

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

פרוטוקול מאושר מספר 20-0019
ג' חשון תשפ"א 21/10/2020 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק שפירא ליאור אריאלי חן זבולון אלחנן לדיאנסקי ראובן עו"ד הראל אסף	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה :	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב עו"ד פרדי בן צור רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	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 שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	אלקבץ רועי להבי מיטל ברנד פרנק ציפי	חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל צחי דוד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

פרוטוקול מס' 20-0019 מיום 21.10.2020 אושר בישיבה 20-0020
ביום 4.1120

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

פרוטוקול החלטות מספר 20-0019
ג' חשון תשפ"א 21/10/2020 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 20-0018 מיום 30/09/2020
1.	1		צ' תביעות פיצויים - הארכת מועד הארכת נוספת של 120 יום
2.	5	507-0209650	מתחם חוף הצוק דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית 1337 מתאריך 21.9.20
3.	27	507-0893354	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהפקדה
4.	36	507-0283952	מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37 דיון בהתנגדויות 106ב'
5.	58		יהודה הלוי 74 דיור מוגן דיון נוסף

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
21/10/2020	צ' תביעות פיצויים - הארכת מועד
120-0019 - 1	הארכת נוספת של 120 יום

בהמשך להחלטות הוועדה המקומית בישיבותיה מהימים 13.11.2019 ו-12.2.2020 (פרוט' 19-0018' החלטה מס' 2 ופרוט' 20-0002' החלטה מס' 3 בהתאמה) לפיהם הוחלט לאשר אורכות למתן החלטות בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית צ' (תכנית מס' 507-0271700) ותכנית תא/מק/4067 על ידי הוועדה המקומית ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 90 ימים** למתן החלטה כאמור, והכל כמפורט להלן:

- מדובר בתביעות רבות ומורכבות בסך כולל של מעל 100 מיליון ₪, אשר מעל 100 מהן הוגשו על ידי תובעים ללא ייצוג עורך דין וכ- 50 מהן הוגשו על ידי עורך דין מייצג. התביעות הוגשו בפרק זמן קצר, ממש בימים האחרונים בתום שלוש השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים, והן כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים;
- נדרשת בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

לאור כל המקובץ, מבוקשת **ארכה נוספת, בת 90 ימים**, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

להלן פירוט תביעות בגין תכנית צ' אשר להן מבוקשת הארכה:

נכס תובע/ים	סה"כ תביעות	סכום תביעות	מועד אחרון להחלטה לאחר הארכה המבוקשת
רחוב קהילת אודסה 2	1	₪ 915,066	18.10.2020
רחוב קהילת אודסה 2א	1	₪ 870,000	18.10.2020
רחוב קהילת קישינוב 1	1	₪ 1,914,200	18.10.2020
רחוב קהילת קישינוב 3	1	₪ 2,450,000	18.10.2020

18.10.2020	₪ 943,000	1	רחוב קהילת קישינוב 5
25.10.2020	₪ 3,000,000	1	רחוב ויתקין 28
26.10.2020	₪ 12,155,000	10	רחוב דוד ילין 9
02.11.2020	₪ 2,157,235	7	רחוב אקסלרוד 2,4
02.11.2020	₪ 1,608,199	8	רחוב שרגא פרידמן 3
02.11.2020	₪ 6,297,710	18	רחוב שרגא פרידמן 5
02.11.2020	₪ 9,679,071	37	רחוב אקסלרוד 10, פרלוק 18-20
02.11.2020	₪ 11,546,859	37	רחוב שרגא פרידמן 7-9

03.11.2020	₪ 40,400,000	1	מתחם "סמל" - רחוב בן סרוק מגרש 111 בתכנית 2988 א' (חלקת המגורים)
08.11.2020	₪ 11,439,800	25	רחוב מזר יעקב 3,4,6 רחוב ילין דוד 10,14,16 רחוב אפשטיין יצחק 6

סיכום: סה"כ 149 תביעות בסכום כולל של 105 מל"ש.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 תיאור הדיון:

אירית יומטוב: מבוקש זאת הארכת מועד ב90 ימים לתביעות רבות לגבי תוכנית צ'. התביעות הם נכסים גובלים של אנשים פרטיים שסובבים את המבנים הציבוריים והמצב התכנוני שונה בכל תביעה ותביעה. ישנה מורכבות גדולה בהרבה מהתביעות עם חו"ד שיש להשיב עליהם. יש תביעות שדחינו על הסף מחמת התיישנות ישנה תביעה שהסתיימה ועלולה לעלות בועדה הקרובה של ועדת המשנה להכרעה בתביעות פיצויים. אנחנו זקוקים לזמן כדי להשלים את כל פתירת הסוגיות המורכבות בתביעות האחרות וישנה התקדמות גדולה. אופירה יוחנן וולק: איזו פעם זו אתם מבקשים הארכה? אירית יומטוב: פעם שלישית.

החלטה:

נוכח המורכבות שהוצגה בהכנת המענים לתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית צ' הועדה מאשרת אורכה נוספת בת 90 יום להבאת התביעות לדיון בועדה המקומית.

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

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נוכח המורכבות שהוצגה בהכנת המענים לתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית צ' הועדה מאשרת אורכה נוספת בת 90 יום להבאת התביעות לדיון בועדה המקומית.

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

דיון נוסף:

בהמשך להחלטות הוועדה המקומית בישיבותיה מהימים 13.11.2019, 12.2.2020 ו-5.8.2020 (פרוט' 19-00018' החלטה מס' 2, פרוט' 20-0002' החלטה מס' 3 ופרוט' 20-0014' החלטה מס' 1 בהתאמה) לפיהם הוחלט לאשר אורכות למתן החלטות בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית צ' (תכנית מס' 507-0271700) ותכנית תא/מק/4067 על ידי הוועדה המקומית ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 120 ימים** למתן החלטה כאמור, והכל כמפורט להלן:

- מדובר בתביעות רבות ומורכבות בסך כולל של מעל 100 מיליון ₪, אשר מעל 100 מהן הוגשו על ידי תובעים ללא ייצוג עורך דין וכ- 50 מהן הוגשו על ידי עורך דין מייצג. התביעות הוגשו בפרק זמן קצר, ממש בימים האחרונים בתום שלוש השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים, והן כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים;
- נדרשת בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה;
- זאת ועוד: לאור משבר הקורונה המתארך והמצב המיוחד בו נתונה המדינה, לרבות ההגבלות המחמירות שהוטלו הן על המגזר הציבורי והן על המגזר הפרטי, על כל המשתמע מכך, ובשל היעדר זמינותם של עובדי העירייה הנחוצים להכנת המענה לתביעות הפיצויים הנמצאים בחופשה הכפויה, ולאור חוסר וודאות לגבי מועד סיום הסגר ו/או מועד השבת העובדים לעבודה סדירה;

לאור כל המקובץ, מבוקשת **ארכה נוספת, בת 120 ימים**, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון:

אירית יומטוב: לאור ימי הקורונה צמצום משאבי הזמן וכח האדם ובנוסף לעובדה שהתביעות מאוד מורכבות המדברות על מצבים תכנוניים שונים בכל אחת מהתביעות וחוו"ד מקצועיות, לכן אנו צריכים את הארכה. יש לציין כי תביעה אחת כבר נידונה בפני הועדה. אופירה יוחנן וולק: כמה תביעות הוגשו מתוך ה-149. אירית יומטוב: לגבי תביעה אחת היא נידונה וניתנה החלטה לגביה. יש 149 תביעות ויש כמה מקבצים וה-3 שנים הסתיימו לפני כשנה. אופירה יוחנן וולק: זו פעם רביעית שאתם מבקשים אתם בטוחים שה-90 יום הסתיימו. אודי כרמלי: אירית הועדה המקומית מוסמכת לתת כל הארכה לכן אני מציע שתבקשו 180 יום. דורון ספיר: הוסכם כי תינתן ארכה של 120 יום.

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 05.08.2020 (פרוט' 20-0014' החלטה מס' 1) לפיה הוחלט לאשר ארכה בת 90 ימים.

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

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

מס' החלטה	התוכן
21/10/2020	507-0209650 תא/4018 - מתחם חוף הצוק
2 - 20-0019	דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית 1337 מתאריך 21.9.20

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

דיווח לוועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית

מיקום:

מלון חוף הצוק (WEST)

מצפון: רח' שמעון סאמט
מדרום: פרויקט סי אנד סאן
ממזרח: רח' רוזנבלום הרצל
ממערב: חוף הצוק

כתובת:

תל אביב-יפו
רח' דר' רוזנבלום הרצל 12-14



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6621	מוסדר	חלק מהגוש	10	-



שטח התכנית: כ-20 דונם

מתכנן: יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: אשדר חברה לבנייה בע"מ
סטאקו בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בשטח הוקם הבניין הדרום מזרחי והחלה ההקמה של הבניין הצפון מזרחי, בהתאם לתכנית המאושרת 1700 ב'.

לפי הודעת היזם נמכרו רוב היחידות בבניין הדרום מזרחי (A) וחלק מהיחידות בבניין הצפון מזרחי (B).

מדיניות קיימת:

עפ"י תכנית תא/5000 (מופקדת):

המגרש מיועד לאזור מגורים בבניה מרקמית, מוטה מלונאות, כשחלקו המזרחי מיועד להוות עורף לרצועת החוף.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 1700 ב', 1170, 1700 ז', ע-1.

יעוד קיים: אזור מלונאות, תיירות, קייט ונופש.

שטח התכנון: 20,000 מ"ר (מגרש 15 בתב"ע 1700 ב').

זכויות בניה: 24,000 מ"ר עיקרי.

בחלוקה: 33 קוטג'ים בשטח עיקרי 160 מ"ר = 5,280 מ"ר.

קומה ציבורית של המלון בשטח 997 מ"ר.

13 קומות בשטח 1,363.3 מ"ר = 17,723 מ"ר.

אחוזי בניה: 120% משטח המגרש.

תכסית: עד 20% לשתי קומות הקרקע, עד 10% לקומה טיפוסית.
קומות: ק' קרקע + 13.
שימושים: בית מלון ומלון דירות (כולל שירותים ציבוריים).

תכנית תא/מק/4018 – "מתחם חוף הצוק – שינוי בינוי" – קודמה להפקדה בוועדה המקומית.
מטרתה היו:

(א) חלוקה למגרשים.

(ב) הגדלת שטחי ציבור שנקבעו בתכנית ע"י הקצאה של רצועת שצ"פ בשטח של כ- 1.3 דונם בחזית המערבית של המגרש, המהווה הרחבה לשצ"פ ממערב לפרוייקט לטובת פארק החוף.

(ג) שינוי קווי בניין – שינוי קו בניין לכיוון צפון לרח' שמעון סאמט עבור קומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת מ- 10 מ' ל- 0 מ', כולל קולונדה ליצירת חזית מסחרית בהתאמה לתכנית 3700. וכן הסטת קו הבניין המערבי מזרחה לקו ה- 100 מ' החדש.

(ד) שינוי הוראות בינוי ועיצוב:

(1) הסבה חלקית של קומת המרתף העליונה לקומה בעלת חזית מסחרית לכיוון רח' שמעון סאמט, יצירת קולונדה לכיוון צפון והתאמה לתכנון מפלס הכביש/פארק בהתאם למפלסים שנקבעו בתכנית 3700.

(2) הגדרת סויטות מלונאיות בקומת הקרקע של הבניין הצפון מזרחי במסגרת הקומה המפולשת.

(3) שינוי במיקום הקוטג'ים וביטול מקבץ קוטג'ים, וכן תוספת קומה ליצירת בינוי של קומת קרקע + 2 קומות.

(ה) שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים במגרש ע"י העברת חלק משטחי הבנייה שהיו מיועדים לקוטג'ים לבניין הצפון מזרחי.

(ו) הגדלת מס' היחידות בחלק המערבי והצפוני מ- 33 ל- 46 יחידות, תוך הקטנת השטח המירבי לכל יחידה בהתאמה לתקנות של משרד התיירות.

(ז) תוספת של 1,121 מ"ר עיקרי במסגרת 6% משטח המגרש אותם ניתן לבקש כהקלה בשימוש של מלונאות ושימושים נלווים לצורך הרחבת שרותי ההסעדה והמסחר של המלון ויצירת חזית צפונית פעילה לכיוון רח' סאמט (בקומת המרתף העליונה).

(ח) קביעת שטחי שרות עפ"י תקנות התכנון ובנייה, (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים).

בתאריך 25/01/2012 **התכנית אושרה להפקדה בוועדה המקומית** בתנאים הבאים:

(א) הגדלת שטח פארק החוף.

(ב) הקטנת נפח הבנייה של הקוטג'ים בחזית המערבית של המגרש.

(ג) התאמת הבינוי המאושר למצב התכנוני בסביבת הפרוייקט שנקבע בתכנית 3700 ע"י יצירת חזית פעילה עם קולונדה בחזית הצפונית של המגרש (במקום קיר אטום של המרתף העליון), המתאפשרת בשל הפרשי גובה הקיימים במגרש ביחס למפלסים המתוכננים בתכנית 3700.

(ד) אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית – וולחוף.

(ה) צירוף נספח תנועה וחנייה לתכנית, ובו תוצג תוספת מקומות חנייה הנדרשים בתחום המגרש.

(ו) נספח הבינוי יציג חיבור למצב קיים ולמצב עתידי עפ"י תכנית 3700.

(ז) אישור אדרי' העיר לתכנית הפיתוח למגרש המהווה חלק מנספח הבינוי.

בתאריך 29.5.2013 **הוועדה לשמירה על הסביבה החופית** דנה בתכנית ולא אישרה אותה במתכונתה.

בהחלטתה הולחוף פנתה למגישי התכנית:

"לבוא בדברים עם הוועדה המחוזית ועם הוועדה המקומית, כדי לבחון חלופות שיאפשרו את **ביטול שורת הבינוי המערבית** של היחידות המלונאיות ולשם **קביעת תחום חוף הים כשטח פתוח לציבור**.

במסגרת הדיון כאמור, יהיה ראוי לבחון, בין היתר, את האפשרויות הבאות:

א. הסטת זכויות הבניה מזרחה, ושילובן בשורת המבנים הצפוניים.

ב. בחינת עירוב שימושים במגדל הצפוני ובשורת המבנים הצפוניים, שטרם נבנו, כך שישולבו, מלבד השימוש המלונאי, גם שימושים מוגבלים נוספים, דוגמת מגורים, באופן שיפצה את בעלי הזכויות בגין ביטול זכויות הבניה בשורה המערבית. זאת, בדומה לעירוב השימושים המותר לפי תכנית 3700 בסמיכות מרובה לשטח תכנית זו."

בהתאם לכך, הוכנסו בתכנית שינויים על מנת שתענה על הקווים המנחים עליהם המליצה הוולחוף.

מצב תכנוני מוצע:

הססת מלוא הזכויות מה"קוטג'ים" למבנה הצפוני (בניין B) נבחנה ע"י היזם ונמצאה כלא ישימה (אלא באופן חלקי בלבד) כתוצאה ממגבלות פיזיות, מגבלות גובה ומגבלות משפטיות בשל התחייבויות תקפות כלפי רוכשי שטחים בפרויקט. לפיכך, בינוי הקוטג'ים צומצם ושונה והם הועתקו מזרחה בהתאם לקו ה-100 מ' מקו החוף (0.75+ מ'). בהתאם הוגדלה רצועת הקרקע המערבית המיועדת להפקעה לטובת שצ"פ לשטח של 4.1 דונם.

בנוסף לכך, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, שלא לאשר יחידות דיור מלונאי (מלון דירות), הוחלט כי התכנית תוסב להיות **תכנית בסמכות מחוזית**, אשר תחליף את השימוש של אכסון מלונאי (מלון דירות) שבפרויקט בשימוש של מלונאות בנפרד ומגורים בנפרד, למעט היחידות ששווקו בבניין הקיים.

מוצע כי האגף הצפון מערבי הנמוך (בניין C- ה"קוטג'ים") ישמש במלואו כמלון ובניין B (הצפוני) ישמש במלואו כמגורים.

בניין A (הדרומי) ישמר את השימושים הקיימים בו.

תיאור מטרות התכנון:

1. שינוי יעוד ממלונאות, תיירות, קייט ונופש למגורים ומלונאות ושינוי השימושים מבית מלון ומלון דירות למגורים מלונאות ומסחר.
2. שינוי בינוי: העתקת הבינוי הנמוך ("קוטג'ים"/בניה מרקמית) מזרחה בהתאם לקו ה-100 מ' מחוף הים (0.75+).
3. הפקעת שטח של 4.1 דונם בחלקו המערבי של המגרש בתחום חוף הים (קו ה-100 מ') וקביעתו כשצ"פ.
4. קביעת שטח עיקרי למרפסות בבניין הצפוני ובבינוי הנמוך ("קוטג'ים"/בניה מרקמית) בהיקף של 2,700 מ"ר עבור ייעודי מגורים ומלון.
5. קביעת חזית מסחרית בהיקף של עד 1,200 מ"ר עיקרי למסחר ושירותי תמך למלון לצורך יצירת חזית פעילה לכיוון רח' סאמט (בקומת המרתף העליונה), כמסומן בתשריט, לשם התאמה לעקרונות תכנית תא/3700.
6. קביעת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
7. הוספת קומת מרתף נוספת מתחת לשטחים שטרם נבנו והוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה.
8. שינוי קו בנין לרח' סאמט מ-10 מ' ל-4 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ול-0 מתחת למפלס הכניסה הקובעת (כולל קולונדה).

יחס מגורים/מלונאות מוצע:

לפי תכנית 3700 יחס מלונאות/מגורים בהיקף תחום התכנון הינו 30%-70%
בייעוד הקרקע "אזור מיוחד מלון ונופש", צפונית ומזרחית לתחום התכנון.
לפי התכנון המוצע מתקבל יחס מלונאות/מגורים 47%-53%, כמפורט:

שטח עיקרי	ניצול מלונאי באחוזים	מספר יחידות	שטח עיקרי במ"ר	שטח משוקלל מלונאות במ"ר	שטח משוקלל מגורים במ"ר
בניין A (בנוי)	מלון	52	3,694	3,694	
	אכסון מלונאי 6 חודשים בשנה	98	5,910	2,955	2,955
	אכסון מלונאי 9 חודשים בשנה	13	569	427	142
	מלון		294	294	
בניין B (בנייתו נעצרה)	מגורים	116	10,233		10,233
	מסחר		500		

						מתחת לקרקע	
	3,800	*3,800	106		מלון	שטח עיקרי מעל הקרקע	בנין C בניה מרקמית
	700	700			תמך מלונאי **	שטח עיקרי מתחת לקרקע	
13,330	11,870						סה"כ
	25,200	25,700					
53%	47%						באחוזים

* יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך עד 10% .
** כגון מסעדה, מלתחות, חדרי ישיבות

זכויות בניה מצב מאושר :

שטחי שירות		שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	ממלונאות, תיירות, קייט ונופש
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	
					לפי תכנית ע-1	120	24,000

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

פירוט יעודים/שימושים :

שטחי שירות				שטח עיקרי					גודל תא שטח במ"ר	תא שטח	יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע (1)					
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
200%	31,730	50%	5,143	10,233	-	-	42.3%	10,233	15,864	101	מגורים ותיירות	מגורים ותיירות
		50%	7,457	14,967	66.5%	994	57.7%	13,973				
		-	-	500	33.5%	500	-	-				
			12,600	25,700	100%	1,494	100%	24,206				
-									4,136	201	שצ"פ	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

- (1) בתוספת 2,700 מ"ר למרפסות (עבור עד 106 חדרי מלון בבנין C ועד 116 יח"ד בבנין B).
(2) יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.

פירוט יעודים/שימושים :

שטח קרקע :
מגורים ותיירות 15.864 דונם (79% משטח התכנית).
שטח ציבורי פתוח 4.136 דונם (21% משטח התכנית).
סה"כ 20.000 דונם.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : בניה מרקמית :
בנין דרום מזרחי ובנין צפון מזרחי : ק"ק + 13 ק' + קומת מתקנים טכניים.
ק"ק + 2 ק'.

גובה : 46.70 מ' מעל פני הקרקע = 58.00 מ' מעל פני הים.

תכסית : עד 50% משטח מגרש לאחר הפקעה.

קווי בניין :

מעל מפלס הכניסה הקובעת-

קדמי - 10 מ' לרח' רוזנבלום הרצל.
4 מ' לרח' שמעון סאמט. (כדאי להזכיר את ק.ב. שב-3700)
צדי מערבי - 0 לשצ"פ.
צדי דרומי - 10 למגרש 17 (עפ"י תב"ע 1700 ב).
קו בנין למרתף - 0.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
128.5%	120%	סח"כ זכויות	אחוזים
2,700 + 25,700 מ"ר למרפסות	24,000	בניה	מ"ר
	20% משטח מגרש עבור קומה ראשונה ושניה 10% משטח מגרש עבור קומה טיפוסית	זכויות בניה לקומה	אחוזים
	4,000 מ"ר לקומה ראשונה ושניה 2,000 מ"ר לקומה טיפוסית		מ"ר
בנייה מרקמית : ק"ק+2 ק' מגדל : ק"ק + 13 ק' קומת מתקנים טכניים	קוטגים : 2 ק' מגדל : ק"ק + 13 ק' קומת מתקנים טכניים	גובה	קומות
58 מ' מעל פני הים	58 מ' מעל פני הים		מטר
עד 116 יח"ד + יחידות מלון – לערן : לא קיים יותר בתכנית המוצעת	33 קוטגים + אכסון מלונאי מיוחד	יח"ד	
50%	-	תכסית	
תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה		מקומות חניה	

זמן ביצוע :

ל.ר.

