאים המפורטים להלן:

1. לתקן את הסעיפים הבאים בחו"ד הצוות:
 - תיקון סעיף 2: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במקום תנאי לקבלת היתר בניה
 - תיקון סעיף 5: תנאי להגשת בקשה להיתר במקום תנאי להיתר בניה
 - הוספת סעיף 6: תנאי להפקדת התכנית בפועל – הכנת נספח תחזוקה
2. תנאי לאישור התוכנית יהיה אישור מסמך מדיניות לשכונת נווה אליעזר.

הועדה מנחה כי במסמכי המכרז שתפיץ עו"ב יכלל ליווי מקצועי חברתי לכל אורך שלבי התכנון והמימוש של הפרויקט. משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי.

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

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:**תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016**

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

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיר בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – פיתוח 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) עם 140% זכויות בניה ו-60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 0-3, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

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

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

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

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

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר הינם ללא חזקה בפועל על קרקע בתחום התכנית.
2. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
3. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

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

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**הועדה מחליטה:**

הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק תו"ב ועל קביעת תנאים ומגבלות להוצאת

היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

4. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
5. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
6. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

תוקף התנאים הינו לשלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

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

התוכן	מס' החלטה
1 - תא/מק/4900 - הסדרת מגרשים 6-3/6979 בשכונת התקווה	18/12/2019
דיון בסעיף 78	4 - 19-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

צפון שכונת התקווה בגבולות:
 מצפון – רח' חנוך (חציו)
 ממזרח – רח' התקווה
 מדרום – סמטת כביר ומגרשי הכדורגל
 ממערב – גבול חלקות 5,6

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6979	רישום בשטח לא מוסדר	כל הגוש	3-6	

שטח התכנית : 63.83

מתכנן:

מהנדס העיר

יזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016

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

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכנית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכנית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בנייה - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

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

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

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית 1ג (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

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

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע :

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה :

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
2. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
3. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

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

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

א. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .

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

4. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
5. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
6. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע :

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

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

התוכן	מס' החלטה
6135/43-48 - הסדרת מגרשים תא/מק/4901 - 1_ - דיון בסעיף 78	18/12/2019
	5 - - 19-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מרכז שכונת התקווה בגבולות:
 מצפון – רח' מושיע
 ממזרח – רח' וילון ורח' תשבי
 מדרום – רח' לח"י
 ממערב – רח' קמואל

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	43-48	

שטח התכנית : 26.00

מתכנן:

מהנדס העיר

יזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים**מצב השטח בפועל:**

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:**תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016**

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

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכנית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכנית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בנייה - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

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

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

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

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

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע :

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה :

4. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
5. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
6. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

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

7. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
8. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0021-ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 19-0021-ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

- ג. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .
- ד. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב :
10. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
11. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
12. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע :

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
1 - תא/מק/4902 - הסדרת מגרשים 6135/70-78 ועוד בשכונת התקווה	18/12/2019
דיון בסעיף 78	6 - 19-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מערב שכונת התקווה בגבולות:

מצפון – רח' מושיע

ממזרח – רח' שבתאי, גבול חלקה 38, רח' אצ"ל, גבול חלקה 97

מדרום – רח' לח"י

ממערב – רח' תשבי ורח' וילון

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	38, 70-78, 81, 84, 103, 107-110	

שטח התכנית: 29.92 ד'

מתכנן: מהנדס העיר

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: רמ"י, עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016

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

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכנית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכנית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בנייה - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 0-3, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

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

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

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית 1ג (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

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

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע :

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה :

7. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
8. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
9. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

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

13. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
14. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
15. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם ביניהם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- ה. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .
- ו. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב :
16. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
17. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
18. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע :

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14050(1) - תכנית עיצוב פרי מגדים - נחלת יצחק	18/12/2019
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0021-19

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

מיקום: רח' נחלת יצחק פינת רחוב פרי מגדים

כתובת: נחלת יצחק 9,11, פרי מגדים 2,4,6,8.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק מהגוש	49	536

שטח התכנית: 4,251 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים.

מתכנן פיתוח ונוף: רם אייזנברג עיצוב סביבה.

יועץ בנייה ירוקה: אביב AMCG

מתכנן תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים

יזם: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

בעלות: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

מצב השטח בפועל: 5 מבנים בני 2 קומות ובהם 52 יח"ד.

1. מצב תכנוני קיים:

תכנית 507-0268342 – תא/4050 'פרי מגדים' (להלן התכנית הראשית) תנאי להיתר הבנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

2. מצב תכנוני מוצע ע"פ התכנית המאושרת:

המבנה המוצע ממוקם בפינת רחובות נחלת יצחק ופרי מגדים בשכונת המגורים נחלת יצחק. הבניין בן 27 קומות סה"כ, ביניהן קומת קרקע וקומת גג חלקית. בקומת הקרקע שטח של 200 מ"ר כלפי רח' נחלת יצחק וקומת גג חלקית. המבנה מוקף זיקות הנאה למעבר הציבור ולשם הרחבת המדרכות, שימוש כשטח פרטי פתוח וחיבורו לשטח ציבורי פתוח הגובל מצפון. בתחום השטח הציבורי הפתוח מתוכננים מתקני משחק ופיתוח שטח לרווחת השכונה. במבנה 161 יח"ד בתמהיל בו 20% מהן יחידות קטנות בשטח עקרי מרבי של 63 מ"ר.

טבלת נתונים:

נתונים	תא/4050	
שטחים עיקריים במ"ר	12,050	12,050
שטחי שרות במ"ר	5,800	5,800
שטחי מרפסות במ"ר	161*12=1,932	1,932
מספר קומות	27	27
גובה בניין במטרים	101	99
תכסית קומת מרתף חניה	85%	97%

תמהיל יחידות דיור: (מתואם עם היחידה לתכנון אסטרטגי)

מספר דירות	שטח הדירה במ"ר (עיקרי + ממ"ד)	מספר חדרים בדירה
43	57	2.5
20	73-75	3
64	89	4
20	110	5 (קטנה)
12	130	5 (גדולה)
2	170	גג
161		סה"כ

הדמית הבניין: חזית דרום מזרחית



3. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

א. תיאור כללי –

ע"פ התכנית המאושרת תא/4050 'פרי מגדים', 3 תאי שטח:

- תא שטח ביעוד שצ"פ בשטח של 1,013 מ"ר
- תא שטח ביעוד מגורים עליו יוקם הבניין ובו 161 דירות בתמהיל משתנה, קומת מסחר הפונה לרחוב נחלת יצחק ו-5 קומות מרתפים מתחת למגרש, לרבות מתחת לשפ"פ.
- תא שטח ביעוד שפ"פ, בשטח של 712 מ"ר, המקיף את מבנה המגורים מצפון, מזרח ודרום. זיקות ההנאה קיימת עד לקו הבניין והמרחבים יתוכננו ויפותחו ברצף בין השצ"פ לשפ"פ והמדרכות ההיקפיות.

ב. גובה הבניין, מספר קומות ומפלסים:

גובה הבניין, כולל מתקנים טכניים, עד-101 מ' מעל מפלס כניסה קובעת (בהתאם לטבלה 5).

- סה"כ 27 קומות –
- קומה 1 (קרקע)- שטחי מסחר ושטחים משותפים.
- קומה 2-26 מגורים ושטחים משותפים.
- קומה 27 קומה טכנית.
- גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מ' ברוטו.
- מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמפלס המדרכה ברחוב פרי מגדים.
- 4.5 מרתפי חניה תת קרקעיים. מרתף חניה חמישי (חלקי) ישמש עבור חדר מכונות מעליות.

ג. קווי בניין

- קווי הבניין לפי תא/4050- 'פרי מגדים':
- קו בניין קדמי לכיוון נחלת יצחק 4 מטר
- קו בניין מערבי לכיוון פרי מגדים 3 מטר
- קו בניין אחורי לכיוון השצ"פ 4 מטר
- קו בניין מזרחי 4 מטר

ד. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרי גמר: חזיתות הבניין יחופו זכוכית ואלומיניום לכל הגובה, משולבת בהבלטת קורות אופקיות בחיפוי קשיח ובגוון בהיר.

ייעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה - תותר רפלקטיביות מירבית של עד 17%.

מרפסות: המרפסות ישולבו במערך הקורות האופקיות. שטחי המרפסות יהיו לפי הקבוע בתכנית הראשית. יותרו מעקות זכוכית עם מאחזי יד היקפי מאלומיניום.

שילוט, הצללות: הפרטים והחומרים להצללה ולפרגולות יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולחוק התכנון והבניה. אלמנטים אלו יהיו רציפים כלפי הרחובות ההיקפיים.

שילוט מסחרי ישולב בחזיתות המבנה ע"ג וטרינות קומת המסחר בכפוף להנחיות השילוט העירונית ובאישור אדריכל השילוט העירוני.

חזית חמישית: גגות הבניין יהיו שטוחים. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ככל הניתן ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים.

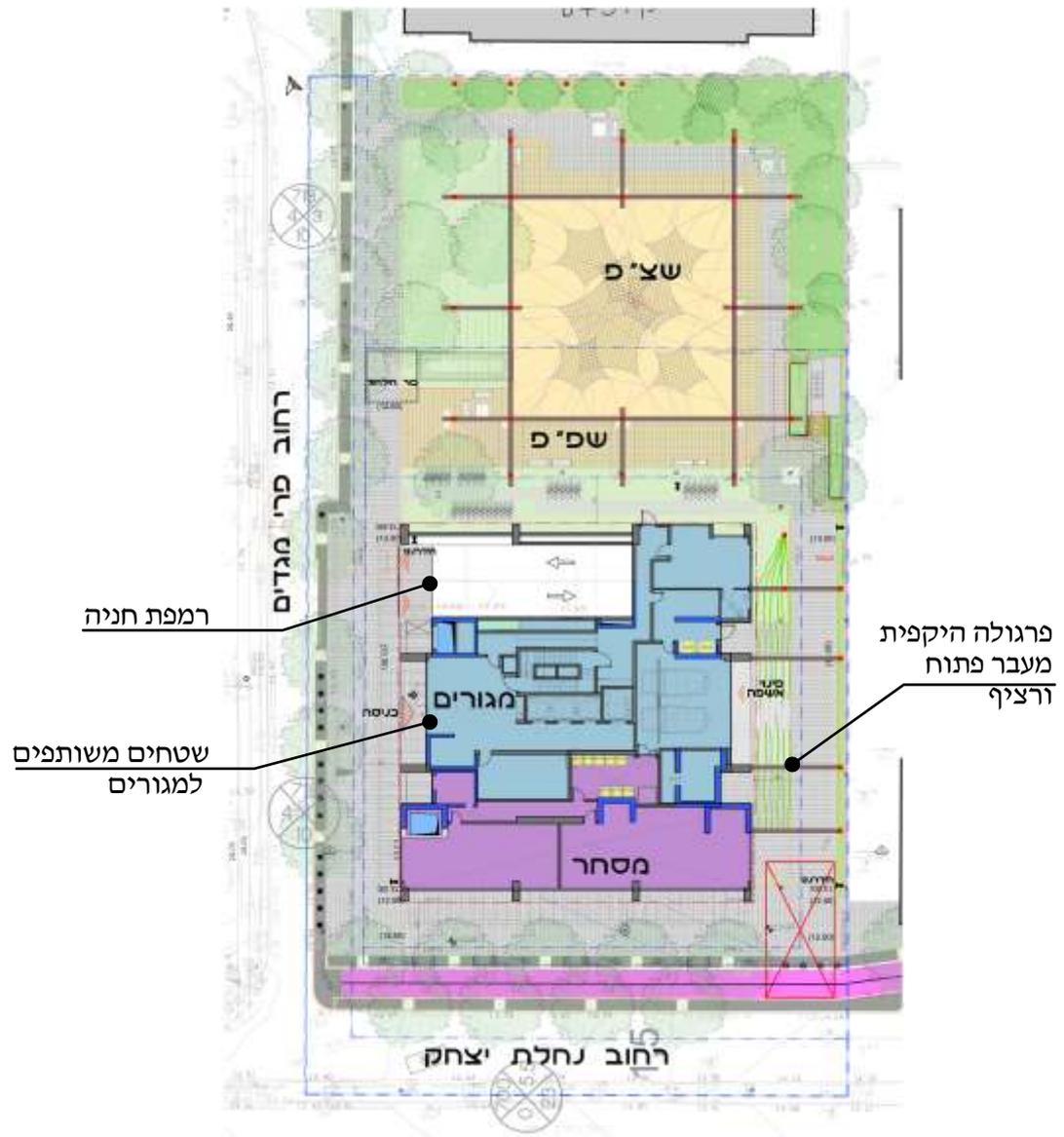
על הגג ישולבו מערכות סולריות עבור הדירות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

תאורה אדריכלית: תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. פתרון התאורה לרבות תאורת גג/כותרת הבניין תותר בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו על פי הנחיות עיצוב עירוניות לנושא.

ה. קומת הקרקע:

- לרחוב פרי מגדים: לובי מגורים, רמפת לחניון התת קרקעי, מרחב מוגן מסחר.
- לרחוב נחלת יצחק: חזית מסחרית.
- לחזית המזרחית כלפי זיקת ההנאה ימוקמו חדרי האשפה, חדר מחזור ומועדון דיירים.

תכנית קומת הקרקע:



ו. שטחים משותפים בנויים:

בקומת הקרקע מתוכננים לובי כניסה, מועדון דיירים בחזית הצפונית המופנה לשטח הפתוח, חדר אופניים ועגלות, שטחים תפעוליים טכניים ו-200 מ"ר עיקריים למסחר.

ז. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

ח. תנועה

תכנית המרתף הינה כ-2,200 מ"ר (כ-97% מתכנית המגרש). הכניסה לחניון מתוכננת מרח' פרי מגדים ולחניון כ-5 מרתפי חנייה. מתוכננים 161 מקומות חנייה לפי תקן 1:1 בנוסף ל 24 חניות אורחים (ובהתאם להוראות התכנית הראשית). מתוכננים 34 מקומות חנייה לאופנועים לפי תקן 5:1. תירשם זיקת מעבר מכיוון מזרח לטובת מרתף חנייה למגרש הגובל עפ"י הוראות התכנית הראשית.

חניית האופניים ימוקמו בקומת הקרקע בחדר אופניים, בעמדות אופניים בפיתוח בתחום השטח הפרטי הפתוח ובמרתף העליון בצמוד לגרעין הבניין.

ט. ניהול מי נגר:

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים בארועי שיא (1 ל-50).
תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות השהייה פיזיים לצורך הגעה ליעד.
במגרש הפרטי ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחום המגרש מתקני החדרה אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש ובהתאם להבהרות שניתנו על ידי השירות המשפטי של עיריית תל אביב-יפו להוראות התכנית הראשית.

י. מערכות

- 1 **מתקנים טכניים והנדסיים** – לא ימוקמו מתקנים טכניים במפלס הפיתוח ולא במקומות אשר יהיו מטרד פיזי או אסתטי כלפי המרחבים הפתוחים.
חדרי החשמל והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים במרחק של לפחות 5 מ' ממקום מאוכלס.
חדר הגנרטור וחדר הטרנספורמציה ימוקמו במרתף חניה עליון בצידו המערבי של המרתף בתיאום עם יועץ החשמל וחברת החשמל ויאווררו ע"י פלנום באופן שלא יהווה מטרד.
תשמר רמת הרעש הנדרשת בחוק העירוני.
- 2 **הוצאת והכנסת אוויר מחניונים ושטחים מסחריים** – איורור החניונים יעשה ע"י מערכת מכנית. הוצאת אוויר מהחניונים תתבצע בעזרת מערכת מפוחים שתוציא את האוויר בגובה של כ-6 מ' מעל מפלס הפיתוח. לא תהיה פליטת אוויר כלפי המדרכות הגובלות ובאופן שיהווה מטרד לדירות הסמוכות.
הכנסת אוויר צח לחניונים תתבצע דרך פלנום בחלל שבין תקרת החניון ומפלס פני הפיתוח בצידו הצפוני-מזרחי של השפ"פ.
עבור שטחי המסחר יבוצעו מנדפים אשר יעברו בפירים ישירות לגג הבניין.
- 3 **צובר הגז** – צובר גז תת - קרקעי ימוקם בצידו הצפוני - מערבי של השפ"פ.
- 4 **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – ריכוז ופינוי האשפה יעשה מכיוון מזרח כפי שתואם עם אגף התברואה ויאושר לעת הוצאת היתר בנייה. הפתרון המתוכנן לאצירת הפסולת והמחזור יכלול חדר אצירה מרכזי ובסמוך אליו חדר מחזור/משני למגורים, וחדר אשפה למסחר. לכל גובה מגדל המגורים ימוקמו חדרי שוט אשפה קומתיים.

- 5 **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- 6 **כיבוי אש** – מתוכננת רחבת כיבוי אש כמסומן בתכנית העיצוב בשילוב ברזי סניקה אשר ישולבו בארבע פינות המגרש באופן שלא יהווה הפרעה. מיקום סופי יאושר לפי נספח בטיחות בהיתר.
- רחבת כיבוי האש תמוקם בחזית רחוב נחלת יצחק כמוצג בנספח הפיתוח.
- 7 **גמל מים** – ימוקם בתוך מעטפת הבניין
- 8 **מערכות מיזוג אוויר**- יוסתרו ויטופלו מבחינה ויזואלית ואקוסטית, בהתאם לדרישות התקן והעירייה. יעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקייה.
- כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יהוו מטרד פיזי או ויזואלי כלפי המרחב הציבורי.**

יא. בניה בשלבים

אין פיצול בשלבי בנייה.

4. הנחיות הפיתוח הסביבתי**א. שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

1. המרחב יפותח ללא גדרות, אלמנטי חיץ ומחסומים ויהווה יחידה אחת רציפה והמשכית, כך שיתאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות ההיקפיים, השפ"פ והשצ"פ.
- גדרות תמוקמנה רק כלפי מגרש המגורים המזרחי.
2. השטחים הפתוחים בתכנית הינם כ- 1,725 מ"ר והם כוללים:
 - שפ"פ בשטח של 712 מ"ר סביב המגדל עם זיקת הנאה, שצ"פ בשטח של 1,013 מ"ר בחלק הצפוני של התכנית. פיתוחם יהיה ברצף והמשכי עם שטחי המדרכות הגובלות.
3. ברחוב נחלת יצחק יתואם חתך הרחוב לפי תכניות העירייה ויהיה באישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה, לעניין שביל האופניים, הנטיעות, החניות וכד'.
4. נספח הפיתוח מתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה על האזורים הפתוחים בצמחיה.
5. אחזקה והקמת השטחים הפתוחים יתואמו במסגרת חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה עם עיריית תל אביב-יפו.

ב. מדרכות בהיקף המתחם

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הבניין ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו או בתיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
שטחים אלו יהיו המשכיים ורציפים למדרכה העירונית.

ג. ריצוף בפיתוח

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. הריצוף יהיה המשכי למדרכות הסמוכות.
הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן כתנאי להיתר בנייה.

ד. שבילי אופניים

שביל אופניים ממוקם ברחוב נחלת יצחק לפי תאום עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית תל אביב-יפו.

ה. גדרות

ימוקמו גדרות בתחום התכנית בגבול המגרש המזרחי לצד מגרשי המגורים הסמוכים. לא ימוקמו גדרות בתחום השצ"פ או השפ"פ.

ו. צמחייה ונטיעת עצים

במסגרת השטחים הפתוחים ינטעו עצים בוגרים לפי מפתח עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח. עומק גנני מינימלי עבור עצים לא יפחת מעומק 1.5 מ' ו-24 קו"ב.
העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות.
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'.
תכנית הנטיעות תתואם עם אגף שפ"ע טרם תחילת עבודות הבניה.

ז. שטחים ציבוריים פתוחים:

השצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ח. תאורה וריהוט רחוב

- בתחום השטחים הפתוחים ימוקמו ספסלי ישיבה עפ"י פרטי ריהוט רחוב של עיריית תל אביב-יפו.
- בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחייה. בתחום הרחוב תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתאום עם האדריכל. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

4. מתקני משחקים ימוקמו בשצ"פ בתאום ואישור אגף שפ"ע.

ט. חומרי גמר

ישולבו חומרי גמר עירוניים בתחום השפ"פ והשצ"פ. חומרי גמר ופרטי הפיתוח יאושרו על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר טרם תחילת עבודות הבנייה.

פיתוח המרחב הציבורי



חזית רחוב נחלת יצחק ופרי מגדים



5. מאפייני בנייה ירוקה

- תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.**
- א. **רוחות** – לאחר ניתוח משטר הרוחות בפרויקט המתוכנן, בהתאם להנחיות, ניתן לומר כי לא צפויות השפעות רוח חריגות של הפרויקט המתוכנן על סביבתו הקרובה, בכלל זה בחזיתות המתחם ובשטחים הסובבים את המבנה המתוכנן. מהירות הרוח הממוצעת בפרויקט הינה בגדר הנורמה ואף תדירות הרוחות הגבוהות יותר עומדת בקריטריונים הנדרשים. הבפינה הצפון-מערבית של הבניין, ישנה התגברות של רוחות ולכן מומלץ לשלב בפיתוח אלמנטים למיתון רוח באזור זה.
- ב. **אמצעים למניעת אפקט החום העירוני** - ריצוף בשצ"פ יהיה בעל מקדם SRI גבוה להגדלת הנוחות התרמית והקטנת ההשפעה על אי החום העירוני. כמו כן, מתוכננים עצים וצמחים מטפסים על פרגולה כאלמנטי הצללה לאזורים הפתוחים.
- ג. **דרוג אנרגטי לפי ת"י 5282** - המגדלים יעמדו בדרוג אנרגטי **B** ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ד. **ניהול מי נגר** – נפח ההשהיה במערכת יאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש באירועי שיא (1 ל-5) ב- 20% ביחס למצב הקיים.
- ה. **ריצופים** – תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
- ו. **חסכון במים** – בהתאם להערכות צריכת ההשקיה, תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתה להשקיית הפיתוח או לשימוש אחר כגון ריענון מאגר ספרינקלרים או אחר.
- ז. **דו"ח תרמי עקרוני** – הבניין יעמוד בת"י 1045 – בידוד תרמי של בניינים בתאום מול אחראי בנייה ירוקה בעיריית תל אביב יפו.

6. גמישות

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנה ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטייה מתכנית זו.