ח"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

הפרויקט המקורי הינו תוצר תכנוני שספק אם היה מתאשר כיום, ועל כן נדרשו בו התאמות על מנת שיתאים לרוח המציאות העכשווית ולעקרונות תכנית 3700, שהפרויקט הינו מובלעת בתוכה. מימושו של הפרויקט עדיף מבחינה עירונית, על פני אתר בנייה מגודר : תוספת מלונאות כמענה למחסור קיים בבתי מלון והסדרת החזיתות תשפר את החזות והתפקוד של המקום, עם חזית מסחרית כלפי רחוב סאמט מצפון ומלון כלפי חוף הים תוך הגדלת השצ"פ בחזית המערבית.

ביוזמת יו"ר וועדת המשנה לתו"ב התקיימה בתאריך 6.7.14 פגישה בין היזם לנציגי החברה להגנת הטבע באתר הפרויקט. בפגישה זו עודכנו נציגי החלה"ט לגבי מצב התכנון ולאחר מכן בקשו את השינויים הבאים :

- יצירת חלופה לבינוי הנמוך (בניין C/"מרקמית") והעתקתו מקו חוף הים (100מ') לדופן הצפוני של המגרש.
- היזם הכין חלופה תכנונית בהתאם לבקשה זו, שבה בינוי בן 2 קומות במקום 3 קומות בחזית לים. הנושא הובא לדיון בפורום מה"ע, והוחלט להציג חלופה זו כמרכזית, אך לאפשר הצגת חלופות אחרות.
- ציפוף הפרויקט שהיקף הזכויות בו נמוך (120%) ביחס למקובל כיום.
- בשלב זה היזם אינו מעוניין בציפוף התכנית מעבר למבוקש.

מומלץ לאשר העברת התכנית המוצעת לדיון בוועדה המחוזית, בתנאים הבאים :

- הסבתו של בניין B (הצפוני) למגורים באופן מוחלט – כולל הסבתן למגורים של כל יחידות האכסון המלונאי ששווקו בבניין זה.
- חתימה על הסכם מול אגף הנכסים לגבי הפקעת השטח בצדו המערבי של המגרש.
- גובה בניין C לא יעלה על גובה אבסולוטי של 22.50 + (3 קומות).
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מה"ע תהווה תנאי להיתר בניה.
- שטח המסחר לאורך חזית רח' סאמט לא יפחת מ- 800 מ"ר.
- השטח שינוי ממתחת למפלס הכניסה לא יעלה על 500 מ"ר.
- יידרש עדכון הוולחוי"ף ובשלב מתקדם יותר אישור וולחוי"ף.
- תנאי להבאת התכנית לדיון בוועדה המחוזית, אשר תת"ג (תכנית תיעוד גבולות) ע"י המרכז למיפוי ישראל לגבולות התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-15/ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, קרנית גולדווסר, ארנון גלעדי ושלמה מסלואי.

בישיבתה מספר 0015-15/ב' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : תוכנית עבור מלון ווסט מתחם חוף הצוק. התוכנית הקיימת (תב"ע 1700 ב') מאפשרת בניה בתחום 100 מטר מהים. התוכנית המוצעת מסיטה את הבינוי לקו 100 מטר מפקיעה ומרחיבה את התחום הציבורי, מסבה את הייעוד של איחסון מלונאי לייעוד מגורים בנפרד ומלונאות בנפרד. המגרש הוא מובלעת בתחום תכ' 3700 והתוכנית מבצעת את ההתאמות הנדרשות עם קולונדה מסחרית לאורך רח' סאמט. הועדה אישרה את המתווה של התוכנית הזו בשנת 2012 אבל התוכנית נעצרה בוולחוף כאשר התבקשו להסיט את הבינוי שחרג לתחום ה- 100 מ' ו לשמר את טופוגרפיית הרכס שנמצא ממערב למגרש.

אני מבקש להוסיף לחוות דעת צוות שבבנין C (הבנין המערבי) אנחנו מבקשים להגדיל את הזכויות מ%120 ל%140 (ביחס לשטח לפני הפקעה) על מנת לשפר את היחס בין מלונאות למגורים. ולאפשר גובה אבסולוטי 25 מ' על מנת לאפשר קומה טכנית בבנין זה. דוקטור קובי יסקי : מציג את התוכנית החדשה במצגת. עודד גבולי : במאזן הציבורי הכללי התוכנית הזו ראויה. בתוכנית 3700 יהיו מגורים על החוף עם עירוב שימושים. המלון הנמוך שיתקבל מוצלח. מיכאל גיצין : אם זו מובלעת של 700 מ' למה אנחנו לא שומרים את אותו קו חוף. ד"ר קובי יסקי : אנחנו שומרים על קו החוף. מיכאל גיצין : זו השאלה? השאלה למה אנחנו לא משמרים את אותו קו. עודד גבולי : במצב הנוכחי הם יכולים להוציא היתר על קו החוף של הים. בתחום ה-100 מ'. מיכאל גיצין : אנחנו רוצים קו רחוק יותר מהים למה אנחנו לא משמרים את אותו קו. ערן וקסלר : התוכנית הזו הגיע לערר במחוזית ולפי חו"ד של יו"ר ועדת הערר גדרון ניתן להוציא היתר מתוקף התוכנית הקיימת. מבחינת עיצוב של החזית העירונית לים תוכנית 3700 מצפון מאפשרת בניה לאורך קו ה- 100 מ'. ומדרום פרויקט סי אנד סאן כבר קרוב עוד יותר לים. הפרויקט הזה נותן קישור אחרת תיווצר מובלעת שתקטע את הרצף. עידן עמית : אנחנו מדברים על חריגה משמעותית מהקו של 3700 עד שפת המצוק, והשצ"פ שהציבור מקבל פה הרבה יותר תלול.

ד"ר קובי יסקי : באזור של 3700 מצפון יש שדרה ויש כוונה לפתח חזית מסחרית לשדרה. ההחלטה כאן היא לטובת הטבע ולשמר את המצוק. כלומר ליצור דופן בנויה מיד אחרי המצוק ולאפשר את הפתוח הנופי עד לדופן הזה. מלבד הענין שיש פה תוכנית מאושרת. ערן וקסלר : התוכנית הזו תובא שוב לאישור של הוולחוף. הוולחוף מודעים לכך שהתוכנית הקיימת ברת מימוש ולכן הם לא הנחו אלא המליצו לבחון ביטול הבינוי המערבי. ביצענו את הבדיקות מה אפשר לעשות מבחינה נפחית, והמגרש הוא דיי סגור בגלל מגבלות התעופה של שדה דב. מיכאל גיצין : השאלה אם הולכים לפי סי אנד סאן? ד"ר קובי יסקי : הוולחוף הציע עירוב שימושים ולתת מגורים. מיכאל גיצין : מה באמת העמדה של הוולחוף? דורון ספיר : יש כאן 2 נושאים. הנושא הראשון הוא המרחק של הבינוי מחוף הים, והנושא השני מלונאות מול מגורים ומול מלון דירות. במצב האידאלי היינו מתייחסים אחרת. בקו הראשון המדיניות שלנו היא 50:50 במלונות דירות ולא במלונאות חדשה. במלונאות חדשה אנחנו בעד 100% מלונאות נטו. ברגע שזה נכנס לתוכנית יש כאן "יצור כלאיים" והיינו צריכים למצוא פתרון לנושא מלון דירות על קו החוף, לפעמים היה 60/40, דרך זה התגברנו ועשינו הפרדה למלון ולדירות. כך גם במקרה הזה בתוכנית הזו יש מלון דירות שהוא הבנין הימני בתוכנית ויש לנו בתוכנית התקפה קוטגים. בתוכנית המוצעת מוצע לעשות הפרדה : מלון בנפרד, מגורים ובנפרד ומלון דירות. הבנין הגבוה יהפוך לבנין דירות והבנין של ה-3 קומות

יהיה מלונאות נטו של 156 חדרי מלון. זו ההצעה שעומדת בפנינו וזו החלטה שאנחנו צריכים לקבל. זה לה הפתרון האידאלי אבל זה המצב. בדקתי כל מיני אפשרות כולל הסתה של הקוטג'ים והדבר בלתי ניתן למימוש. הבניין השמאלי לא יכול לשאת קומות נוספות. כך שהמצב שהתוכנית נסוגה לכיוון מזרח תואם את החלטת הוולחוף. הוספת מגורים לתמהיל באה לאפשר את ישימות הפרויקט. ונשארים עם הפרדה מוחלטת בין מלון למגורים כדי להמנע ממלון דירות, זו התמורה שאנחנו מקבלים. מיכאל גיצין: גפן הפנה את תשומת לבך למה אם יש עכשיו דיפון?

ד"ר קובי יסקי: יש מרתף בנוי. עידן עמית: פנינו ליזם בעבר לגבי זכויות הבניה לא הוצגו בפנינו מה יקרה אם יהיה ביטול של שורת הבינוי המערבית מה הפיצוי, מה העלות. דורון ספיר: מה שאתה אומר לא רלוונטי. אנחנו מעודדים מלונאות נטו לאכן אין מניעה לאפשר את המלון.

שמואל גפן: כמה מקומות חניה.

ד"ר קובי יסקי: 350 מקומות חניה.

עידן עמית: מצוטט את המלצת הוולחוף מ-2013.

דורון ספיר: מדובר על התייחסות לתוכנית הקודמת והתוכנית הנוכחית עומדת בדרישות הוולחוף. נתן אלנתן: הערה - הסיבה של יחס 50:50 בין מלונאות למגורים במרכז העיר היא כלכליות המלון.

בעד: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ואל נתן, שמואל גפן

נגד: גיצין מיכאל

נמנע: איתי פנקס ארד

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות לעיל. ינתנו התניות רלוונטיות להבטחת השימוש המלונאי.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין, שמואל גפן, איתי ארד פנקס.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 863 מיום 09/07/2018 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8340 בעמוד 12790 בתאריך 14/07/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ידיעות אחרונות 26/07/2019

מעריב הבוקר 26/07/2019

מקומון ת"א 25/07/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אדם טבע ודין	ת.ד. 15 - יהודה הלוי 48 תל אביב - יפו 6100001
יהושע יצחקי עו"ד	דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
ענת בירן עו"ד	דרך מנחם בגין 7 מתחם הבורסה רמת גן 52521
רועי בר עו"ד	רחוב עין הקורא 10 ראשון לציון 7528910
קלוד עשור, קבוצת אשדר	יגאל אלון 57 תל-אביב

מספר	המתנגד	מייצג	עיקרי ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	המלצה
1	בעלי זכויות חוף הצוק בניין A	עו"ד רועי בר	למגישי התכנית, חברת אשדר וקרן ריאליטי, אין זכות חוקית להגישה בינוי בניין C נמצא בשטח שהינו רכוש משותף שליזמים אין זכות להשתמש בו.	התכנית נבדקה ועברה דרישת תנאי סף במחוז. לטובת המתנגדים רשומה הערת אזהרה, כאשר בעלת הזכויות במגרש העונה על ההגדרה של בעל עניין בקרקע הינה חב' אשדר חברה לבנייה בע"מ ולכן אין צורך בקבלת הסכמות של המתנגדים לצורך הגשת התכנית.	לדחות את ההתנגדות
			התכנית תגרום פגיעה אנושה במלונאות באזור ובבעלי הזכויות, בכך שמצפיפה ומשנה את האופי השקט של המתחם. גישה מוטעית אל בעלי הזכויות בבניין A כעבריינים הטתה את שיקול הדעת של ועדות התכנון. דרישה שלא לשנות יעוד מתכנית 1700ב.	ההצפפה בתכנית הינה מידתית ונדרשת מתוקף הקצאת השטח לפארק החוף ופיצול משימוש מלון דירות לשימושים מלונאות בנפרד ומגורים בנפרד. הועדה המקומית סבורה כי שימוש אכסון מלונאי מיוחד במתכונת שמתקיימת בבניין A הינה בעייתית ויש לשנותו ובפרט לאור החלטת בית המשפט העליון בעע"מ 1036/16 נציגות הבית המשותף ברח' השונית 10 הרצליה נ' משרד התיירות ואח' במסגרתו נתן בית המשפט גושפנקא למתווה פעולה שנקבע על ידי הועדה המקומית בנוגע לדירות נופש שנבנו במתחם המרינה בהרצליה ובמרכז חובת בעלי הדירות להעמיד את הדירות להשכרה לציבור הרחב. התכנית לא מפצה את היזמים אלא היא תוצר של מו"מ עם היזמים, באופן שמיטיב עם הציבור ומאפשר להם להוציא את הפרויקט לפועל.	
			התכנית חורגת מהחלטות ועדות התכנון ופסיקות בימ"ש.	כל עוד ניתן עדיף להבדיל בין המלון והמגורים בבניינים נפרדים (C-B).	

	עירוב השימושים צריך להיות ברמת המגרש ולא בבניין B - דבר שדורש הפרדה בסירקולציית התנועה ובשטחי השירות וכל זאת בתכנית קומה מוגבלת, מה שיפגום באיכות הפרויקט.	בניין B צריך לשמש לעירוב שימושים בהתאם להנחיית הולחו"ף.			
	בעלי הזכויות בבניין A ידעו בשלב הרכישה על הבניה העתידית שצפויה במגרש. בניין C הוגבה בתכנית באופן מידתי ביחס לבונגלוס שבתכנית 1700ב, על מנת לאפשר מלון מתפקד וכדאי, כאשר הבינוי שלו מתחפר מאחורי רכס האדמה שבתחום פארק החוף. מטרדיות אולם האירועים תבחן בשלבי תכנית העיצוב/רישוי ע"י הרשות לאיכות הסביבה והגורמים המוסמכים. נספח התנועה של התכנית אושר ע"י הגורמים המוסמכים. בכל אופן, טענות לפגיעה בערך מקומן להבחן בערכאות המתאימות.	בניין C – יגרום לחסימת מבטים לים מבניין A. אולם הארועים במסגרת המלון יהווה מטרד. התכנית תיצור בעיית תנועה וחנייה במגרש.			
	מבנה C מוסיף לאיכות התכנונית ואינו תוצאה של אילוץ. הוא יוצר דופן בנוי להמשך שד' סאמט ולטיילת הים ומרכז ויזואלית את המפגש עם סי אנד סאן. בניין C ישמש כמלון ייחודי בנוף התל אביבי בקו ראשון לחוף הים ובמבנה בעל פרופורציות אינטימיות לרווחת קהל המשתמשים. גם לאחר פינוי שדה דב, והסרת מגבלת הגובה, על הבינוי של בניין B להישאר במגבלת ה-15 קומות כפי שמאפשרות תכניות 3700	ביטול מבנה C. רק מגבלת הגובה של שדה דב מנעה הגבהת מבנה B, מיצוי כל הזכויות.			

	המפורטות ותכנית המתאר תא/5000.				
לדחות את ההתנגדות	בהתנגדות חזרה על טענות המתנגדים המיוצגים על ידי עו"ד רועי בר.	פגיעה בזכויות הבעלים. דרישה לבטל בניין C ולהעתיק זכויותיו לבניין B. מדובר ברכוש משותף וליזמים אין זכות להגיש את התכנית.	עו"ד דוד בסון ועזרא קוקיר	בעלי זכויות בחוף הצוק בניין A	2
לדחות את ההתנגדות	המגרש נשוא התכנית נמצא צפונית לפרויקט סי אנד סאן והינו תולדה של אותה התכנית (1700ב משנת 1987) שאפשרה את בניית סי אנד סאן. כפתיח, עולה שאלה עקרונית, האם ראוי שמי שקיבל אישור לבנות באופן מקל בקרבת הים, ידרוש להחמיר עם שכנו. הנסיגה של הבינוי בתחום התכנית מזרחה לקו 100 מ' מקו המים (+0.75), ושינוי השימוש מבוגלוס למלון מחייבים הגדלת נפח הבינוי. יחד עם זאת, התכנית עושה זאת באופן מתון ומתחשב. בעוד שקו הבניין הדרומי כלפי סי אנד סאן נשמר 10.0 מ', הגובה של בינוי הבוגלוס הדרומיים, שבתשריט 1700ב', הוגדר +21.0, השתנה בתכנית תא/4018, בבניין C כתוצאה מתוספת קומה ל-25.0+. זוהי תוספת גובה מתונה שלצידה צמצום שטח הפנים (החזית) כלפי סי אנד סאן.	1. התכנון מייצר גוש חוסם מול הים ומול פרויקט "סי אנד סאן"	עו"ד ענת בירן וסיגל לחמני	חב' סי אנד סאן בע"מ	3
	התכנית הינה תוצר של העדפת השיקול הציבורי לפיו מוטב פרויקט בנוי ומשתלב בסביבתו (תכנית 3700) על פני מגרש בניה מוקף גדרות. ביחוד לאור העברת הבעלות בקרקע בפארק החופי ולאור הסדרת השימושים	2. סותר את התכנון המקורי במסגרת תכנית 1700ב' (משנת 1987) ואת החלטות הולחו"ף. שורת הקוטגיים שהתאפיינה בבינוי צנוע הוחלפה במלון מסיבי (בניין C).			

					בניין C תורם ומסדיר את המפגש בין מגרשי "סי אנד סאן" לבין טיילת הים המתוכננת מצפון להם. מבחינת הצוות המקצועי העירוני, ביטול הבינוי המערבי לא היה אחת ממטרות התכנית. יש לזכור שתכנית 1700ב' מאפשרת ליזם כיום הוצאת היתר ובנייה של הבונגלוס בתחום ה-100 מ' מהים (החלטת ועדת ערר בערר 5410/13 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הועדה המקומית תל אביב יפו מתאריך 21.11.13).
	התנגדות להכפלת שטחי הבניה ותוספת שימוש למגורים. טענות פרוצדורליות לגבי זכויות הבניה ותמהיל השימושים.	ציפוף הינו צו השעה ולכן אך מתבקש שתכנית עכשווית תוסיף זכויות ותגביר את עירוב השימושים במגרש. יחד עם זאת, לאור הבניה הקיימת, התכנית מצופפת באופן מתון ומתחשב בסביבה. כך, למרות תוספת הזכויות, הצפיפות המתקבלת במגרש נמוכה ביחס לסביבה המתוכננת במסגרת תכנית תא/3700. לדוגמה, הרח"ק המתקבל במגרש חוף הצוק הינו 2.6 לעומת רח"ק 4.5 במגרש המלונאות שמצפון לו (תא שטח 703 בתכנית 3700/4). זכויות הבניה במגרש נמוכות גם ביחס לסטנדרט העכשווי הנהוג לאורך החוף במרכז העיר. גם מבחינת היחס מגורים/מלונאות, היחס בתכנית הינו 43:57 נמוך מזה שב-תא/3700 שהינו 70:30. השימוש למגורים אינו חדש. היעוד הנוכחי מלון דירות ("אכסון מלונאי מיוחד") הינו תוצר כלאיים בעייתי. לכן דרשנו במסגרת התכנית הפרדה בין השימושים מלונאות ומגורים בבניה החדשה. לעמדתנו במסגרת עירוב השימושים במגרש, עדיפה הפרדה בין מבנה המלון למבנה המגורים			

	שבמגרש.				
	התמהיל ואופי הבינוי בתכנית נקבעו לאחר דיונים מעמיקים ברמת הועדה המקומית, הועדה המחוזית, הועדה לשמירה על הסביבה החופית והועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים. מבחינת הבינוי, בניין C הינו בניין "מתחפר" מאחורי רכס הקרקע שמפריד בינוי לבין חוף הים. כלפי טיילת החוף הגדרתו של חלק המגרש הקרוב לים לשימוש מלונאות יאפשר לציבור רחב ליהנות מהקרבה לחוף הים. המלון בבניין C יהיה ייחודי באופיו בעיר תל אביב ויספק חוויה למשתמשים בו, כאשר המסעדה בגג המלון תהיה פתוחה לקהל הרחב. הסרת המגבלות הגובה הנובעות משדה דב אינה משנה את המדיניות התכנונית של עיריית תל אביב עבור המגרש וסביבתו, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית 3700. תכנית תא/5000 מנחה על בניה עירונית עד 15 קומות, והתכניות המפורטות 3700, שצפו את פינוי שדה דב, אפשרו הגבהה מתונה של הבינוי עד 15 קומות לאורך שדרות הרוחב. בניין B מתוכנן בגובה 15 קומות (בספירת קומת הקרקע וקומה טכנית), כך שגם לאחר פינוי שדה דב עמדתנו התכנונית היא שיש לשמר את בניין C במקומו. טענה לפגיעה בערך הנכס בשל חסימת הנוף צריכה להבחן בערכאות אחרות.	דרישה לבטל את בניין C שמהווה "גוש חוסם" בפני דיירי סי אנד סאן במיוחד לאור פינוי שדה דב והסרת מגבלות הגובה			
	תכנית תא/3700, שמגרש מלון WEST הוא מובלעת בתוכה, מייצרת רובע מגורים מעורב שימושים, כולל בינוי למגורים בקו ראשון לחוף הים.	לא היה צריך להוסיף במסגרת התכנית שימוש למגורים			