7. תנאים להיתר

- א. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ב. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה היה אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח הכוללת את השצ"פ, השפ"פ והרחובות הסמוכים.
- ג. חתימה על הסכם הקמה לשצ"פ ותחזוקה לתחום שפ"פ וזיקות ההנאה.
- ד. תנאי לתחילת עבודות: אישור פרטי וחומרי גמר בפיתוח השטחים הפתוחים ומפרט הנטיעות.
- ה. תנאי לתחילת עבודות הגמר: אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והמעקות לפני יציאה למכרז, ביצוע ויישום בפועל.
- ו. תנאי לאכלוס: הקמה בפועל של השטחים הפתוחים לרבות השצ"פ הגובל לשביעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי כפי שהוצגה ובכפוף לתנאים הבאים:

1. סיום תאום עם צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לנספחי תכנית העיצוב. סיום תאום פרטי בינוי לרבות אלמנטים דקורטיביים להסתרת מערכות טכניות בתחום הבניין ובפיתוח.
2. קבלת אישור סופי של אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פיתוח השצ"פ והרחובות הגובלים.
3. קבלת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה לנספח סביבתי לרבות לעניין שילוב מערכות טכניות בבניין ובתחום הפיתוח.
4. חתימת הסכם היוון בין היזם לעיריית תל אביב-יפו לגבי אחזקת השפ"פ, השצ"פ וזיקות ההנאה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

מיכל שרון: דברי הסבר לתוכנית עיצוב פרי מגדים.
אדר' רחל פלר (יסקי מור סיון): מציגה את התוכנית במצגת.

אסף הראל: האם 23 קומות זה המקסימום?
רחל פלר: חלקנו את הקומות כדי שהמסה תראה יותר קלילה.
אסף הראל: השאלה מה אפשר לעשות עם המאסה הזו?
מלי פולישוק: כל המגדלים יש 8 דירות בקומה?
אודי כרמלי: הדירות המוצגות טובות ואנחנו תומכים בכך.
מלי פולישוק: אבל יש רק כיוון אויר אחד בדירות.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להפנות אתכם שאחד הפרויקטים ביפו שדנו בו עם דירות קטנות וכיוון אוויר אחד, בקשתם להרחיב את השטח. אני התרעתי שאלו דירות קטנות ושכנעו אותנו שאי אפשר לקבל דירה עם כיוון חלון אחד ואני חושב שצריך להתאים את התוכנית. אורלי אראל: יש רק כיוון אוויר אחד אבל בכל חדר יש חלון. מלי פולישוק: בהרצליה לא רצו לקחת דירות רק בגלל שיש כיוון אוויר אחד. איל רונן: התמורות והשינויים שהתוכנית עושה היא לייצר שטח ציבורי פתוח משמעותי. רחל פלר: יש 52 דירות תמורה עם 2 כיווני אוויר. אסף הראל: האם מה שנעשה בדפנה האם זה נבדק בתוכנית הזו. אודי כרמלי: זו תוכנית עיצוב כשהתב"ע מתחילה עם חמישה מבני רכבת, חלק מחלופות התכנון המקוריות היו לייצר בינוי מגדלי ב-2 מסות. אחת איטנסיבית על נחלת יצחק והשניה נמוכה יותר על פרי מגדים. הויכוח היה שאנחנו חוששים ממגדל ושצ"פ לידו מאחר ולא בטוח כמה השצ"פ יהיה נגיש. המטרה היתה להגיע למצב שהשטח ישרת את השכונה. כל העבודה עם הפרגולה הוא לייצר שטח שהוא מנותק מהפרויקט ויש הרגשה שהמרחב הציבורי הוא שלך וכאן היה נכון לתת את התשלום במגדל אחד. בנין עם תכנית של 850 מ"ר יש בו קצב נכון והתכנית סבירה. ראובן לדיאנסקי: אני מציין לחיוב את הסעיפים והתנאים להיתר ומחזק את ידכם. בנוסף אני מבקש להוסיף תנאי לאישור שיהיה אישור של איכות הסביבה. איל רונן: זה בתוך התהליך. ראובן לדיאנסקי: תנאי לפתיחת בקשה להיתר. אודי כרמלי: כל בקשה עוברת את התהליך הזה כל נושא של מכוון רישוי ואחד מהם זה הסדר לתיאום תברואתי. דורון ספיר: אני מבקש להוסיף תוכנית צל יש כאן שטח גדול שהוא פתוח וצריכה להיות תוכנית צל מחייבת. אדרי' יונתן חבצלת (רם אייזנברג): מציג את תוכנית צל במצגת. מלי פולישוק: אין מצב שהשצ"פ יהיה כלוא מאחור ולא יהיה אפשר להרגיש אותו, האם לא כדאי שיהיה על הצד של נחלת בנימין. יונתן חבצלת: יש מרחק סביר שאנחנו מחויבים לשמור בין כביש למתקני משחקים. אודי כרמלי: זה לא השיקול אנחנו רוצים דופן אורבני ברורה. יונתן חבצלת: ניסיונות העבר מראים שהדבר לא כדאי.

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

5. סיום תאום עם צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לנספחי תכנית העיצוב. סיום תאום פרטי בינוי לרבות אלמנטים דקורטיביים להסתרת מערכות טכניות בתחום הבניין ובפיתוח.
6. קבלת אישור סופי של אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פיתוח השצ"פ והרחובות הגובלים.
7. קבלת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה לנספח סביבתי לרבות לעניין שילוב מערכות טכניות בבניין ובתחום הפיתוח.
8. חתימת הסכם היוון בין היזם לעיריית תל אביב-יפו לגבי אחזקת השפ"פ, השצ"פ וזיקות ההנאה.

9. תנאי להגשת הבקשה להיתר תהיה אישור אדריכל העיר לתכנית צל מחייבת תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה אישור אגף התברואה לעניין פינוי פסולת למחזור

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

התוכן	מס' החלטה
507-0686899 תא/מק/4718 - תכנית נקודתית אייר 36 / אדר 17 דיון בהפקדה	18/12/2019 8 - - '19-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת עזרא, דרום מזרח ת"א- יפו.

כתובת: אייר 36, אדר 17.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7376	מוסדר	חלק	49	
7376	מוסדר	חלק	77	



שטח התכנית: 0.322 דונם

מתכנן: מהנדס העיר תל אביב-יפו

יזם: ועדה מקומית תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים

עקרונות ומטרות התוכנית:

תכנית זו מהווה תיקון נקודתי לתכנית תא/3552 "מתחם תשרי מזרח", שקיבלה תוקף ב- 22/01/2014. במסגרת התכנית מועברים זכויותיהם של בעלים פרטיים למגרש בו ממוקמים במצב הקיים בפועל ואשר אינו תואם לשיוך שבוצע במסגרת תכנית תא/3552. זכויות הבניה ועקרונות הבינוי יהיו לפי התכנית המאושרת ורק מיקום הבעלים שונה בהתאם למצב הקיים. התכנית מבצעת תיקון בעלויות בהתאם למצב קיים ללא הסכמת בעלים.

מצב השטח בפועל:

אייר 36 – מגרש בו שתי יחידות דיור הממוקמות במבנה זו מעל זו.

אדר 17 – מגרש בו שתי יחידות דיור זו לצד זו

מצב תכנוני קיים :

תא/3552 - "מתחם תשרי מזרח"

תכנית 2215ג/במ2 - "תכנית שיקום שכונת עזרא" יעוד קיים : מגורים ב'

תכנית מתאר מקומית ג1

תכנית מתאר מקומית ע / ע1

יעוד קיים : מגורים ב

מצב תכנוני מוצע :

התאמת שיוך הבעלויות בהתאם למצב קיים.

זכויות הבנייה הכוללות יהיו בהתאם לתכנית תא/3552 "מתחם תשרי מזרח", ללא כל שינוי.

יח"ד : סה"כ 4 יחידות

מספר קומות : עד 3 קומות מעל כניסה קובעת

תכסית : 50%

קווי בניין : בהתאם לתכנית 2215ג

טבלת השוואה : ל"ר. ללא שינוי מתכנית מאושרת תא/3552 "מתחם תשרי מזרח"

זמן ביצוע : מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית	
מספר התכנית (507-0686899)	שם התכנית 4718/מק - אייר (36-אדר 17)
שם התכנית מגיש התכנית חברת הסקומית לתכנון (בניית תל אביב יפו)	
שם התכנית עודד התכנית אדרי אהוד כרמלי, מהנדס תכנית מתאר העיר	
זיהוי הרשות והועדה	
סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> "יריבוני" (שעור 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 חלת התכנית)	
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה	
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיוון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק 1; יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק 1 (א) - איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' וכן תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד והיא כוללת הוראות לחלוקתם, באופן שבו היו בבעלות של יותר מאדם אחד, היה ניתן לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', והכול ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעור קרקע,	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיו"ר) במסמך מספיק (2) בנוסף זה.			
מחנדים הועדה:			
שם ראש משמחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	021332735		5.11.19
היועץ המשפטי להועדה:			
שם ראש משמחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2428376-9		4.11.2019

הערות
בני אילנה סולמני - ראש עוף (מחשוב מוכיחה ועדה מחוזית).
צוות התכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)
מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 476 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0021 ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: מובאים כאן תיקונים לתוכניות במתווה רה-פרצלציה שאושרו בעבר.

מיכל שרון: מציגה את התוכניות. תא/4718 אייר/36 אדר 17 ותכנית תא/4720 שרשים 5/חירותינו 37.
ראובן לדיאנסקי: כמה מגדלים יהיו בשכונת עזרא.
מיכל שרון: בדופן הפארק יהיו מבנים עד 15 קומות ונקודתית עד 19 קומות. בלב השכונה התכניות שאושרו מאפשרות בניה נמוכה.

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה

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

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

התוכן	מס' החלטה
37 / חירותינו 5 / שרשים 5 / תכנית נקודתית שרשים 5 / חירותינו 37	18/12/2019
דיון בהפקדה	9 - - 19-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת עזרא, דרום מזרח ת"א- יפו.

כתובת: שרשים 5, חירותנו 37

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	139	
6136	מוסדר	חלק	140	

חירותנו 37 (מגרש 22)



שרשים 5 (מגרש 23)



שטח התכנית: 0.278 דונם

מתכנן: מהנדס העיר תל אביב-יפו

יזם: ועדה מקומית תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים

עקרונות ומטרות התוכנית:

תכנית זו מהווה תיקון נקודתי לתכנית תא/3329 "מתחם גבעולים תמוז", שקיבלה תוקף ב- 15.04.2007. במסגרת התכנית מוחלף מיקום הבעלים הפרטיים בהתאם למצב הקיים בשטח, אשר אינו תואם לשיוך שבוצע במסגרת תכנית תא/3329.

זכויות הבניה בהתאם לטבלאות ההקצאה ועקרונות הבינוי לפי התכנית המאושרת. התכנית מבצעת שינוי מיקום בהסכמת הבעלים.

מצב השטח בפועל:

חירותנו 37 (פינת שרשים) – מגרש בו יחידת דיור אחת במבנה חד קומתי.
שרשים 5 – מגרש בו שתי יחידות דיור במבנה דו קומתי.

מצב תכנוני קיים:

תא/3329 - "מתחם גבעולים תמוז"
תכנית 2215ג/במ2 - "תכנית שיקום שכונת עזרא" יעוד קיים: מגורים ב'
תכנית מתאר מקומית ג1
תכנית מתאר מקומית ע / ע1
יעוד קיים: מגורים ב

מצב תכנוני מוצע:

התאמת הבעלויות בהתאם למצב קיים בהסכמת בעלים.
זכויות הבנייה הכוללות יהיו בהתאם לטבלת ההקצאה ועל פי עקרונות תכנית תא/3329 - "מתחם גבעולים תמוז".

יח"ד: סה"כ עד 3 יחידות
מספר קומות: עד 3 קומות מעל כניסה קובעת
תכסית: 50%
קווי בניין: בהתאם לתכנית 2215ג

זמן ביצוע: מידי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית (507-0687004)	שם התכנית (תא/4720 - שורשים 5 - חירוטנו 37)	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אודי כרמלי, מהנדס העיר
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 חתם 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 להמקיד 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 למחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: 62א (א) 1 - איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' וכן תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד והיא כוללת הוראות לחלוקה, באופן שלו היו בבעלות של יותר מאדם אחד, היה ניתן לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', והכול ובלכך שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע			

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לפי, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את הסיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי	02573224		5.11.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אנרחם ארון, עו"ד	1438726-9		4.11.2019

הערות
נצי אילנה סולמי - ראש עקי (מתחשב בזכירות ועדת מחוזית)
חוות תכנון

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

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: מובאים כאן תיקונים לתוכניות במתווה רה-פרצלציה שאושרו בעבר.

מיכל שרון : מציגה את התוכניות. תא/4718 אייר 36/אדר 17 ותכנית תא/4720 שרשים 5/חירותינו 37.
ראובן לדיאנסקי : כמה מגדלים יהיו בשכונת עזרא.
מיכל שרון : בדופן הפארק יהיו מבנים עד 15 קומות ונקודתית עד 19 קומות. בלב השכונה התכניות
שאושרו מאפשרות בניה נמוכה.

**בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3888(1) - הכובשים 57 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/12/2019 10 - - '19-0021

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית.

מיקום:

מצפון : רחוב תרמ"ב, מדרום : רחוב סמטת הכרמל, ממזרח : רחוב קהילת עדן, ממערב : רחוב הכובשים

כתובת:

הכובשים 57

מפת התמצאות:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7002	מוסדר	-	-	3,7 (מגרש 401)

שטח התכנית:

1.309 דונם

מתכונים:

אדריכל התכנית: גל אור פישביין אדריכלים.
מתכנן פיתוח ונוף: מור אבידן אדריכלות נוף.
יועץ תנועה: אבירם הגאי - דגש.
יום: א.ד.ן (ג.ג) קפיטל בע"מ
בעלות בחכירה

- חלקה 3 - א.ד.ן (ג.ג) קפיטל בע"מ
- חלקה 7 - א.ד.ן (ג.ג) קפיטל בע"מ

מצב השטח בפועל:

כ - 70% חניון פרטי.
כ - 30% גינה – להעתקה לפי סיכום מכרז עירייה/רמ"י

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3888 – שוק הכרמל – להלן התכנית הראשית.
יעוד קיים: מגורים ג', שימוש – מגורים עם חזית מסחרית. המבנים בייעוד זה ייבנו כמבנן עירוני שלום.
שטח התכנון: 1.309 דונם
בהתאם להוראת תוכנית 3888, סעיף 4.4.2 (יב') תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי עבור מגרש בייעוד זה ע"י הוועדה המקומית.

1. מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב מציעה בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת גג חלקית) עם חזית מסחרית רציפה במפלס רחוב הכובשים. לכיוון רחוב קהילת עדן מוקצת זיקת הנאה להרחבת המדרכה לשיפור המרחב הציבורי. מתוכננים 4 מרתפים, במרתף העליון שטחים נלווים המשרתים את הבניין, בשלושת המרתפים התחתונים חניה קונבנציונלית עם גישה באמצעות רמפה מסמטת הכרמל.
התכנון המוצג תואם לזכויות ולצפיפות המותרת מכוח התכנית הראשית כמו כן מובע לידיעת הוועדה תכנון הכולל הקלות שיובוקשו בשלב היתר הבנייה.
ההקלות מבוקשות לפי שבס וכחלון להגדלת הצפיפות ותוספת שטחים במסגרת הנפח הבנייה המתאפשר מכוח התכנית הראשית תוך שמירה על קווי בניין, נסיגות ומספר הקומות המותר.

נתונים	מצב קיים (מותר לפי תבע 3888)	מצב מוצע+תוספת שבס/כחלון
מספר יח"ד	51	66
שטח ממוצע ליח"ד	80.41 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)	85.47 מ"ר (עיקרי+1ע+ממ"ד)
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	4848	5818.7
	מ"ר	מ"ר
זכויות בניה לקומה	80%	80%
	מ"ר	מ"ר
גובה	7 קומות (כולל קומת גג חלקית), 4 קומות מרתף.	7 קומות (כולל קומת גג חלקית), 4 קומות מרתף.
	מטר	מטר
תכסית	80%	80%
מקומות חניה	לפי תקן/מדיניות עירייה	כ-58 חניות רכבים, 66 חניות אופניים וכ-12 חניות לאופנועים.
כל השטחים הם בכפוף למותר בתכנית 3888, ובכפוף לאישור של הוועדה המקומית להקלות המבוקשות (בשלב הבקשה להיתר).		

תמהיל זירות:

- מספר יח"ד ששטחן עד 60 מ"ר: 29
- מספר יח"ד ששטחן 60-80 מ"ר: 23
- מספר יח"ד ששטחן מעל 90 מ"ר: 14
- סה"כ יח"ד: 66 מתוכן 51 יח"ד לפי תכנית + 15 יח"ד בהקלה לפי שבס כחלון.

עיקרי הוראות תכנית 3888:

1. קביעת ייעודים ושימושים, זכויות והוראות בנייה ועקרונות בינוי לכל תחום התכנית.
2. שיקום "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי". השיקום יאפשר איכות החיים, התחדשות עירונית ושיפור הממשק בין השוק למגורים.
3. התחדשות עירונית ע"י יצירת רצף אורבני ומתן זכויות למגורים ואזור ערוב שימושים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה כולל דרישות לתכנית עיצוב עבור חלקים מהתכנית.
5. קביעת הנחיות סביבתיות בנושא גגות ירוקים, אנרגיה מתחדשת, מי נגר, טיפול בפסולת ומיחזור.

הדמיות המבנה

מבט מכיוון דרום מערב, רחוב הכובשים



מבט מכיוון צפון מזרח, רחוב תרמ"ב פינת קהילת עדן



תכנית פיתוח שטח (תרשים סימון זיקת הנאה והפקעות)



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנה בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – מבנה מלבני בעל חלל פנימי פתוח ונסיגות בקומות העליונות, חזיתות מלוות רחוב, לרבות מסחר ושטח ירוק בזיקת הנאה.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** :
- בניין בן 6 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית, סה"כ 7 קומות.
 - קומות המרתף – 4 קומות.
 - הערה: גובה מקסימלי לפי תכנית תא/3888 הינו 27 מ'.
- ג. **קווי בניין** :
- צפוני, רחוב תרמ"ב: 0 מ' מחייב, קומה 7 (קומת גג חלקית) קו בנין 4 מ'.
 - דרומי, סמטת הכרמל: 0 מ' מחייב, קומה 7 (קומת גג חלקית) קו בנין 4 מ'.
 - מזרחי, רחוב קהילת עדן: 0 מ'.
 - מערבי, רחוב הכובשים: 0 מ'.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** :
- חיפוי המבנה יהיה בטיח או לוחות בטון אדריכלי בגוון בהיר בהתאם להנחיות מרחביות של עיריית תל אביב - יפו, חלונות זכוכית מסוג Low E אם רפלקטיביות נמוכה עד 17%. במרפסות הבולטות מעקות רשת אלומיניום, לא יותרו מעקות זכוכית.
- ב. **מרפסות** :
- תותר הבלטת מרפסות וגגונים מעל 5 מ' מפני הקרקע, בהתאם להוראות התכנית הראשית.
 - בליטה מרבית של 1.5 מטר מקו בניין, ועד 2/3 מאורך החזית, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

- לא יותרו מרפסות רציפות, יש לשמור על מרווח בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- ג. **הצללות וסגירות חורף:**
 - הצללות מתבצעות ע"י מרפסות מעל
 - לא מתוכננות סגירות לחורף
- ד. **שילוט:** שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה
- ה. **חזית חמישית:**
 - מרבית תכסית מרפסות הגג מחופה "דק" או גרניט פורצלן דמוי פרקט או ש"ע לטובת דירות עליונות.
 - גג עליון משותף למערכות טכניות. לא יותר שימוש פרטי בגג העליון.
 - אזורים טכניים ממוקמים בנסיגה מחזיתות המבנה.
 - המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
 - המערכות הטכניות לא יבלטו מעל למעקה גג עליון
- ו. **תאורה אדריכלית:**
 - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

2.3 קומת הקרקע/כניסות למבנים:

- א. **כניסות המבנים:**
 - הכניסות למבנה ישולבו לאורך החזית הצפונית והדרומית.
 - כניסת רכבים ופינוי אשפה יבוצעו מצד דרום – מכיוון סמטת הכרמל באישור אגף התנועה.
- ב. **קומת הקרקע:**
 - תקרת קומת הקרקע תהיה בגובה 5 מ' ברוטו מעל למפלס הכניסה הקובעת הגבוהה ביותר במגרש (מריצוף לריצוף).
 - המרווח הקדמי המזרחי כלפי רחוב קהילת עדן יפותח כזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה במקום.
 - דירות מזרחיות תיהנה בהגבהה ממפלס הכניסה לטובת חזית מלווה לרחוב קהילת עדן.
 - אפשרות לתוספת מסחר במסגרת ע'1 במרתף.
 - חזית מסחרית פתוחה ללא קירות אטומים לאורך רחוב הכובשים. מפלס החנויות יותאם למפלס המדרכה ללא מדרגות. (חזית מסחרית לכיוון רח' הכובשים)
 - תכסית קומת הקרקע לא תעלה על 80%.

- ג. **שטחים משותפים בנויים:**
 - קומת הקרקע תכלול: מסחר, דירות, לובאיים משותפים, חדר אופניים, חדר פינוי אשפה וחדר גז.
 - קומת מרתף עליונה תכלול חדר כושר ובריכה, אפשרות למועדון דיירים, בהתאם להוראות תכנית ע'1.

2.4 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. רמפות ישולבו בתוך הבניין.

2.5 תחבורה, תנועה:

- כניסת רכבים למגרש מכיוון רח' סמטת הכרמל, כמצוין בנספח התנועה.
- מספר מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- רמפת הירידה תוקם בתחום המגרש בלבד, מרח' סמטת הכרמל (צד דרום).
- חניות האופניים ימוקמו בחדר אופניים בקומת הקרקע ובמרתפי החניה.

2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** : מאגרי מים ימוקמו בקומות המרתף לרבות חדר חשמל. חדר בלוני גז ימוקם בקומת הקרקע. מיקום גמל מים בצמוד לקו מגרש מצפון בנק' הסמוכה ביותר לחיבור מים של העירייה.
- ב. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- ג. **מערכות לחימום מים** : פנלים ימוקמו על הגג, בנסיגה מקו חזית לטובת הסתרה מקסימלית, מיקום דוודים יהיה במסדרונות בקומות סמוך לדירות עצמן.
- ד. **מערכות מיזוג אויר** : מיקום מוצע הינו על הגג, בנסיגה מקו חזית לטובת הסתרה בנוסף איגום במי מעבים לטובת שימוש חוזר לפי תקן/דרישת בניה ירוקה.
- ה. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** : הוצאת אוויר ממרתפים לרבות מסחר תתבצע מקומת הגג בלבד. הכנסת אוויר תתבצע בקומת קרקע מאזור רמפת כניסה וחצר פנימית בפרויקט.
- ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** : פינוי אשפה יתבצע לפי תיאום מול אגף תברואה מכיוון צפון(רח' תרמ"ב) כאשר יש הפרדה לחדר אשפה מסחר (4 עגלות+מכבש קרטונים) וחדר אשפה דיירים (9 עגלות)
- ז. **הנחיות אקוסטיות**: התייחסות קיימת בנספח בניה ירוקה למעברים בין דירות.
- ח. **בריכות שחיה** : מיקום בקומת המרתף לרווחת הדיירים בבניה קונבנציונלית עם חיפוי קרמיקה וחיפוי רצפה מונע החלקה לפי ת"י ואוורור לפי ת"י. בנוסף, בריכות פרטיות ו/או ג'קוזי מונח לדירות הגג. לא יותרו בריכות/ג'קוזי על הגג העליון.
- ט. **תאורה** : תכנון בתיאום יועץ להארה אחידה והתייחסות לתאורת רחוב קיימת ובהתאם להנחיות העירוניות.
- י. **כיבוי אש** : שילוב ברזי סניקה בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבות וסימונן בכפוף לתכנית בטיחות, מיקום רחבת כיבוי מצד דרום(רח' סמטת הכרמל)
- יא. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת הבניין ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- יב. חיבור מים מכיוון צפון (רח' תרמ"ב) לפי נק' עירייה קיימת.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

3. ההנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- זיקת הנאה בצד מזרח – לטובת פיתוח עירוני, לפי תיאום מול עירייה.
- הוראות להקמה, תחזוקה הושימוש בשטחים שבזיקות הנאה יוטמעו בחוזה עתידי שיחתם עם עריית תל אביב כתנאי להוצאת היתר בניה.

3.2 פיתוח השטח

- א. **ניהול מי נגר:** יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. בקשת פטור מהחדרת מי נגר לפי הוראות תמ"א 34 ב'4 והמלצת דוח הידרולוג.
- ב. **פיתוח בסביבת הפרויקט:**
 - חזית מזרחית – הרחבת מדרכה.
 - המדרכות העירוניות אשר יתוכננו במסגרת הפרויקט יהיו ע"פ סטנדרט עיריית תל-אביב.
 - כל העצים במדרכות יתוכננו בתעלות שתילה המשכיות עם קרקעית-מבנה, ע"פ המפרט המעודכן של עיריית תל-אביב לשתילת עצים ומערכת ההשקיה.

4. מאפייני בניה ירוקה

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בעיצוב המבנה ו/או תמהיל הדירות יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. תנאים להיתר

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. קבלת התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר הציבור.
3. תנאי לאכלוס: רישום בפועל של זיקות הנאה למעבר הציבור בספרי רישום המקרקעין.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי, הכוללת תכנון תואם להוראות התכנית הראשית וכן תכנון לאחר הגדלת צפיפות ותוספת שטח (מכוח הוראת השעה) כפי שהוצגה בפני הוועדה ובכפוף לתנאים הבאים:

1. קבלת אישור סופי של אגף התנועה.
2. סיום תיאום מול אחראי לבניה ברת קיימא ביחידת אדריכל העיר.
3. ביטול שימוש פרטי בגג עליון, ביטול חיבור לדירות וסימון הגג העליון כרכוש משותף עבור מערכות טכניות.
4. קבלת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה.
5. סיום תיאום עם צוות התכנון ואדריכל העיר.
6. במידה והוועדה תאשר במסגרת היתר הבניה את ההקלות להגדלת הצפיפות ותוספת שטחי בניה מכח הוראת השעה יש לתכנן בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית שלהלן שתתעדכן במידת הצורך בשלב היתר הבניה:
"בהתייחס לאופי המרחב ומיקומו ולהיצע הגדול של דירות קטנות המאפיין את האזור, ההמלצה היא לקבוע תמהיל דיור הכולל היצע גדול יחסית של דירות בינוניות וגדולות -35% בשטח של 90

מ"ר ומעלה (שטח רצפות-עיקרי +ממ"ד) ו- 65% של דירות קטנות מאד וקטנות בינוניות עד 90 מ"ר".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : דברי הסבר לתוכנית 13888(1).
גיל פישביין : יזם התוכנית מציג את התוכנית.
ליאור שפירא : מתי מסתיימת הקלת שבס כחלון?
אורלי אראל : היה אמור להסתיים ב1.1.20 אולם היות ואין ממשלה אז ממשיכים.
איל רונן : יש 3 חודשים ממועד כינון ממשלה חדשה..
אורלי אראל : אנחנו תמיד מציגים 2 חלופות, חלופה אחת ללא הקלות וחלופה עם הקלות.
ליאור שפירא : אם לא נכריע הוא איבד את הזכות?
אורלי אראל : אתה לא צריך להכריע אלא במסגרת ההיתר.
הראלה אברהם אוזן : יש הוראה שמאריכה באופן אוטומטי את כל הוראות השעה ב3 חודשים עד אחרי שתוקם ממשלה.
אסף הראל : בעייני כל 4 החזיתות צריכות להיות מסחריות. בנוסף קירות זכוכית הם בעיניות התחושה היא כאילו סגרו מרפסת אני מתנגד לזה.
דורון ספיר : זכוכית מקטינה את הנפח.
אסף הראל : הנפח של המבנה אם אפשר היה לחלק את המבנה ל2 קוביות הדבר היה שומר על מקצב של העירוני.
חן אריאלי : האם יש מנגנון תחזוקה לשטח הפנימי של החצר?
גיל פישביין : זה לא שפ"פ.
דניאל זולוטובסקי : לגבי הנפח – התב"ע מחייבת היצמדות לקו בנין אפס התוצר שרואים היום הוא לאחר מו"מ וצמצום הזכוכית והקלילות שנצפית מהמרפסות כיוון שהמעקות הם מרשת וזה מה שמאוויר את המסה. התבע מחייבת חזית מסחרית רק לכיוון רחוב הכובשים ולכן אנחנו לא יכולים לחייב אותם.
אסף הראל : לא נעשה מו"מ לחזיתות מסחריות לפי דבריך.
דניאל זולוטובסקי : לגבי החצר הפנימית נכון שזה לא שפ"פ אבל מיוזמתו של היזם הוא מקים חברת ניהול שתשמור על החצר ועל הבנין כדי לשמור על איכות של הבנין והדיר, המבנים יבנו כמבני שלם. מבחינת הסתכלות על האזור תהיה כאן בניה לאורך כל רח' הכובשים וההתחדשות שלו, יש מגעים איך רוצים שכל האזור יבנה. בנוסף יש בדיקת התכנון במגרש הדרומי שזהו חלק מהחניון הקיים שיהווה אשכול גנים. האזור מזרחית לרח' הכובשים רוקם עור וגידים מבחינת ההתחדשות. הצד המזרחי של הכובשים הוא הפנים של הכובשים.
אלחנן זבולון : תקנון החניה למה במקום כזה אורבני יש שינוי בתקן החניה של 0.8 שאנחנו נוהגים בכל העיר.
דניאל : לגבי החניה הדירות מכח תבע תקן החניה יבדק כשתוגש בקשה בעת ההיתר. במידה והועדה תאשר את התוספת של 15 יח"ד עבורם ההמלצה הם תקן אפס.
אסף הראל : אני מבקש שאם יש הקלות אז לאשר את הקלות בתמורה לחזיתות מסחריות.
דניאל זולוטובסקי : אנחנו נבחן במגמה חיובית.
לריסה קאופמן : אתם יכולים להחליט החלטה כזו וזה צריך להיעשות בהסכמה כי התב"ע לא מאפשרת זאת, מדובר במגרש חום.
דניאל זולוטובסקי : במסגרת בקשה להיתר.
הראלה אברהם אוזן : אם תהיה הסכמה שכל החזיתות יהיו מסחריות איך זה בא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב כי ההיתר יהיה צריך להיות תואם לתוכנית עיצוב.
עוזי נאמן : אחרי מו"מ ארוך של שנים בקשו מאיתנו להיצמד לתב"ע אי אפשר להגיד לנו לעשות משהו אחר כמו חזיתות מסחריות. אני לא יכול להכנס לזה, עבר המון זמן מרגע שזכינו במכרז הזה ואת הבקשה הזו היה אפשר לבדוק במהלך השנתיים שלוש שעברו מיצנו את כל מה שניתן לעשות. חלק מהנושא שדנו של שבס כחלון כשנכנסו לפרויקט הוא היה בתוקף למרות שבסמכות הועדה לתת או לא. התב"ע מגבילה בשטח המסחר שמוותר לבנות ולדעת אם עושים חזית מסחרית מסביב לבנין זה עלול לפגוע אנושות בדירים וגם הקונים שיש מסביב מסחר יותר גדול ממה שאמור להיות זה, זה יקלקל את כל הפרויקט עצמו.
גיל פישביין : כמעט יותר מ-70% יש לובי כניסה לבנין – מציג במצגת היכן יושבות הדירות, מצביע על משולש ששם התבקשו להזיז מדרכות ולהרחיב אותם כלומר 30% בקומת הקרקע הם דירות.

דיון פנימי:

אסף הראל : סמטת השוק היא חלק מהשוק ובעייני פרויקט כזה דרוש מסחר למטה, יש שם דירות קרקע. לריסה קאופמן : זה מאפייני השוק הדירות בכרם הם על הקרקע.

אודי כרמלי: נושא המסחרי עלה עם חלופה יותר רחבה?
דניאל זולטרבסקי: התב"ע מחייבת על הכובשים היא לא מגבילה למסחר ב360 מעלות.
אסף הראל: עקרונית כל 4 חזיתות יכולות לעבוד. לא ניסנו למקסם את המסחר.

דניאל זולטרבסקי: כרגע אנחנו עובדים על חזון הכרם. יש כאן אופי של בניה נמוכה ויש ענין של מידתיות ויחסי גומלים בין מגורים על אפס ואיך זה מתקשר אחד עם השני לכן אין צורך במסחר המסיבי הזה. היופי שבכרם זה הביחד קומת קרקע מסחרית 100% זה לא מתאים. בשטח החום חלק מההתכנות זה לעשות חזית מסחרית כן פעילות של מסחר אבל כשנכנסים לכרם צריך להמעיט.
ראובן לדיאנסקי: בבניינים חדשים בכובשים אין מסחר למטה אבל להביא בנין אחד ולהגיד אני רוצה מסחר למטה אני חושב שאנחנו כוועדה צריכים להסתכל על כל הרחוב ועל הלוגיקה שלו איך זה מתכתב עם מקומות אחרים. אני חושב שבפעול צריכים לקבל יותר מידע איך רואים באופן תכנוני את כל החזיתות המסחריות ולכן קצת קשה לקבל החלטה.

דניאל זולטרבסקי: ההחלטה כאן היא מתוך הסתכלות רחבה יותר והסתכלות על חזון הכרם. זו החלטה מערכתית וזו רקמה ויש מקומות לאורך רחוב הכובשים שמקבלים מצורה של רחוב כמו בניינים לשימור. לריסה קופמן: הכובשים אין ויכוח עליו ובאזור של הכרם כן רוצים לראות מסחר.

אודי כרמלי: צריכים להיות זהירים עם הכוונת הקלת שבס כחלון שמה שמתלה אותה זה הנושא של שטחים ציבוריים. אם נהפוך את קומת הקרקע לחזית מסחרית אנחנו מפחיתים מיח"ד. תכנונית יש הגיון בהצעת אסף אבל ברגע שיש זכות תב"עית היא חובה על הכובשים זו זכות קניינית מה שנכנס למשוואה אלו הקלות. אי אפשר לבוא לוועדת ערר ולהגיד שהוספנו שטח ציבורי ולהחליט לשים "עץ" בתמורה להקלה. כלומר אפשר שלא נקבל את כל ההקלה של יח"ד המגורים ונבקש פחות יח"ד שבא לידי ביטוי בחזית המסחרית וכך זה מפחית את העומס על השימושים הציבוריים במקום. תכנונית אפשר לקבל את ההצעה של אסף אבל לבדוק את נושא תנאי להקלה.

הראל אברהם אוזן: המשמעות היא שהועדה רוצה לראות בתוכנית העיצוב חלופה של חזיתות מסחריות. לתקן את החלופה של שבס כחלון ולהציג בה חזיתות מסחריות.

בישיבתה מספר 18/12/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי, הכוללת תכנון תואם להוראות התכנית הראשית וכן תכנון לאחר הגדלת צפיפות ותוספת שטח (מכוח הוראת השעה) כפי שהוצגה בפני הוועדה ובכפוף לתנאים הבאים:

7. תיקון החלופה של שבס כחלון בתוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע באישור מהנדס העיר
 8. קבלת אישור סופי של אגף התנועה.
 9. סיום תיאום מול אחראי לבניה ברת קיימא ביחידת אדריכל העיר.
 10. ביטול שימוש פרטי בגג עליון, ביטול חיבור לדירות וסימון הגג העליון כרכוש משותף עבור מערכות טכניות.
 11. קבלת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה.
 12. סיום תיאום עם צוות התכנון ואדריכל העיר.
 13. במידה והוועדה תאשר במסגרת היתר הבניה את ההקלות להגדלת הצפיפות ותוספת שטחי בניה מכח הוראת השעה יש לתכנן בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית שלהלן שתתעדכן במידת הצורך בשלב היתר הבניה:
- "בהתייחס לאופי המרחב ומיקומו ולהיצע הגדול של דירות קטנות המאפיין את האזור, ההמלצה היא לקבוע תמהיל דיור הכולל היצע גדול יחסית של דירות בינוניות וגדולות -35% בשטח של 90 מ"ר ומעלה (שטח רצפות-עיקרי +ממ"ד) ו-65% של דירות קטנות מאד וקטנות בינוניות עד 90 מ"ר".

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

התוכן	מס' החלטה
507-0544247 תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בהפקדה	18/12/2019 11 - - 19-0021

מספר התכנית: 507-0544247

שם התכנית: תא/מק/4858 – צפון מזרח מעוז אביב

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



מיקום: שכונת מעוז אביב, מתחם צפון מזרחי

כתובת: בני אפרים 217 א-ד, 219 א-ד,

מבצע קדש 26,28,30,32 וקדש ברנע 1.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	853	
6625	מוסדר	חלק	854	

שטח התכנית: 12.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

יזם: אביב במעוז אביב בע"מ (מייצג מעל 80% מבעלי הזכויות בקרקע)

בעלות: קרן קיימת לישראל, עיריית תל אביב יפו ובעלים פרטיים:

פויאסטרו אברהם, עיני נעמי, חדד מוסלו, חדד כרמלה, שטרייכמן בת שבע, בן עמי רחל מוטולה סניורה, מוטולה סניורו, טוב עמנואל, טוב מלכה, באר אבן תמיר, באר אבן לימור, ויינרב רש שושנה, גבסו שמעון, לסטיגזון יוסף, לסטיגזון שמואל, אופק שרה, איסרוב איה, שטרן אירית, נבו שרון, גלאי יעל, פרץ חיים, פוס ערן, אורקיבי מיכל, חסון חיים, פרנגי או רלו אברהם, שרייבר עדינה, ברגר יואל, הררי טל רוויטל, חי אוליביה, חי אורנה, גרשון אברהם, דיקורי תמר, דיקורי רוברטו, פכט שירלי, ליננברג מילכה, אבידור חיים, אבידור מרים, "קבוץ יטבתה", מימרן אוהד, שיינברג מיכל, וידבסקי משה, וידבסקי פנינה, לויכטר שושנה, גליק שרה, לדיאנסקי אוה, בוגין תומר, בוגין רינת, גונן מינה, גונן אריה, עמר נחמיה, עמר סמדר, הרשברג יעקב, תם איילת (הרמינה), רווה מיכאל, רוה אניטה, תמרי שי, שופט איילת, צדיקרו חיה, צדיקרו יוסף, אופק שלמה, אופק לירי, בבו צלאח, בבו שפירה, לרנר מאיר, לרנר רינה, בלו מנשה לילך, בלו ירון, בית-אל אילנה, הדדי ציון, הדדי יוסף, אדדי רינה, ברגר אמירה, ברק חגית, רוקח הדר, שמואל שמואל, שמואל רחל, ניימן גיורא, עישבי ליאת, ריבק מיכאל, ריבק מיכאל, מינץ חדוה, דה לנגה בר, בן יאיר אסתר, בן יאיר דוד, צדיקרו נגבה, צדיקרו שמואל, אייזנהמר מישל מרסל, בורשטין אורלי, רחמן דוד, גונן יוסף, גונן יהודית,

אזיקרי רחל, קפלוטו משה, נגלר דוד ליאון, נגלר מיכאל, בן יאיר עדית, צימרינג חנוך, למור לאה, בניש ענת, אומן ורדית, חרצק צבי, חרצק נצחיה, מרכוס אדריאן, מרכוס רינה, רינסקי דבורה, רינסקי שלמה, פרידמן סהר אלונה, סהר אלון, דביר תמנע, מניקוביץ שמעון, קונסטנטין יואנה, גרינברג גל ברוך, קול שרון נטלי, גולומביק גדעון, בנימין גד, בנימין נורה, שקד דרור, ברוקמן קציר לואד, קציר איתי, קוטאל מרים, גפשטיין עופר, לוי דנה.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית נמצא בפינה הצפון מזרחית של שכונת מעוז אביב וכולל מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד שב"צ. במגרש המגורים 3 מבני שיכון בני 4 קומות אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20, ובהם 96 יחידות דיור, ללא פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בהיבט הנכסי/הארגוני, בניינים אלו אינם חלק מאגודה שיתופית מעוז אביב. במבנה שבקדש ברנע 1 פועלת מכולת בקומת קרקע. השב"צ ממוקם בפינת הרחובות בני אפרים וקדש ברנע ומשמש כיום כמגרש חניה.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא 5000 מסמנת את מעוז אביב כמתחם 203א. נספח עיצוב עירוני מאפשר גובה בינוי עד 4 קומות עם בניה חריגה לסביבתה הקובעת עלית מדרגה לגובה בינוי עד 8 קומות. לפי נספח אזורי יעוד, רח"ק מירבי 3, מתחם א203 מסומן כמתחם להתחדשות עירונית ולכן מתאפשר בו **רח"ק מירבי 4**. **מסמך המדיניות למעוז אביב** מתייחס לתחום התכנית באופן שונה מיתר השכונה, שמוגדרת כמרקם בנוי לשימור, ומגדיר אותו לפינוי-בינוי עם בניה גבוהה בפינה הצפון מזרחית: "התכנית תשמר את אופי הבינוי וההעמדה הקיימים תוך הרחבה ותוספת קומות וכן תוספת מבנה גבוה בן עד 15 קומות". המסמך מזהה מחסור עתידי בשטחי ציבור בשכונה (גני ילדים ומעונות יום) וממליץ לתת לכך מענה בתכניות חדשות. המסמך ממליץ על תקן חניה 1:1 וכן על בחינת פניה חופשית ימינה מרחוב מבצע קדש לבני אפריים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 803 ותכניות להרחבות 2827, 2308א, 2308

בנוסף חלות תכניות עירוניות: ל, ג1

זכויות בניה: לפי הקיים- 96 יח"ד ב-3 מבני שיכון בני 4 קומות.

שטחי דירות קיימים כ 67-68 מ"ר. תכנית הרחבות מאפשרת הרחבה לעד 103.2 מ"ר ליח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושת מבני המגורים הקיימים ובניית מתחם חדש בו 265 יח"ד, הכולל בניין מגורים בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מרתפי חניה והגדלת המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

תיאור מטרות התכנון:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- התחדשות מבני המגורים תוך שמירה על מאפייני הבינוי בשכונה: בניינים טוריים שביניהם מרחבים ירוקים משותפים.
- שיפור מיקום והגדלת השטחים הציבוריים בתחום התכנית לכדי מגרש רגולרי המאפשר את מגוון השימושים הציבוריים. בעל נגישות גבוהה לתחבורה וקרבה למוסד ציבורי קיים.

- הגדלת מצאי יחידות הדיור ויצירת תמהיל יחידות דיור מגוון, וזאת בניגוד לגודל דירות אחד בשכונה.
 - תוספת שטח מסחרי בפינת הרחובות בני אפרים ומבצע קדש.
 - פרויקט מוטה קיימות שיהווה מודל להתחדשות השכונה.
 - שמירה על מרחבים ירוקים רצופים ללא דירות גן וללא גדרות.
 - מבוקש רח"ק 3.0 ובנוסף שטחי מרפסות עפ"י התקנות.
 - תוספת שטח תת קרקעי שוות ערך רח"ק 1.5.
- הסבר: תכנית על אשר מעניקה זכויות בניה תת קרקעיים בכל העיר, אינה תקפה במעוז אביב. בהתאם לתכנית תא/5000 מתאפשרות זכויות לבניה מתחת לקרקע בהיקף חצי מהרח"ק בתכנית.

ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)	הבדל (מ"ר)
מגורים	11363	9756	- 1607
שב"צ	1255	2452	+ 1197
דרך	--	410	+ 410
סה"כ	12618	12618	0

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		מ"ר		%	
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים		20468	20468	8400	20468	86.1%	8400	148%
מסחר		300.0	300	100	300	3.07%	100	2%
שב"צ		4904	4904	1716.4	4904	70%	1716.4	135%

- בנוסף יתאפשרו 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ.
- יתאפשר יציע למסחר בהיקף 50% מהשטח במפלס הקרקע. יציע זה לא יספר במניין הקומות.

נתונים נפחיים:

סה"כ יח"ד: 265

שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי

תמהיל גודל יח"ד:

שטח "פלדלת" (מ"ר)	יח"ד	אחוז מכלל יח"ד
עד 55	65	25%
56-75	19	7%
76-95	30	11%
96-110	132	50%
110-120	9	3%
מעל 120	10	4%

תכסית מגרש מגורים: עד 45%

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	113% (שטח מגרש : 11363)	300% (שטח המגרש : 9756)
	מ"ר	כ-10,000 מ"ר	29,268 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר	1686=3x562	550/740/980/980
גובה	קומות	4	עד 9 קומות מרקמי, עד 11 ק' בניין גבוה
	מטר	12	32 מ' מרקמי, 45 מ' גבוה
תכסית (מעל הקרקע)		19%	עד 45%
מקומות חניה		אין	תקן חניה עד 1:1

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התחדשות עירונית תוך שמירה על בינוי מרקמי ועל המרחב הפתוח ומעברי הולכי רגל בזיקת הנאה בין הבניינים. בפינת בני אפרים-מבצע קדש בניין גבוה למגורים הכולל דופן מסחרית במפלס הקרקע.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

הפרויקט ממוקם על צומת רחובות בני אפרים ומבצע קדש. ברחוב בני אפרים מתוכנן נתיב ושביל אופנים. הקצאה של שטח ברוחב 2.3 מ' לאורך רח' מבצע קדש מאפשרת הרחבת הדרך. שבילי הולכי רגל קיימים מזרח מערב בין הבניינים נשמרים, ומתווסף להם שביל הולכי רגל צפון-דרום. מוצעים כניסה ויציאה לחניון הפרויקט מרחוב מבצע קדש וכן רמפת יציאה בלבד בפינה הדרום מערבית לרחוב בני אפרים. במתחם הפרויקט מתוכננות סככות אופנים לעידוד נסיעה באופניים של דיירי הפרויקט.

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

בינוי מרקמי תוך שמירה על חצרות בין הבניינים ותוספת של בניין מגורים גבוה (11 קומות) בקרן הרחובות בני אפרים ומבצע קדש, הבינוי המוצע הינו ע"פ המדיניות ותא/5000.