--	--

	תכנית תא/4018 באה לפתור סיטואציה בעייתית כפולה כתוצאה מתכנית 1700ב ובכלים תכנוניים : 1) שינוי השימוש אכסון מלונאי מיוחד (ובונגלוס) באמצעות פיצול השימוש המעורב למגורים בנפרד ומלונאות בנפרד. 2) הסטת הבינוי לקו ה-100 מ' התקף מקו החוף.				
--	--	--	--	--	--

4	עמותת אדם טבע ודין	עו"ד אלי בן ארי	א. שימוש פרטי למגורים בצמוד לחוף רחצה. ב. התכנית אינה פותרת עבירת שימוש מתמשכת במבנה A (אכסון מלונאי מיוחד) ג. התכנית "כמעין פיצוי על הסגת הבניה המאושרת בתכנית הישנה..." ד. ועדת המשנה לעררים סרבה לכלול את המגרש במסגרת תכנית 3700. ה. +1. משרד התיירות שגה כשהסכים לתמהיל מגורים: מלונאות 47: 53 "...כך מקבלים היזמים פרס על עבריינות הבניה" ז. פגיעה ברכס הכורכר תגביר סכנת הצפות כתוצאה מעליית מפלס מי הים. ח. יש לצמצם את הזכויות למגורים ולהגדיל את השטח הציבורי.	אדם טבע ודין כבר העלו טענות זהות בשלוש ערכאות דיון: במליאת המחוז, בולחו"ף ובולנת"ע וטענותיהם אלו נדחו, לרבות במסגרת הערר שהוגש. א. שימוש למגורים בקו ראשון לים אינו סותר את מדיניות התכנון העירונית. ב. לא הוכח כי מתקיימת עבירה מתמשכת ולא ברור על בסיס מה נכתבו הדברים. ג. סדר הדברים היה הפוך התכנית באה להתאים את המצב בשטח למציאות המתגבשת, ובמסגרתה נדרשו היזמים להקצאה לצרכי ציבור של שטח הפארק החופי. התכנית היא לא בגדר פיצוי ליזמים. ד. השטח לא נכלל מכיוון שנדרש עבור המגרש מנגנון שונה מהאיחוד וחלוקה שבתכנית 3700. ה. +1. עבריינות מקומה להבחין בבית משפט. לראייתנו התכנית עומדת במבחן הערכי של דאגה לרווחת ולטובת הציבור. היחס בתכנית 3700/4 הסמוכה הינו 70: 30 בקו ראשון לים. ז. התכנית לא פוגעת ברכס הקיים. ח. התכנית היא תוצר של תהליך ארוך של מו"מ בין גופי התכנון השונים ליזם, כשברקע קיימת תכנית תקפה וברת מימוש (1700ב). ההצעה בהתנגדות אינה ריאלית.	לדחות את ההתנגדות
5	חברת אשדר וקרן ריאליטי		1) לאור פינוי שדה דב והסרת מגבלות הגובה לאפשר תוספת גובה בבניין B. למחוק כל מגבלת גובה מהתכנית	1-3) מבוקש שינוי תכנוני מהותי באצטלה של הסרת מגבלת גובה הבנייה. ההתנגדות מנוסחת בצורת שינויים מבוקשים בנוסח התקנון – ללא פירוט	לדחות את ההתנגדות.

	ולאפשר תוספת קומות. (2) תוספת 20 יח"ד (136 במקום 116 שמאפשרת התכנית) (3) בקשה למתן אפשרות לתוספת יחידות מלונאיות.			והצדקה תכנונית של המבוקש. תכניות מפורטות 3700/1-5 לקחו בחשבון את פינוי שדה. תא/מק/3700/3, שמגרש חוף הצוק הוא מובלעת בתחומה, מאפשרת עם הסרת מגבלות שדה דב "קביעת מספר קומות בשדרות ובאבן גבירול 15 קומות לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב ללא שינוי השטח הכולל המותר לבנייה." (סעיף 2.2 (14)). בניין B שכולל 14 קומות מעל קומת (1-) גלוייה כבר נמצא בסטטוס כזה. לאור ריבוי הערכאות שדנו בתכנית (ועדה מקומית, מחוזית, ולחוף, ולנת"ע) מומלץ להתייחס למצב המופקד כסטטוס קוו ולא לשנות דבר לאור פינוי שדה דב.
לדחות את ההתנגדות	(4-6) מבוקשים שינויים שהם בעיקרם פרוצדורליים. יחד עם זאת, נקבעו מטעם לשכת התכנון המחוזית ואיננו מוצאים לנכון לשנותם.	(4) לשנות בטבלה 5 שימושים בבניין A לפי תכנית 1700ב במקום לפי תכנית מאושרת (5) להסיר תנאי למתן היתר בניה השלמת ביצוע השצ"פ בפארק החוף מכיוון שבאחריות העירייה. (6) לשנות מתנאי של קבלת היתר בניה בניין B יותנה בקבלת היתר בניה בניין C, לתנאי היתר איכלוס בניין B יותנה בהיתר איכלוס לבניין C.		

התכנית בעלת חשיבות ומסדירה באופן אופטימלי מצב תכנוני בעייתי במיקום ציבורי ובעל נצפות גבוהה.

מומלץ לתת לתכנית תוקף במתכונתה, וזאת לאור הדיונים הנוקבים שהתקיימו לגביה בועדות התכנון המקומית, המחוזית, בולחוף ובולנת"ע.

א. מומלץ לדחות את ההתנגדויות מטעם בעלים בסי אנד סאן, ובעלים במלון WEST.

ב. מומלץ לדחות את התנגדות עמותת אדם טבע ודין.

ג. מומלץ לדחות את התנגדות היזם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן לא משתתפת מחליפה אותה עו"ד הילה בן הרוש חכמון ערן וקסלר: התוכנית בסמכות מחוזית. מתקנת שני נושאים בתוכנית הקיימת: מחליפה שימוש מלון דירות (דירות שמושכרות חלק מהשנה) ומסיטה מזרחה את הבינוי בתב"ע הקיימת לקו 100 מ' מקו הים. נדונה ואושרה בועדה המקומית ועדה המחוזית, בולחוף, בולנת"ע ובעדת ערר של המועצה הארצית. יוסי סיוון מציג התוכנית במצגת. ראובן לדיאנסקי: מה המרחק מהבינוי לים. ערן וקסלר: 100 מ' מקו החוף נכון להיום.

התנגדויות:

עו"ד רועי בר: הצגת הדברים ע"י יוסי סיון לא הביעה במלואה את המציאות של התוכנית הזו. מייצג את מחצית הדיירים במגדל A הבנוי. בכל המקומות הכפישו את דיירי בנין A שהם מפירים את החוק ולכן בנין B לא יכול להיות בנין של דירות נופש. נעשתה בדיקה ומעל ל 85% מהדירות של בנין A עומדות בכל הכללים של משרד התיירות לגבי דירות נופש ורק 4% משמשות למגורים כל שאר הדירות מושכרות הכפישו אנשים לשווא. יש שם Airbnb. התוכנית התקפה – ועדה מקומית ת"א ב2012 דנה בתוכנית שהמטרה שלה להוסיף 6% 1000 מ"ר ולהשיג את שורת הבינוי של הקוטג'ים שהייתה בתוכנית יותר פנימה ולהוסיף 13 יחידות נופש שמאפשרות במקום 1000 מ"ר לתוספת 13 יח"ד נופש תוספת על הקיים. הצפיפות במתחם הזה הוכפלה ב100% והוספו כ8000 מ' בנוי ובנין שלם שעומד על חוף הים הפך ממלון לבנין מגורים בניגוד לכל תפיסות כל מוסדות התכנון. נטען שתכנית 1700'ב' אמרה לגבי הבנין של ה13 13 קומות ודירות נופש שגובהן 2 קומות אושר ב1987. בשנת 2000 ניתן פס"ד בבימ"ש שאומר שהיחידות הללו לא יכולות לשמש למגורים רק למלונאות. לאחר פס"ד של השלום לגבי Sea&Sun אמר שאיסור הבניה בקו 100 מ' הוא לא רק קו חוף הים אלא גם לגדרות ולחצרות כלומר קו החוף המים צריך להגיע 100 מ' ללא גדרות וחסימה. בשנת 2014 ניתן פס"ד במחוזי שאומר שמודדים את קו 100 מ' לא מפני המים אל גבול המגרש אלא 0.75 מפני המים כלומר מזיז את קו איסור הבניה 40-50 מ' מזרחה. לא השמעת את כל טענותי כפי שצריך מה שלא ישמע בועדות התכנון ישמע בבית משפט לטוב ולרע. עו"ד קוקיא עזרא: מייצגים את החלק השני של בעלי ההדירות, תנו לנו לדבר. עו"ד בר רועי: התוכנית התחילה עם תוספת של 1000 מ"ר כאשר התוכנית שהופקדה אי אפשר לבנות בגלל קו איסור הבניה 100 מ' ע"פ תמ"א 13. כל הטענה שצריכים לפצות את בעלי המגרש עבור איבוד הבניה היא לא קיימת כי אי אפשר היה לבנות את הקוטג'ים. התוכנית הועברה לוולחוף"ן שאמר שהוא מבקש שבבנין B יהיה עירוב שימושים כי אם אתם לא עושים דירות נופש אז תעשו בנין שחציו מלון וחציו מגורים. בפועל הוא בנין שכולו בנין מגורים. בנוסף תמא 1 והמדיניות תכנון ארצית קובעת שתהיה פתיחה של הצירים לכיוון הים. כלומר שיהיו מבנים אורכיים שהפאה שלהם תהיה מינימלית. בתוכנית החדשה יוצרים חזית רחבה בניצב לים. חומה בגובה 40 מ' זה לא התכנון הרצוי. כל הליך התכנון של התוכנית התקבע לאור מגבלות הגובה של שדה דב התוכנית קבעה איסור בניה מעל 58 מ' וכולם אומרים שמגבלת הגובה תוסר ברגע ששדה דב התבטל. כל הנחת המוצא מתבטלת ואפשר להעלות את הבינוי על המגדלים ולמנוע את ההרס של הזכויות של דיירי הבנין. התוכנית מפרישה שטח לשצ"פ אנחנו לא

מתנגדים כל עוד לא יפגע בנו. כל הזכויות שרציתם לשים בשטח הפתוח תעלו אותם על בנין B. כל השטח הוא שטח של בריכות וכמעט עד קומה 9 לא רואים את הים. הם עצרו את הבניה משיקול כלכלי הם רצו למקסם רווחים ואנחנו לא מוכנים שערך הדירות שלנו ירד בכחצי. בתוך תא השטח מוסיפים (מציג במצגת את השטח). שטח המגרש הוקטן והצפיפות הוכפלה. רמת השירות יורדת לאפס. מדוע צריך אולם שמחות בבית מלון, אבל אם מסתכלים על החתך של בנין B הפתרון הוא כאן אפשר להרחיב את הקונטנר ואת מה שמעליו.

עו"ד דפנה תמיר: הטיעון שלנו נתמך בחו"ד יועץ תנועה אנחנו מייצגים את SEA & SUN. בתוכנית 1700 במוצגים בנינים A B C כאשר בנין C מוצג כברירת מחל ומכאן כל הבעיות. הוצגה תוכנית כאילו מדובר בפיצול מלון דירות למגורים לחוד ולמלון לחוד אך לא כך הדבר. לקחו את השטח והוסיפו לו את המגורים ואז התחילו הבעיות. היזמים אמרו אנחנו נותנים את החלק הירוק ולוקחים את בנין C אחורה עכשיו רוצים פיצוי. כאשר הוולחוף אומר לאורך כל הדרך תבחנו חלופות מפני שאנחנו לא רוצים את בנין C. נאמר שתנאי להיתר בניה לבנין B ביטולבנין C. הצוות המקצועי אומר שבנין C לא יעלה על 20 מ' ופתאום הופך ל-27. כולם מרימים גבה כיצד בנין C מחיל מעל אחוזי בניה שימושים מטורפים, כאשר אנחנו סמוכים, עם גישה שלא יכולה להכיל את הכל. בתקנון התוכנית אומר שבנין C יהיה לאורך חזית צפונית ומערבית של המגרש לא דובר על החזית הדרומית שגובלת בנו רואים את זה בנספח הבינוי. אנחנו מבקשים שהחזית הזו תוסת. בנוסף 20.4.19. כותבים אשדר וריאלטי ליועצת המשפטית של הועדה לשמירת הסביבה החופית שאין אפשרות לשלב את בנין C בבנין B בגלל מגבלות הגובה של שדה דב (כשמגבלה זו כבר לא קיימת) וגם בגלל התחייבויות חוזיות כלפי הרוכשים.

שקר נחלה: מערכת הדרכים באזור לא מושלמת, הנגישות לאזור הזה מתבססת על רח' סמט. אין סיכוי שהדרך הזו תזרים תנועה עם העומס שהפרויקט הזה יצור בשעות השיא. פרויקט כזה צריך בדיקה תחבורתית שתוכיח שהרחוב מספיק לספק את הביקוש לתנועה. זו נקודה אחת. נקודה שניה, החניון שמוצע בפרויקט הוא לא מתאים להוראות ושימושים שנמצאים בפרויקט. בהוראות יש הרבה זכויות ושימושים שמתעלמים מהם, מה גם שמוסיפים אפשרות לחניון ציבורי במגרש אם הועדה תאשר.

אם נרצה לספק את הצרכים ע"פ תקנות התעבורה צריך להכפיל את החניון הקיים והכניסה לא מספיקה, צריך חיבור נוסף למתחם. רחוב הרצל בלום מיועד לביטול ויוסט מזרחה ואז הוא ישען על שני צידיו עם שני מעגלי תנועה. אנחנו מציעים לעשות 2 מעגלי תנועה שאחד יהיה בצומת סמט-הרצל והשני בכניסה ל-SEA & SUN ובצורה כזו הכניסה לחניון תתבסס על 2 פניות ימינה בלבד וכל שאר הפניות שמאלה ישארו.

יוסי סיון: לגבי ההתנגדות שהוגשה ע"י היזם, אנחנו מבקשים לשפר את גבהי הדירות והקומה. ערן וקסלר מקריא את תקציר התנגדות אדם טבע ודין.

עו"ד אלי וילצ'יק-יזמים: אין בעיה משפטית. ב-2010 ועדת ערר אישרה לנו להוציא היתרי בניה לאותם קוטג'ים בונגלו שנמצאים על חוף הים. נכון שזה אמור להיות מלון דירות על חוף הים אבל עם הקשיים שהיו מי היה אוכף את הנושא של בונגלו חצי שנה וחצי שנה שכירות וכד'. לכן, כל מוסדות התכנון בקשו שנעשה תוכנית אחרת שתבטל את נושא הבונגלו ונסיג אותם אחורה כדי ליצור המשך לטיילת של ת"א. אנחנו מפנים 4.5 דונם להמשך הטיילת, אפשר להפקיע אבל התרומה 4 דונם על חוף הים בת"א תחשבו כמה הדבר הזה שווה. התוכנית זו היא מובלעת בתוך 3700 היא לא שונה ממנה והיו דיונים אינסופיים בכל מיני מוסדות משפט. הרעיון העיקרי להלביש C על D הוא לא אפשרי לאורך כל הדרך הבינו שלעשות עירוב שימושים הוא רעיון נורא.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו עושים את זה כל הזמן.

עו"ד אלי וילצ'יק: עדיף אם אפשר להפריד עדיף ובקשו 40%-60 אנחנו עומדים ביחסים האלו. מה שמציעים להלביש בנין על בנין ולהכפיל את הגובה אף אחד לא יהיה מוכן לכך לא הוולנטי'ע לא הוולחוף ואם הועדה הזו תרצה. עשינו את המאמצים איך לעשות את בנין המגורים לכשלעצמו. דובר על 27 מ' זה לא גובה של הבנין שהוא רק 15 מ' ולא הפרעה משמעותית. התוכנית נבדקה בבדיקה תחבורתית וגם מבחינת תקני החניות והבנין שלנו הוא סנונית ראשונה במסגרת 3700.

מענה להתנגדויות

התוכנית נדונה בערכאות רבות ועל רוב הדברים נערך דיון מעמיק ונתנו תשובות. התוכנית נדונה בועדת ערר שפסקה שניתן לבנות במגרש בהתאם למאושרתוכנית 1700. התוכנית הזו באה בשביל להימנע מבניה בתחום ה-100 מ' מהים ולבטל את השימוש הבעייתי של אכסון מלונאי מיוחד. לטעת הצפיפות, התוכנית מגיעה לרחק 2.6. ב-3700 אנחנו נמצאים בקו ראשון לים כולל מגורים כשהבינוי הוא ביחס של 70/30 לטובת המגורים. כאן אנחנו ביחס 43-57 לטובת המלונאות, ומבחינת הצפיפות נעשה כאן צפוף כדי לאפשר את ההשגה אחורה ושחרור של 4 דונם לטובת הפארק החופי. וביחס להגבה של בנין C מדובר בתוספת קומה ועוד חצי קומה בצד הרחוק מבנין A ומ-SEA & SUN כך שזה די מידתי. בנין המלון היה 3 קומות ומתכננת המחוז בקשה להוסיף את המסעדה שהיא חצי קומה מעל הגג. לגבי הגובה,

תוכנית 3700 צפתה את פינוי שדב דב ואיפשרה בשדרות, עם פינוי השדה, עלייה לגובה 15 קומות. אנחנו חושבים שזה נכון להישאר ב-15 קומות ובבנין B לא יהיה חריג ביחס לסביבה המתוכננת. לדעתנו צריך להפריד בין המלון למגורים. ראשית מקבלים מלון איכותי ועם שימוש ציבורי בצד שפונה לים ומבחינת בנין B, צריך לזכור שהיסודות קיימים והקונטור כבר קיים. יהיה קשה לייצר סירקולציה כפולה של מגורים ומלון וזה יפגע באיכות. ראובן לדיאנסקי: כלומר אפשר לקבל עוד 4 קומות בהקלה ולשים את הקומות של C על B.

ליאור שפירא: אם יש אפשרות להגבהה את בנין A או B בעוד 3 קומות. ערן וקסלר: באופן תאורטי כן.

תגובת המתנגדים:

אסף הראל: והיה ונקבל את טיעונך שהגיוני לפזר את C האם תסכימו שגם על הבנין שלכם (A) תהיה תוספת. ואם נכוף ויהיה מגדלון כמו שלכם לא חומה האם יהיה מקובל עליכם? רועי בר: בנין A הוא בנוי ומאוכלס מ-2005. עקרונית לא. לגבי העמדת C לגובה, זו אותה חסימה לים. כל הטענה שלנו היא שאין יותר הגבלת גובה ואין סיבה לעשות את מה שנעשה.

אסף הראל: אם אין הגבלת גובה אז אין מניעה לבנות את הבנין לגובה. את מגדל C. רועי בר עו"ד: אין אפשרות אנחנו בתמ"א 1. מעבר לכך שהבניה היא על שטח משותף שלא ברור איך עושים בניה על רכוש משותף. בתוכנית הזו אין חו"ד משפטית מי רשאי להגיש את התוכנית. אין ליזמים סמכות להגיש את התוכנית חיפשנו בכל מקום אפשרי אין חו"ד משפטית שהיא חובה בחוק. יש ליזמים 40% בעלות בנכס אנחנו מהווים 60% מהבעלות בנכס ולכן הם לא יוכלו להגיש את התוכנית לפי החוק. בדיונים בוולחלוף שאלו למה לא בונים את הבנין על בנין B, הם נענו כי נעשו יסודות והיסודות לא מתאימים לבנין עם עירוב שימושים. אז עם כל הכבוד מי שבונה בת"א שיהרוס ויבנה יסודות מתאימים שאלו בנינים עם תשואה גבוהה לטובת עירוב שימושים.

לא יכול להיות שתוצר חומה סינית מול מי שבחוף הים רק בגלל שליזמים לא מתאים להרוס את היסודות ולהרים בנין את בנין C על גבי בנין B. מהרגע שהופכים את הבנין מדירות נופש לדירות רגילות היקף התוספת הוא זניח 3,4 קומות לבנין הקיים וחלוקה אחרת של התמחיל 8 מגורים ו-8 מלונאות פותרות את הבעיה הכלכלית ונותנת השבחה עצומה. אין שום הגיון לעשות את הבנין הזה למגורים והבנין הזה למלונאות.

עו"ד קוקיא: התוכנית הזו שהופקדה לא עומדת בהחלטה האחרונה של המועצה הארצית שקבעה את תמחיל 53% מלונאות 47% מגורים. נקבע שיראו במחצית בנין A בנין למגורים. אם רואים את בנין A כמחצית מגורים אני מגיע לכמות יחידות נמוכות שצריכות להיות בבנין B, כלומר נטרלו את ההחלטה של המועצה הארצית והחליטו בגלל שלא היה עירוב שימושים נתנו בנין שלם למלונאות. אמרו שהם אינם יכולים לעמוד בתמחיל של 47/53 ונשאלה השאלה מה לעשות ואז הם הוסיפו עוד 3000 מ"ר לבנין C במסגרת ההפקדה. אם לוקחים כמחצית התמחיל הפוך יש מעל 53% למגורים ו-47% למלונאות. ב-2012 שהתוכנית התחילה אמרתם שאתם רוצים להסיט לבנינים הצפוניים כך התחילה התוכנית ברצון לרכז את הזכויות והבנין הפך במקום מלון דירות למגורים ומלון ויצרתם חומה פי 4 מאותם בונגלו. גם ב-2012 התכנית כללה את ההפרשה של שטח ירוק בצד המערבי.

אדריכל טלי שמחה אליקים: פה זו נקודת זמן האחרונה שאפשר להגיב, כולם בעד לשחרר את הרצועה החופית. התוכנית התפוצצה בזכויות שיצרה, חלק מהם למסחר וחלק לאולם אירועים שמושך תנועה, שזו לא היתה כוונת היום ושכחנו מה רצינו כאשר יצרנו את התוצאה הזו. בנושא עירוב השימושים בדקתי 4 פרויקטים של עירוב שימושים בעיר וכל המדיניות היא שונה לחלוטין היא היתה לעודד ורטיקליות ולעודד עירוב שימושים. וכאן הכל השתנה. כל האוריינטציה של הקוטג'ים היתה לכיוון צפון מערב ומה שקרה בעקבות הרצון להשוות את היחס 30/70, נהיה בעצם משהו שרצו לדחוף זכויות מעל 2000 מ"ר ובתמליל של הולדת "ע אהוד יוסמן אומר "צריך למצוא פטנט איך לדחוף את זכויות" ועוד. תקעו בנין בגובה 27 מ' גובה אבסולוטי, כשבעצם אין סיבה לגובה כי הקומות גבוהות ובכלל אין סיבה שהוא יהיה כאן. מראה המלצתה על גבי המצגת.

אסף הראל: אם זה היה תלוי בנו כל נושא הצפיפות היה מוכפל. מה שאנחנו עושים בשדה דב הלוואי ויכול לקרות כאן.

יוסי- מחב' אשדר: מרבית הטיעונים לא נכונים.

אלי וילצ'יק: הרעיונות להעלות את בנין C מעל בנין B הם לא רלוונטיים ולא פרופורציונליים.

דיון פנימי:

אופירה יוחנן וולק: לא ברורה התשובה של עירוב השימושים. התשובה שנתת סותרת את כל ההתנהלות של הועדה בשנה האחרונה שכמעט בכל פרויקט אתם מדברים על עירוב שימושים. ערן וקסלר: חצי מהשטחים של מלון לא רואים אותם על הקרקע. מלון צריך הרבה שטחים.

אופירה יוחנן וולק : תעלה את השטחים הללו לבנין B ותעשה את התמהיל חצי מלון איכותי וחצי מגורים. אי אפשר להגיד שאנחנו לא עושים עירוב שימושים כזה.

נורי מאיה : עירוב שימושים פוגע בדירות בינוניות וגם במלונות של 3 כוכבים אנחנו נלחמים בנושא של Airbnb וזה קורה בגלל שאין מלונות של 3 כוכבים. ברגע שאנחנו עושים עירוב שימושים ושמים מלון ביחד עם דירות מגורים מי שמוכר את הדירות מגורים מוכר במחיר גבוה והמלונות יהיו מלונות של 5 כוכבים ודירות יוקרה. צריך לעשות הפרדה וצריך לחשוב איך לעודד יזמים שיעשו מלונות 3 כוכבים. פרנסין דודי : יש עירוב שימושים במתחם כאשר אין אילוצים ראובן לדיאנסקי : בעיניי בניית הבנין היא מיותרת.

אודי כרמלי : המקומות המוצלחים שלנו הם המקומות שליד הים, ברמה תכנונית צריך להתקרב לים אבל אל תציגו את זה כמטרה שצריך להתרחק מהים. גם פה וגם ב-3700 ובשדה דב, שהמדינה הרחיקה אותו מהים. אני כן חושב שצריך להתקרב לים כל שכן במבנים ציבוריים. קירבה לים מייצרת מקום אורבני טוב. זה מייצר מרחב עם עוצמה אורבנית. מדובר על עוצמות חזקות מאוד. למרות הרקע שלי, לדעתי התנועה הסיביתית עשתה נזק זה, כי היכולת של עיר להתקרב לים היא שונה כשמדובר ב-100 מ' וכשמדובר ב-300 מ'. זו לא אותה שפה.

ראובן לדיאנסקי : אתה הולך לבנות 28,000 יח"ד. זה נתניה.

אודי כרמלי : זו איכות המרחב הציבורי, נוכל להשתמש במרחבים האלה וזו לא נתניה. וכל מה שמגובש כאן זה כן לצופף את האזורים האלה. אם ניצור את האיכויות האלו. שיהיה ברור המתנגדים מבקשים שהמדשאות של הבריכה הפרטית ישמרו.

ראובן לדיאנסקי : דעתי שיש להוסיף לבנין של B עוד 4 או 6 קומות, וצריך לתת לציבור של יותר מ-28 אלף יח"ד יותר מרצועת חוף קטנה. אני רוצה שיהיה חוף ים עם שטח ראוי ורחב שאפשר יהיה לנפוש בו. פרנסין : רק ב-3700 יש 400 דונם פארק חופי.

ראובן לדיאנסקי : זה כלום

פרנסין : כמו בערים כמו ניס וקאן, פה אנחנו יוצרים גם עירוב שימושים וגם בינוי שמשתלב ב-3700 מבחינת ה-15 קומות. אנחנו לא רוצים לתת פרס ליזם בצורת מגדל בקרבת החוף.

ערן : מבחינה אורבנית חשבנו לכל אורך הדרך שמבנה C הוא נחוץ. הוא נותן חזית מסחרית ומסתיר את SEA&SUN. כפל הכורכר שממערב נשאר ומכיוון חוף הים רואים משהו מאוד מרוכך.

אסף הראל : אידאלית גם מלון הוא ציבורי.

ערן וקסלר : מלון הוא שימוש ציבורי. המחיר שידרש השימוש הוא כבר סיפור אחר.

אופירה : מדובר בציבור ספציפי, חשוב שהציבור יוכל לעבור ולהנות מזה ולא רק למי שהממון בידם. מיטל להבי : מדובר בשינוי יעוד ממגורים למלונאות ובית דירות למגורים למה אנחנו מאפשרים את השינוי? אפשר להגביה ולייצר את הבנין עם עירוב שימושים. כי מה שהוצע לא יצא לפעול ונגיע לבית משפט. עלתה שאלה כמה מקומות חניה. אמרו 350 מקומות ולעת הוצאת ההיתר זה יהיה יותר ברור. 350 מקומות חניה עם 116 יח"ד + חניית אורחים, לא עומד בשום קנה מידה. אני מבקשת שהחניון יהיה ציבורי מושכר. יהיה במחירי אחוזת חוף. מבקשת שהתקן לא יהיה יותר מ-1 ליח"ד ומה זה חניית אורחים? אירנה זילברמן : לגבי תקן החניה, כיום המלצת אגף התנועה לאורך הקו הירוק הוא תקן מופחת 0.8 ליח"ד. ככה אנחנו נוהגים עם התוכניות.

מיטל : כמה מקומות חניה מתוכננים לפי מסחר ציבורי?

אירנה זילברמן : מלונאות זה מקום חניה 1 לכל 4 חדרים.

רוני אלקבץ : האם הרעיון של הגדלת בנין B הוא אמיתי או מופרך?

ערן וקסלר : התכנית קיימת. אנחנו לא ממליצים להגביה מעבר לתכנון הקיים.

אודי : המשמעות היא 25 קומות.

אסף : 3700 היא לא כמו שדה דב. האם התכנית נשארת על כנה או עוברת לגבהים כמו בשדה דב?

אודי כרמלי : אנחנו רחוקים מלהתחיל לעסוק בנושא. אנחנו עכשיו נמצאים ערב אישור של התוכנית שומה של 3700, וזו תמונת המצב שיש לנו ודאות של 3700. לא יודעים מה יעלה ומה לא אבל לבוא היום נקודתית ולפרוץ את זה באופן גס, גם אם לא בונים את המלון ומעמיסים עוד 10 קומות מה תהיה החזית שנקבל, גדר.

אסף הראל : תעשה את כולו ציבורי.

החלופה שלהם לא היתה שתהיה בריכת שחיה. התוכנית אמרה ניקח עד רום הגבעה את השטח נפקיע ונתן לציבור והבינוי של 3 הבנינים יהיו מאחורי הגבעה קומה אחת חפורה ובליטה של 2 קומות גם כאן את מקבל את אותו שטח שהיית מקבל בכל מקרה. מאחורי הגבעה יהיו מדשאות של בריכות השחיה שלהם. מלי : מה הזכויות בבונגלוס? האם הוספתם.

ערן וקסלר : כן. המחוז הוסיף להם שטחים למלונאות.

ראובן לדיאנסקי : מה היו אחוזי הבניה לפני התוספת וכמה נוספים עכשיו.

ערן וקסלר : לא צריך להכנס למטרים, משרד התיירות היה כאן שחקן מרכזי והתעקש על מימוש של המלונאות בקו ראשון לים. התמהיל של היחס בין המגורים למלונאות היה פשרה של משרד התיירות. ואם נפרוץ את זה נחזיר את התוכנית אחורה.

ראובן : אבל בבסיס, אם נשארים עם הזכויות שהיו קודם ולא מקבלים את רוח הועדה המחוזית כי אנחנו רוצים עירוב שימושים בבניין B ולא לעשות עוד בניין.
אודי כרמלי : זה לא המלצת הצוות המקצועי.
ראובן לדיאנסקי : הועדה המחוזית הם אלה שצריכים לקבל את ההחלטה ואנחנו צריכים להמליץ. אז נמליץ כפי שאנחנו רוצים : ולהישאר תחת המבנה הקודם.
אופירה יוחנן וולק : מה לגבי החניון עבור אולם השמחות.
ערן : הכל לפי התקן התקף בעת הוצאתה היתר הבניה.
אודי כרמלי : שימושים ציבורים זה גם אולם אירועים.

הצבעה :

בעד : ליאור שפירא, מאיה נורי, רועי אלקבץ אלחנן זבולון
נגד : ראובן לדיאנסקי
נמנע : מיטל להבי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק

הועדה מחליטה :

הועדה ממליצה לועדה המחוזית לדחות את כל ההתנגדויות ולתת לתכנית תוקף.
בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הצבעה :

נגד : ראובן לדיאנסקי
נמנע : מיטל להבי אסף הראל אופירה יוחנן וולק
בעד : ליאור שפירא, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

הועדה מחליטה :

הועדה ממליצה לועדה המחוזית לדחות את כל ההתנגדויות ולתת לתכנית תוקף.
משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אסף אראל, רועי אלקבץ, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק,

דיווח לגבי החלטת הועדה המחוזית לאחר דיון בהתנגדויות בתאריך 21.9.2020:

להלן החלטת הועדה המחוזית:

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את המתנגדים ואת עמדת הועדה המקומית, ולאחר שהוצגו בפניה הנתונים על ידי לשכת התכנון, שוקלת לבצע את התיקונים הבאים:

1. היקף השטחים בתת הקרקע:

א. טבלת מאזן החניה תציג את חישוב דרישות החניה בהתאם לתקן התקף לכלל השימושים המוצעים. הטבלה תכלול בין היתר את שטח החניון הציבורי המתאפשר בהוראות התכנית (שטחי שירות).

ב. סך שטחי השירות בתת הקרקע יעודכנו בהוראות התכנית בהתאם לטבלת מאזן החניה המתוקנת ולשטחים הנדרשים בפועל.

ג. יוסף להוראות התכנית כי לא תותר המרה של שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ד. נספח התנועה יתוקן כדלקמן:

- 1) שטחים עיקריים במפלסים 2-, 3- יבוטלו.
- 2) יוצג מיקום החניון הציבורי המוצע.
- 3) יובהר מיקום ומספר הכניסות לחניון.
- 4) יבוטל אזכור לתמרון כלי רכב על גבי שטח השצ"פ מצפון לגבול התכנית.

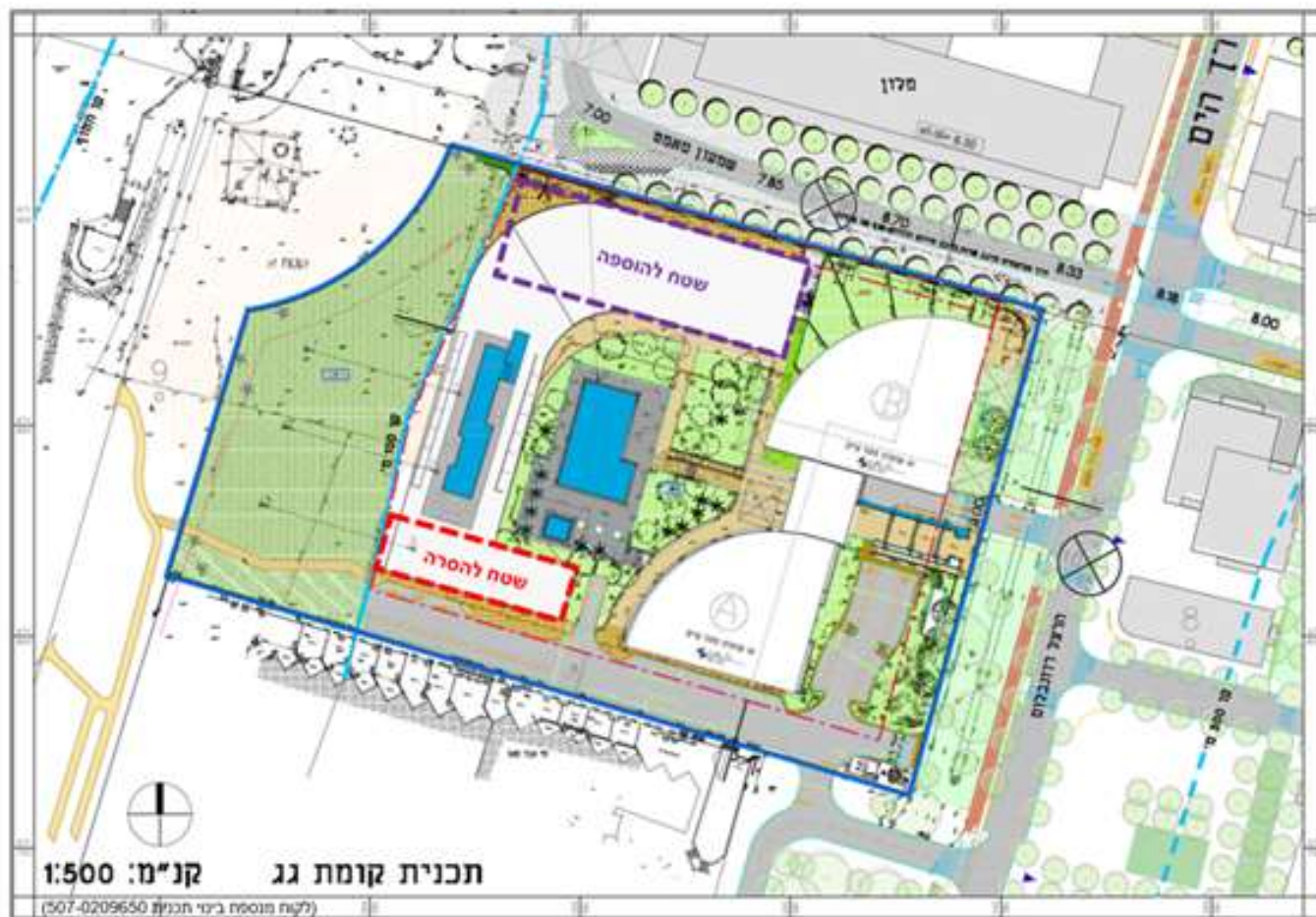
2. הבינוי מעל הקרקע:

א. האגף הדרומי של בניין C, לאורך חזית הדרומית של המגרש, יגרע מהבינוי המוצע. שטח התכנית שיוגרע: כ- 570 מ"ר.

ב. השטח הנותר בחזית הדרומית של המגרש יישאר שטח פתוח ללא בינוי.

ג. זכויות הבניה העל קרקעיות בשטח זה יוספו לחלקו הצפוני של מבנה C, לאורך חזית רחוב שמעון סאמט, ע"י הוספה של עד 2 קומות.

עורך התכנית יציג נספח בינוי מתוקן בהתאם למפורט לעיל, ולסכמה להלן:



3. יוסף להוראות התכנית כי יאסר גידור בקו ה-100 מ' מקו המים.

הנספחים המותקנים (בינוי ותנועה) יוגשו בתוך 21 ימים ויפורסמו לפי סעיף 106 (ב) לחוק. הפרסום יבוצע בלוחות מודעות, בעיתונות ולמתנגדים. הפרסום יעשה לתקופה של 21 ימים, במהלכם ניתן להשיג על השינויים למשרדי הועדה המחוזית, דרך מנחם בגין 125 תל אביב ובדרך מקוונת למייל YaelPe@iplan.gov.il.

הועדה תשוב ותדון לאחר תום המודעים כאמור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20/ב' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון:

עו"ד אפרת שפי מחליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן

ערן וקסלר: מציג את החלטת הועדה המחוזית שעיקרה הסטה של 570 מטר מגבול מגרש הדרומי לצפוני. התוכנית נמצאת צפונית ל-SEA&SUN / השטח של 4 הדונם המערבי מופקע ע"י העיריה והופך להיות חלק מפארק החוף ולאורך החוף נשאר אותו בינוי שאישרתם 3 קומות, אבל לאורך רח' שמעון סמט הגובה עולה ל-5 קומות זה השינוי העיקרי. (מציג את המתחם במצגת).

עמית גולדשטיין : הועדה בקשה לפרסם לפי סעיף 106ב' לחוק על שינויים אותם היא שוקלת לבצע זו לא החלטה סופית. השינוי שהיא מבקשת לבצע הוא להסיט את הבינוי שהיה בחלק הדרומי להעביר לקומות 4 ו 5 על הבינוי שמוצע.
דורון ספיר : השינוי תואם את המלצת הצוות.

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית מספר 1337 מתאריך 21.9.20.

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

מס' החלטה	התוכן
21/10/2020	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
3 - 20-0019	נדב-בועז-הרן
	דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת התקווה

בצפון - גן התקווה ורחוב מושיע, בדרום – רחוב הרן, במערב - רחוב שבתאי ובמזרח רחוב בועז.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	25,26		

שטח התכנית: 11.155 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, חלמיש

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות

משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר

בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים.

היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

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

מצב תכנוני קיים :

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

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' – הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים.

באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 5-8 מ'.

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. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים".

כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 0-3, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

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

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

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

תכנית ג' 3 – בניה על גגות בשכונת התקווה

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

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

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

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

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

מטרות התכנון:

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

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,330 מ"ר
מגורים ב'	7,685 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	98 מ"ר
סה"כ	11,156 מ"ר

נתונים נפחיים:

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

זכויות בניה :

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

נתוני צפיפות וגודל יח"ד :

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

טבלת השוואה :

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

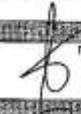
שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ב'זום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	13.09.20 14.09.20 – שני מפגשים 15.09.20

תל אביב יפו

שם החברה סמל חובתית 507-000215		שם החברה תא/גופ/ 4765		גישת החובתית חידוד הטקסיות לתכנון ובניית תכל-אבוב-ש		שירי החובתית אדרי דודי גור, מלוד תכנון ואדריכלות מים	
יחידת הדירוג והתעודות שם החברה (שם לסמן אחד בלבד)							
☐ יחידות (שירי לא הוסמכות)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☐ עצמאית עם תכנון מתאר כוללת	
חידושים שם חידוש (בא חלק החובתית)							
☐ עירוניות		☐ כפריות		☐ ישי		☐ איון	
החובתית חובה בסיסית לתכנון החובתית החובתית חובה בסיסית לתכנון חובתית כיון שחייב עסקת גם נושאים שלא חוגגות בחוק בנשאים בסיסיות מקומיות, כמפורט להלן: שם חידוש אחד לפחות שבו חובתית עסקת, והוא לא בסיסיות מקומיות							
החובתית חובה בסיסית לתכנון חובתית כיון שחייב עסקת רק בנשאים שחוגגות בחוק בנשאים בסיסיות מקומיות, כמפורט להלן:							

1. The first step in the process of identifying a problem is to define the problem. This involves identifying the symptoms and the underlying causes of the problem. 2. The second step is to gather information about the problem. This involves collecting data and conducting research to understand the problem more fully. 3. The third step is to analyze the information. This involves identifying the key factors that are contributing to the problem and determining the best course of action. 4. The fourth step is to implement the solution. This involves putting the plan into action and monitoring the results to ensure that the problem is solved. 5. The fifth step is to evaluate the solution. This involves assessing the effectiveness of the solution and making any necessary adjustments.	1. The first step in the process of identifying a problem is to define the problem. This involves identifying the symptoms and the underlying causes of the problem. 2. The second step is to gather information about the problem. This involves collecting data and conducting research to understand the problem more fully. 3. The third step is to analyze the information. This involves identifying the key factors that are contributing to the problem and determining the best course of action. 4. The fourth step is to implement the solution. This involves putting the plan into action and monitoring the results to ensure that the problem is solved. 5. The fifth step is to evaluate the solution. This involves assessing the effectiveness of the solution and making any necessary adjustments.
---	---

[illegible]

סעיף קטן 18(ג)		קביעת תוראות לעניין תחילת מניסיון, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע ומעבר לנדרש במסגרת... מניסיון למסדיר בפעולה		תוראות פורמיות מכונים
הצטרף/ות למועצה				
ברקטי את סוגיית הסמכות של המועצה לעיל, ומכאן כי המועצה היא בעלת סמכות מנהלית/פיקוחית, (למקרה של הפיקוח) כמסדיר בסעיף 18(ג) מסגרת זו.				
שם ועם מועצה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך	
אחיד כרסול, אדרי	247976-9		20.10.20	
שם ועם מועצה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך	
חראל אברהם אדרי, עזרי	247976-9		19.10.2020	

החלטות
גבי אילנות מילני - ראש ענף (מחשוב מוכרזת מנהל פיקוחית)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. באמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ולאפשר התחדשות עצמית. התכנית הנה תכנית ראשונה בסדרה של 12 תכניות להסדרת המרחב ופירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאת שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ונסמכת על הזכויות המאושרות בהתאם לעקרונות השומה וטבלת ההקצאה. התכנית מסדירה, ככל הניתן, את המצב הקיים ומוסיפה בתחומה שטח ציבורי פתוח.

2. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק עירוני מ-20 מ' ל-6.5-9.5 מ' ברחוב בועז. הציר העירוני הירוק המקשר בין צפון הרובע לפארק דרום משתרך לאורך 5 ק"מ בעוד רחוב בועז מהווה 350 מ' מכלל הציר. חיזוק הציר הירוק יתקיים באמצעות הבטחת איכותו ושמירת הרציפות ההליכתית. כמו כן, לאור היות תכנית זו תכנית במתווה רה-פרצלציה המתבססת, ככל הניתן, על מצב קיים יישום הפקעות משמעותיות במגרשים פרטיים אינו אפשרי ואינו מידתי.

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

4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

במסגרת פרסום התכנית להפקדה אנו מקווים שנצליח לאתר בעלי זכויות בקרקע שלא אותרו במסגרת סקר הבעלויות ושיתופי הציבור שנערכו לתכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2019-0019 מיום 21/10/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר : זהו רגע היסטורי, מקבץ התכניות הראשון שמגיע אלינו. אני מברך את הצוות המקצועי ומהנדס העיר על עמידה בלוחות הזמנים שהבטחתם למרות מצב הקורונה. אני מקווה שהסנונית הראשונה תבשר על הבאות.

בת אל אונגר : בהתאם להחלטת מועצת העיר אנחנו מביאים תוכניות רה-פרצלציה בשכונת התקוה לדיון בהפקדה. זאת תוכנית תא/מק/4765 הסדרת מגרשים ברחובות מושיע, נדב, הרן, שבתאי ובוועז. זוהי סנונית ראשונה בסדרה של 12 תוכניות להסדרת המרחב ופירוק המושע בשכונת התקוה.

מטרת התכניות הנה הסדרה רישומית וקניינית, במטרה להביא לפיתוח, התחדשות עצמית, שמירת וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים. תחילת ההליך התכנוני וחיי התכנית יחלו ביום ההפקדה בפועל. אדריכל דודי גלור : מציג את התוכנית בפירוט במצגת.

אופירה יוחנן וולק : רח' מושיע יש מדרכה רחבה באזור ב"ס הירדן ומסוף בית ספר עד לדרך אצל המדרכה לא קיימת כי הרוחב המקסימלי הוא 30 ס"מ.

דודי גלור : המשך הרח' הוא לא בתחום התוכנית שלנו ועליו את מדברת. הוא אמור להיות מורחב בקטע של התוכניות שיחולו על האזור.

בת אל אונגר : ההנחיה היתה לסגת ככול הניתן ולאפשר רחובות כמה שיותר רחבים ועם זאת להתאים למצב הקיים.

אופירה יוחנן וולק : מה רוחב המדרכה שיהיה? כי כתבתם רח' מושיע ולא רק חלקו. אתם מדברים על מחציתו של רח' מושיע שלא בתחום התכנית וזה המקום הבעייתי של הרחוב. מה זה לסגת ככל הניתן זה לא הגיוני. יש שם בתים באמצע של המדרכה.

אודי כרמלי : ככה השכונה נבנתה. השאלה מה עושים החלופה כדי להרחיב את ה 20 ס"מ זה להרוס בית. העיקרון המרכזי של תוכניות הפרצלציה שאנחנו לא הורסים, לא משנים, מתקנים ומתחשבים במצב

הקיים. האתגר הוא איך להתמודד עם מדרכה של 30 ס"מ. אולי צריך לעשות עריכה חדשה של תוואי רחוב.

דורון ספיר : אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא?

אודי כרמלי : אנחנו כן מאשרים ומכשירים את התוכנית אולם לאופי הפיתוח העתידי יש רחוב אחר שנכנס לעבודות. והחזון לעוד 10 שנים הייתי רוצה לראות את התקוה כמרחב הליכה אחד משותף ויש פתרונות כמו עציצונים או מיסעה ומיצרים שפה.

אופירה יוחנן וולק : אחת הטעויות של התקוה אלו אדניות גרנוליט שעשיתם.

איל רונן : מה שרואים בתשריט זו אבן דרך ראשונה שנעשתה בשכונה והיא תהיה תשתית לכל אותם מגרשי שיושבים בזכות הדרך, ולאפשר את תחילת פיתוח הרחוב וזה דבר שיקרה בעוד כמה שנים.

אופירה יוחנן וולק : אם יש לי בית/מגרש שנמצא בזכות הדרך אז כשאחליט שאני רוצה לבנות מחדש אנחנו מעגנים כך שלא אוכל להחזיר ולהתחשב בקיים.

איל רונן : התוכנית מפנה לקווי בנין לתוכנית הראשית שהם לא יהיו בזכות הדרך, לכן כל מי שיוציא היתר לבניה חדשה הצטרך להתיישר לפי קווי הבנין שימצו את כל זכות הדרך וכך תהיה מדרכה.

ראובן לדיאנסקי : יש הדמיה איך זה יראה בעוד 10 שנים.

אודי כרמלי : אני לא חושב שבעקבות הפרצלציה התקווה תשתנה. אולם יכול להיות שיהיו כמה מגרשים שברגע שהם יקבלו בעלות וחזקה על המקום שלהם אז השלב הראשון של התפתחות של שכונה היא הבעלות. ברגע שלדוגמא 4 מגרשים מתאחדים ויהפכו לחלקות והולכים לפרויקט, אז אפשר להשתמש בכלים התכנוניים כמו הפקעות והגדלת חתכים.

ראובן לדיאנסקי : הכל נכון אבל איך יראו הרחובות השבילים השטחים והחלחול. איך זה יראה כמו מדרכה של 20 ס"מ.

אודי כרמלי : אפשר לדיון הבא להביא לכם תמונות איך יראו הרחובות החדשים. נעשו כמה שיפוצים של כמה רחובות וזה עובד יותר טוב. תראו את שפת הפיתוח העתידית. מדרכה של 20 ס"מ היא מדרכה שמאפשרת את אותו מצב חירום אם מישהו נלכד במצב חירום.

בת אל אונגר : ברח' הפנימיים יותר כשקבענו את קו הרחוב, נתנו קו מנחה שברחובות יחסית רחבים אנחנו מיישרים קו מגרש כלומר קו רחוב בקו ישר וברחובות קטנים עשינו מעין זגזוג וקבענו קו רחוב משתנה כדי לאפשר רחוב כמה שיותר רחב. בסוג הבינוי למשל אנחנו מבקשים להגדיר איחוד תאי שטח כדי שלא יהיו שם תכסיות שלא מתאימות לאופי השכונה.

אופירה יוחנן וולק : מה לגבי הנסיגה לקו אפס.

בת אל אונגר : שלב ראשון רצינו להסדיר את הקווים הראשים.

דודי גלור : ממשיך במצגת.

צחי דוד - רמ"י : תודה לצוות התכנון. העיריה לקחה לבצוע במהלך מאוד משמעותי לקידום השכונה. לפני מס' שנים הוגשה תביעה באחת החלקות נגד רמ"י תביעת בעלות שלא יכלה להיות מוכרעת מול תושבים ותיקים עם טענות שהיה לבימ"ש קשה לקבל בגלל בעיות עם חלופי הזמן ומאידך קשה היה לדחות אותם לחלוטין. אי לכך הנהלת הרשות החליטה על מתווה הסדרת שאמור להגיע לאישור סופי של מועצת

מקרקעי ישראל בתאריך 3.11.20. ההסדר מדבר על 2 מקרים – יש חלקות שרשומות בבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל ויש חלקות שהן במושע וכמו שתואר כאן ייווצרו גם בחלקות החדשות אחרי הרה-פרצלציה איזושהי מושע עם רמ"י. ברוב המוחלט של התוכניות אם לא בכולן למעט תוכנית של בעלות

מלאה, רמ"י יכולה להיות עם זכויות ברוב החלקות 20%, 10%. במקרה שבחלקה הבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל אנחנו מאפשרים הסדרה וקבלת חוזה חכירה על שמך בלי החרגות ביחס לתנאים קיימים.

מחזיקים שיצליחו להוכיח שהם מקום המדינה ועד 1971 בתשלום 12.5% מהשווי המוחזק, כמובן שמי שיצליח להוכיח חזקה לפני קום המדינה יקבל בעלות ללא תמורה. הוכחת בעלות משנת 1972 עד 1990

31% מי שיצליח להוכיח בעלות משנת 1990 91% משנת 2000 ואילך נפעל לפינוי, זה לגבי מי שנמצא בחלקה שהיא 100% מקרקעי ישראל. לגבי חלקות שיווצרו ממושע אנחנו לא מדברים על פינוי, זהו עולם

של עסקאות. הסכום יותר גבוה כי אנחנו מעבירים ישר לבעלות ללא קשר אנחנו מאפשרים עסקאות בעלות. שוב מחזיקים מקוריים לפני קום המדינה בעלות ללא תמורה, מחזיקים מקום המדינה עד 1972

17%, מחזיקים מקוריים מ1972 עד 1990 35% ועסקאות 100% משנת 1991, צריך לומר שרוב המחזיקים יודעים להוכיח את הקשר שלהם לשנים שלאחר קום המדינה והרוב נופלים בקטגוריות של תשלום נמוך.

ללא מהלך משלים כזה הפרצלציות לא יאפשרו פיתוח נדלני. העיריה וגם אנחנו רצינו שהמהלכים יהיו שלובים ושתהיה לנו החלטת מועצה וזה עבר את רוב המשוכות. חשוב שהמידע יהיה נגיש לתושבים.

מדובר בתנאים מאוד מטיבים, אתה יכול לגור בבעלות לפני שיש פה השבחות וזה יקל על אישור התוכניות כשתושבים יודעים בפני מה הם עומדים בקשר שלהם עם הרשות.

אודי כרמלי : אני רוצה להודות לרמ"י. המתווה שהוצג בפניכם מול רשות מקרקעי ישראל זה יהיה

המתווה שיהיה בשאר התוכניות זה יופיע בכל הדרפטים והמצגות שיגיעו להבא.

בת אל אונגר : המלצות מקריאה מתוך הדרפט. אני מעלה כאן 2 שינויים להמלצות שקשורות להכנת

התוכנית מכח תוכנית המתאר. אנחנו לא מכינים את התוכניות מכח תוכנית המתאר ולכן הן נמחקו.

בנוסף, תקן החניה שמופיע לפי התקן התקף ואנחנו ממליצים על תקן חניה 0.8 מקסימום בהתאם למדיניות שאושרה.

אודי כרמלי: אני מבקש להוסיף להחלטה בחו"ד הצוות שהופיעה בדרפט. ואני מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י.

מלי פולישוק: יש בתוכנית תמריץ לאיחוד מגרשים כדי שיהיו מתחמים של בניה.

בת אל אונגר: כן, כל התמריצים בתוכנית המאושרת נשארים 15% לאיחוד ו-7.5% להריסה ובניה.

אסף הראל: למה הכוונה מגורים א. מגורים ב ומגורים מעודף? מה מצב שטחי ציבור כי יש כאן החלטה לקבע את המצב הקיים. אם יש מחסור של שטחי ציבורי צריך משהו יותר יצירתי עתיד.

בת אל אונגר: התכנית המאושרת 2215 הגדירה מגרשים ראשיים, זה מה שמסומן דהיינו בלוק עירוני. התמריץ שהתוכנית נתנה היה 25% מגרשים לפי חלוקת משוון מתוך אותו מגרש ראשי אלו המגרשים שמקבלים 140% זכויות בניה. בלי קשר לזה שלפעמים המגרשים הראשיים חוצים חלקות ועכשיו הם נמצאים בקווים כחולים שונים. בהנחיית המחלקה המשפטית נציג נספח כמה כבר מומש מתוך המגרשים הראשיים.

ה-25% המגורים לא קשור לא וב', ב' מועדף.

דורון ספיר: אפשר להסביר מה הכוונה מגורים א, ב' ומועדף.

אודי כרמלי: פעם לפני המבא"ת כל תוכנית היתה יכולה לקבוע שם מסוים ולהכניס איזה הנחיות שהיא רצתה, לכן בכל עיר זה שונה בעיר אחת 25% מגורים א' ובמקום אחר זה 75% בניה בא המבא"ת וקבע אחרת, מהיום מגורים א מאפס עד 50, מגורים ב מ-50 והלאה וכד'. התוכנית יצרה סוג של יעוד תאורטי שנכנס לפועל רק במידה וא' שבעל הקרקע רוצה וב'. לא מומשו 25% מהמגרשים באותה חלקת מושע ספציפית שלו. אז הוא יכול לבחור במגורים ב' המועדף שנותן לו את 140% זה מנגנון מורכב אבל זה שחרר את השכונה.

אסף הראל: למעשה כל שכונת התקוה הם מגורים ב'. כאשר במגורים האלה בחלקות מסוימות אם יש ה-25% פנוי במגרשים מסוימים?

אודי כרמלי: ה-25% הראשונים יכולים לבקש 140% מה 26% חייבים להיצמד ל-100%. זה התמריץ לשיקום של השכונה.

בת אל אונגר: לגבי שטחי השירות אנחנו מנסים להגדיר מגרשים ולייצר שצ"פ כך שיהיו גינות כיס שכונתיות ולרווח את צפיפות המגורים.

אסף הראל: ומה עם שטחים חומים.

איל רונן: התוכנית באותו אופן שהן לא קובעות הריסה אלא מתבססות על הקיים. היות והן משנות באופן מינורי את הצפיפות בשכונה וקובעות את אותן זכויות, התוספת תהיה נקודתית כי התוכנית הללו מתחילות את חייהן ביום ההפקדה בפועל וההליך המהותי של התוכנית יהיו ההתנגדויות. חלק מאוד קטן בתכנית הזו, אנו נגלה בעלויות שלא הכרנו ונצטרך לשייך אותם למגרשים הריקים ולכן במסגרת ה-78 שאישרה הועדה בקשנו שכל המגרשים הריקים יישארו לטובת הפרצלציה כך שהתכנות שנוכל לייצר שטחי ציבור היא לא מאוד גבוהה.

דודי גלור: מה שרואים בתוכנית הקטנה אין בה בפועל שטחי ציבור, כל השטחים מיועדים למגורים והם בבעלות פרטית. אני מטפל בתוכנית שניה בצד השני של רח' אצל עם הרבה מאד פונקציות ציבוריות שיושבות על קרקע שמיועדת למגורים כולל פונקציות עירוניות. בתוכנית החדשה נגדיר בחזרה והשכונה אולי תקבל שטחים למבני ציבור.

אסף הראל: האם אחרי המהלך שעושים יהיו לנו מספיק שטחי ציבור או שיהיה מחסור.

איל רונן: נשתדל לייצר את מרבית שטחי הציבורי ככל שנוכל. מתוך הכרה קודם נאפשר לכל הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו למצות את זכויותיהם. מצב שבו יש בית כנסת או פונקציה ציבורית אחרת מתקיימת במבנה שיש בו גם בעלים פרטים נהיה מחויבים לבעלים הפרטים שימצאו את זכויותיהם. האם השכונה שנותנת מענה בהכרח בהקשר למוסדות ציבוריים הלא פורמליים של ריבוי בתי כנסת שמשרתים את תושבי השכונה, לא נוכל לייצר ככמות בתי הכנסת מגרשים חומים על מנת שיתאמו לשימושים.

ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהכיוון יהיה למצות את השטח הציבורי לגובה אם אפשר לבנות 3 קומות אז יהיו ולשאוף כאן בכל העיר ולעשות בניה לגובה ובהתאם למגבלות של צ.

דורון ספיר: מוחלט פה אחד לאשר את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 20-0019 מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י כפי שהוצג לה בכל תכניות פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף ולתנאים הבאים:

5. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
6. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
7. לקבוע תקן חניה 0.8 ליח"ד בהתאם להחלטת הועדה מיום 08.07.20 לעניין מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בנין עיר חדשות (תא/מק/9130).
8. כללי :

- א. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
- ב. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

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

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

מס' החלטה	התוכן
21/10/2020	מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37
4 - 20-0019	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

מיקום: רמת אביב א'



(גוש 6769 חלקה 83)
(גוש 6649 חלקה 515)

מרכז קהילתי - רח' חיים לבנון 39
שצ"פ חלופי – רח' ברזיל 7

כתובת:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6769	מוסדר	חלק מהגוש	83	
6649	מוסדר	חלק מהגוש	515	

שטח התכנית: $6810 + 1358 = 8,168$ מ"ר
(מגרש מרכז קהילתי) (מגרש חלופי)

מתכנן: קיסלוב קיי אדריכלים, מחלקת תכנון צפון

יזם: עיריית תל אביב – מינהל קהילה תרבות וספורט

בעלות: עיריית תל אביב

רקע:

בתאריך 28.1.2015 אשרה הועדה המקומית את העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית. עם אישור תכנית המתאר תא/5000, התכנית מובאת לדיון חוזר בשינויים הבאים:

- 1) תכנית **בסמכות מקומית** מתוקף תכנית המתאר תא/5000. תכנית תא/5000 דורשת כי כל שינוי ייעוד משצ"פ ילווה ביצירת שצ"פ דומה חלופי, בהתאם לכך נוסף לתכנית מגרש ברחוב ברזיל שהתכנית משנה מייעוד שצ"פ לשצ"פ.
- 2) ההצעה הנוכחית **מאפשרת חניון** תת קרקעי. בשונה מההחלטה הקודמת שבה הוגדר תקן חניה 0.

מס' החלטה	התוכן
	תא/4395 - מרכז קהילתי רמ"א א'

3) **הקטנת נפחי הבנייה שהתכנית מאפשרת** ע"י הקטנת השטח בייעוד שב"צ, מ-3600 מ"ר ל-2200 מ"ר, וכתוצאה מכך הקטנת זכויות הבנייה בשב"צ מ-14400 מ"ר ל-8800 מ"ר, בהתאם להבנות מול נציגות תושבי השכונה.

מצב השטח בפועל:

מגרש המרכז הקהילתי הוא בשטח של כ-7 דונם ובייעוד קרקע שטח ציבורי פתוח (שב"פ). על החלקה קיים מבנה בשטח של כ-450 מ"ר, בן קומה אחת, הבנוי מ-2 אגפים. האגף הראשון בנוי סביב חצר פנימית פתוחה ומכיל כיתות לימוד, משרדים וחדרי שירות. באגף השני אולם ספורט רב תכליתי. בחצר המבנה מגרש קט רגל בשטח של 620 מ"ר - פתוח ומגודר. המבנה נבנה בתחילת שנות השישים והיה המרכז הקהילתי הראשון שנבנה בתל אביב יפו. כיום המבנה מיושן והחללים הקטנים אינם נותנים מענה לצרכי השכונה וסביבתה. הגישה הנוכחית היא מרחוב כפר יונה, כשלאורכה קיים מבנה מקלט (בתחום הקו הכחול). בחלקה קיימים עצים בוגרים רבים.