התייחסות לסביבה:

איכות סביבה:

- מי נגר- תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותאפשר חלחול מי נגר לקרקע טבעית מגוננת בלפחות 15% משטח המגרש למגורים.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים בעומק גנני מינימלי, כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של 1.5 מ' נפח השתילה המזערי עבור עצים.
- העצים שיינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחובות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

6. מאפייני בניה ירוקה תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה
7. הכנות עבור הטענת רכבים בחנייה התת קרקעית.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

תקבע זיקת הנאה בתחום המגרשים בהתאם למסומן בתכנית תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים שבין הבניינים בהם לא תהינה גדרות . פיתוח מוקד שכונתי בעל אופי מסחרי בצומת הרחובות מבצע קדש ובני אפרים הפיתוח יכלול התייחסות לצמחיה ולעצים לשימור כפי שנמצאו בסקר עצים שנעשה, והדרישה לעומק גנני שיאפשר שתילת עצים בוגרים ושטחי הלחול נדרשים .

מגרש השב"צ יימסר לעירייה כשהוא ריק מבניה ומפותח מבחינה גנטית בהתאם לדרישת אגף הנכסים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מסמך המדיניות לשכונה אושר בשנת 2016 ולווה בהליך שיתוף ציבור נרחב, שכלל דיון מעמיק מול נציגי השכונה.

מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 25.7.19. נכחו כ-85 תושבים ממעוז אביב ומשכונת תל ברוך דרום. החשש העיקרי שהעלו התושבים היה שהתכנית תגרום לגודש תחבורתי ולמצוקת חניה:

א. בתכנית הוצעה יציאה נוספת מהחניון לרח' בני אפרים – הצוות המקצועי של העירייה שולל זאת בגלל מסלול תח"צ ("מהיר לעיר") שיעבור ברחוב.

ב. בתכנית הוצעה תוספת פניה ימינה ללא רמזור בצומת בני אפרים-מבצע קדש – בוצעה מטעם העירייה בדיקה של כמויות רכבים בצומת ואין לכך הצדקה. פניה כזו תפגע בשירות להולכי הרגל.

ג. דרישת העירייה לתקן חניה 1:1 – הוסבר שהדבר נובע ממדיניות עירונית להפחתת כלי הרכב בעיר.

זמן ביצוע: שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0544247	שם התכנית תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח	מגיש התכנית אביב במעוז אביב בע"מ	עורך התכנית שגיא מורשטיין - ברעלי ליוצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> צמאית 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"/> אר
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> תכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק נושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק נושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
התחדשות עירונית ע"י הריסת שלשה מבנים קיימים בהם 96 יחיד וכנית מתחם חדש בו 267 יחיד הכולל בניין מגורים בזהב בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלריה, 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מרתמי הגיה והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 203 א-מעוז אביב	+ קיים מסמך מדיניות לשכונת מעוז אביב, מאשר מיום 20.12.2016
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבי - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	+ התכנית כוללת 4 מבנים - 3 מבנים בבניה מרקמית בני 9 קומות ובנין נוסף בן 11 קומות.
		הוראה רלבנטית בתכנית המתאר יחול הוראות מתחם התחדשות עירונית כמצוין בסעיף 5.3.2 מסמך מדיניות: לפי סעיף 5.2 (ג)- מתחם התחדשות עירונית מאפשר רחיק 4 מעל לרחיק המירבי 3 ובניה נקודתית חריגה מסויבות, בדרגת גובה

עיריית ירושלים	<p>נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות ומרקם בו בניה נקודתית הרניה לסביבתה, קפיצת מדרגה ל-8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני כך שיתרו עד 8 קומות.</p>	<p>מתאפשרות 8 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית, המאפשר קפיצת מדרגה מ-4 ל-8 קומות. ובנוסף עד עוד 3 קומות נוספות עפ"י סעיף 62 א(א) 9.</p>	
עיריית ירושלים	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגיש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>אזור מגורים בבניה נמוכה לפי סעיף 3.2.3 וסעיף 3.1.1(ג) - מגורים. דרך מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 3.1.1(ג).</p>	+
עיריית ירושלים	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סי-3.2.3(א) (1) מגורים סעיף 3.2.3(א) (2) שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגרום מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל</p>	+ +
עיריית ירושלים	<p>קביעת שימושים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להגחיות המפורטות.</p>	<p>שימושים נוספים- לפי סעיף 3.2.3(א) (4) בקומת הקרקע- מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגרום מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב</p> <p>שימושים כללים- לפי סעיף 3.1.1(ג) יעד למבנים ומוסדות ציבור</p>	+ +
עיריית ירושלים	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>לפי סעיף 3.2.3(ג) רחיק בסיסי 1 רחיק מירבי 3 לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, התחדשות עירונית רחיק מירבי 4</p> <p>צפימות הבניה לא תהיה מ-12 יחיד לדונם נטו במפורט בסעיף 3.2.3 (ג) 1</p>	+ +
עיריית ירושלים	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באזורים</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ג) התחדשות עירונית</p> <p>סעיף 3.1.4(ה) תוספת רחיק עבור מרפסות בולטות מקירותיו האזעוניים לשימושי מגורים</p> <p>סעיף 3.1.4 (ה) תוספת רחיק למבצלות או</p>	+

	סככות צל בשטח הציבורי		
	עד 50% משטח הבנייה שמעל הקרקע, בהתאם להוראות סעיף 3.1.5 (א)	בכל שטח העיף	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	2 רחוק + רחוק 1 לא מנוצל מעל הקרקע שמועבר בהקלה ללחם הקרקע		
+	התכנית כוללת 4 מבנים, 3 מבנים בבנייה מוקדמת בני 9 קומות ובנין נוסף בן 11 קומות. טתאמשרות 8 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית, המאפשר קפיצת מדרגה מ-4 ל-8 קומות. ובנוסף עד עוד 3 קומות נוספות עפ"י סעיף 62 א (א) 9.1	מספר קומות מירבי: לפי נספח הציבוב העירוני (עד 4 קומות). אמשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה': לפי סימון בנספח הציבוב העירוני אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח הציבוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 (א, ב)	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח הציבוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	סעיף 4.2.2 (א) נובח מירבי ונובח קומת טיפוסית		
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)		
+	מהות ההקצאה לצרכי עיבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאה לצרכי עיבור - סעיף 4.1.1
+	תואם חוות דעת יחידה אסטרטגית. התכנית כוללת הקצאה לדרך ולמבנים ומסודות עיבור בשיעור 14.14% סח"כ משטח המגרש למגורים במצב הוכנס		
+	לפי סעיף 3.1.1 (ו) הוספת יעד למבני עיבור.	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני עיבור - סעיף 3.5. התוראות יחולו על מגרש המיועד למבני עיבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת
+	רחיק 1.8 + רחיק 1 להצללה זכויות הבניה בסבלה הם 4413.6 מ"ר מעל הקרקע (2452X180% מ"ר) תנאי לחיתור אישור תכנית עיבור	סעיף 3.5.1 (א) שימושים ממקבץ השימושים המתורים למוסדות עיבור סעיף 3.5.1 (ב) רחיק סעיף 3.5.1 (ג) סעיף 3.5.1 (ד) הגבלת שינוי יעד	
+	התכנית כוללת העברת שטח ביעוד מבני עיבור לשטח אחר בתחום התכנית ומגדילה את שטחו		
+	סעיף 3.6.14 (ב) רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח הציבוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעדים הרלבנטיים בתוכנית מאשרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18. התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי
+	התכנית כוללת הרחבת רחוב במצע קדש		

תוכנית אזורית תכנון ותחומי עניין ציבורי

מרחב ציבורי

<p>+ קיימת תווית דעת החברתית לאישור העדה המקומית</p> <p>הרחבת דרך מקומית מבצע קדש</p>	<p>סעיף 3.8.1(ה) סעיף 3.8.2(ה1)</p>	<p>דרך מקומית</p>	<p>5.8 תוראות למרכיבי תחבורה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנישאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תעונום ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) שניבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ החכנית תואמת חוויית סביבות</p> <p>+ </p>	<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 הואיל ומצויה על דרך עורקית עירונית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4.1 הדרכת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.2) חוות דעת סביבתית (4.4.3) בניית ירוקה (4.4.4) הנחיות מרחביות (4.4.5) תנאים לתפקוד</p> <p>4.4 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ </p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6.1 מרק התשתיות כולל תוראות בנושאים (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

<p>שימוש בשיעפי חוק בטייח מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>	
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מיומנת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (ג) למעט: (א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (ב) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (ד) - תוספת שטחי בנייה ברשות יירונית</p>
<p>סעיף</p>	<p>מהות הסעיף</p>
<p>סעיף קטן (א1)</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>
<p>סעיף קטן (א2)</p>	<p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p>
<p>סעיף קטן (א3)</p>	<p>הגדלת שטח ביעוד מבני ציבור</p>
<p>סעיף קטן (א4)</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>
<p>סעיף קטן (א5)</p>	<p>שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים קומות</p>
<p>סעיף קטן (א9)</p>	<p>כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)</p>
<p>הקלה בנושא הבניין המירבי ב- 30 סימ לבורך מעקה גג</p> <p>הקלה במספר קומות- תוספת של 3 קומות וקומה טכנית בגובה של עד 2.20 מ'.</p> <p>הקלה להעברת שטחי בניה מעל הקרקע לתת הקרקע</p>	<p>הקלה בהגדלת שטח בניה מעל הקרקע לתת הקרקע</p>
<p>סעיף קטן (א19)</p>	<p>קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הגדרות לצורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.</p>

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חשבוניות של דתכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 3) בטופס זה.			
מחנסי הוועדה:	שם ושם משפחה:	מספר ת.ז.:	חתימה:
ארז כרמלי, אורי		0207707	
תאריך:	1.9.19		
היועץ המשפטי לוועדה:	שם ושם משפחה:	מספר ת.ז.:	חתימה:
הראלה אברהם ארז, עייד		2438726-9	
תאריך:	27.8.2019		

ת"ב/מק/2012

העתיקים
גב' אילנה סולמז - ראש ענף (מחשב מוכרזות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

הפרויקט מהווה מימוש ראשון למדיניות מעוז אביב שבמוקדה פיתוח השכונה כמודל עירוני לשכונה מקיימת. בפרויקט שולבו עקרונות קיימות כדוגמת שילוב מערכת לייצור חשמל, עידוד הליכתיות ושימוש באופניים ועוד.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בהערות הבאות :

- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 2) התקנון יאסור דירות גן וכן גדרות שאינן בהיקף המגרש.
- 3) יש לשנות תקן חניה לעד 1:1 לכל יח"ד. חניות למסחר בהתאם לתקן התקף.
- 4) יש לבטל כניסות/יציאות למרתפי חניה מרחוב בני אפרים.
- 5) יש לתכנן חתכי רחוב עקרוניים בתאום עם אגף התנועה.
- 6) יש לתאם נספח תנועה וסעיפי תנועה וחניה בתקנון מול אגף התנועה.
- 7) יש לאפשר בנוסף לזכויות המבוקשות 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים.
- 8) מבוקש שכל החניות בפרויקט יכללו הכנות חשמליות לעמדות הטענה לרכב חשמלי.
- 9) מוצע לשלב בפרויקט גגות ירוקים.
- 10) יש להטמיע בתכנית את ההנחיות המרחביות העירוניות בנושא עצים, כולל תכנון בתי גידול ומצע מנותק.
- 11) יח"ד שבעלות עמידר/חלמיש לא יורחבו במסגרת ההתחדשות ונדרש לצמצם את שטחי התמורה התיאורטיים שלהן מהשטח העיקרי למגורים.
- 12) תנאי להפקדת התכנית בפועל, הצגת חו"ד בעל עניין בקרקע (אישור פניה להכרזה כמתחם פינוי בינוי).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

חבר הועדה ראובן לדיאנסקי לא משתתף בדיון עקב חשש לניגוד עניינים ערן וקסלר :נותן דברי הסבר לתוכנית שגי ממשרד ברעלי ליצקי כסיף אביב מציג את התוכנית דורון ספיר : מה לגבי מתן אפשרות לפניה חופשית ימינה ופתוחה עם או בלי רמזור. אירית לבהר גבאי אגף התנועה : עשינו ספירה תנועה במקום וראינו שאין הצדקה של הוספת פניה חופשית גם כמות הדירות היא קטנה ותקן של 1/1 ואנחנו מתנגדים להוספת הפניה וגם החיבור של בני אפרים לא מקובל על מתי התנועה. אלחנן זבולון : באופן שיטתי אני רואה כי תקן החניה לא שוויוני בין צפון העיר לדרום העיר. בדרום העיר 0.8 ובצפון העיר 1/1 המדיניות צריכה להיות שיוויונית. פרנסיין דויד : אנחנו לא כותבים בתקנון כמה תקן החניה הנספח התנועה הוא מנחה וההיצע יהיה אחד לאחד. דורון ספיר : האם תקן החניה תקף בעת הוצאת ההיתר. אורלי אראל : אנחנו מציגים 2 חלופות כאשר תקן החניה התקף הקטן מביניהם. אירית לבהר גבאי : כן לקבל את התקן במספר ושיהיה שיווני. אסף הראל : שמירת האווירה הקיבוצית והמרקם השכונתי חשובה. לכאורה עם הערכים האלה אם יש מגדל של 14 קומות הבנין הגבוה יצמד ונקבל חזית לבני אפרים שנותנת אוירה לשכונה. לשים את המגדל בחזית הפרויקט ולשמור על האווירה הקיבוצית .

ערן וקסלר: השכונה בנויה כמו הספרה 8 כשבנייני השיכון בנויים סביב שב"צ אחד ושצ"פ אחד. זיהנו שדוקא בפינות של השכונה ובחיבורים של ה-8 יש מקום לתוספות. לדוגמה במיקום של המרכז המסחרי הקיים (קפה מטילדה) ובתחתית השכונה שם יכולים לקבל תוספת עיבוי. התוכנית הזו היא פינוי בינוי, מה שמצריך תוספת נפח, והעדפנו להוסיף בניין שעולה ל-11 קומות ולשמור את הבניינים השיכונים יותר נמוכים. בסוף הגענו ל-8.5 קומות בשיכונים. הבניין הגבוה מספק את עיקר הדירות הקטנות. אסף הראל: מדוע המגדל יהיה בחזית?

ערן וקסלר: רצינו להעניק לצומת הזו נקודת ציון. גם במרכז המסחרי (איפה שמטילדה) תתאפשר עליה לגובה.

פרנסיין דויד: זה תכנון כוללני שמתייחס לא רק למגרש, אלא ממפה נקודות פוטנציאליות בשכונה. אסף הראל: יתקבל דגש במטילדה ובפינה ברוקח?

ליאור שפירא: מפליא כל כך שתושבי שכונה ששמרו על צביון השכונה בחרו את המגדל הזה. ערן וקסלר: 80% מהשכונה מאוגדים באגודה שיתופית שבחרה להקפיא מצב – זה מה שעלה בשיתוף ציבור של מסמך המדיניות. המגרש המדובר אינו חלק מהאגודה והבעלים שלו הביעו רצון לכל אורך הדרך לקדם פרויקט התחדשות.

גל – נציג/יו"ר הדירים (66 בעלים): רכשנו במתחם הזה דירה. אנחנו בתחילת התהליך ובהצגה לדיירים מול האגודה הלכנו למצוא את האיזון הנכון בין כלל הצרכים. חשוב היה לנו לייצר את האופי השכונתי בלי דירות גן בלי גדרות, וכן יש כאן התאמה לאופי השכונה. התכנית כוללת הקצאות נכונות של שטחים ציבוריים שדרושים לשכונה – זו בשורה משמעותית.

ליאור שפירא: גרות שם משפחות רחבות שנהנות מהמדשאות ושבת הנשיא זו שכונה מושלמת ותוקעים שם מגדל, לא בטוח שזה הדבר הנכון.

דורון ספיר: אני לא חושב שהם עושים טעות.

אסף הראל: מה מתוכנן מפה ועד רוקח מבחינת הגובה.

פרנסיין דויד: התחדשות מינימלית בפרויקטים כאלה. שאר בנייני המגורים יהיו לפי תוספת של 2.5 בתמ"א 38.

אסף הראל: אם כל המבנים יהיה בגובה מסוים, אנחנו צריכים שתהיה גם לפרויקט הזה חזית אחידה וצריך להתאים את הבניינים הפינתיים.

אביגדור פרויד: הרי הזכויות ישמרו. השאלה במקום 9 יהיו 11 השאלה מה רוצים 11 קומות או מרקמית רק בפינה.

אסף הראל: מדוע להחריג את שני הבניינים ולא להעביר לקו המגרש?

ערן וקסלר: שקלנו את המיקום של הבניין הגבוה גם בכיוון השכונה והעדפנו את למקס אותו יחד עם המסחר שלו בפינה כדי להדגיש את הצומת. הנימוק שבקצוות ניתן לעשות תכנונית משהו חריג. 11 קומות משאיר אותנו בסמכות מקומות והשאלה צריכה להיות אם הפרויקט יהיה איכותי ומשתלב בשכונה והוא משתלב.

אסף הראל: אני חושב שטוב לשכונה שתהיה אחידה עם מבנים קטנים.

דורון ספיר: היא לא תהיה אחידה.

ערן וקסלר: השאיפה שלנו היתה שגם אם כשנוסעים על בני אפרים לא תהייה אחידות, בתוך השכונה תהיה אחידות.

דורון ספיר: אני ממליץ לאשר את התוכנית.

אסף הראל: אני מתנגד.

אלחנן זבולון: אני מתנגד בגלל תקן החניה אני רוצה שיהיה רשום 0.8

דורון ספיר: אני מציע על תקן חניה 1.1

אסף הראל: אם התוכנית עוברת המבנים הבאים על בני אפרים יש בהם מסחר? בין מטילדה למבנה הפינתי יש מסחר?

ערן וקסלר: המסחר הוא נקודתי לאורך הרחוב.

אביגדור פרויד: החזית היא לא על רוקח הבניינים עומדים בניצב על רוקח, שלושה מגדלים על רוקח אחד מטילדה אבל תראה את הבניינים האורכיים. אם יורדו את הזכויות תקבל את רוב השכונה בגובה סביר.

דורון ספיר: תקן החניה הנמוך מבניהם. לגבי הסדר התנועה בפניה ממצע קדש לבני אפרים יקבע במסגרת הסדרי תנועה

דורון ספיר: הצעת החלטה לתקן החניה: 1/1 או תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר הנמוך מבניהם ולקיים דיון לגבי התקן בצפון העיר.

ערן וקסלר: היקף של המגרש נשאר פנוי מחניון בהתאם לסקר העצים שיישאו.

דורון ספיר: תקן החניה יהיה בעת אישור התוכנית בהתאם לתקנות החניה.

הצבעה:

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

דורון ספיר : לאשר את תוכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד צוות בנוסף תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת החניה).
 אודי כרמלי : אפשר לאפשר בתוכנית תקן מחייב אבל זה לא נכון לעשות והיא לא קו המגמה לכן מה שיקבע היה התקן. יכול להיות שהתקן יהיה 0.6.
 הראלה אברהם אוזן : בתכנית 5000 יש הוראה לתקן החניה לפי התקן התקף שהוא התקן שקבוע בתקנות החניה במועד אישור התוכנית. אנחנו עובדים לפי תוכנית המתאר. ההבהרה שקבלנו מהועדה המחוזית היתה שההוראה בתכנית המתאר מפנה לתקן בתקנות החניה ולא לפי תוכנית ח'. כמו כן אם תקנות החניה תתוקנה ובזמן הוצאת היתר הבניה יקטן התקן הכוונה ללכת לפי התקן היותר קטן דהיינו המגמה היא להקטין את תקן החניה.
 אורלי אראל : בתוכניות במזרח העיר ודרום העיר הבאנו תוכניות שסעיף תקן החניה היה 1/0.8 או התקן התקף בתקנות הקטן מביניהם.
 הראלה אברהם אוזן : בתקנות החניה המאושרות משנת 2016 יש מרווח ואנחנו קובעים לפי המספרים הנמוכים.
 אורלי אראל : השאלה היתה למה בתוכנית צפון העיר קובעים 1.1 או התקף הנמוך מביניהם ולא תקן לפי 0.8.
 הראלה אברהם אוזן : תקן החניה משקף את התקן שקובעות תקנות החניה 2016 והועדה המקומית בחלק מהתוכניות בתוך המרווח היא קובעת תקן יותר נמוך או גבוה.
 עמית גולדשטיין : יש בתקנות אפשרות לועדה המקומית לתת תקן חניה נמוך מהתקן שבתקנות הראלה אברהם אוזן : נכון.
 אורלי אראל : השאלה היא מדוע פה התקן נמוך והיא שאלה תכנונית אך מבחינתי להוריד את תקן החניה. דורון ספיר : אני תומך בהחלטה הזו אבל צריך לעשות זאת בקביעת מדיניות. אך בתוכנית הזו כן לאשר תקן חניה 1/1 ולקיים דיון מקדמי להורדת התקן אבל כן לאשר בתוכנית זו תקן 1/1.
 חן אריאלי : יש כאן 3 חברי ועדה שהם בעד תקן חניה של 0.8 מדוע לא לאשר זאת? צריך להיות צדק חלוקתי אבל זה לא לדיון הנוכחי.
 ליאור שפירא : למה צריך שוויון
 דורון ספיר : יש הרבה משתנים שצריך להתייחס אבל לא בדיון הנוכחי.
 אודי כרמלי : התחלנו כבר בעבודה על מסמך חניה הדיון יכול להיות בחודש הקרוב רק כדי לגבש החלטה. אשמח לשמוע עמדה הנוכחית של חברי הועדה על ידי דיון מקדמי.
 דורון ספיר : לקבוע דיון מקדמי לגבי תקן חניה בצפון.

בישיבתה מספר 0021-19' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד צוות בנוסף תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה ובכפוף להערות הבאות :

- 13) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פיננסי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פיננסי-בינוי בתקנות התכנון והבניה.
- 14) התקנון יאסור דירות גן וכן גדרות שאינן בהיקף המגרש.
- 15) יש לשנות תקן חניה לעד 1:1 לכל יח"ד. חניות למסחר בהתאם לתקן התקף.
- 16) יש לבטל כניסות/יציאות למרתפי חניה מרחוב בני אפרים.
- 17) יש לתכנן חתכי רחוב עקרוניים בתאום עם אגף התנועה.
- 18) יש לתאם נספח תנועה וסעיפי תנועה וחניה בתקנון מול אגף התנועה.
- 19) יש לאפשר בנוסף לזכויות המבוקשות 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים.
- 20) מבוקש שכל החניות בפרויקט יכללו הכנות חשמליות לעמדות הטענה לרכב חשמלי.
- 21) מוצע לשלב בפרויקט גגות ירוקים.
- 22) יש להטמיע בתכנית את ההנחיות המרחביות העירוניות בנושא עצים, כולל תכנון בתי גידול ומצע מנותק.
- 23) יח"ד שבעלות עמידר/חלמיש לא יורחבו במסגרת ההתחדשות ונדרש לצמצם את שטחי התמורה התיאורטיים שלהן מהשטח העיקרי למגורים.

24) תנאי להפקדת התכנית בפועל, הצגת חו"ד בעל עניין בקרקע (אישור פניה להכרזה כמתחם פינוי בינוי).

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

התכנית עולה לועדה לצורך דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698.
 מספר תכנית תא/4698. מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698.