מדיניות קיימת:

תכנית מדיניות לרמת אביב א'-ב' שאושרה בוועדה המקומית, המליצה על הכנת תכנית בנין עיר לחלקה, בדגש על פיתוחה באופנים הבאים:

- א. נקודת מחבר בין השכונה לרחוב חיים לבנון, דופן מבני הציבור בו והאוניברסיטה.
- ב. חיזוק השלד הירוק של השכונה ופיתוח מרחב ציבורי המתבסס על רצף שטחים פתוחים תוך השתלבות במבני הציבור.

מצב תכנוני קיים:

תכניות חלות עיקריות:

תכנית ל'- שטחים מעבר לירקון
406- תיקון לתכנית ל' (שטחים מעבר לירקון)
תכנית צ'- מבנים ומוסדות ציבור

ייעוד קיים: שב"פ
זכויות בניה: 10% משטח השב"פ - לפי תכנית ל'

מצב תכנוני מוצע:

במגרש המרכז הקהילתי:

שינוי ייעוד משב"פ לשב"צ וחלוקה:

שב"פ בגודל של 4,610 מ"ר.

שב"צ בגודל של 2,200 מ"ר.

קביעת שימוש עבור מרכז קהילתי והוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש.
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור ולבנייה לחניון ציבורי במגרש.
קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב.

במגרש ברחוב ברזיל 7:

שינוי ייעוד משב"צ לשב"פ.



טבלת השוואה (לגבי מגרש חיים לבנון):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי+שירות מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 400%, שצ"פ : 10%	10%	מ"ר	גובה (מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 8,800 מ"ר, שצ"פ : 461 מ"ר	681 מ"ר	קומות	מטר
4	לי"ר	תכסית (ביחס לשטח המגרש)	
16 מ'	לי"ר		
40%	לי"ר	מקומות חניה	
עד 100 מקומות חניה בתת הקרקע	לי"ר		

הערות:

- מפלס כניסה קובעת במפלס רחוב חיים לבנון.
- זכויות בניה בתת הקרקע (מתחת למפלס הכניסה הקובעת): בתחום השב"צ לפי תכנית ע-1 ובתחום השצ"פ 10% (461 מ"ר) זכויות בניה מתוקף תכנית ל' שיועברו לתת הקרקע.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מטעם מנהל ההנדסה, נערכו שני מפגשים עם נציגות של תושבי השכונה, בהשתתפות יו"ר ועד השכונה, בתאריכים 11.8.15 ו-29.11.15. בעקבות ההתייעצות צומצמה תכסית השב"צ והוקטנו זכויות הבנייה של מבנה המרכז הקהילתי.

תנועה:

גישה לפריקה וטעינה בשביל גישה מבוקר מרחוב כפר יונה לחניון התת"ק. תוכנן חניון ציבורי במפלסי תת"ק.

זמן ביצוע:
מייד.



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
יחיד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה וחיוץ המשפטי לעניין סמכות

(א)	זיהוי התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
	מספר תכנית תא/מק/4395 507-0283952	מרכז קהילתי רמת אביב א'	ועדה מקומית ת"א-יפו	קיסילוב קיי אדריכלים
(ב)	זיהוי הרשות והועדה	סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)	עצמאית	עצמאית עם תכנית
	☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
(ג)	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תכנית כוללת בשטח התכנית
	☐ התכנית חיינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.	☒ תל אביב יפו	☐ כפרית	☒ יש
	☒ התכנית חיינה בסמכות ועדה משומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש
(ד)	הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או ויחיד השטח	מחלות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	מחלות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
	1. קביעת יעוד לשכייף ושינוי יעוד משכייף לשכייף ושכייף במגרש ברוב חיים לבנון 39	מתחם 106 בגשפה	סעיפים 3.1.1 ו', 3.6.1 (א) בתכנית תא/5000	סעיפים 3.1.1 ו', 3.6.1 (א) בתכנית תא/5000
	2. שינוי יעוד משכייף לשכייף במגרש ברוב חיים לבנון 39	מתחם 106 בגשפה	סעיפים 3.1.1 ו', 3.6.1 (א) בתכנית תא/5000	סעיפים 3.1.1 ו', 3.6.1 (א) בתכנית תא/5000
	3. תוספת שטחי בנייה עד לרחיק מירב 4.0 בהתאם להוראות תא/5000	מתחם 106 בגשפה	סעיף 3.5 בתכנית תא/5000	סעיף 3.5 בתכנית תא/5000
	4. קביעת קווי בניין בשכייף	מתחם 106 בגשפה	סעיף 62 א (א) (4) לחוק	סעיף 62 א (א) (4) לחוק
	5. קביעת גובה מירב עד 4 קומות מעל מפלס הבנייה הקובעת.	מתחם 106 בגשפה	סעיף 62 א (א) (4) לחוק	סעיף 62 א (א) (4) לחוק
	6. תוספת שימוש לחינוך ציבורי מקורה בתחום שצ"פ עד 10% זכויות בנייה מתוקף תכנית ל.	מתחם 106 בגשפה	סעיף 62 א (א) (4) לחוק	סעיף 62 א (א) (4) לחוק
	7. חקלאה לגידול זכויות בנייה לתת הקרקע	מתחם 106 בגשפה	סעיף 62 א (א) (4) לחוק	סעיף 62 א (א) (4) לחוק
	8. הוראות בנייה של חניה ציבורית	מתחם 106 בגשפה	סעיף 62 א (א) (4) לחוק	סעיף 62 א (א) (4) לחוק
	9. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשכייף	מתחם 106 בגשפה	סעיף 62 א (א) (4) לחוק	סעיף 62 א (א) (4) לחוק



שד"ר בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון תע"ר

אסמכתא יוצא: 2016-001967

תצתיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (שחקו את חמיוות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	52082013		21/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזון, עו"ד	7-2438946		19.3.2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון צפון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית.

תנאים למתן היתר בניה :

- הצגת פתרון אקוסטי בין מגרש הכדורסל למבני המגורים מדרום המשתלב בתכנון.
- אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית בהתאם לדרישת תכנית צ'.

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

בישיבתה מספר 0009-17ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : השינויים ביחס לתכנית שאושרה בוועדה :

(1) התוכנית הנוכחית בסמכות מקומית. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 נדרש לצרף לתוכנית מגרש ירוק חלופי עבור שצ"פ – אותר מגרש ברחוב ברזיל.

(2) הוועדה אישרה את התוכנית ללא תקן חניה ולאחר שהמנכ"ל אישר להוסיף חניון למרכז הקהילתי התכנית מוסיפה חניון תת קרקעי.

(3) לאחר דיון עם ועדה שכונה מצמצמים את שטח השב"צ ואת היקף הבנין שיבנה על המגרש. בעז קיי : מציג את התוכנית במצגת. צופים שיתאפשרו בין 100-120 חניות תת קרקעיות. מיטל להבי : צריך להוריד בדרפט בסעיף החניות את המילה עד ולרשום כ-100 חניות. נתן אלנתן : איך נעשית הצרכה?

ערן וקסלר : לפי תוכנית המתאר תא/5000 לא ניתן לגרוע שטחי שצ"פ מבלי לספק מגרש חלופי. לפי הפרשנות המשפטית אין צורך שהמגרש יהיה תואם בשטח אחד לאחד.

הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא מאפשרת לנו לצמצם שצ"פ בלי לתת מגרש חלופי. במגרש החלופי ברח' ברזיל ישונה הייעוד משב"צ לשצ"פ. תוכנית המתאר לא מחייבת מגרש חלופי בגודל זהה אלא פחות או יותר באותה איכות ושטח. תוכנית המתאר הרעה את מצבנו מבחינת שינוי ייעוד של שצ"פ. נתן אלנתן : זאת אומרת שלא מדובר בהחלפת שטחים ביחס של אחד לאחד.

בעז קיי : אנחנו פחות או יותר באותו יחס בין השטח החום שהיה בברזיל לבין השטח החום שעתידי להיות בחיים לבנון.

תושבת אורה כורזים : מהיכן תהיה הגישה לחניון? כולם מכירים את העומס הגדול של רכבים באזור של כפר יונה. האם הוא נלקח בחשבון?

בעז קיי : הגישה מתאפשרת מרחוב כפר יונה באמצעות הריסת המקלט הקיים ובניית מקלט חדש תת קרקעי במסגרת המרכז הקהילתי.

ערן וקסלר : החניון בא כמענה לדרישת התושבים, לא תתאפשר כניסה לחניון דרך חיים לבנון. פעילויות המרכז הקהילתי לא יהיה בשעות הדוחק.

מיטל להבי : השינויים שהוצגו כאן הם שינויים טובים, אני מבינה את המצוקה של התושבים אבל הרבה מהעומס ברחוב נוצר כתוצאה מרכבים שמחפשים חניה ועכשיו יהיה להם לאן להתנקז.

אורה כורזים : הבקשה שלנו היא שהתנועה ברח' תתוכנן בצורה מקצועית עם מהנדסי תנועה והיות והמתנ"ס הוא רב תכליתי אנחנו מבקשים לקחת בחשבון את נושא הרעש ולוודא כאשר יבנה המבנה את מזעור של הרעש.

מיטל להבי : צריך להוסיף כתנאי להיתר תאום תנועה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, מיטל להבי.

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/07/2017

ישראל היום

20/07/2017

The Marker

21/07/2017

העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד ענת בירן בשם בעלי דירות ברח' כפר יונה 14 ו-16.

2. מטעם ועד השכונה.

התקבלו הערות מלשכת התכנון המחוזית. מומלץ להטמיען בתכנית באופן הבא :

פירוט	ההערה	פעולה נדרשת
1	סעיף 3.5.1 (ג)5 בתכנית המתאר תא/5000 : תכנית למבנה ציבור מעל 5,000 מ"ר תכלול הוראות לעניין הקמת חניה ומלתחות לרוכבי אופניים.	הערה לתשומת לב בלבד.
2	סעיף 4.1.1 (2) ו- 6.1(1)- תכנית עיצוב ופיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית שהוא מוסד התכנון המוסמך ולא מהנדס העיר.	תיקון
3	סעיף 4.2.2 (ב)1 - ניתן להבין מסעיף זה כי מותרת תכנית של עד 85% מכל שטח המגרש (שב"צ+שב"פ) יש לתקן סעיף זה ולקבוע את סך השטחים המותרים לבנייה בתת הקרקע בתחום השב"פ בלבד בהתאם להוראות תמ"מ 5	תיקון
4	סעיף 4.1 (ח)- תמ"מ 36 חלה על התכנית בכל מקרה, לכן אין צורך לכתוב בהוראות סעיף זה, מעבר לסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות).	תיקון
פירוט	הערה נדרשת	פירוט
תיקון לתכנית עיצוב בסמכות הוועדה המקומית.	הערה נדרשת	פירוט
תיקון באופן הבא : תותר תכנית בניה תת קרקעית בתחום השב"פ עד 100%, בתחום השב"פ עד 10%.	הערה נדרשת	פירוט
הסעיף יוסר מהתכנית.	הערה נדרשת	פירוט

התייחסות פרטנית לטענות :

הטענה	המלצה	פירוט
1	יש להגביל זכויות בניה ואת תכנית הבניין – הבניין מסיבי מדי לסביבתו ומתקרב מדי למגרש כפר יונה 14	התכנית וזכויות הבניה כבר צומצמו בשליש לבקשת התושבים ביחס לתכנון המקורי. כל צמצום נוסף יפגע בהתאמתו של המבנה לצרכים הנוכחיים והעתידיים.
2	המרכז ימשוך מבקרים מחוץ לשכונה וייצור תנועה לאורך שעות פעילות ארוכות ובצמוד למגרש המתנגדים. רחוב חיים לבנון מתאים יותר.	למבנה המתוכנן כניסה ראשית להולכי רגל ורכבי אופניים ממפלס רח' חיים לבנון. גישת רכבים מרח' חיים לבנון הייתה פוגעת באיכויות הפרויקט ומעודדת הגעה ברכב. נתיבי ההגעה העיקריים אינם במגע עם מגרש כפר יונה 14.
3	על הוועדה המקומית לשקול חלופה תכנונית מטעם המתנגדים שתוכנה ע"י אדרי' הילל שוקן ובה מוצע: א. לפצל את זכויות הבניה למרכז הקהילתי בין המגרש ברחוב חיים לבנון למגרש ברח' ברזיל (החלופה). ב. לבטל את האגף הניצב לרחוב חיים לבנון וחלק מהקומה המפלשת ולרכז זכויות הבניה לאורך רח' חיים לבנון. ג. הזזה של המבנה כולו דרומה. ד. להעתיק דרומה את כניסת הרכבים למרתף המרכז הקהילתי מרחוב כפר יונה. ה. להעתיק תנועת הולכי רגל דרומה מגבול המגרש עם כפר יונה 14. ו. הקמת חייץ (buffer) "ירוק" כלפי כפר יונה 14. ז. העתקת מגרש הכדורסל מאזור המרכז הקהילתי לשצ"פ המרכזי של השכונה בסמוך לבי"ס אליאנס.	לדחות את הטענה מענה בהתאמה: א. הנהלת העירייה החליטה למקם את המרכז הקהילתי במגרש ברח' חיים לבנון לאחר בחינת חלופות. אין הגיון תפעולי בפיצול המרכז הקהילתי בין שני מגרשים מרוחקים. מיקום על "אצבע ירוקה" בהתאם לעקרונות התכנון של השכונה. השענות על שטח פתוח לפעילות חוץ. ב. העמדת המבנים ברמת אביב הינה בהפניה צפון-דרום. האגף הניצב לרח' חיים לבנון משתלב בהעמדה זו. למבנה ערך אדריכלי ולא רק פונקציונלי. ג. ראו חו"ד עורכי התכנית. ד. ראו חו"ד עורכי התכנית. מול הבניין (כפר יונה 14) הרמפה מקורה. ה. תנועת הולכי הרגל אינה בצמוד למגרש כפר יונה 14, אלא רמפת הנכים בלבד. ו. התכנית לא מונעת חייץ כזה. ז. בתחום המרכז הקהילתי הקיים מגרש כדורסל והכוונה היא להשאירו בתחום המגרש כחלק מפעילות המרכז הקהילתי. בבי"ס אליאנס קיימים מגרשי כדורסל.
4	ביטול זכויות הבניה בשצ"פ חיים לבנון (10%).	לדחות את הבקשה הזכויות נשמרות בהתאם לחוק בעיקר על מנת לאפשר גישת רכבים מרחוב כפר יונה לחניון התת קרקעי. ניצול הזכויות הינו בתת הקרקע.
5	בשיתוף הציבור הוצג בינוי רעיוני בהיקף 4,000 מ"ר – יש לצמצם בתכנית בהתאם.	לדחות את הטענה לא היו דברים מעולם.
6	לאור העומס בזכויות בניה, אין להתיר בתכנית המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.	לדחות את הבקשה המונח "עומס בזכויות בניה" הינו סובייקטיבי. המרה תאפשר גמישות תכנונית בעתיד.
7	המגרש יגרום לעומס תחבורתי ברחוב. דרישה להקצאת חניות ללא תשלום לדיירי הרחוב בחניון של המרכז הקהילתי.	לדחות את הבקשה תב"ע אינה עוסקת בהסדרים מסוג זה (הגדרת חניון קרוב לבית וכו') אין מניעה שהמתנגדים יפנו בנושא לגורמי התנועה בעירייה לאחר אישור התכנית.
8	יש לקבוע בתכנית הוראות לטיפול אקוסטי כולל לתקופת הבניה. לקבוע הוראות בניה לצמצום פוטנציאל המטרדיות.	לדחות את הבקשה התכנית מנחה על נספח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב. זהו השלב הנכון לאחר שיקבע מיקום השימושים במבנה.
9	טענה שהתכנית עלולה לגרום לפגיעות קנייניות ולחשוף הוועדה המקומית לתביעות מכוח סעיף 197 לחוק.	לדחות את הטענה התכנון מאזן היטב בין האינטרס הציבורי שבהקמת המרכז הקהילתי לשמירה על איכות חייהם של דיירי הנכסים השכנים.

- הפרויקט לווה עד כה בשני ערוצי התייעצות עם הציבור מטעם העירייה :
 - א. הליך התייעצות לגבי הפרוגרמה למרכז הקהילתי.
 - ב. שתי פגישות במח' תכנון צפון להצגת התב"ע, שכתוצאה מהן צומצם בשליש השטח המיועד למבנה הציבור מ-3.6 דונם ל-2.2 דונם והוקטנו הזכויות בו מ-14,400 ל-8,800 מ"ר. במסגרת זו, קוצרו וצומצמו האגף הצפוני של המבנה שלאורך רח' חיים לבנון וגם הזרוע המערבית שלו. המבנה צריך להכיל שורה של שימושים נתונים, ואין אפשרות לצמצמו מעבר למצבו הנוכחי.
 - הפרויקט הוא מענה לצורך שעלה מצד השכונה. הנהלת העירייה החליטה :
 - א. למקם את המרכז הקהילתי החדש ברמת אביב א'.
 - ב. להוסיף למרכז הקהילתי חניון ציבורי ובו כ-100 מקומות חניה.
 - ג. לתת לפרויקט עדיפות וקדימות לביצוע.

ככלל, נעשה מאמץ רב מצד העירייה לזרז את הקמת המרכז הקהילתי. חלק מההתנגדויות משמעותן חזרה לשלב התכנון הראשוני – דבר שיפגע משמעותית בלוחות הזמנים. יש לזכור שחידוש המרכז הקהילתי תואם בקשה של תושבי השכונה.
 - מבחינה אדריכלית, התכנון גרף שבחים מגורמים רבים, בגלל איכויותיו והשתלבותו בשכונה.
 - הקרבה למגרש כפר יונה 14 עומדת בהוראות תכנית המתאר צ' למבני ציבור. האגף של המרכז הקהילתי המתוכנן מדרום למגרש כפר יונה 14 הוא בן קומה אחת מעל עמודים והאגף שמזרחית לו, מתוכנן לשתי קומות מעל קומת עמודים, כך שלא צפויה פגיעה הצללה משמעותית או עצירת זרימת האוויר. גג החניון יגונן כך שהמראה יהיה של פארק רציף, שמבנה המרכז הקהילתי "טובל" בו.
 - התנגדות ועד השכונה מגבה את התנגדות השכנים שמצפון למגרש המרכז הקהילתי, לכן ההתייחסות לטענות הינה זהה. יצוין שחלק מהטענות בהתנגדות ועד השכונה עלולות לסתור את הרצון לחידוש והרחבת המרכז הקהילתי ולתוספת מקומות חניה במסגרתו.
 - הזזת הזרוע דרומה תקטע את השטח הפתוח שמדרום לה לשניים, ותפגע בתחושת הפתיחות וההמשכיות. מעבר לכך, הדבר יפגע בכמות החניות שניתן יהיה לשלב בפרויקט. חניות שהוספו לפרויקט כמענה לבקשת תושבי השכונה.
 - הקמת מבנה ציבור בסמוך למבני מגורים אכן דורשת תשומת לב למניעת חיכוך, אך ניתן לכך ביטוי בתכנון בפרופורציות של המבנה ובהעמדתו.
 - התכנון החלופי המוצע, על ידי אדריכל הלל שוקן, אינו עולה בקנה אחד עם התכנון המקודם מזה שנים. שינוי התכנון בשלב זה, לאחר שאושר בקרב הדרג המקצועי, ובדרג מקבלי ההחלטות בעירייה הינו חזרה לשלב התכנון הראשוני. יש לכך משמעותיות מבחינת זמן שכן מדובר בפרויקט אחר.
- לסיכום, מומלץ לדחות את ההתנגדויות, לקבל את הערות לשכת התכנון המחוזית ולאשר את פרסום התכנית למתן תוקף.

חו"ד נוספות :

חו"ד תנועתית מטעם משרד דגש הנדסה :

1. התכנית כוללת חניון מוצע, בתחום שטח מבנה הציבור המכיל כ- 100 מקומות חניה.
2. מאחר וחניון זה מתוכנן בשטח מבנה ציבור, הוא אמור לתת שירות לציבור ובין היתר גם לתושבי השכונה הנמצאים בסמוך.
3. החניון הנ"ל מיועד בעיקרו לציבור ולמעשה מתוכנן לרווחת תושבי השכונה.
4. עם תוספת חניון זה ניתן, בתכנון המפורט, לשקול שיפורים של זרימת התנועה ברחוב כפר יונה, באמצעות ביטול חניות לאורך הרחוב, קביעת עמדות להורדה והעלאה וכד', אם כי זה לשקול ובמסגרת התכנון המפורט, בחליף של רשויות התימור.
5. תוספת החניון בשטח הציבור תואמת וחלק מתכנית האב לרמת אביב א', בה מאתרים אזורים בסביבה, בהם ניתן להוסיף חניות ציבוריות לטובת הציבור.
6. מבנה הציבור המתוכנן נמצא בצמידות לתחבורה ציבורית קיימת, לאורך רחוב חיים לבנון, כאשר חלק ניכר מהמגיעים למקום צפויים שישתמשו בתחבורה ציבורית זו, הכוללת, כבר כיום, שירות עם קווים רבים.
7. יתרה מכך, התכנית הנדונה הינה תכנית ברמת תב"ע ולכן מתואמת עם תוכניות ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה, המתוכננת לשפר אף יותר את שירות התחבורה הציבורית במקום, לרבות הסדרה ושיפור של שבילי האופניים, שיקלו גם הם על ההגעה למקום.
8. בכך אנו סבורים שהתכנון הנוכחי מותאם לרצוי ומשפר ביחס למצב הקיים, בכל הנוגע לתנועה וחניה במקום.

בישיבתה מספר 0025-17' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: תוכנית למרכז קהילתי שמחליף את המרכז הקהילתי הקיים. בועז קיי: מציג את התוכנית במצגת.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד אפרת לרנר מייצגת את תושבי כפר יונה 14-16: מדובר בבניינים של 2-3 קומות. רח' כפר יונה רח' ללא ממוצא שכל תושבי האזור חונים בו. המרכז הקהילתי הקיים בנוי על שטח פחות מ-700 מ"ר. התוכנית החדשה מאפשרת היקפיי בניה פי 13 מהבנין הקיים. התוכנית החדשה שמובאת בעלת בינוי שלא מתכתב עם השכונה. התוכנית מוגשת כתוכנית בסמכות מקומית. בבחינה שערכנו תוכנית המתאר מאפשרת שינוי יעוד קרקע של שטחי שצ"פ ושב"צ. התוכנית עושה הצרכה – חילופי קרקע וחילופי יעוד בשני תאי שטח בברזיל 7 כאשר יעוד הקרקע שלו הוא שטח ציבורי פתוח. המתחם של חיים לבנון הוא שצ"פ שניתן לבנות בו 10% שטח לבניני ציבור והתוכנית עושה החלפה של יעודי הקרקע. ההוראות בתוכנית המתאר שמאפשרות לעשות את ההחלפה לא מתמלאים בתוכנית הנוכחית. מאחר ותוכנית המתאר קובעת שאפשר לשנות יעוד של שצ"פ רק שהשטח שינתן לשצ"פ יהיה איכותי באותה מידה. המגרש ברח' ברזיל לא ישרת את היעוד הזה ולא יהיה שצ"פ איכותי. אף אחד לא עושה בו שימוש לכן ספק אם התוכנית בסמכות הועדה. יכול להיות שהמחוז לא היה ער לשטח החלופי שניתן פה. התכנון הוא מקסימליסטית התכנון שמאפשר לבנות מעל 8000 מ"ר שטח עיקרי. הייתם צריכים לבחון חלופה שפחות פוגעת בתושבים ושמה אותם במצב של מציאות מטרדתי. לענין הליך שיתוף הציבור היו כמה מפגשים, כאשר חלק מהתושבים ביקשו לצמצם להרחיק אבל לא הוצג בפני התושבים נושא של חילופי היעודים והתושבים לא היו מודעים לכך. הבקשה שלנו שתבחן מחדש את התוכנית. אם כבר הציגו תכנון רעיוני אז אולי אפשר לצמצם את זכויות הבניה לפחות ל-4000 מ"ר זכויות בניה. אדרי' הלל שוקן: מדובר בתוכנית שמצריכה שטחים. (מציג שטח אחר חום ברח' ברזיל – במצגת). מדובר בשטח ירוק לכל דבר. בשטח זה יש הזדמנות לבנות מתנ"ס ולתת את השטח הירוק לשימוש של המתנ"ס ואז יהיה שטח שפועל כירוק ואפשר להשתמש בו. לא צריך תב"ע בשביל זה. מציג במצגת את השטחים. מלי פולישוק: מה גודלו?

הלל שוקן : המגרש בערך 6 דונם וכפול מהמגרש החום שנמצא לידו. אני מציע לוועדה לשקול להשתמש במגרש ברח' ברזיל למרכז קהילתי. יש אליו גישה הרבה יותר נוחה. מה שהוצג לוועדה בבנין הזה יש 2500 מ"ר. אם הועדה רוצה לדון על איך משפיע הפרויקט על הסביבה כדאי שתראה את הבנין בשלמותו וכשתראה את 8000 מ"ר זכויות הבניה, היא תראה את האבסורד בבנין עם זכויות בניה בגודל כזה בשכונה הזו. אפשר לקיים את האיכויות של הפרויקט המוצע תוך צמצום גרימת הנזק. מציג במצגת דרך אנימציה את השינוי המוצע של ביטול האגף הניצב לרח' חיים לבנון ושינוי מקום הרמפה. יאפשר את המדרכה של חיים לבנון להפוך אותו לרח' יותר פעיל. ראובן לדיאנסקי : הרמפה לא רק פוגעת בדיירים אלא פוגעת גם בשטח הירוק. הלל : מציעים להכניס את הזרוע שבתוכנית. מה שיאפשר שימושים על המדרכה של חיים לבנון ויהפוך את הרח' יותר פעיל. עודד גבולי : אני מבקש לחזור לדיון בועדה אחרי שנבדוק את התוכנית שמציע האדריכל. ראובן לדיאנסקי : אני מציע לאפשר את מיצוי הבדיקה המקצועית בין מה"ע למשרד האדריכל הלל שוקן. לא נמשיך את תהליך ההתנגדויות ולאחר הבדיקה ובעקבות הסיכומים שתשיגו או לא תשיגו תתחדש במידת הצורך הישיבה בענין ההתנגדויות. נתן אלנתן : נעצור את הדיון בהתנגדויות וכאשר יחזרו עם המלצות נתייחס להצעה ותשאר זכות של המתנגדים להתנגד או להסכים ובאותו מעמד נחליט אם יש צורך לעשות סיוור או לא. מלי פולישוק : הסיור יותר חיוני לפני ההחלטות משום שיש כאן חלופה נוספת.

הועדה מחליטה :

לשוב ולדון בהתנגדויות לאחר בדיקת מהנדס העיר את התכנון שהציע אדר' הלל שוקן מטעם המתנגדים.

משתתפים :

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי אסף זמיר.

דיון נוסף :

עדכון : בתאריך 7.2.2018 התקיימה אצל מהנדס העיר ישיבה בהשתתפות נציגי המתנגדים מכפר יונה 14,16 : אורה כורזים ומשרד שוקן אדריכלים. המתנגדים חזרו על סעיפי ההתנגדות ועל הצעתם האדריכלית לשינוי הפרויקט, אשר כוללת ביטול של האגף הנמוך (הבולט כלפי השצ"פ). מחלקת תכנון צפון ומשרד קיסלוב קיי הציעו :

א. רידוד נוסף של זכויות הבניה בשב"צ מ-400% ל-270% (כ-6000 מ"ר).

ב. שינויים בבינוי : הרחקת האגף הנמוך של המבנה 6.0 מ' מגבול מגרש כפר יונה 14.

מהנדס העיר סיכם את הדיון :

1. עבודת האדריכל מטעם המתנגדים מְרְשִׁימָה, יחד עם זאת מדובר בפרויקט אחר מהתכנון של קיסלוב קיי שנבחרו מטעמנו ולכן מאמץ את הצעת קיסלוב קיי להשאיר את האגף הבולט בצירוף השינויים שהצגו.
2. יש לבחון שינוי בהעמדת מגרש הכדורסל בחלקה ובהתאם לבחון את העתקת הבינוי של האגף שלאורך חיים לבנון דרומה.
3. עקרונית ניתן לצמצם זכויות אך יש לבחון שהפחתת הזכויות לא תפגע במענה לצרכים העתידיים.
4. הנושא יוחזר להחלטת וועדת המשנה לאחר בחינת הנ"ל.

לפיכך, לאחר בחינה נוספת, הצעת מנהל ההנדסה היא להסיט את קו הבניין הצפוני בתחום השב"צ ב-2.0 מ' דרומה ביחס לתכנית המופקדת, ללא שינוי בפריסת יעודי הקרקע. יחד עם זאת, נושא הפחתת זכויות הבניה נבחן מול מנהל קהילה ונמצא כי על מנת לשמר עתודות להרחבת המרכז הקהילתי בעתיד עדיף לשמר זכויות בהיקף 400% (כ-8,800 מ"ר).

בישיבתה מספר 0005-18' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

נתן אלנתן : בישיבה הקודמת מה"ע ביקש למשוך את התוכנית לבדיקה ואלו ממצאי הבדיקה.
 ערן וקסלר : הסטנו בשני מטר דרומה את כל הבינוי של המרכז הקהילתי. נבחנו אפשרות לצמצם את זכויות הבניה אולם נתקלנו בהתנגדות של היח' האסטרטגית ומנהל קהילה וזכויות הבניה נשאר 400% משטח השב"צ.
 עודד גבולי : הדבר לא בסמכותנו.
 אדריכל בועז קיי : מציג את השינויים במצגת.
 נתן אלנתן : אהרון מדואל וגבי לסקי לא יכולים להשתתף בדיון מכיוון שלא נכחו בדיון הקודם של ההתנגדויות.
 הראלה אברהם אוזן : יש כאן זכות טיעון בע"פ ומכיוון שלא שמעתם את הטיעונים בדיון הקודם אתם לא יכולים להשתתף בדיון הנוכחי.
 בועז קיי : ממשיך את הצגת החלופה.
 הראלה אברהם אוזן : ההסטה של הבנין מקרבת אותו לבניינים אחרים מדרום?
 בועז קיי : על פניו לא. הוא מספיק רחוק ומבחינה תכנוני זה לא מורגש.
 ערן וקסלר : קו הבנין הדרומי נשמר ולא משנים את יעודי הקרקע.
 אביגדור פרויד : קו בנין לא משתנה.
 אהרון מדואל : האם הוגשו התנגדויות להסטת הבנין.
 בועז קיי : לא שינינו את קו הבנין הדרומי. רק הגדלנו את קו הבנין הצפוני.
 הראלה אברהם אוזן : בתוכנית המופקדת יכלנו לבנות את הבנין במיקום החדש במסגרת קווי הבנין?
 התוכנית כללה נספח בינוי מנחה או מחייב?
 בועז קיי : מנחה.
 הראלה אברהם אוזן : אם כן , ניתן לקבל החלטה כתוצאה מההתנגדות, לפיה מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהגדיל את קו הבנין הצפוני ובכך להרחיק אותו מהבנין של המתנגדים. כך שמול התוכנית המופקדת לא משתנה כלפיהם קו הבנין . בתוכנית המופקדת אין נספח בינוי מחייב ומי שראה את התוכנית בזמן ההפקדה לא יפגע מהשינוי , שכן יש תחום שבתוכו אפשר למקם את הבנין. לכן אם הועדה תקבל את ההמלצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהגדיל את קו הבנין הצפוני אין שינוי בתוכנית המופקדת שמצריך הפקדה מחדש או פרסום לפי 106 ב'.
 נתן אלנתן : ולעניין שהחברים לא השתתפו, מי יכול להשתתף בדיון הזה שמואל גפן דורון ספיר ראובן לדיאנסקי נתן אלנתן.
 ראובן לדיאנסקי : מרכז קהילתי חדש נחוץ. הנוכחי ישן וקטן. התוכנית הזו מביאה מס' דברים שהם טעוני תיקון. אחד הדברים הוא פגיעה בשטח הירוק ומאחר ומדובר בשטח ירוק גדול אני מבקש לסייר במקום.
 נתן אלנתן : היה דיון בהפקדה ויכולת לבקש את הסיור בדיון להפקדה.
 דורון ספיר : בדיון הקודם שמענו התנגדויות אני מבקש להשלים לשמוע את ההתנגדויות ולאחר מכן להמשיך את הדיון.
 ליאור שפירא : במסגרת הדיון הקודם אחת הטענות היתה לשנות את הרמפה, לא ראיתי שיש התייחסות לכך.

המשך הצגת ההתנגדויות

שוקן הלל : מה שטח השב"צ?

ערן וקסלר : 2200 מ"ר

שוקן הלל : עוד 400% זכויות בניה והתוכנית שהוצגה כאן טענתך היא מראה את כל אחוזי הבניה 8800 מ"ר, טענתי שאתה מטעה את הועדה. התכנית שמוצעת פה היא לא השטח החום. הצענו חלופה והמצגת לא הוצגה באופן שלם.

נתן אלנתן : אתה מתנגד לתוכנית המוצעת?

הלל שוקן : אני מתנגד לשינוי הזה. אפשר להגיע לפתרון תוך שמירה על עקרונות התכנון ושיפור לשטח הירוק והתחשבות בתושבי ת"א.

נתן אלנתן : אתה אומר כאילו אנשים משקרים.

שוקן הלל : הצענו חלופה שלא משנה כלום בתוכנית רק מכופפת את הזרוע פנימה לתוך הקומה המפולשת לאורך חיים לבנון הצענו שיפור מחיים לבנון לשכונה שמאפשר גישה זהה גם לבעלי מוגבלויות.

מה שמוצג בתוכניות הוא לא זכויות הבניה שמתבקשות בתוכנית.

נתן אלנתן : יש גבול. פעם אחת אמרת שמשקרים לנו, זה מספיק.

הלל שוקן : הכניסה לחיים לבנון עוברת ישר דרך הבנין ויש גישה למוגבלים אבל אם הבנין סגור אז יש להם שטח יותר גדול לעקוף. לעומת זאת הצענו שהכניסה תתחלק בשטח הגינה לרמפה קלה ולמהלך

מדרגות מול הכניסה בכדי שכל אדם יראה את הכניסה ויבחר אם לרדת ברמפה או במדרגות וזה מתאים לאדם רגיל ו/או עם מוגבלויות. (מועלת תמונה) אנחנו מציעים לרדת ברמפה הזו. שטח קומה הוא בערך 900 מ"ר. כלומר חצי קומה יהיה מפולש וחצי תהיה פעילה. ראובן לדיאנסקי: לא תתנגדו לעוד קומה אם לא תהיה ברירה. הלל שוקן: אין צורך בעוד קומה.

איתן עקיבא - ועד השכונה עקיבא: המתנ"ס נולד מדרישה של התושבים. המתנ"ס ישן קטן והשכונה גדלה והמתנ"ס צריך להתאים לצרכים של התושבים. בשום שלב לא דיברנו על גודל וכשדיברו על גודל דובר 2000 מ"ר. נראה לנו יש חוסר פרופורציות בין מה שרוצים לבנות למה שיש בשטח. אין לנו התנגדות אבל שהפגיעה בתושבים תהיה באופן מידתי. כמו כן אנחנו מבקשים לשמור על אופי השכונה על הירוק על השצ"פ.

אורה כורזים: אי אפשר לתכנן תכנון שהוא נטול מציאות ולא מתחשב בתושבים. יש חלופה 1.3 דונם ברח' ברזיל יש שם זכויות בניה ויש אפשרות לחניה המתנ"ס פוגע בנו כי זה מחסל את הירוק בשכונה. עודד גבולי: אם בסופו של דבר יחליטו שמורידה את הלשון של הבנין, ההמלצה היא להשאיר את החלל למטה ולהוסיף קומה.

תשובות:

ערן וקסלר: הפרויקט התחיל בזכויות בשטח של 14,400 מ"ר. לאחר שיתוף ציבור ירד ל 8800 מ"ר כתוצאה מכך צמצמנו את שטח המגרש, והיום מבקשים להוריד עוד יותר שזה לא מתאפשר אנחנו מחויבים לתוכנית צ' ל 400%. אנחנו מוצאים חשיבות באגף הבולט מכיוון שהשכונה היא בגריד מסוים וזה החיבור לגריד השכונתי. עשינו מאמץ כדי לזרז את התוכנית והפכנו אותה מתכנית בסמכות מחוזית לתכנית בסמכות מקומית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. לפי תוכנית המתאר כל שטח ירוק שפוגעים בו צריך לתת שטח ירוק חלופי. המגרש ברח' ברזיל הוא אותו מגרש חלופי וייעודו משונה משב"צ לשצ"פ. אין שום כוונה לפצל את המרכז הקהילתי. זה המקום הנבחר והוא מקבל עדיפות בראייה עירונית. ע"מ לזרז האדריכל כבר עובד במקביל על תכניות לביצוע. המגרש בברזיל קטן והוא פחות מרכזי בשכונה.

עו"ד אפרת לרנר: תכנית צ' לא מחייבת לאשר 400%. היא אומרת שאפשר לאשר עד 400% יש כאן טווח. תוכנית צ' קובעת בטבלת הזכויות ששטחי הבניה יהיו 200% עיקרי ועוד 70% שירות ואפשר להמיר שטחים לכן יש שיקול דעת לועדה להחליט איזה היקף של שטחים בנסיבות המגרש הזה, אני חוזרת על הטענה הקודמת. ת.א 5000 מדבר על שינוי יעוד משצ"פ לשטח בנייני ציבור ע"י הצרכה. עם המגרש ברח' ברזיל לדעתנו מדובר במעשה לא בסמכות הועדה המקומית.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: לעשות סיור במקום.

הועדה החליטה:

חברי הועדה יצאו לסיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

התקיים סיור במקום בתאריך 18.3.18 בהשתתפות: דורון ספיר, אילן רוזנבלום, ליאור שפירא, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, מלי פולישוק, פרנסין דויד וערן וקסלר.

בישיבתה מספר 0006-18' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: השאלה מופנית ליועמ"ש: מי יכול להשתתף בדיון ? מיטל להבי: נכחתי בישיבה הראשונה של ההתנגדויות ושמעתי את כל ההתנגדויות ומאחר ומנעו מחברתי לסייעה גבי לסקי להשתתף בדיון השני בהתנגדויות ואני כן השתתפתי בדיון הראשון להתנגדויות, אני מבקשת להשתתף בדיון הנוכחי ואם לא תינתן לי האפשרות, אבקש הנמקה מהיועמ"ש. הראלה אברהם אוזן: חו"ד ניתנה בישיבה הקודמת לגבי לסקי וזו הישיבה השלישית. בדיון בשמיעת ההתנגדויות בשונה מדיון בהפקדה יש זכות טיעון וזו זכות מהותית, ולכן הכלל אומר שאותו קוורום שבפניו