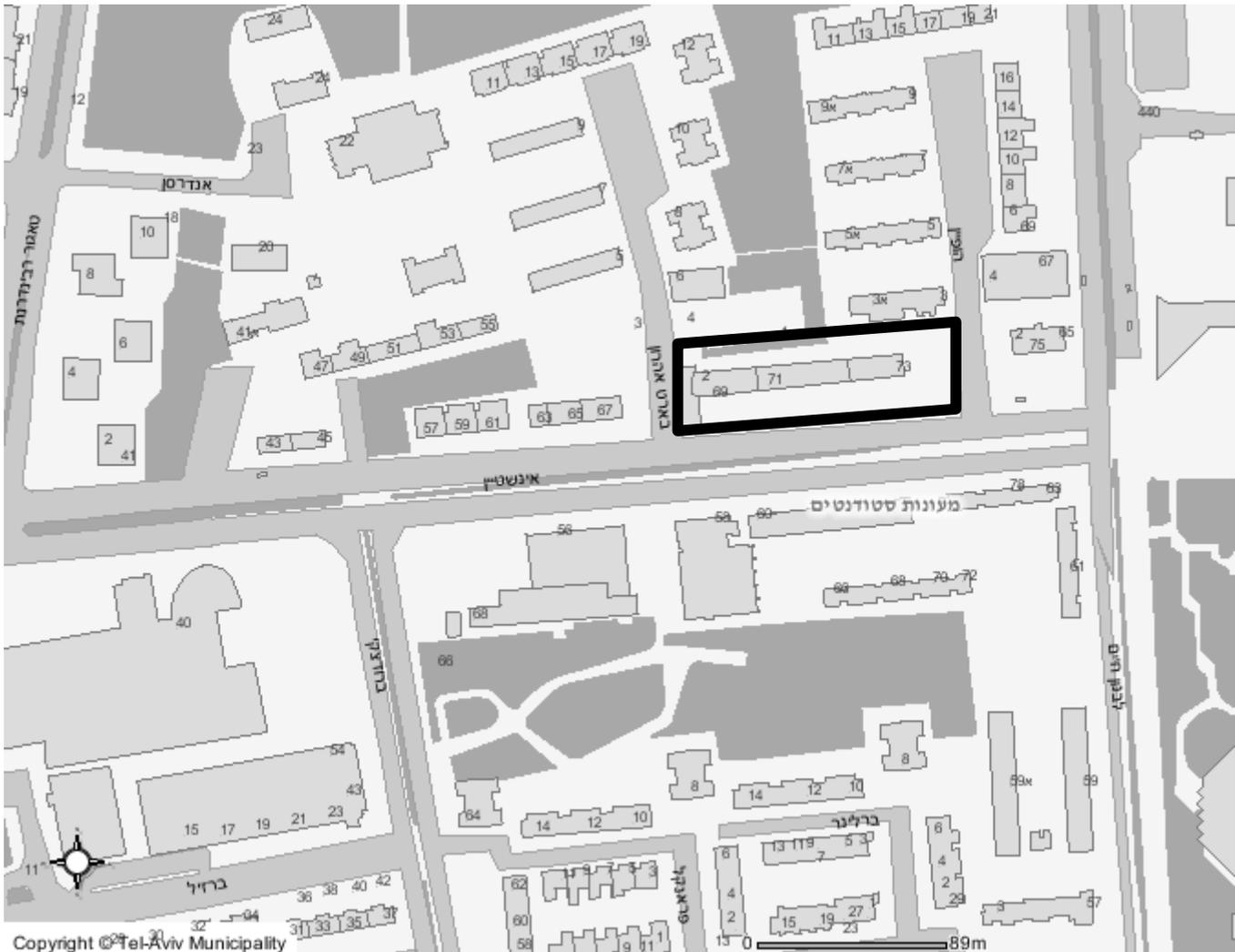
שימור אינשטיין 69 – 73.

מטרת הדיון: המלצה להפקדה.

מסלול התב"ע: בסמכות ו. מחוזית.

מיקום: שכונת רמת אביב ב'.

כתובת: רח' אינשטיין 69–73.



גוש/חלקה:

חלקה	גוש
262	6649

שטח קרקע: 4.369 ד'.

מתכנן: אדר' אלון בן נון ומחלקת תכנון צפון ומחלקת שימור מבנים באגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים- חוכרים, ביניהם קרן התזמורת הפילהרמונית.

מצב השטח בפועל: בניין מגורים רב כניסות, בן 4 ק' מעל קומת כניסה, עם 51 יח"ד בנות 61-78 מ"ר כ"א. חזית מסחרית בקצהו המערבי.

מצב תכנוני קיים: **תכנית תקפות:** תא/2371, תא/2371א' (הרחבות). לפי תכנית ההרחבות הן בהתאמה לגודל הדירה המקורי, עד 106-89 מ"ר דהיינו, תוספת של עד 28 מ"ר ליח"ד. לא בוצעה כל הרחבה בפועל למעט סגירת המרפסות.

ייעוד קיים: מגורים ומסחר

תכנית המתאר: תכנית המתאר העירונית תא/5000, שהופקדה ביום 05.12.13, קבעה את האזור למגורים בבנייה מירקמית: עד 9 קומות על רח' אינשטיין ועד 15 קומות בעורף פנימה, עם צפיפות של לפחות 12 יח"ד ורח"ק שבין 2.5 – 3.5. כמו כן הגדירה התכנית את חלק שכונה זה, בו נמצא המגרש הנדון, כאזור להתחדשות עירונית, בו נדרשת מדיניות תכנונית להתחדשות, וקבעה הנחיות עיצוב רחובות, הנוגעות גם לרח' אינשטיין.

מדיניות להתחדשות השכונה, אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית מיום 22.01.14, כללה את המגרש באזור להתחדשות עירונית באמצעות תב"ע.

רקע נוסף:

- א. מהנדס העיר ומחלקת השימור מצאו שלבניין הנדון ערך אדריכלי-היסטורי. זאת בשל הסיבות הבאות:
1. הבניין מהווה **חוליה ייחודית** ברצף תולדות השיכון הישראלי בהיותו מבנה שנבנה כחלק מניסיון לבחינת טיפוס מגורים, שניתן לזהות בחלקי שכונות רמת אביב השונות, מדרום לצפון: רמת אביב הירוקה (א'), רמת אביב ב', נווה אביבים ורמת אביב ג'.
 2. הבניין תוכנן על ידי משרד רכטר-זרחי-רכטר, מהמשרדים החשובים והמשפיעים בתקופה.
 3. הבניין מצוי במתחם ייחודי שהינו "**שיכון לדוגמא**", שתוכנן ע"י האדריכלים בנט ופרלשטיין, בשנות ה-50 וה-60, כחלק מניסיון שהיה ליצירת בנייה ציבורית חדשנית בדומה לניסיונות שהיו במערב אירופה.
 4. ככל הידוע, זהו הבניין הראשון בישראל בעל דירות "דופלקס".
 5. על הבניין ניכרות השפעות אדריכלים מהמובילים בעולם, מהזרם המודרני, כגון: לה-קורבוזיה וג'ינזבורג.
 6. שימור הבניין עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מהאדריכלות המודרנית של שנות ה-50 שלאחר קום המדינה.
 7. צוות השימור מצא כי ע"פ הקריטריונים לשימור בניין זה מקבל ציון משוקלל של 40 נקודות (מבנה בהגבלות מחמירות).

ב. צוות התכנון ממליץ להתייחס לבניין ולמגרש כחלק ממתחם להתחדשות עירונית, בהתאם למסמך המדיניות שגובש כאמור לעיל.

הליכי טרום קידום התכנית

בתאריך 13.12.07, ישיבה מס' 0703, התקבלה המלצת ועדת השימור לפרסום 77-78 למשך שנה אחת, במהלכה תבוצע בחינה של התביעה לפינוי-בינוי המתוכננת לרמת אביב ולבחינת מדיניות שימור מבנים מצפון לירקון בהיבטים שונים.

בתאריך 23.1.08, ישיבה מס' 08-0003ב' - דיון בוועדה המקומית על ההצעה לפינוי-בינוי ושילוב הבניין בתוך המתחם כולל שימורו. בדיון זה הוחלט לאמץ את החלטת ועדת השימור מיום 13.12.2007 ולהמליץ לוועדה המחוזית על פרסום הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ופרסום תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק, כדלקמן:
לא יוצאו היתרים ולא יבוצע שיפוץ בתחום הקו הכחול, אלא באישור מחלקת השימור. במקביל, תבחן במהלך השנה הקרובה, הכללת הבניין בתכנית התחדשות עירונית המוצעת בשכונה ע"י התושבים.

בתאריך 26.5.08, ישיבה מס' 741, אישרה הוועדה המחוזית לפרסום הודעה ע"פ סעיפים 77-78 לחוק:

1. לא יוצאו היתרי בניה לשיפוץ ואו תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת (למעט מעלית). בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור צוות השימור של עיריית ת"א ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק, כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
2. תוקף התנאים לשנתיים מיום ההחלטה.

בתאריך 09.6.10, ישיבה מס' 10-0013ב', המליצה הוועדה המקומית להאריך את תוקף התנאים לשנה נוספת מהסיבות הבאות:

1. הטיפול במגרש ובסביבתו, במסגרת פרויקט פינוי-בינוי שמוצע, כאמור, ע"י חלק מהתושבים, מתארך.
2. מתגבשים עקרונות התביעה למגרש הספציפי הנדון, במטרה לשמר את הבניין מחד-גיסא ולתת פתרון שלא יפגע בזכויות הבנייה (שאושרו לטובת הרחבות דיור אך לא נוצלו עד כה) מאידך גיסא, באופן שלא יסתור את עקרונות השימור.

בתאריך 26.7.10, ישיבה מס' 765, הוועדה המחוזית אישרה את הארכת התוקף לשנתיים נוספות, היינו עד 26.7.12.

במהלך זמן זה דנה הוועדה המקומית בתכנית המתאר לעיר והמליצה על הפקדתה ביום 26.3.12. בתוך כך, המליצה לא לאפשר התחדשות בנפחים גבוהים של פינוי-בינוי ברמת אביב ב', אלא לחדש השכונה בנפחים של עיבוי בלבד.
לפיכך, הוחלט להכין מדיניות חדשה להתחדשות השכונה. במסגרת זו נבחן מחדש גם שילובו של הבניין הנדון בסביבה העתידית המחודשת.

בתאריך 18.7.12, ישיבה מס' 12-0018ב', הוועדה המקומית, אישרה הארכה של תוקף התנאים ע"פ סעיף 77-78 לשנה, אך ורק לעניין אי הריסת הבנין ואי החלת תמ"א 38, שכן ביצוע תוכנית ההרחבות מחייבת כבר חיזוק הבניין. בהחלטה זו הועדה מנחה את הצוותים המקצועיים ואת צוות השימור לדון עם הנציגים המקצועיים של התושבים, על מנת לשמר את הערכים האדריכליים המיוחדים של הבניין ובד בבד לאפשר לממש הרחבות ע"פ התוכניות שבתוקף.

בתאריך 29.10.12, ישיבה מס' 791, דנה הוועדה המחוזית בבקשה להארכת תוקף התנאים וקבעה כי התנאים יוארכו בשנתיים וכי לא תותר הריסת הבניין ולא תותרנה תוספות בניה או הרחבות בגין תמ"א 38.

בתאריך 26.11.12, ישיבה מס' 792, תיקנה הוועדה המחוזית את החלטתה והוסיפה בתנאים, כי לא יותרו כל תוספות או הרחבות ע"פ כל תכנית.

בתאריך 22.1.14, ישיבה מס' 14-0002ב', אושרה, ע"י הוועדה המקומית, **מדיניות התחדשות לשכונה** וקבעה את המגרש הנדון, כחלק ממתחם לתב"ע חדשה, ע"פ עקרונות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

בתאריך 26.5.14, ישיבה מס' 810, אישרה הוועדה המחוזית תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לחוק, בדבר הכנת תכנית לשכונת רמת אביב ב' והגבלות בניה, בהתאם למדיניות ההתחדשות הנ"ל. תוקף התנאים אושר ל-3 שנים.

מצב תכנוני מוצע (זהה לחלוטין לתכנית תא/3814):

כללי:

בהתאם לנ"ל ובהמשך לשיתוף הציבור עם נציגות הדיירים, מוגשת כעת לדיון תב"ע למגרש, הכוללת הוראות לשימור המבנה בהגבלות מחמירות, תוך מתן זכויות בניה נוספות במגרש, לשם עידוד יישום השימור.

תכנית המתאר המופקדת מציעה לאפשר במגרש בניה של עד 9 קומות, ברח"ק של 2.5. לפיכך, בהתאם להוראות התכנית מופקדת ניתן היה להציע תכנית במגרש לבניה של עד כ - 11,000 מ"ר.

בהתאם להסכמות עם נציגות הבעלים, זכויות אלה מוצעות למימוש בתב"ע הנדונה, באחת מהחלופות הבאות:

1. מימוש חלק מהזכויות בחלק המגרש המזרחי הפנוי, באגף נפרד, בהתאם לנפח המוצע בתכנית המתאר העירונית (תא/5000), עד לגובה של 9 קומות. והעברת יתרת הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.
2. העברת כל הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.

מטרות התוכנית:

1. שימור המבנה ברחוב אינשטיין 73-69, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
2. עידוד שימור ושיפוץ המבנה, וקביעת הוראות עיצוב בינוי ופיתוח לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במגרש, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעידוד התחדשות עירונית לאורך רחוב אינשטיין.

עיקרי הוראות התכנית

1. ייעוד המבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
2. קביעת הוראות לשם מניעת פגיעה, שיקום ותחזוקת הבניין.
3. קביעת תמריצים לשיקום המבנה, ובכלל זה הגדרת היקף זכויות הבניה האפשריות למימוש במגרש ו/או העברתן המלאה או החלקית למגרש אחר.
4. קביעת הוראות לתוספת מסחר בקומת הקרקע.
5. קביעת הוראות לפתיחה חלקית של המרפסות וסיפוח שטח בכניסה
6. קביעת הוראות לביטול זכויות ההרחבה מכח תכנית ההרחבות 2371.
7. קביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח למגרש.
8. קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי או לחילופין, מתן פטור מתשלום לקרן חניה.
9. קביעת יחס לתכנית השימור תא/12650 לצורך החלת נספח ה' (ניוד זכויות בניה והוראות למגרשים מקבלים בעיר)

טבלת השוואת נתונים ראשוניים

שטח התכנית בדונם	4.369
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		(+/-) שינוי	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט	למצב המאושר *	מאושר*		
		51		51	יח"ד	מספר דירות קטנות
		35+	35+		יח"ד	מספר דירות חדשות (בחלופת הבניה באגף המזרחי)
כולל תכנית ההרחבות		10,922.5	5,149+	5,773	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מגורים
שטח התוספת למסחר יותר רק בקומת הקרקע באגף המזרחי (מבנה ג').		290	150+	140	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מסחר

הערה: השטח העיקרי לניוד ייקבע בהתאם ליחס בין השטח העיקרי לשטחי השירות הבנויים במגרש.

תוספת מבוקשת למצב המוצע – לפי נציגות הדיירים:

תוספת שטח ע"י הרחבה של הקומה השנייה מעל המסדרון החיצוני בחזית האחורית, בשטח של כ- 6 מ"ר.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה לשימור (א') וקבלת אישור מחלקת השימור.
2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור (מבנה א') על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
3. תנאי להפקדת התכנית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנה בפועל.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר איכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת שימור)

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. במקרה של העברת יתרת זכויות הבניה מכח התכנית המוצעת, תינתן עדיפות בפרויקטים להתחדשות עירונית בסביבתו. זאת בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ולמסמך המדיניות להתחדשות בשכונה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

חו"ד מה"ע:

1. ממליץ לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים האמורים ובהתאם לחו"ד מחלקת השימור לעיל.

2. בהתאם למבוקש ע"י הנציגות, מוצע לאפשר תוספת שטח מעל המסדרון הפתוח בחזית האחורית בקומה העליונה של כל דירה (בהיקף של כ- 6 מ"ר).

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

בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/ 3814 והחליטה:

מהלך דיון:

אדרי' הדס גולדברשט: ועדה מקומית אשרה עפ"י עקרונות תוכנית המתאר את מדיניות התחדשות שכונת רמת אביב א' וב'. המבנה באינשטיין 73-69 בשכ' רמת אביב ב'. מדובר במבנה מגורים, ייחודי המשקף חתך תקופתי חשוב של החברה בשנים שלאחר קום במדינה. וכפי שבא לידי ביטוי בתכנון אדריכלי נדיר של מבני השיכון, שאין שני לו בת"א. התכנית קודמה בשיתוף עם מח' תכנון צפון ומח' השימור. התקיים שיתוף ציבור לתכנית שבסופו הניב פירות.

אדריכל אלון בן נון: הציג את התכנית. שימור המבנה בהגבלות מחמירות וקביעת הוראות לפתיחה חלקית של מרפסות וסיפוח שטח הכניסה. מוצעות 2 חלופות למימוש הזכויות במסגרת התב"ע.

אופציה 1. ניצול זכויות הבניה בתוך המגרש למבנה בן 9 קומות, וניוד יתרת הזכויות.

אופציה 2. ניוד מלא של הזכויות למגרש אחר לכל מקום העיר.

ארנון גלעדי: מדוע לא מסתכלים על כל מבני הרכבות בת"א אלא רק על מבנה הזה? שמואל גפן: מה נותן מרפסת של 60 ס"מ?

הדס גולדברשט: בתוך המגרש יש שטח פנוי אליו אפשר לנייד את הזכויות למבנה בן 9 קומות.

ראובן לדיאנסקי: כל האזור מאופיין בסדרה של בנייני רכבת. יש הזדמנות לעלות את גובה הבניינים עם מסחר מתאים לסביבה. לשימור בבנין הזה אין ערך משמעותי. מבחינתי ניתן לעלות את הגובה בכל הסביבה.

דורון ספיר: עברנו דרך ארוכה מאוד לגבי הנושא של שימור המבנה מאחר ויש למבנה ערכים מיוחדים, היו מס' דיונים בנושא.

אדרי' ירמי הופמן: משרד השיכון במימון של קרן רוטשילד הקים 3 שכונות ברחבי הארץ בב"ש, חיפה ות"א. נעשו ניסויים בתאורה ובאווורור במגורים הללו והמגורים האלו איכותיים.

אילנה ברזילי דיירת בבנין: התושבים מעוניינים בתוכנית שימור מוסכמת. רק שאנחנו רוצים שאיכות החיים שלנו תשמר. הדירות הם דופלקסים כיום יש קיר שלם של זכוכית שפונה לאינשטיין. אנחנו מבקשים לתקן בתכנית את שתי הסעיפים הבאים:

1. תוספת שטח של המסדרון החיצוני בחזית הצפונית (האחורית) והוספת כ- 6 מ"ר לדירה כפיצוי על גריעת כ- 2.5 מ' עם פתיחת המרפסות.
2. הגדלת חלונות בחזית האחורית של המבנה.

יש כאן נכונות של למעלה מ- 75% של הדיירים שמקבלים את השימור המחמיר ומקבלים את העובדה שלא יהיו ממ"ד וממ"קים, והמקלט ישופץ, אנחנו מבקשים רק לשמר את האיכות חיים.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: מה הקריטריונים של הכרזת המבנה לשימור, כאשר יש עוד הרבה מבנים כאלה בעיר? ירמי הופמן: לדעתנו לא צריך לשמר את כל בנייני הרכבת. בנוגע למבנה הספציפי הזה כן צריך ועובדה ש75% מדיירי הבנין כן מעוניינים לשמרו. הבנין במצב פיזי טוב, והמבנה ענה על כל 5 הקריטריונים שיש לתכנית השימור.

ראובן לדיאנסקי: אם יש קריטריונים כאלה צריך לדון בהם בוועדה. דורון ספיר: בודקים את הערכים של הפרויקט על פי שיטת ניקוד מסוימת ולפי השכלול של הקריטריונים על פיהם ממליצים אנשי הצוות אם לשמר או לא.

ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו יודעים שאכן אין כזה בנין בת"א?

איתי פוקס: אני סומך על האמרה של הצוות שאין מבנה כזה בת"א.

שירה בנימיני: יש כאן הישג לקדם תוכנית שימור בשיתוף פעולה עם הבעלים.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שתובא לכאן הפריסה של כל בנייני הרכבת וההתייחסות אליהם. דורון ספיר: הצבעה האם לשמר את הבנין:

נגד השימור : ארנון גלעדי, וגפן שמואל.
בעד השימור : דורון ספיר, מסלאווי שלמה, ראובן לדיאנסקי גל שרעבי-דמאיו ואיתי ארד פנקס.
דורון ספיר : מקריא את חו"ד מה"ע בהתאם לדרישת הדיירים, אשר אינה זהה לחו"ד צוות השימור.
הופמן ירמי : השינוי בחלק האחורי הוא לא ראוי. לאחר ביצוע השינוי הדבר פוגע בבניין בצורה שאולי לא כדאי לשמר את הבניין.
מהנדס העיר עודד גבולי : הבנין הזה הוא בנין מגורים מיוחד ברמה העולמית והוא מאוד יוצא דופן בהשלכה האורבנית שלו. בבנין הזה כן צריך לעשות ויתורים ולבוא לקראת הדיירים התוספת בדירות חשובה ולכן אני תומך בה למרות שמבחינה מקצועית זה יפגע בארכיטקטורה, אבל לא בצורה כזו שלא יהיה כדאי לשמר.

הועדה מחליטה:

לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם לחו"ד מה"ע לעיל ובנוסף להגדיל חלונות בחזית האחורית כפי שמפורט בבקשת הדיירים. אופן שינוי הפתחים של החלונות יהיה בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ת"א יפו.

משתתפים : דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי ואיתי ארד פנקס.

בתאריך 29.02.16 הועדה המחוזית דנה בתכנית תא/ 3814 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים.

בתאריך 18.01.17 תכנית תא/ 3814 עלתה לדיון בוועדה המקומית לאור הזמן שחלף וחילופי בעלויות שבוצעו במבנה, נציגות הוועד מתקשה בפרק הזמן הקצר שנותר עד למועד ההפקדה (29.01.17) לכנס אסיפה ולהחתיים בהתאם את כל הבעלים.

חו"ד צוות:

מבוקש לעדכן את החלטת הוועדה ולשנות את התנאי המחייב חתימת 75% מהבעלים על כתב וויתור תביעות לירידת ערך ע"פ סעיף 197 בגין התכנית כתנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0001-17/ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רות ארבל : מציגה את התיקון. מדובר בבקשה לעדכון החלטת הוועדה המקומית ולשנות את אחד מהתנאים להפקדת התכנית. התנאי הינו חתימת בעלי הדירות על ויתור תביעות על ירידת ערך בגין התוכנית עצמה. התוכנית נעשתה בשיתוף עם נציגות הוועד של המבנה ברח' אינשטיין 69-73, בדיון שהתקיים בוועדה המקומית הם הצהירו שהם מסוגלים להביא חתימות. מאחר ותאריך ההפקדה בפועל קרב ועוד לא הושגו כל החתימות מבוקש שהתנאי יהיה תנאי למתן תוקף.
נתן אלנתן : אם התוכנית לא הופקדה ותוכנית המתאר כבר נכנסה לתוקף מדוע שהתכנית לא תהיה בסמכות מקומית, מדוע לא להפקיד אותה כאן.
רות ארבל : טרם נבחנה הסמכות של הוועדה המקומית לקבוע הוראות לניוד זכויות מכח תכנית המתאר. דורון ספיר : נושא הסמכות יבדק משפטית. בכל אופן כרגע חו"ד הוועדה המקומית הינה המלצה לוועדה המחוזית, אם הוועדה המחוזית תקבל את התנאי הראשון.
נתן אלנתן : אם בסמכות מחוזית אין אפשרות לעכב את המתן תוקף.
דורון ספיר : מבוקש לשנות את התנאי של ה-75% כתנאי למתן תוקף במקום לבטל אותו בכלל. אלי יהל : כנסנו את רב הדיירים והסברנו את התוכנית ויש הענות לחתום על המסמך יש עוד סעיף שישנה בעיה לניסוח ואני מניח שתוך כמה ימים ייחתם. התוכנית הזו משביחה וברור שיהיה צריך לשלם היטל השבחה.
התוכנית לא תוכנית פוגעת.

דורון ספיר : התנאי השתנה למתן תוקף.

הועדה מחליטה:

לאשר לתקן את התנאי בהמלצת והחלטת הוועדה המקומית מיום כלהלן :

מ"תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב" לשלב מתן תוקף. משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל יהודה המאירי.

רקע לדיון הנוכחי:

התכנית עולה לועדה לצורך דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698 מקוון 507-0533596. כל הוראות התכנית נשארו בעינם וללא כל שינוי.

חו"ד צוות המקצועי:

ממליצים להעביר לוועדה המחוזית לדיון להפקדה בכפוף לכל ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0017-17/ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע

מהלך הדיון:

רות ארבל: הועדה המחוזית סגרה את התיק וביקשה שנפתח את התוכנית במספר חדש. דורון ספיר: האם אין שינוי בתוכנית? אורלי אראל: אין שינוי בתוכנית, עבר הזמן ובשל כך צריך לפתוח מס' תיק חדש לפי דרישת המחוז. ראובן לדיאנסקי: החומר זהה ואין שינוי? אורלי אראל: כן

הועדה מחליטה:

הועדה קבלה דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698 מקוון 507-0533596. הועדה מאשרת להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לכל ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית. כל הוראות התכנית נשארו בעינם וללא כל שינוי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 860 מיום 30/04/2018 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8113 בעמוד 7634 בתאריך 14/02/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

21/02/2019	ישראל היום
21/02/2019	The Marker
21/02/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

<p>אביטל סירקוביץ עו"ד עו"ד אילנה ברזילי עו"ד אמיר רנן בשם דרורה ציפמן עו"ד ליפשיץ דוד רונית בלקין רמי פרגן עו"ד</p>	<p>דרך בן צבי 84 תל אביב - יפו 6810431 רחוב לבנון חיים 79 תל אביב - יפו 6934502 מצדה 7 בני ברק 5110802 רחוב תובל 30 רמת גן 5252242 אלכסנדר פן 25 תל אביב 6964127 רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102</p>
---	---

מענה להתנגדות מס' 1: בשם דיירי בניין איינשטיין 75, הבניין הגובל ממזרח (מעבר לדרך הופיין) ודיירי בניין הופיין 3 הגובל מצפון, סה"כ 48 דיירים

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענות	<p>השטח המדובר הינו חלק משטח המגרש נשוא התכנית. ייעודו של כל המגרש הינו מגורים הן לפי התכניות התקפות והן לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000. כך שבכל מקרה גם אם הבניין לא היה מסומן לשימור, ממילא ניתן היה לבנות על שטח זה. ובנוסף ראוי לציין שסביבת הבניין משופעת בשטחים ירוקים.</p> <p>שימור המבנה הקיים מבטיח את הגובה הסופי של המבנה לשימור ומייצר וודאות תכנונית ביחס למבנים הסמוכים.</p> <p>קיימת אפשרות לממש את יתרת הזכויות שאינן ממומשות במסגרת המגרש ובאופן שלא יפגע במבנה לשימור ובמרקם הקיים, זאת על מנת לתת וודאות למימוש התוכנית.</p> <p>גובה המבנה המוצע לבניה הינו עד 9 קומות, גובה התואם את הוראות תוכנית המתאר תא/5000</p>	<p>הקמת בניין חדש התוכנית כוללת חלופה להקמת מבנה בפינה המזרחית של המגרש</p> <p>- פגיעה במרחב הפתוח והירוק ברחוב הופיין, כבר היום השכונה סובלת ממצוקה של שוטחים פתוחים</p> <p>- הטעיית הציבור וניצול הזכויות בפועל במגרש עצמו</p>
לדחות את הטענה	<p>חניה: התוכנית נותנת מענה עבור החניות הנדרשות בהתאם לתקן החניה המותר. פתרון החניה מאפשר תשתית משותפת לשני מבנים כדי לצמצם את כמות התשתיות על הרחוב, ולשמר את אופיו וגם בכך יירד השימוש בחניות הציבוריות.</p> <p>הכניסה לחניה מרחוב הופיין נדרשת כדי למנוע חציה נוספת של רחוב אינשטיין על ידי תנועת כלי רכב לרוחב המדרכה.</p> <p>אין הגדלה של מצוקת חניה שכן התכנית מייצרת מקומות חניה עבור הבניין הקיים, ובעבור הבניין החדש אם יוקם.</p>	<p>חניה: התוכנית כוללת פתרון לתוספת יח"ד באמצעות הקמת בניין בן 9 קומות, דבר שייצור:</p> <p>- עומס על תשתיות תנועה והגדלת מצוקת החניה מדובר ברחוב ללא מוצא עם השתלבות בעייתית ברחוב איינשטיין הסובל ממצוקת חניה קיימת (עקב סמיכות לאוניברסיטה) ועומס תנועה במיוחד בשעות שיא.</p> <p>מצוקת החניה תגדל בעת הקמת התשתית לרכבת הקלה</p> <p>- פתרון התנועה שהוצג הינו כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב הופיין כל פתרון חניה במתקן</p>

		<p>חניה אינה פרקטית ולא מורידה את עומס החניה מהרחוב</p>
	<p>לעניין הטענה בנושא מחסור במוסדות חינוך, התוכנית מציעה תוספת יחיד בהיקף קטן ממה שניתן היה לקבל בכל חלופה אחרת בהתאמה לתוכנית המתאר.</p> <p>לעניין הטענה בנושא פגיעה באיכות החיים, שימור המבנה הקיים מבטיח את הגובה הסופי של המבנה לשימור ומייצר וודאות תכנונית ביחס למבנים הסמוכים. גובה המבנה המוצע לבניה הינו עד 9 קומות, גובה התואם את הוראות תוכנית המתאר תא/5000 כך שהתוכנית אינה מהווה פגיעה בנושא הקטנת אור ונוף מעבר לאמור בתוכנית תא/5000.</p> <p>מבחינת מטרדי האבק ורעש בעת ביצוע עבודות הבניה- היתר הבניה יכלול הוראות לעניין הגנה בעת ביצוע עבודות הבניה.</p>	<p>- מחסור במוסדות חינוך פגיעה באיכות החיים ירידת ערך הדירות</p> <p>- מטרדי אבק ורעש בזמן ביצוע עבודות הבניה ובפרט בשכונה בעלת שיעור דיירים מבוגרים רבים</p>
לדחות את הטענה	<p>לא נדרש תסקיר לפי תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003 הואיל ומדובר בתוכנית נקודתית שאינה מהווה שינוי משמעותי ביחס למרקם הקיים ואף מבקשת לשמר את המבנה הקיים.</p> <p>שימור מבנים בעיר מהווה מטרה עירונית חשובה. כדי לתת וודאות למימוש התוכנית הוצע פתרון להקמת מבנה בגבולות המגרש ובסמוך למבנה לשימור</p> <p>גובה המבנה המוצע לבניה הינו בהתאם להוראות תוכנית המתאר ובגובה עד 9 קומות באופן התואם את הבניינים באזור. כך שמבחינה זו התוכנית אינה מהווה פגיעה.</p> <p>קביעת המבנה לשימור משמרת את המצב הקיים ואת הגובה הסופי של הבניין ומאפשרת רצף מבטים וזרימת כיווני אוויר.</p>	<p>חסימת אור ואוויר</p> <p>לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה</p> <p>המבנה המתוכנן יטיל צל על מבנה המתנגדים ומחסום לזרימת אוויר ואור. נערכה סימולציה לפיה תהיה הצללה מוחלטת במרבית שעות היום בחורף</p>
לדחות את הטענה	<p>הבניין המוצע מאפשר לנצל חלק קטן מהזכויות בתחומי המגרש, והוא מתוכנן כך שגובהו תואם לבניין בהופיין 2. המרחק בין הבניין המוצע לבין יתר הבניינים אינו שונה ממרחקים אופייניים אחרים בשכונת רמת אביב.</p> <p>על פי בדיקה של הצוות המקצועי לגבי היקף התוספת ואופן הבינוי במגרש, כולל הצגת החלופות במסגרת שיתוף הציבור, נמצא שהתוספת המוצעת משתלבת בסביבת המבנה ואינה מהווה פגיעה בערכי המבנה לשימור או בערכי המרקם הקיים בשכונה.</p>	<p>שימור המבנה:</p> <p>מבוקש לנייד את הזכויות למגרש אחר מימוש זכויות הבניה במסגרת המגרש ובסמיכות למבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהווה פגיעה במבנה לשימור עצמו</p> <p>תוספת הבניה במגרש עצמו לשם שימור המבנה מהווה פגיעה בצביון הייחודי של שכונת רמת אביב ובמטרות השימור עצמן</p>
לדחות את הטענה	<p>הנושא נבחן מול הרק"ל. התחנה נמצאת ברחוב אינשטיין מול הבניין ואינה משפיעה כלל על הבניין.</p>	<p>לא קיימת התייחסות לקרבה העתידית לתחנת הרכבת הקלה, לביצוע עבודות תשתית והקטנת השטחים הפתוחים</p>

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>השטח המסחרי המוצע בתכנית הינו קטן מאד, כ- 150 מ"ר, בקומת הקרקע של המבנה הנוסף באופן שמשלב בסביבה וברחוב איינשטיין, ותואם למדיניות הכוללת של רחוב איינשטיין הכוללת חזית רחוב מסחרי לתוכנית תא/5000 בנספח איזורי התכנון ובהוראות איזור התכנון החזית המסחרית תואמת למסמך המדיניות תא/9006 בו חזרה ונכללה ההנחיה לחזית המסחרית על רח' איינשטיין.</p> <p>כמו כן השימושים המותרים לחזית המסחרית הינם שימושים המשתלבים בסביבה, משמשים את דיירי השכונה ואינם מטרדיים באופיים. שימור המבנה ודירות הקרקע מיטיב עם הדיירים ומבטיח כי תוספת מסחר בקומת הקרקע תהיה בהיקף קטן כך שלא תיצור מטרדים ומפגעים.</p> <p>ככל שתקודם חלופת תוספת המבנה ומימוש זכויות הבניה במגרש- יינתן פתרון פריקה וטעינה במסגרת הרחוב ובתיאום מחלקת התנועה</p>	<p>שימוש מסחרי בקומת הקרקע יוביל לעומס תנועה כתוצאה מפריקה וטעינה, אשפה ובעיות תברואתיות</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>חפירת מרתפים בתת קרקע סביב מבנה קיים, הינו הליך הדורש היתר ובין השאר חוות דעת וליווי צמוד של קונסטרוקטור בכל שלבי הביצוע, תוך בחינה של המגרשים הסמוכים.</p> <p>בעת מתן היתר יערכו כל הבדיקות הנדרשות כדי להבטיח אי פגיעה במגרשים הסמוכים, בהתאם לחוק.</p>	<p>חפירת מרתפים בשטח המגרש יובילו לפגיעה קונסטרוקטיבית במבנים השכנים</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תיק התיעוד המקדים מפורסם באתר העירוני (תיק בניין) וזמין לציבור הרחב ובדומה לכל תיק תיעוד למבנים לשימור בעיר.</p>	<p>סקר תיעוד מקדים למבנה של מחלקת השימור (של אדריכלית עדי כיטוב) לא פורסם לציבור כבר בתחילת התהליך</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>לא התקבל דיווח על הסתרת שלט הפרסום.</p> <p>כמו כן לראיה הוגשו התנגדויות מבעלי יח"ד בבניין עצמו וממבנים סמוכים- על סמך הפרסומים שהוצבו</p>	<p>פרסום התוכנית נתלה במקום מוסתר ולא בכל כניסה לבניין</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר- הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים</p>	<p>התכנית כוללת נספח בינוי ונוף שבה סומנו עצים שניתנים לכריתה והעתקה באישור אגרונום העיריה.</p> <p>יש לציין כי לא בהכרח ייכרתו העצים המדוברים, אלא רק במקרה שתיבנה החלופה שבה ייחפר מרתף חניה (רק במקרה שלא ייבנה הבניין הנוסף)</p> <p>נקבעו בתקנון הוראות לשמירה על העצים הבוגרים ובתי הגידול לנטיעות חדשות לפי סעי' 4.1 ב.ד בתקנון התוכנית יש לשמור על על תכסית 15% פנויים בשטח המרתף לשמירה על עצים בוגרים בכפוף לתמ"א 4/34/4</p>	<p>עצים: לא הוצגה תוכנית לשימור העצים במגרש ובפרט בחזית לרחוב.</p> <p>-התוכנית אינה כוללת הוראות להבטחת שמירה על העצים. יש להבטיח שמירה והגנה על העצים באמצעים הבאים:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה – ליווי ופיקוח ע"י אגרונום</p> <p>ב. שמירת מרחק ביטחון להגנה</p>

	<p>ולפי סעי' 3.ג.4.1</p> <p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר- הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים</p>	<p>על העצים בזמן ביצוע עבודות הבניה והעתקת העצים במידת הצורך</p> <p>ג.גטיעות עצים חלופיים כפיצוי נופי</p> <p>ד.מתן זכות טיעון בטרם אישור עקירת העצים הבוגרים במסגרת היתר הבניה בהתאם לסעי' 149 בחוק</p> <p>ה.לא תתאפשר עקירת עצים בחזית לרחוב</p> <p>מנגד קיים פתרון ניוד למגרש אחר, למזעור נזקים ושמירה על איזון האינטרסים בתוכנית</p>
--	--	---

מענה להתנגדות מס' 2: המתנגדים הינם ועד בעלי דירות – 3 בעלי דירות במבנה הנידון (עופר בן ארי, גדעון פדלון, רויטל דורון). התוכנית קודמה בשיתוף הועד.

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>הועדה המקומית רואה חשיבות רבה בשימור מבנים מצאה את הבניין כראוי לשימור על פי ערכיו האדריכליים, היסטוריים ואורבניים. נוכח זאת והואיל ותמריצי תמ"א 38 לא חלים על מבנים לשימור, התוכנית קובעת סל זכויות רחב למימוש חלקי במגרש שלא בבניין עצמו או למימוש באמצעות ניוד עתידי.</p> <p>היקף הזכויות שנקבעו לניוד נובעות מיתרת הזכויות הבלתי ממומשות במגרש והתמריצים האפשריים לפי תכנית השימור העירונית, זאת על מנת לתת ודאות לתוכנית ולהבטיח את ביצוע עבודות השימור במבנה..</p> <p>מבלי לפגוע באמור חיזוק המבנה יהיה מותר ואפשרי במסגרת מימוש התכנית.</p> <p>התוכנית הינה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית וכוללת חו"ד כלכלית.</p> <p>לעת מימוש התוכנית ניתן יהיה לבצע איזונים בין בעלי הדירות, במידה ויידרש לצורך מימוש סל הזכויות הקיים והכל באחריות הבעלים.</p>	<p>מבוקש כי התוכנית תוגש במסגרת תמ"א 38 ותכלול סעיפים לנושא זה, לצורך פטור מהשבחה ומס שבח</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>המבנה נקבע בתכנית כמבנה לשימור לגביו אסורה כל תוספת למעט תוספות מזעריות.</p>	<p>התוכנית קובעת הגדלת שטח דירות הדופלקס ב 6 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה לכל דירה, בעוד דירות בקומת הקרקע לא נהנות מהרחבת הדירה</p>

	<p>בקומת הקרקע: התוכנית קובעת כי ניתן לסגור את המרפסות בדירות בקומת הקרקע עד קו החזית.</p> <p>תוספת 50 ס"מ בקומות הקרקע אינה משתלבת בבניין ומהווה פגיעה בחזית.</p> <p>בקומות עליונות: נדרשת נסיגה של 60 ס"מ. מאחר ודירות הקרקע בנויות על מודול כפול, מדובר על תוספת שטח של כ 6 מ"ר לעומת דירות הדופלקס כ 4.5 מ"ר, כך שמבחינה זו דירות הקרקע אינן נפגעות ביחס לדירות בקומות עליונות ולפיכך התוכנית מאוזנת.</p>	<p>לצורך תמיכת רוב בעלי יח"ד במבנה, כולל יח"ד בקומת הקרקע, מבוקש להגדיל את דירות הקרקע ב 50 ס"מ מרוחב המסדרון האחורי</p>
--	---	--

מענה להתנגדות מס' 3: בשם בעלת יח"ד בקומות 3-4 (דופלקס)

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>יח"ד בקומת הקרקע מהוות חלק אינטגרלי מהבניין, נבנו בפועל ומופיעות כבר בהיתר משנת 1960 שמאשר את בניית קומת הקרקע וכן בפרסומים לבניין תמיד הופיעה קומת הקרקע, כך שבכל הקשור לשימור הבניין, קומת הקרקע נחשבת לחלק בלתי נפרד מהבניין ואין לפרק אותה.</p> <p>א. התוכנית מבקשת להחזיר את המבנה למצבו המקורי ובהתאם להיתרים הקיימים.</p> <p>בכל הקשור לתוספות כמו שערים וכו' יושב כי כל תוספת מבוקשת תותאם לנספח ג' לתוכנית – עבודות במבנה לשימור ותבוצע להנחת דעתה של מחלקת השימור.</p> <p>ב. התוכנית קושרת בין שימור המבנה הקיים לקבלת תעודת אכלוס לבניין החדש, זאת במטרה להבטיח את סיום עבודות השימור. לצורך כך קיים תנאי בתקנון התוכנית המבטיח את השלמת ביצוע עבודות השימור</p>	<p>התוכנית אינה משיגה את מטרות השימור במבנה כאמור בתוכנית 2650ב</p> <p>התוכנית קובעת את המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שלא במסגרת תוכנית השימור, עם זאת שהשינויים הקיימים במבנה שהתבצעו לאורך הזמן פוגעים בערכיו האדריכליים של המבנה.</p> <p>א. מבוקש להוסיף הוראה בתוכנית לביטול יח"ד בקומת הקרקע ותוספות בניה מאוחרות ופינוי מסדרונות הגישה לדירות והשבת המבנה לקדמותו. יש לחייב הורדת שערים, דקים, יציאות פרטיות לחצר וכו'</p> <p>ב. יש להוסיף תנאי להוצאת היתר בניה למבנה הנוסף בקבלת תעודת גמר לביצוע עבודות השימור</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>מסומנת רצועה אורכית שבה ניתן יהיה להוסיף מעלית בהתאם לרצון והסכמות הדיירים. המיקום הסופי של המעלית יקבע בעת הגשת בקשת ההיתר.</p>	<p>הקמת מעליות מול חלון המתנגדת</p> <p>מבוקש ביטול תוספת מעליות חיצונית והקמת מעלית במסגרת חדרי המדרגות הקיימים בהתאם לקובץ הנחיות לשיקום מבנים</p>

		תוספת המעליות סותמת את חלון המתנגדת ופוגעת באיכות החיים של הדיירים
--	--	--

מענה להתנגדות מס' 4: בשם בעלת יח"ד אחת במבנה הנידון (כניסה 72)

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>הועדה המקומית אשר רואה חשיבות רבה בשימור מבנים, מצאה את הבניין כראוי לשימור על פי ערכיו האדריכליים, היסטוריים ואורבניים. נוכח זאת התוכנית קובעת סל זכויות רחב למימוש חלקי במגרש (שלא בבניין עצמו) או למימוש באמצעות ניווד עתידי.</p> <p>היקף הזכויות שנקבעו לניוד נובעות מיתרת הזכויות הבלתי ממומשות ותמריצי תוכנית השימור</p> <p>סל הזכויות לניוד כולל כאמור את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות וביניהן זכויות שמקורן בתוכניות הרחבות בלתי ממומשות ולפיכך הזכויות שלא מומשו מגולמות בתכנית עצמה.</p> <p>ככל שיידרש, לעת מימוש התוכנית ניתן יהיה לבצע כל איזון בין בעלי הזכויות במידה ויידרש זאת לצורך מימוש סל הזכויות הקיים, והכל באחריות הבעלים.</p>	<p>מימוש תוכנית הרחבות</p> <p>התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדת אשר על פי תוכניות תקפות זכאית להרחבת יח"ד ב- 28 מ"ר</p>
לדחות את הטענה	<p>יש 2 מקלטים בבניין שכחלק משיפוץ הבניין יותאמו לתקני המיגון הנדרשים כיום. בנוסף ניתן יהיה לבחון פתרון מקלוט כחלק מהמבנה החדש ובתת קרקע.</p>	<p>לא הוצג פתרון מקלוט ראוי ולא מתוכננים ממ"דים במסגרת הקו הכחול המקלט הקרוב ממוקם ברחוב בארט 2 ואינו נותן מענה מספק לכלל דיירי הבניין</p>
לדחות את הטענה	<p>מיקום המעלית הסופי אינו נקבע בתכנית.</p> <p>מסומנת רצועה אורכית שבה ניתן יהיה להוסיף מעלית בהתאם לרצון והסכמות הדיירים. המיקום הסופי של המעלית יקבע בעת הגשת בקשת ההיתר.</p> <p>היקף המשתמשים במבנה לשימור נשאר ללא שינוי ולפיכך אין חשש שיווצרו מטרדי רעש \ או פגיעה בפרטיות. למעשה התוכנית מבטיחה נושא זה בכך שהמבנה נקבע לשימור.</p> <p>מיקום המעלית המוצע לאורך הרצועה המסומנת בנספח הבינוי,</p>	<p>הקמת מעלית</p> <p>פגיעה באור ואויר ונוף כתוצאה מהקמת מעלית במרחק 1.2 מ' מחלון המתנגדת</p> <p>פתח הכניסה למעלית מוצע מול דלת כניסה למתנגדת באופן שפוגע בפרטיות המתנגדת ויוצר מטרדי רעש</p> <p>ניתן בתכנון אחר למקם את פיר העלית בתוך חדר המדרגות וכך גם לשמר את חזית המבנה העורפית</p>

	זהה למרחק המדרגות מהדירות, וניתן לקבוע את מיקום המעלית הסופי באופן לא יפגע בחלון או מבטים של הדירות הקיימות ולא יחסום נוף ואויר	
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 2	מבוקש כי התוכנית תוגש במסגרת תמ"א 38 ותכלול סעיפים לנושא זה, לצורך פטור מהשבחה ומס שבח

מענה להתנגדות מס' 5: בשם בעלת יח"ד אחת במבנה הנידון ובצירוף דוח שמאי יואב כוכבי

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	נבחנו חלופות תכנון נוספות כך שכל חלופה אחרת היתה מהווה פגיעה למרקם הקיים ובדיוק לשם כך קודמה התוכנית הנידונה. מדובר בתוכנית נקודתית לשימור הקובעת את המבנה לשימור ובכך תורמת לשימור המרקם של השיכון הקיים, טיפוס המבנים, המרחב הפתוח והמרווחים בין המבנים.	אי קידום תוכנית כוללת התוכנית מפלה את המבנה ביחס למבנים בשכונה שכן הוא נבנה כשיכון לדוגמא. ככזה היה צורך לבחון את כל המרקם והמרווחים בין הבניינים והחצרות ולא מקרה בודד.
לדחות את הטענה	התוכנית מאפשרת את חיזוק המבנה כך שיעמוד בפני רעידות אדמה. ככל שיידרש, ניתן יהיה לבצע את חיזוק הבניין בתיאום מול מחלקת השימור וללא פגיעה בערכי הבניין.	התוכנית מונעת אפשרות למימוש תמ"א 38, חיזוק המבנה בפועל נגד רעידות אדמה, הוספת ממ"ד ועיבוי הקירות ללא פגיעה בשטח הפרטי של הדיירים
	ראה מענה למתנגד מס' 4	לא הוצג פתרון מקלוט ראוי ולא מתוכננים ממ"דים במסגרת הקו הכחול המקלט הקרוב ממוקם ברחוב בארט 2 ואינו נותן מענה מספק לכלל דיירי הבניין
לדחות את הטענה	התוכנית ישימה הואיל וקובעת הוראות למימוש בעת ובעונה אחת, זאת על מנת להבטיח את ביצוע העבודות ולתת ודאות למימוש התוכנית תוך טיפול אחיד במעטפת המבנה והשגת תוצאות שימור איכותיות. בדומה לכל תוכנית המוגשת במסגרת תמ"א 38 או הריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי) במסגרת תוכנית 5000, נדרש ביצוע בו זמנית בפועל על מנת להבטיח את מימוש התוכנית ופתרון אחיד לחזות הבניה המבוקשת. לפיכך תוכנית זו זהה בדרישה ליתר התוכניות.	תוספת הזכויות לבניין הקיים מותנת בביצוע בו זמני , דבר שאינו ישים חיוב לביצוע עבודות שימור לכל הדיירים ביחד (51 דיירים) ויצירת תלות בין בעלי הדירות וקושי במימוש התוכנית

לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 2 ו 4 בדבר סל הזכויות הניתן במסגרת התכנית. כמו כן התוכנית נותנת אפשרות להרחבת החזיתות באופן שלא יפגע בשימור המבנה הקיים. הרחבת החזית אינה חובה ונוספה לפי דרישת הדיירים בשיתוף הציבור שהתקיים עם נציגות הבניין.	אין כדאיות כלכלית על אף שהתוכנית נתנה תמריצים להרחבות לחזיתות: חזית צפונית ביצוע הרחבה ברוחב 1 מ' לאורך החזית הצפונית אינה כלכלית וכרוכה בהוצאות רבות סגירת המרפסות לאורך חזית מערבית תוך שמירת 0.6 מ' נסיגה אינה מהווה תמריץ כלכלי אלא פגיעה, שכן חלק מהמרפסות נסגרו
לדחות את הטענה	ראה מענה למעלה	נזק כלכלי כתוצאה מעלויות נלוות לקידום התוכנית- הכנת תיק תיעוד, הריסת חלקים במבנה, שימור ושחזור אלמנטים, עבודות שיקום
לדחות את הטענה	ראה מענה למעלה	לא מצורף נספח שמאי למסמכי התוכנית לא ברור כיצד נקבעו התמריצים הכלכליים והאם הופחתו כל המטלות השימור, הקמת חניון תת קרקעי ועוד.
לדחות את הטענה	התוכנית קובעת את המבנה לשימור וקובעת הוראות לשימור. השימור בפועל יבוצע בהתאם לקובץ הנחיות השימור המתעדכן מעת לעת. התוכנית קובעת איזונים לשם הבטחת ביצוע עבודות השימור ומניעת פגיעה בחזיתות הבניין.	תלות בלתי סבירה של בעלי הנכסים בוודת שימור ופיקוח שימורי על פעולות פשוטות כמו התקנת מזגן, סרבול תהליכים ופגיעה בערך הדירות

מענה להתנגדות מס' 6: בשם 19 בעלי זכויות במבנה הנידון ובצירוף חו"ד אדריכל אמנון בר אור

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	התוכנית פוגעת בקניין בעלי הזכויות בבניין ומונעת מהם אפשרות להרחיב את דירותיהם בהתאם לתוכניות מאושרות הבניין אינו ראוי לשימור בהגבלות מחמירות וקידום התוכנית נבע מלחץ של יזמים
לדחות את הטענה	התוכנית קודמה בשיתוף פעולה עם נציגות הבניין ומציעה תוכנית המשיגה את מטרות השימור מבנה הקיים תוך שמירה על איזונים ראויים ואי פגיעה בקניין הפרטי. נוסף על כך מדובר בתוכנית שקודמה ע"י ועדה מקומית ובהמלצת מהנדס העיר ובשיתוף עם ועד הבניין וללא מעורבות גורם חיצוני נוסף או יזם כל שהוא.	החלטת הועדה המקומית להכריז על הבניין לשימור בהגבלות מחמירות נבעה ממשא ומתן עם הדיירים
לדחות את הטענה	התכנית מוגשת על ידי הועדה המקומית ע"פ סעיף 61 לחוק התכנון והבניה ולפיכך לא נדרשת הסכמת בעלי הזכויות לשם אישור התכנית. עם זאת, נקבע בהפקדת התכנית כי תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו הגשת 75% הסכמות של בעלי הזכויות במגרש, לויתור על תביעה עתידית בגין סעי' 197.	התוכנית קודמה מול נציגות הדיירים. המתנגדים מהווים 37% מבעלי הזכויות ומעולם לא תמכו בקידום התוכנית. לאורך המשא ומתן לקידום התוכנית ועד הבניין הציג מצג שווא שהתוכנית נתמכת ברוב הדרוש לקידום התוכנית. תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו ויתור של

	ככל שלא יושלם תנאי זה, לא ינתן תוקף לתוכנית והתוכנית לא תמומש. ככל שהתוכנית תאושר למתן תוקף, תגדל הוודאות התכנונית לבעלי המבנים וייסלל הנתיב לקבלת ההסכמות הנדרשות	לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות לתוכנית ובגין תביעה לירידת ערך לפי סעי' 197. לאור התנגדות זו לא ניתן יהיה למלא תנאי זה ודין התוכנית להתבטל
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	התוכנית קובעת שימוש במנגנון לניוד זכויות בגין עלויות השימור והזכויות הלא ממומשות אינו ישים. לא נמצא מגרש מקבל, ופתרון זה מורכב ותלוי בגורמים נוספים, בניהול מו"מ למכירת הזכויות ובאישור הרשויות למגרש המקבל, קידום תוכנית עתידית ועוד
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	לא הוצג פתרון מקלוט ראוי ולא מתוכננים ממ"דים במסגרת הקו הכחול המקלט הקרוב ממוקם ברחוב בארט 2 ואינו נותן מענה מספק לכלל דיירי הבניין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	התוכנית אינה כוללת הוראות לחיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38 ולפיכך כרוכה בתשלום השבחה ומס שבח

לסיכום הוגשו התנגדויות של דיירי המבנים הסמוכים ושל 26 בעלי זכויות במבנה (מתוך 51 בעלי זכויות ביח"ד במבנה) המהווים 51% מבעלי הזכויות במבנה.

המלצת צוות התכנון: (מבנים לשימור)

התוכנית קודמה תוך אמירה ברורה של נציגות הדיירים שיתקבלו 75% הסכמות מבעלי יח"ד בבניין. לאור ההתנגדויות שהוצגו (26 בעלי יח"ד בבניין מתוך 51 בעלי יח"ד בבניין, 51% מתנגדים) מומלץ:

1. לבטל סעיף בהחלטת הועדה המקומית הקובע כי "תנאי להפקדת התוכנית יהיה מתן התחייבות ליתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התוכנית ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעי' 197 לחוק התו"ב לשלב מתן תוקף".
2. לקבל את ההתנגדות לנושא חו"ד אגרונום לכריתת העצים ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר-הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים ולדחות את יתר ההתנגדויות.
3. לתת תוקף לתוכנית בכפוף לתיקונים האמורים לעיל.
- 4.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19'ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:
לריסה קאופמן מהנדס העיר

מהלך הדיון:

הדס נבו- גולדברשט: מציגה את עיקרי התוכנית אורלי אראל: בתכנית השימור יש מבנים עם שימור מחמיר אבל הם מקבלים את התמריצים למבנה. עדיין ניתן לאפשר מעלית וזאת לאחר שיח עם נציגות הדיירים כמו לסגור חלק מהדברים מאחור ועדיין שהדיירים יכולו להמשיך לגור במבנה.

התנגדויות:

אביטל סורקוביץ עו"ד, מיצגת את התנגדות דיירי הופיין 3 ואינשטיין 75: אם ישנה אפשרות לנייד זכויות או לבנות בנין עדיף לנייד. אם הבניין החדש יוקם לא ברור איפה תהיה המדרכה. רח' הופיין הוא רחוב דו צדדי, ובמצב הקיים נכנסים ויוצאים מאותו מקום, ונכנסים מאות רכבים. לפי התוכנית החניה תהיה מסביב הבניין כלומר עדיף לנייד את הזכויות ולא לבנות בנין שיגרום לנזק תנועתני וגם ייצר בעיה של חניה. אורחים שיגיעו איפה יחנו? היום עומדים כשעה לסופרמרקט שבאזור. הדיירים שגרים באיינשטיין ובהופיין הם דיירים מבוגרים. כל שעות היום הבנין באיינשטיין וגם

בהופיין יהיו מוצלים לא יגיע אליו אור. יהיה אזור תעשייה ולא ברור איפה המשאיות יפרקו את הסחורה ואיך יקיימו מסחר? כמו כן יש צמחיה אשר הסרתה תפגע מאוד באזור. מצוות מתוך מסמך של העיריה כי "הצביון של השכונה הוא ייחודי ויש מתן דגש על המרחב הפתוח ושמירה על אינשטיין כציר מרכזי". אם התוכנית נותנת 2 אלטרנטיבות כאשר אחת האלטרנטיבה שתבחר היא ניווד הזכויות טוב יהיה לנייד לרח' ברט ששם יש אזור מסחרי.

עו"ד אילנה ברזילי: מייצגת את הוועד. בעלי הדירות הסמיכו את הנציגות (אני לא יודעת איזה דיירים) אני דיירת שם. עבדנו עם העיריה ושימרנו את הדירות הקיימות. הדירות גדלו ב 4 מ'. רוב הדירות הם דופלקס אבל יש 7 דירות בקומת קרקע ומבוקשת הרחבה לקרקע זהה לדופלקס. כל 7 דירות הקרקע פרשו והגישו התנגדות. חשוב שכל הדירות יקבלו את אותו הדבר, ובין היתר כל 7 דירות קומת הקרקע הם דירות כפולות ובכדי שיוכלו לקבל את ההרחבה צריך להזיז את הקיר החיצוני הצפוני בכ 50מ' בלבד. בקשנו לאפשר את הזזת הקיר והוא לא פוגע בכניסה ובמעבר. בלי התוספת קשה יהיה להעביר את התוכנית.

אלי יהל: תתייחסו לעמ' 50 לדרפט. בקשנו שהתוכנית תהיה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 המשמעות היא בהיטל השבחה. התשובה הייתה כי על בנינים לשימור לא חלה תמ"א 38 והיא לא רלוונטית לתוכנית הזו. בשנת 2005 הבניין הזה לא היה מיועד לשימור. כלומר זכויות התמ"א נתנו ב 2005. יש החלטה של ועדת ערר נגד שאומרת שאם הוועדה המקומית קבעה שהבנין עמד בדרישות התמ"א לענין החיזוק יחול סעיף 13.ב. אלי מקריא את הסעיף המדבר על פטור היטל השבחה. כלומר בנין לשימור יכול לקבל זכויות מכוח תמ"א 38 אם הם זכויות חופפות. אם היינו ממשיים את הזכויות על הבנין הזה היינו מקבלים את הפטור אלא מה שאנחנו מבקשים הוא לנייד את הזכויות ולכן לא נקבל אותם. זה ההבדל אם הפרויקט יקרה או לא יקרה מבחינת המשאבים. היה קשה לדיירים לקבל את הרעיון. הטענה שלי אם יסכימו לסעיף הזה הסיכוי שהדיירים יממשו באמצעות ניווד זכויות גדל בצורה משמעותית.

עו"ד אמיר רונן מייצג את גבי ציפמן: איפה שרוצים להקים את המעלית האור והאוויר ייחסם ב 50%. כמו כן התוכנית שמתייחסת לשימור מחמיר - אותן דירות בקומת הקרקע נבנו יותר מאוחר בבנין. התוכנית שמדברת על שימור מחמיר לא מתייחסת לדירות הללו. הדירה של דרורה היא אחת הדירות היחידות שנמצאת בתוכנית המקורית היא אחד הדיירים היחידים. מה שעשו הדיירים הם הוציאו את הכניסה לדירות שלהם החוצה כלפי המבואה שהייתה במסגרת השימור האם מחזירים את הכניסה המקורית. במקור המזווה היה חלון צר ורוצים לבנות חלון אחר ופוגע בפרטיות. במסגרת ההתנגדויות הבאנו דוגמאות אם נמצאים לשימור צריך לעשות שינויים רבים והדבר חוסם אור ואוויר וגם גוזל ממנה את הזכויות. מבוקש שהוועדה תתייחס לטענותינו בהתנגדות שצרפנו.

עו"ד דוד ליפשיץ - מייצג את חנה בראונר- כאשר מדברים על שימור מחמיר יש פגיעה בזכויות קנייניות. אם עומדים לפגוע בדיירים השאלה מה עומד מנגד? מראה את הבנין באינשטיין 69 ובהופיין 3 בבמצת. אדר' בר אור אומר שאם שימור לא נעשה בראיה שכונתית כולל אין לו ערך אדריכלי שימורי. בתוכנית 2650 ב' הבנין הזה לא חלק מהרשימה למבנים לשימור. ב 2008 החליטו שהבנין יהיה כדוגמא אבל אנחנו לא חיים במוזיאון וזה הרכוש של הדיירים והם מאבדים זכויות וכנגד משהו שלא יישם את ערכי השימור. היום הבנינים מוקפים בצמחים והתמונות שמועלות כאן הם לא נכונות. הבנין לא ראוי לשימור ומכאן התוכנית סתורה מתוכה. מצד אחד אנחנו משאירים את שנות החמישים ומצד שני עושים בנין חדש. נושא הבטיחות - מה קורה במקרה ויש אזעקה? יצאו עשרות אנשים ירוצו במסדרונות זה לא הגיוני, הדבר הזה מבחינה בטיחותית לא מאושר. יש כאן אפליה, הבנין הזה הוא חלק משכונה שהיא לא כולה נדונה לשימור. אני מצטרף לטענות לגבי היטל השבחה. רונית בלקין: מצטרפת לכל מה שנאמר.

עו"ד רמי פרן: מייצג 20 בעלי זכויות במבנה. לכתב ההתנגדות צרפנו את יפוי הכח וההתנגדות. אני חוזר על כל טיעוני בכתב ההתנגדות ובחוו"ד של אדריכל בר אור. התמונה שמוצגת היא לא ראלית (משנות ה-50) ולא עדכנית, מציג את הבנינים שבתמונה. ב-19.7.17 היתה החלטת ועדה שבה ביקש הצוות לעדכן את החלטת הוועדה ולשנות את התנאי המחייב של חתימת 75% מהבעלים על כתב ויתור תביעות לירידת ערך ע"פ סעיף 197 בגין התוכנית כתנאי להעברה המסמכים לוועדה מחוזית למתן תוקף. כלומר בכדי להגיע למחוזית צריך הסכמה של 75% מהבעלים לתוכנית + ויתור תביעות ע"פ 197 וכשלא היתה הסכמה הם שינו את התנאי והפכו אותו מתנאי במקומית לתנאי למתן תוקף במחוזית. אבל אין 75% וככלה שאין הסכמה העיריה צפויה לתביעות ע"פ סעיף 197 לחוק. התנאי להעברה למחוזית הוא בטל לא קיים. גם ניווד הזכויות שמוצע אף אחד לא יודע איזה יזם יהיה לאן יעברו הזכויות. ברגע שנתת ניווד כל אדם שינייד את זכויותיו וימכור דירה ברקע יהיה לו חיוב בהיטל להשבחה בלי קשר לאפשרות מימוש ניווד הזכויות. אדריכל אמנון-אור: אמנון נשאל ע"י יו"ר הוועדה האם הבניין ראוי לשימור?

המבנה בהחלט ראוי לשימור במסגרת המתחם כולו של שיקום לדוגמא אי אפשר לדבר על הערכים של המתחם אבל לוקחים רק בנין אחד, כל בנין שם שווה שימור. זה לא הגיוני ללכת למקלט לבנין החדש. בדרך כלל מכריזים על בנין לשימור כשיש תיק תיעוד כאן תיק תיעוד יצא 5 שנים אחרי שהבנין הוכרז לשימור. בשימור לכל בנין יש קריטריונים לניקוד עד שקבלתי את המסמך, הוא היה רשלני ולא מקצועי. לוקחים 51 משפי ועל סמך המסמכים מחליטים על שימור בלי לבדוק את הקריטריונים עד הסוף לגבי שימור מחמיר. היום אני כבר לא יודע לפי מה לעבוד לגבי שימור מחמיר.

מענה הצוות:

הדס נבו- גולדברשט: התוכנית אינה מכתיבה את הפתרון אם לבנות במגרש או לנייד, הדיירים יבחרו את הפתרון הנכון ביותר. לעניין המעלית במסגרת התוכנית לא הכרענו היכן תמוקם המעלית. יתכן שהדיירים יבחרו רק מעלית אחת, וההכרעה תהיה אך ורק עת הוצאת ההיתר. בקומות הדופלקס תבוצע פתיחה חלקית של המרפסת בחזית אינשטיין ולכן החלופה שקודמה לבקשת נציגות הדיירים היתה להגדיל את שטח הדירה ולקרות את המסדרון. בקומת הקרקע התוכנית מאפשרת סגירה של שתי המרפסות לכן שטח נותר אותו דבר. חשבנו שלא נכון להרחיב את המסדרון בקומת הקרקע, ולכן הוחלט שהוא ישאר כמו שהוא. בבנין המדובר לא בוצעו תוספת ההרחבות. של 28 מ'.

שירה ספוקויני: המתנגדים מהבניינים הסמוכים טוענים שהמבנה החדש המתוכנן יטיל עליהם צל וימנע זרימת אוויר ואור. מזכירה שמדובר רק בחלופה אחת מתוך שתי חלופות בתוכנית. יכול להיות שהחלופה השניה תתממש עם ניווד מלא של הזכויות. ללא התוכנית המצב הנתון במגרש היה מאפשר לקדם תוכנית למימוש את הזכויות במגרש של תוכנית 5000 ואז התוצר היה נפח מלא של 9 קומות עם תוספת משמעותית של יח"ד. אם החלופה הראשונה בתוכנית תתממש היא מציאה פתרון חניה וגם נותנת ודאות תכנונית ביחס לגובה הבניין הקיים והיקף יחידות דיור. אם החלופה השניה תתממש לא יהיה שינוי מהמצב הקיים מבחינת תוספת יחידות דיור ומבחינת פתרון חניה.

אירית ממחלקת התנועה: אי אפשר לתת יותר חניה ולצפות שיהיה פחות עומס בתנועה. בעקרון התפיסה היא להוריד תקני חניה. כל עומסי התנועה השתנו בגלל הרק"ל.

שירה נותנת מענה מהדרפט. ביחס לטענות שהיה ניתן לממש תמ"א 38, התוכנית הוגשה לא במסלול תמ"א, ולכן אין פטור מהשבחה. עם זאת התוכנית מיטיבה עם בעלי הדירות וקובעת להם זכויות לניוד בהיקף רחב מאד, כך שאם ידרשו איזונים כל שהם אלו יעשו בעת מימוש התב"ע. כמו כן בכל חלופה למימוש תמ"א היו נדרשות הסכמות למימוש הפרוייקט וביצוע בעת ובעונה אחת, כך שהתוכנית המוצעת אינה מפלה לרעה מבחינה זו.

לירון רותם: הועדה רשאית לא לאשר זכויות לפי תמא 38 וסוגיות של היטל השבחה ידונו לעת הוצאת היתר עתידי.

דורון ספיר: אין פגיעה כלכלית.

שירה: ממשיכה במענה מתוך הדרפט.

ירמי הופמן: אני מקבל את אמרתו של אדריכל בר-אור לשמר את כל המתחם. נעשה תיק תיעוד מקצועי. אסף הראל: מה כן זכויות המוקנות?

ליאור שפירא: מי רוצה את התוכנית הזו?

ירמי הופמן: בזמן ההפקדה כל הציבור רצה את השימור.

תגובת המתנגדים

עו"ד סורקובסקי אביטל: דיירי איינשטיין 75 והופיין 3 רוצים לדעת בירור את האופציות. בנין של 15 דיירים החניה לא מספיקה. לא נכנס אור השמש להופיין. כמו כן 150 מ' מסחר זה סופרמרקט. אלי יהל: נאמר כי הועדה רשאית לא לתת זכויות בניה במסגרת תמ"א 38 זה נכון לגבי אזור, ולא לגבי הניין. אם היום הועדה המקומית תחליט לבטל את התוכנית הועדה צריכה לתת זכויות מכח תמ"א 38 אין אפליה מקומית יכולה אפליה לאזור ויש פסיקה. זה לא תקדים לבנינים לשימור כי בתוכנית 2650 ב' 2005 הם היו הבנינים היו מוכרזים, הבנין הזה לא מוכרז.

חנה בראנר: כל מעלית שתמוקם תפריע לדיירים, ולכן היא גם לא תוקם אם היא תפריע לדיירים. לגבי הבטחון – כשיש אזעקה אני צריכה לרדת מדרגות לצאת למסדרון לרדת 16 מדרגות לשביל ואז למקלט זה כמעט 5 דקות. אם אין אפשרות להחזיר אחורה את הבנין שמאחור אז לנו יש לנו זכויות הרחבה. אז אותו מפלים לרעה זה הצדק זה? יממש שימור אנחנו נילחם ככל האפשרי ונפעל למען התגמול שמגיע לנו. אדריכל בר אור: כשדיברתי על המתחם כולו - המתחם מורכב מהבנינים ומהשטחים המגוננים ופתוחים, ההצעה שעלתה פה היא פוגעת בשטחים הפתוחים של המתחם הזה ומשמרים בנין ומתעלמים מהשטחים הירוקים. לא ברור למה בשימור מחמיר. ניתנו פה תמריצים לא הגיונים. אל תאשרו את התוכנית.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול מ-2014 ציין ירמי ש-75% מבעלי הבנין בעד השימור ולכן אני ממליץ בסופו של דבר להשאיר את ההחלטה הקודמת.

אסף הראל: הסיבה שלא משמרים יותר היא בגלל 197 לחוק. השימור צריך להיות עם ערך תכנוני אדריכלי. אני לא חושב שהכלכליות תכתיב לנו את השימור. מובן מדוע העיריה מנכ"ל העיריה רוצה כמה שפחות תביעות והסכמה של 75% כדי שהתביעה תהיה קטנה שהכלכליות תכתיב לנו את השימור.

חן אריאלי: לא ברור למה ההתעקשות על השימור. דורון ספיר: זהו בנין ייחודי אין בנין כזה בת"א, לכן ההתעקשות לשימור יש לו ערך שימורי גבוה בגלל המבנן. אם היינו מקבלים את העמדה של הסכמת דיירים לא היינו מאשרים את התבע. ציפי ברנד: יש דירוג איכות של שימור הבנינים?

אורלי אראל: הסקר השימורי התחיל לפני הרבה שנים ונעשה בהתחלה במרכז העיר. תוכנית השימור שאושרה וכל התביעות שהוגשו בעקבותיה (אבל למשל ביפו ולב העיר לא הוגשו תביעות), אז אחרי דיון בהנהלת העיריה בואו נעשה בדיקה עצמית נראה איך מגיב בימ"ש והתביעות בגין ירידת הערך והועדה תקדם תוכניות לשימור בשני מובנים. אחד בהסכמת יזמים ושנית מבנים יוצאי דופן שיחנו מה החשיפה שלנו לתביעות 197. כך היתה תוכנית שימור של לשכת המס לדוגמא. לדעתנו יש ערך אדריכלי יוצא דופן לאיינשטיין ולדיירים אין הסכמה ביניהם לכל מה שאנחנו מציעים גם לאחר שעשינו בדיקה כלכלית. ישבנו עם נציגות הדיירים, והדיירים מודעים כולל השמאי אלי יהל שאמר בועדה שהתוכנית היא משביחה ועכשיו אחרי שהתוכנית הופקדה יש מצב שלא צפינו שיהיו כל כך הרבה התנגדויות. הדס גולדברשט: התקיימו 11 מפגשים עם התושבים. נציגות הדיירים. מיטל להבי: 51% מהבעלים מתנגדים לשימור אז מתוקף מה מקדמים את התוכנית. מי מקדם את ה-49% האחרים.

לירון רותם: שמקדמים תוכנית מבקשים מינימום חתימות הבחינה נעשתה כדי לראות תביעות עתידות. מיטל להבי: שמקדמים תוכנית מבקשים מינימום חתימות. הועדה נכנסה כיזם לתוכנית ומדוע קרן התזמורת הפילהרמונית רשומה כבעלים. פרנסין דויד: זו הקרן עבור נגני התזמורת.

מיטל להבי: התוכנית הזו מ-2007 הגיעה על בסיס 77-78, 12 שנה זה המון זמן. אם נצא מתוך הנחה שהנחישות היא הערך של השימור צריך להבין את ערך השימור המירקמי. הצוות אומר על הבנין השני בגלל שעשו הרחבות דיוור אז לא נעשה שימור אם לא נעשו הרחבות ולא נסגרו מרפסות הוא גם מקבל פתיחת מרפסות וגם זכויות לדעתי שימור מרקמי הוא יותר חשוב. מדוע אי אפשר לתת שימור רגיל? בנוסף תקן החניה סעיף ג' אומרים שהוא יהיה לפי מה שיהיה נהוג באותה עת, כל הויכוח על חניה הוא תאורטי. לדעתי כל המצוקה של האוניברסיטה ולפנות את איינשטיין ועוד באזור אי אפשר לותר על תקן אחד לחניה, אלו דברים מהותיים. 150 מ' מסחר בתוך פרויקט כזה מאמלל את התושבים, זה בנין של 2 קומות אין לאן לברוח מהארובה מהפטוט של האנשים.

מלי פולישוק: כדי לשכנים שתהיה התוכנית אם המגרש הריק לא ימומש. אסף הראל: שימור מחמיר צריך להיות מחמיר, ללא כל מיני תוספות. פרנסין דויד: המתנגדים לא בהכרח מתנגדים לתוכנית בכללותה. אני מניחה שהרוב רוצה את התוכנית עם תיקונים מסויימים ואת הזכויות. לגבי השימור המחמיר יש שיקולים הם שיש נראות לתוכנית הוא בציר הראשי עם האוניברסיטה. ובנוסף כל רוח המקום נשמר ועם מימוש התבע נקבל מרקם איכותי. אופירה יוחנן וולק: איך הם מקבלים בנוסף לתמריצים המשמעותיים ואתם מתפשרים על הנושא של השימור?

ירמי הופמן: אם זה היה תלוי בנו, האפשרות לסגור את הפרוזדור מאחור פוגעת בחזית המבנה. במציאות זה בלתי אפשרי. כל ההקלות ניתנו כדי להגיע לבנין שיהיה מורשת. אופירה: באיזה מחיר אנחנו מוכנים להחזיר את הבנין לקדמותו? אין לך 50% חתימות. ירמי הופמן: כולם רוצים את התוכנית. ראובן לדיאנסקי: אז אתה בעד להשאיר 75% חתימות ואם התוכנית כל כך טובה הם יגיעו לחתום. דורון ספיר: התושבים לא יודעים מה יש להם ביד.

ההקלטה הופסקה להתייעצות

אסף הראל: הצעתי לקדם את התוכנית ללא חלופות ועם שימור מחמיר ב 100% ללא שום הקלה במבנהגבלות מחמירות וללא הקמת מבנה נוסף. אורלי אראל: השאלה האם כל הזכויות ינוידו בסופו של דבר זו החלטה של המחוזית. מזכירה כי התוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית. מאיה נורי: לי זה מפריע שאדם עם מוגבלות שלא יספיק לרדת במדרגות כשיש מצב חירום כי אין מעלית. דורון ספיר: ממליץ לועדה המחוזית לאשר את התוכנית בכפוף לחתימת 51% חתימות.

הצעה של אסף: להתעלם מענין האחוזים של הסכמות הדיירים, קביעת המבנה לשימור מחמירללא תוספות למבנה בחזית וניוד הזכויות מחוץ המגרש. בעד: אסף הראל

נגד : ראובן דורון אופירה ליאור דורון ומאיה דורון ספיר : מה שחשוב אם הפרויקט ישים או לא. התוכנית הזו היא לא רק ניווד זכויות היא גם בינוי והיא לא דומה לשום פרויקט בתוכנית השימור. אורלי אראל : בגלל השינוי בקרב בעלי הדירות ביחס לתוכנית שלא היינו מודעים לשינוי, והופתענו מהיקף ההתנגדויות אני מבקשת להיפגש עם התושבים ולהבין על מה חוסר ההסכמות ונחזור לועדה ונדווח לכם. ליאור שפירא : אני בעד ההצעה של אסף. הצעה של אסף ודורון : הבנין יוכרז לשימור בהגבלות מחמירות. בהתאם לחו"ד צוות השימור יועגנו בתב"ע ופתרון מיקלוט. סך כל הזכויות יניידו בהתאם למנגנון תוכנית השימור ולא תהיה בניה נוספת במגרש. ירמי : נפגש עם הדיירים ונציג את זה לוועדה אורלי : מדובר בהמלצה שלנו לוועדה המחוזית אסף : מח השימור תשאף ותפעל לשמר את כל הקומפלקס

הצבעה:

הצעה א' ההצעה של אסף ודורון : לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות. הבנין יוכרז לשימור מחמיר באופן גורף וללא תוספות, שיאפשר שינויים המינוריים כדוגמת מעלית. על פי חוות דעת צוות השימור. סך כל הזכויות יניידו בהתאם למנגנון תוכנית השימור ולא תהיה בניה נוספת במגרש. הצעה ב' : (ראובן לדיאנסקי) : כמו הצעה א ובנוסף, לא לבטל את תנאי מספר 1 בחוות דעת הצוות ולדרוש ויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התוכנית כמפורט.

בעד הצעה א : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל

בעד הצעה ב : ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

נמנעת : מאיה נורי

בישיבתה מספר 0012-19' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחוות דעת הצוות לעיל ובתנאים הבאים :

1. לבטל סעיף בהחלטת הועדה המקומית הקובע כי "תנאי להפקדת התוכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התוכנית ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחו"ק התו"ב לשלב מתן תוקף".
2. לקבל את ההתנגדות לנושא חו"ד אגרונום לכריתת העצים ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר-הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים ולדחות את יתר ההתנגדויות.
3. הבנין יוכרז לשימור מחמיר. סך כל יתרת הזכויות יניידו בהתאם למנגנון תוכנית השימור, ולא תהיה בניה נוספת במגרש וללא תוספות בינוי בחזית הצפונית. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים האמורים לעיל ובחו"ד צוות.

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

בתאריך 18.11.19 התקיים דיון התנגדויות בוועדה מחוזית ובו הוחלט לדחות את מרבית ההתנגדויות ולקבל חלק מההתנגדויות בחלקן ולאשר את התוכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים. להלן פירוט השינויים שאושרו בוועדה מחוזית :

1. **תנאי להפקדת התוכנית הגשת 75% הסכמות בעלי הדירות לאי הגשת כתבי תביעה בגין סע' 197-** הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן התוכנית יוצרת תכנון ראוי ואיזונים נכונים לשטח התוכנית.
ועדה מחוזית החליטה לדרוש קבלת הסכמות הדיירים- להחליף את סע' כתבי הסרת תביעה בסעיף התכלות התוכנית בתום 3 שנים "ככל שלא יוצא היתר מכוח תכנית זו יתכלו הזכויות בתוך 3 שנים מיום אישורה ויחולו התוכניות ערב אישורה של תוכנית זו. בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו ב 3 שנים נוספות ככל שלא הסתיימה. שינוי זה הינו מהותי שכן הוא מקטין משמעותית את הוודאות לשמר את המבנה ולהוציא היתר, ולהגיע להסכמות בין הדיירים. בנוסף מטרת התוכנית לשימור המבנה תבוטל בתום 3 שנים.
2. התנגדות נציגות ועד בעלי הדירות בבניין :
ביטול תוספת 6 מ"ר לדירות בחזית צפונית עד לדירות בשטח 65 מ"ר ושימור מלא של חזית זו- הוחלט לקבל את ההתנגדות בניגוד לעמדת הועדה המקומית (ביטול התוספות בחזית הצפונית ושימור אותנטי של החזית המקורית) ולאשר תוספת שטחים ב 6 מ"ר, על מנת לתת ודאות גדולה יותר למימוש התוכנית.
3. **הצגת 2 חלופות למימוש התוכנית: ניוד מלא מול הקמת מבנה מזרחי** במגרש וניוד יתרת הזכויות- ועדה מחוזית החליטה לבטל את המלצת הועדה המקומית לניוד מלא של הזכויות והשאירה 2 חלופות למימוש בתוכנית.
4. **הכלת סעיף 23 לתמ"א 38 על המבנה:** הועדה המחוזית קיבלה את עמדת הועדה המקומית שתמ"א 38 לא חלה בנסיבות הקיימות על המבנה.
5. **העדר פתרון מקלוט-** לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי הוראה לתוכנית לאפשרות שיקום המקלט הקיים בהתאם להנחיות פיקוד העורף וכן כי ניתן יהיה לחזק חדרים במבנה לשימור.
6. **מיקום סופי של מעלית ופגיעה בדירות הקיימות:** הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי תכנית העיצוב והפיתוח המהווה תנאי לבקשה להיתר בניה, תכלול את מיקומן הסופי של מעליות המבנה לשימור
7. **הבטחת ביצוע עבודות השימור:** הוחלט לקבל את ההתנגדות ולדרוש כי הבטחת ביצוע עבודות השימור יהיו תנאי להיתר בניה.
סעי' 6.2 יתוקן בהתאם : תנאי למתן היתר בניה עבור האגף החדש יהיה אישור מהנדס העיר על הבטחת ביצוע עבודות השימור במבנה לשימור לרבות התוספת. שינוי מהותי שלא מבטיח שימור בפועל של המבנה, אלא את מקורות המימון לשימור בלבד.
8. **הצגת נספח עצים עדכני:** לקבל את ההתנגדות- תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת חו"ד אגרונום עדכנית למגרש התוכנית.
9. **הגשת בדיקה הנדסית מקדימה ליציבות המבנים:** הוחלט לקבל את ההתנגדות ולדרוש כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית חפירה ודיפון באישור מהנדס העיר זאת בניגוד למדיניות מהנדס העיר שלא לפצל את התרי חפירה ודיפון משאר היתרי בניה.

בנוסף בהחלטתה קבעה ועדה מקומית כי **כל תוכנית עתידית לניוד זכויות תהיה בסמכות ועדה מחוזית**, הכוללת בתחומה את כל תוכנית השימור, בשונה מהנהוג עד היום לאשר תוכניות לניוד מתוכנית השימור 2650 בסמכות ועדה מקומית.

מעבר של תוכניות לניוד זכויות למחוזית מקטין משמעותית את הוודאות לשימור בפועל את התוכנית, מסרבל את התהליך למימוש הזכויות ומקשה על בעלי המבנים לשימור לבצע שימור בפועל.

המלצת הצוות המקצועי הינה להגיש ערר על החלטת הועדה המחוזית לנושאים הבאים :

1. **קבלת הסכמות הדיירים והוספת סעיף להתכלות התוכנית בתום 3 שנים-** תנאי זה יעודד את בעלי הדירות במבנה למשוך זמן ולא להגיע להסכמות ובכך להביא לביטול התוכנית לחלוטין, כך שתכלית התוכנית לשימור המבנה תתבטל לחלוטין. לפיכך יש לבטל סעיף זה באופן מיידי.

2. לנושא **קביעת סמכות ניווד יתרת הזכויות (בשתי החלופות) בסמכות ועדה מחוזית- יש לקבוע כי כל ניווד עתידי יתבצע בתוכנית בסמכות ועדה מקומית** בדומה לכל תוכנית לניוד מכוח תוכנית 2650 המוכלת בתוכנית זו על המבנה הנידון.
מדובר על תוכניות מורכבות שדורשות בדיקות תכנוניות והתאמות מקדימות מול מגרשים מקבלים, כמו כן כוללות נספחי בינוי מפורטים ברמת היתר. הפרקטיקה לניוד הזכויות מורכבת מאד, איתור מגרשים מקבלים מתאימים יכול לקחת זמן רב, כך שהעברת תוכניות מסוג זה לועדה המחוזית, תוריד את המוטיבציה לניוד הזכויות ולביצוע שימור בפועל בפרט במבנה הנידון.
יש להשאיר תוכניות לניוד בסמכות ועדה מקומית מתוך מטרה אחת- להקל על בעלי מבנים לבצע שימור ולעודד שימור בפועל.
3. לנושא **מיקום המעלית** מבוקשת הבהרה. התוכנית אינה כוללת הוראות לתוכנית עיצוב ופיתוח כתנאי להגשת בקשה להיתר.
מיקום המעליות הסופי יוצג במסגרת תוכנית עיצוב פיתוח למבנה המוגשת כחלק ממסמכי היתר הבניה למבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור
4. **לגבי הבטחת ביצוע עבודות השימור** - יש להשאיר תנאי קיים להיתר אכלוס למבנה החדש ו/או ביצוע תוספות בניה מכוח תוכנית זו בתנאי סיום ביצוע עבודות שימור בפועל ובאופן זה להבטיח שאכן השימור יושלם לשביעות רצון מהי"ע. באופן זה תתאפשר גמישות רבה בביצוע עבודות הבניה במגרש ללא פגיעה בהבטחת ביצוע השימור.
5. **הגשת בדיקה הנדסית מקדימה ליציבות המבנים**: מומלץ לקבוע כי תנאי להיתר בניה הינו הגשת תוכנית חפירה ודיפון במסגרת היתר הבניה שיוכן.
6. יתר הנושאים מקובלים על הצוות המקצועי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :

אורלי אראל: מדווחת לועדה על החלטת הועדה המחוזית ואנחנו מבקשים להגיש ערר למועצה הארצית. התוכנית קובעת את הבנין לשימור, אך ההחלטות של הועדה המחוזית לדעתנו שגויות ואנחנו רוצים להגיש ערר.

דורון ספיר: הערעור העיקרי של התוכנית הוא ההתכלות של התוכנית הדס נבו גולדברשט: תנאי לקיום התוכנית הוא קידום היתר תוך 3 עם אפשרות להארכה ל-3 שנים נוספות. לקדם היתר למבנה כולל הכנת תיק תיעוד ולהגיע להסכמות בין כל כך הרבה דיירים, תוך 3 שנים זה קשה עד בלתי אפשרי. כעבור 3 שנים לאחר הארכה חוזרים למעשה לתוכניות התקפות ערב אישור התוכנית. כלומר, אין שימור לבניין. הדיירים המתנגדים יכולים להמתין והתוכנית תתפוגג. יש נקודות נוספות בהחלטת הועדה המחוזית שפוגעות בקידום התוכנית. מקריאה מתוך הדרכת נקודות נוספות להגשת ערר.

אסף הראל: האם בהיסטוריה מול הועדה המחוזית בקשנו להכניס בנין לשימור מחמיר והועדה לא אישרה?
הדס גולדברשט: לא שזכור לנו.

אסף הראל: אולי צריך לפנות בנתיב אחר של שימור מחמיר.

אורלי אראל: במסגרת התוכנית מכריזים על הבנין על שימור מחמיר, אנחנו מנסים למצוא פתרונות לממ"ד ולמעלית ואולי הנקודה הזו לא נותנת את השימור המחמיר.

דורון ספיר: בגלל המורכבות של המבנה ההתכנות של השימור הייתה יורדת לאפס בגלל הזכויות של המבנה.

אורלי אראל: הצפי של תביעות 197 הוא מאוד גבוה. היה הליך שיתוף עם התושבים והשמאי של התושבים אמר שהתוכנית כלכלית. היה ברור לנו שיש לנו 75% הסכמות כי כך הציגו לנו הדיירים וגם על הרבה דברים באנו לקראת הדיירים, לפי בקשתם והסכמנו לפשרה. מה שברור שהשלוש שנים הללו ישבו דיירים על המדוכה לא יוציאו היתר בניה ונפסיד את הכל.

אסף הראל: השאלה אם אין לנו סיכוי למימוש השימור?

אורלי אראל: הועדה המחוזית אמרה שהיא לא תגבה אותנו

אסף הראל: אין קשר בין שימור להסכמות הדיירים, אם אנחנו חושבים שהבנין צריך להיות לשימור צריך לקבוע זאת.

אורלי אראל: היות שיש 50% של מסכימים מהתושבים שכן רוצים שימור אבל זה הימור. אסף הראל: אני נגד ניוד זכויות במגרש וצריך גם להתנגד לניוד זכויות בתחום מגרש. שירה ספוקויני: בדיון להתנגדויות היתה המלצת הועדה המקומית לבטל את החלופה של מימוש זכויות בתוך המגרש ולממש זכויות בניוד מלא. הועדה המחוזית החליטה לחזור לשתי החלופות ולהוציא לפועל את השימור והתוספת של ה-6 מ"ר לבקשת הדיירים מעל מסדרונות בחזית הצפונית. דורון ספיר: השאלה פה היא האם לערר על ההחלטה של המחוזית או לא. יש הליך סטטוטורי. אני חושב שצריך לערר עליה ולערר על הכל או על חלק מהחלטות הועדה המחוזית. אז לערר על הכל גם על הניוד. אורלי אראל: ההצעה בדראפט לערר לא כללה את הערר לממש את הזכויות במגרש. האם לכלול גם את זה? דורון ספיר: לערר על הכל.

בישיבתה מספר 0021-19' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

להגיש ערר לועדת המשנה של המועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית שהתקבלה במשרדי הועדה המקומית ביום 24.11.19 בנושאים הבאים:

7. קבלת הסכמות הדיירים והוספת סעיף להתכלות התוכנית בתום 3 שנים - תנאי זה יעודד את בעלי הדירות במבנה למשוך זמן ולא להגיע להסכמות ובכך להביא לביטול התוכנית לחלוטין, כך שתכלית התוכנית לשימור המבנה תבטל לחלוטין. לפיכך יש לבטל סעיף זה באופן מידי.
8. החלטת ועדה מחוזית להכללת 2 חלופות למימוש בתוכנית (חלופה לניוד מלא של הזכויות וחלופה למימוש במגרש בבניין נוסף) – הוחלט להשאיר חלופה אחת בלבד לניוד זכויות מלא וביטול חלופה נוספת למימוש זכויות במגרש.
9. לנושא קביעת סמכות ניוד יתרת הזכויות (בשתי החלופות) בסמכות ועדה מחוזית - יש לקבוע כי כל ניוד עתידי יתבצע בתוכנית בסמכות ועדה מקומית בדומה לכל תוכנית לניוד מכוח תוכנית 2650 המוכלת בתוכנית זו על המבנה הנידון. מדובר על תוכניות מורכבות שדורשות בדיקות תכנוניות והתאמות מקדימות מול מגרשים מקבלים, כמו כן כוללות נספחי בינוי מפורטים ברמת היתר. הפרקטיקה לניוד הזכויות מורכבת מאד, איתור מגרשים מקבלים מתאימים יכול לקחת זמן רב, כך שהעברת תוכניות מסוג זה לועדה המחוזית, תוריד את המוטיבציה לניוד הזכויות ולביצוע שימור בפועל בפרט במבנה הנידון. יש להשאיר תוכניות לניוד בסמכות ועדה מקומית מתוך מטרה אחת - להקל על בעלי מבנים לבצע שימור ולעודד שימור בפועל.
11. לנושא מיקום המעלית מבוקשת הבהרה. התוכנית אינה כוללת הוראות לתוכנית עיצוב ופיתוח כתנאי להגשת בקשה להיתר.
- מיקום המעליות הסופי יוצג במסגרת תוכנית עיצוב פיתוח למבנה המוגשת כחלק ממסמכי היתר הבניה למבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור
12. לגבי הבטחת ביצוע עבודות השימור - יש להשאיר תנאי קיים להיתר אכלוס למבנה החדש ו/או ביצוע תוספות בניה מכוח תוכנית זו בתנאי סיום ביצוע עבודות שימור בפועל ובאופן זה להבטיח שאכן השימור יושלם לשביעות רצון מה"ע. באופן זה תתאפשר גמישות רבה בביצוע עבודות הבניה במגרש ללא פגיעה בהבטחת ביצוע השימור.
13. הגשת בדיקה הנדסית מקדימה ליציבות המבנים: מומלץ לקבוע כי תנאי להיתר בניה הינו הגשת תוכנית חפירה ודיפון במסגרת היתר הבניה שיוכן.

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