נשמעו ההתנגדויות הוא זה שיכול לקבל החלטה. במקרה שלך היית בדיון הראשון בו שמעת את ההתנגדויות ולא היית בדיון המשך כך שבעצם המצב כאן מורכב. ראובן לדיאנסקי: בדיון השני לא התייחסו להתנגדויות חדשות מהותיות. התייחסו למו"מ או לניסיון לו עם מה"ע. מהותית לא היו דיונים חדשים ומאחר ומיטל הייתה בישיבה הראשונה אני לא רואה מניעה שהיא תשתתף בדיון הזה. הראלה אברהם אוזן: החוק קובע שהזכות היא זכות טיעון בע"פ. דורון ספיר: הדיון הראשון לא הסתיים. הראלה אברהם אוזן: בדיון השני שלא היית נוכחת היה המשך לטיעון ההתנגדויות למשל המתנגד איתן עקיבא שרק טען בדיון השני. בדיון השני נשמעו התנגדויות שלא נשמעו בדיון הראשון ולכן במצב הנוכחי את לא יכולה להשתתף בהצבעה וזו חוות דעתי המשפטית. מיטל להבי: בישיבה השנייה איתן עקיבא לא חידש דבר ממה שהוא הגיש בהתנגדות שלו. ולכן אני מבקשת להשתתף בישיבה הזו. דורון ספיר: את לא יכולה להשתתף בהצבעה. הראלה אברהם אוזן: החוק מדבר על זכות טיעון בע"פ, החוק לא מדבר על מצב מה קורה בכמה דיונים הוא לא אומר זאת. גל שרעבי דמאיו: הייתי בישיבה הקודמת ואם החברה מיטל תקבל זכות הצבעה גם אני רוצה זכות הצבעה. ראובן לדיאנסקי: אני חושב שמי שהשתתף בדיון הראשון יכול להשתתף בדיון הנוכחי. נתן אלנתן: אני מבקש לחזק את דברי היועצת המשפטית. קרה לא פעם בוועדות כמו בוועדות של המועצה הארצית שאלו שלא השתתפו בדיון הראשון לא יכלו להשתתף בדיונים הנוספים אם לא השתתפו בכל הישיבות. בסדר היום שהפצו לחברים היה כתוב שמי שלא השתתף בדיונים קודמים לא יכול להשתתף בדיונים הנוספים. דורון ספיר: בכל מוסד תכנון אלו החוקים. מיטל להבי: אני מבקשת לראות את הסעיף הזה בחוק. שמואל גפן: למה צריך שטח כזה גדול בשכונה כזו קטנה. ראובן לדיאנסקי: היה סיור מחכים והייתה השתתפות של רבים מתושבי האזור. המכנה המשותף רוצים מתנ"ס במקום אבל המחלוקת היא על הגודל של המקום. המרכז הנוכחי הוא מרכז שנמצא בגודל של 750 מ"ר ורוצים להגדיל פי שתיים עשרה ל-8800 מ"ר בערך. הדרכים שמובילות למרכז הנוכחי לא טובות. הכביש הוא צר ויש עומסים כתוצאה מעובדה שמדובר באזור מגורים. הקמת מיזם כל כך גדול עלולה לסתום את המקום מבחינה תחבורתית. בנוסף, השטחים הפתוחים הם בסכנת הכחדה, הרמפה של הנכים שאמורה לחסל שטח ירוק גדול של עצים ובנוסף השטח הירוק שהוא השטח שנמצא בו גן השעשועים שאמור להיחרס. יש הצעות שונות כמו הקטנת הממדים של המרכז או בניית מרכז קהילתי אחר או לפצל את המרכז הקהילתי הקיים לאזורים נוספים שבהם יש צורך במתנ"סים. הצעה השנייה להזיז את המבנה לכיוון מגרש הכדורסל באופן שיתרחק מהשטח הירוק ששם אמורה להיות הרמפה. ולהעביר את הכניסה לנכים לקדמת הבניין או מכפר יונה או מחיים לבנון. בנוסף יש הצעה נוספת היא להגדיל או לבנות קומה נוספת, להתרחק מהבתים ולשמר את השטחים הירוקים ולהקים קומה נוספת. לסיכום, הצורך במרכז קהילתי ברור מבחינת התושבים. צריך לתת את הדעת בצורה סבירה גם למטרדים בעיקר בהיבט התחבורתי. לכן אני חושב שצריך להחזיר את התכנית לשולחן העבודה. ליאור שפירא: השתתפתי בישיבות ובסיור, שמעתי דברים אחרים. יש אנשים שלא רצו מתנ"ס והתפתח ויכוח בין ועד השכונה לתושבים. בהחלט חייבים מתנ"ס בשכונה והשאלה היתה לגבי הגודל. רוב התושבים הביעו התנגדות ל-8800 מ"ר, אבל כרגע יש תוכנית ל-4400 מ"ר ולא ל-8,800 מ"ר ויש הסכמה למטרים הללו. העיריה שומרת על הזכות העתידית להרחיב לעוד 4400 מ"ר. אי אפשר לבנות עוד 4000 מ"ר בלי אישור שלנו. כרגע יש צורך במתנ"ס ויש הסכמה בינתיים על 4400 מ"ר. לעניין השטחים הירוקים, לפעמים יש צרכים שאי אפשר לעקוף אותם, יש פעמים שצריך לעקור עצים. לכן אני חושב שצריך לברך על הפרויקט ולאשר אותו וזה רצון התושבים וחברי הוועדה. מלי פולישוק: אני חושבת שהמבנה גדול על השכונה כפי שמתוכנן ובמיוחד בנושא הנגישות למקום. ככל הנראה כולם יגיעו ברכב. דרך הכביש הקטן, הנגישות נוראית. אם יש אפשרות צריך לעשות את המקסימום שהכניסה לרכבים תהיה מכביש חיים לבנון. שנית התוכנית שהציג האדריכל לביטול הרמפה נראית הגיונית ונכונה ותצמצם את השטח הנגזל מהשטח הפתוח ובנוסף אולי כדאי לעלות לגבוה. כך נוכל לחסוך את השטח הירוק. ראובן לדיאנסקי: חבל שלא מחזירים את הפרויקט לשולחן השרטוט. כדי לעשות חושבים מחדש. נתן אלנתן: השתתפתי בכל הישיבות והסיור ויש לי בעיה עם הגישה הזו. מדובר במגרש חום ע"פ תוכנית צ' שקבעה קווי בנין ברורים למגרשים ציבוריים. דין אחד לכל ת"א, כל שכן צריך להיות ברמת אביב. אותה זרוע נמצאת 10 מ' מהבניין וזהו מרחק סביר. סה"כ מדובר על קומה מפולשת וקומה מעליה. אני יודע שיש מתנגדת אחת שהצליחה להביא את כולם נגד. כשקידמו את התוכנית ישבו עם ועד השכונה והסכימו.

בימים האחרונה קבלנו מאות מיילים מתושבים ואני אומר דין אחד גם לרמת אביב וגם לכפר שלם ואני מציע לאשר את התוכנית כפי שהיא. אלו זכויות הבניה המותרות ואין שום סיבה לסטות מתוכנית צ'.

עודד גבולי: כל מילה בסלע.

דורון ספיר: המרחק בין בניין לבניין 10 מ'.

נתן אלנתן: מסביר במצגת לגבי הזרוע ומיקומה.

דורון ספיר: הייתי במקום והמרחק הוא סביר ויותר מזה. אין סיבה להפלות בין צפון העיר לדרום העיר לענין תכנית צ'. אני גם קבלתי מכתבים מתושבי השכונה בעיקר מכתבי סטנסיל (מקריא חלק מהמכתבים). ההתנגדות של התושבים מתייחס לגודל המתני"ס. אני מציע כי בהיתר הראשון נגביל את הבניה ל-4,400 מ"ר כלומר להפחית כ-50% מהמטרים וכך נענה לבקשות התושבים. בתוכנית לא נוגעים, אני מציע שהועדה תענה לדרישות התושבים ותפחית המטרים של המבנה בהיתר עד 4,400 מ"ר במקום 8,800 מ"ר שהתושבים מתנגדים. אז מקבלים את ההתנגדות בחלקה ומזיזים את המבנה והזרוע ב-2 מ' ומפחיתים.

ערן וקסלר: קו הבנין הצפוני יגדל ב-2 מ' והמבנה יועתק דרומה. והרמפה היא מעבר מינורי. הרוחב שלה הוא כמטר.

מלי פולישוק: הרמפה מתפתלת ולכן היא תופסת מקום.

דורון ספיר: אנחנו נענים לבקשת תושבי השכונה.

מלי פולישוק: כדאי לומר שע"פ תוכנית צ' אפשר לבנות 8,800 מ"ר.

דורון ספיר: אני לא שולל את תוכנית צ' והיא קיימת. במידה ובעתיד ירצו לבנות עוד שטחים העיריה לא תוגבל בגלל החלטה זו או אחרת. אנחנו תמיד שומרים עתודות. התב"ע שחלה על האזור היא צ'.

החלטת הועדה היא שההיתר הראשון יהיה לא יותר 4,400 מ"ר.

נתן אלנתן: ואם יבואו עם 5000 מ"ר.

ליאור שפירא: אז נדון לכשיבוא על אותו משקל אפשר להוריד ל-2,400 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: מה שווה ההחלטה בשלב דיון בהתנגדויות לענין שלב ההיתר. לא ידוע מתי יגיע שלב ההיתר? עדין לא קבלתי מענה לגבי ההשמדה של השטחים הירוקים במיוחד אם הרמפה תפעל רק בשבת או לא. הרמפה אמורה לשרת כשהמעלית לא תעבוד. ערך שמירת השטחים הירוקים עולה על בנית הרמפה. ערך השמירה על שטח הירוק גבוה ולכן אפשר לתכנן את הרמפה במקום אחר.

דורון ספיר: אני מציע להכניס להוראות התוכנית לשלבויות, בשלב א' 4400 מ"ר ובהמשך בשלב ב' בהתאם לשיקול דעת הועדה ועד לתקרת ניצול זכויות הבניה המותרות בעת הוצאת ההיתר בהתאם לתב"ע התקפה.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הזזת המבנה?

דורון ספיר: בשני מטר.

מלי פולישוק: לא ברורה השלבויות במקרה הזה.

דורון ספיר: בשלב א' בהיתר הראשון שיוצא עד 4,400 מ"ר. בשלב ב' ניצול זכויות הבניה בהתאם לתב"ע. ראובן לדיאנסקי: ואיך תשמור על השטחים הירוקים?

דורון ספיר: ירשם שבמסגרת ההיתר במידת האפשר תהיה מינימום פגיעה בשטח הירוק.

הצבעה לגבי הצעתו של דורון ספיר לענין השלבויות:

בעד: דורון ספיר, נתן אלנתן וליאור שפירא

נגד: ראובן לדיאנסקי

נמנע: שמואל גפן

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לתנאים כדלהלן:

1. קו הבנין הצפוני בתכנית יוגדל ב-2 מ'.

2. יוסף לתוכנית סעיף שלבויות לפיו:

1. בשלב א' ינתן היתר לבניה של עד 4,400 מ"ר.

2. בעת דיון בבקשה להיתר ידון שלב ב' לגבי ניצול יתרת זכויות הבניה.

3. תוסף הוראה לתכנית לפיה הבניה תתוכנן באופן שיבטיח מינימום פגיעה בשטח הירוק.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

דיון לאור עררים שהתקבלו:

ביום 28.3.18 החליטה הועדה המקומית לאשר למתן תוקף את תכנית תא/4395 – מרכז קהילתי רמת אביב א'.

כנגד החלטה זו הוגשו עררים לוועדת הערר (ערר מס' תא/1061/0518 ו- תא/1071/0518).

בעקבות העררים וטענות התושבים כנגד התכנית, הנהלת העירייה נאותה לבחון מחדש את התכנית, לרבות בכל הנוגע להיקפי הבניה שנקבעו בה.

לאור זאת, באפשרותה של הועדה לקבל החלטה שהתכנית תובא לפנייה לבחינה מחדש.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: קבלנו אישור מתת הועדה להתייעצות עם הציבור להיפגש עם התושבים. באופן עקרוני התוכנית היתה אמורה להגיע לוועדת ערר. בקשנו להשאיר אותה בועדה המקומית ולחזור אליכם אחרי התייעצות עם הציבור. היום אתם אמורים לקבל החלטה שהתוכנית תובא בפניכם אחרי שנבחן שינויים. ליאור שפירא: האם יש אופציה לחזור למצב ההתחלתי של התוכנית. להחזיר את המתנ"ס לגודל 4000 מ"ר.

ערן וקסלר: אישור הועדה המקומית מאפשר בשלב ראשון היתר למבנה בשטח 4000 מ"ר. מתוכנן מבנה בשטח 3000 מ"ר בנוי+1000 מ"ר מפולש. זה מה שנמצא בוועדת הערר. אנחנו רוצים לשבת עם נציגי השכונה ובהתאם לזה נבנה את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: רצוי שתתקיים פגישה ב-15.7 כי יש התנגדות של התושבים גם ל-4000 וגם ל-8000 מ' והיה מפגש עם המנכ"ל.

דורון ספיר: המטרה של החלטה היא להקפיד את ההחלטה הקודמת (שהיא לבנות את המתנ"ס על כל היקפיו). התושבים ערערו עליה בוועדת ערר. שלחנו הודעה לוועדת הערר שאנחנו רוצים להקפיד, בכדי להיפגש עם התושבים וכדי לנסות להכין תוכנית אחרת או העמדה אחרת. צריך החלטה פורמלית להקפיד את ההחלטה הקודמת כי בלי הקפאה של ההחלטה הקודמת אי אפשר להיפגש עם התושבים פורמלית. אם לא נקבל החלטה היום הנושא יעבור לוועדת ערר.

מיטל להבי: והיה ואחרי הדיון לא נגיע להסכמה עם התושבים מה דין הערר?

דורון ספיר: כרגע יש ערר שצריך לדון בו. אנחנו רוצים לאפשר למה"ע לדון עם התושבים ב חלופות אחרות.

בתכנית היקף זכויות של 8000 מ"ר כאשר המבנה המתוכנן הוא בשטח 4000 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: יכול להיות שוועדת ערר לא תקבל את 4000 מ' וזה יכול להיות קו מנחה לוועדה.

חגית המאירי: אנחנו מעכבים את הדיון בוועדת הערר כבר כמה חודשים וזה לא נראה טוב מול ועדת הערר. ההחלטה היא לחלוטין טכנית שדוחה את ההחלטה בתוכנית לגופה. ממה שהבנתי התוכנית לא תאושר כפי שהיא נמצאת כרגע בוועדת הערר ולכן לא הגיוני לנהל את הערר הנוכחי. אסף: אני בעד להקפיד.

בישיבתה מספר 0012-19' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה להתלות את החלטתה לאישור התוכנית עד לאחר קיום התייעצות עם נציגי התושבים. לאחריו תובא התוכנית לדיון חוזר.

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

דיון נוסף לאחר התייעצות עם נציגות תושבים:

בהתאם להחלטת הועדה, התקיימה סדרת פגישות עם נציגות של תושבי השכונה, החתומים על העררים שהוגשו לתכנית.

המפגשים התקיימו בתאריכים:

15.7.2019

9.9.2019

24.12.2019

במהלך פגישות אלו הוצגו לתושבים חלופות תכנון אשר מתייחסות לטענותיהם כפי שעלו בהתנגדויות. התושבים הציגו חלופה נוספת מטעמם. חלופה זו עובדה על ידי הצוות העירוני לכדי התכנון העדכני המוצע.

עיקר השינוי: הזזת מיקום השב"צ בתכנית המופקדת ובהתאם העמדת מבנה המרכז הקהילתי ושטח זיקת ההנאה למעבר לכלי רכב דרומה אל האזור בו ממוקם המרכז הקהילתי הקיים.

בתכנון המוצע הוקטנו שטחי הבניה עבור המבנה הקהילתי, מ-400% ל-270%

זכויות הבניה:

שטח השב"צ 2100 מ"ר ← שטח לבניה בשב"צ (עיקרי+שירות) 5670 מ"ר

באם הועדה המקומית תשקול לאשר את השינוי בתכנית המופקדת הרי שידרש פירסומו לפי סעיף 106 לחוק הת"ב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20-ב' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: הועדה נתנה אישור להידבר עם המתנגדים ואנחנו מציגים כאן את התכנון המוסכם ביננו לבין המתנגדים.

בועז קיי מציג את השינוי בתוכנית התוכנית

התכנון החדש ידרוש פרסום לפי סעיף 106ב לחוק וזה יאפשר להגיש התנגדויות.

אסף הראל: לא ברור החיבור בין קומה מפולשת לצירים ירוקים. ברגע שעושים קומה מפולשת הבניין יותר ארוך ומרים קומה על קומה ובמובן הזה יש פחות צירים ירוקים.

בועז קיי: ניסינו לשמר את האצבע הירוקה. אין לנו אפשרות לחרוג על-פי תוכנית צ' מעל 2 קומות מהסביבה. הקומה המפולשת מאפשרת המשך של הזרועה הירוקה והנקודה השניה היא לבנות את חיים לבנון כך שלא תהיה דופן פרוצה כי כרגע בחיים לבנון אין חיים. קומה מפולשת שיש בה פונקציות פעילות כמו בית קפה כן מחיה וכן נותנת דופן.

ערן וקסלר: השכונה בנויה בצורה ייחודית כשהשלד הציבורי בה הוא לא הרחובות אלא השצ"פים שמייצרים צורה של כף יד. אחת האצבעות נגמרת בחיים לבנון והאדריכלות נותנת כבוד למפגש של האצבע הירוקה עם רחוב חיים לבנון.

אסף הראל: אני מסכים שצריך דופן לרח' אבל קומה מפולשת היא לא מספיק בשביל דופן לרחוב.

ערן וקסלר: התב"ע מאפשרת קומה מפולשת וקומה מבונה. נגיע עם תוכנית עיצוב ואז תחליטו.

אסף הראל: הבעיה שלי שתהיה מאסה מאוד גדולה וחריגה ביחס לשכונה.

מלי פולישוק: הזרוע שיוצאת מהבניין לכפר יונה עדין נמצאת?

ערן וקסלר: קווי הבניין החדשים לא מאפשרים את בניית הזרוע העל-קרקעית שהיתה קיימת בחלופה המקורית. השארנו את הזרוע ביעוד שב"צ כדי לאפשר גישה תת קרקעית לחניון.

מלי פולישוק: אם עושים תבע חדשה למה מוגבלים רק לתוכנית צ' למה אי אפשר לעשות עוד קומה בתב"ע לא בצ'.

ערן וקסלר: כרגע אנחנו בהתאם לצ'.

גילר שמואל: באלטרנטיבה שהוצגה כהצעת הדיירים, הפתרון לא תואם ב-100%. קיימת אלטרנטיבה להעמדת הבניין כך שלא יהווה מטרד. נושא השטחים, 3000 מ"ר שהועלו אני חושב שיש שיח חרשים

ושבעוד ישיבה אחת אפשר למנוע את כל החיכוכים. כרגע כל הוויכוח הוא שבתשריט מגרש הספורט נכנס לחלונות של אנשים ובמקום שהבנין יהיה רחב וקצר הוא הופך לצר וארוך. קודם שנבין מה הגודל 3000 או יותר. ב3000 הדיירים יסכימו מיד.

ראובן לדיאנסקי: לגבי החניון מה הפתרונות לזיהום אויר? מהם קווי הבניין? בועז קיי: קווי בנין 4' מ' קו צפוני, קו בנין אפס ללבנון 6' מ' קו בנין דרומי(זהה לקו בנין קיים) וממערב ביטלנו את האנקס (מבנה הזרוע המרחף). הסיבה שהשטח החום ממשיך מערבה היא שיהיה ניתן לעשות חניון תת קרקעי. מגרש ספורט נשאר כמעט במקומו. הוא הוסט מעט צפונה. אפשר להגיע לעוד קומות אנחנו לא מגבילים דבר שצ' לא מגבילה. נוכיח כמה חשוב לעשות קומה מפולשת. מבחינה תבע"ית נגדיר את כל מה שצריך לזיהום אויר ושמירה על הסביבה. ראובן לדיאנסקי: יעבור את איכות הסביבה. דורון ספיר: כל הנושאים שגילר העלה יועלו בתוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

הועדה לאחר ששמעה את ההסכמה אליה הגיעו נציגי המתנגדים וועד השכונה והגורמים המקצועיים במנהל הנדסה, שוקלת לבצע בתוכנית את התיקונים הבאים:

1. הזזת מיקום השב"צ בתכנית המופקדת ובהתאם העמדת מבנה המרכז הקהילתי ושטח זיקת ההנאה למעבר לכלי רכב דרומה אל האזור בו ממוקם המרכז הקהילתי הקיים.
2. הקטנת שטחי הבניה עבור המבנה הקהילתי, מ-400% ל-270%.

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

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

פירוט ההתנגדויות לפרסום 106 (ב), דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בהתאם להחלטת הועדה נישלחו הודעות לפי סעיף 106ב' לחלקות הגובלות בתאריך 3.8.20.

הוגשו שלוש התנגדויות לשינוי המוצע לתכנית על ידי:

1. מאיר דורון – מיוצג ע"י לילי דורון עו"ד ממשד ש. פרידמן ושות'
2. אירית שביט חיימי – מיוצגת ע"י שמאי שלומי מערבי
3. אביטל יהלום – מיוצגת על ידי עצמה

עיקרי ההתנגדויות והמענה עליהן :

מספר התנגדות	שמות המתנגדים	בא כוח	סעיף	הטענה	מענה	המלצה
1	<u>מרח' טורשינר 3 :</u> לילי ומאיר דורון אורלי ונבו כרמי אילנה לוין רבקה פנחסוב עדי ושמואל הירש סיון וסימון קורמן אביטל יהלום חיים גרשון גילי סהר <u>מרח' כפר יונה 12 :</u> אירנה כצמן אלונה ואמיר בוג	עו"ד לילי דורון – ש.פרידמן ושות' עו"ד	7	מתנגד 5 (אילנה לוין) לא קבלה פרסום	לפי רישומינו אילנה לוין קבלה את הפרסום	לדחות את ההתנגדות
			8-9	נדרשת הפקדה ולא פרסום לפי ס' 106 ב	מדובר בשינוי בתכנית לאור התנגדות שהתקבלה. סעיף 106(ב) לחוק מאפשר לבצע שינוי כאמור בתכנית ובלבד שפורסם לאדם העלול להיפגע והרשאי להגיש התנגדות אך ורק בגין השינוי, וכך נעשה. מסמכי פרסום 106(ב) מסבירים את השינוי הן בכתב במפורש והן בתשריט המתוקן שפורסם והם בהירים ועומדים בהוראת החוק.	לדחות את ההתנגדות
			10-14	הפרסום לפי 106 ב חסר נספחי בינוי ותנועה	במסגרת פרסום 106(ב) מאפשר החוק לבצע שינוי בתכנית ולפרסם ולהבהיר את מהות השינוי לאדם העלול להיפגע. אין כל דרישה לפרסום מסמכי התכנית מחדש. השינוי שפורסם בצורת תשריט מוצע הינו מובן לגבי מיקום המבנה ומיקום גישת הרכב למרתף החניה במידה ויבוצע. נספחי הבינוי והתנועה המופקדים במעמד מנחה.	לדחות את ההתנגדות
			15-18	הסטת הגישה לחניון דרומה – פגיעה במתנגדים	- הגישה המוצעת לחניון, הינה בתוואי תנועת המכוניות הקיים היום בשטח. - במידה ויבוצע חניון תת קרקעי, רובו של תוואי הגישה אליו יהיה מקורה ומגונן. - גם בתכנית המופקדת הייתה אפשרות למקם את התוואי במקום זה. - מיקום התוואי בדרום השצ"פ סמוך לבניינים שמפנים גמלון = חזית צד שהינה אטומה יחסית.	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות	מדובר בכביש סלול כיום שהתכנית (לאחר שינוי) מסדירה. במידה והחניון יהיה תת קרקעי הקיטוע של השצ"פ יתרחש רק בסמוך לרחוב כפר יונה (ירידת הרמפה).	השינוי קוטע רצף שצ"פ	19			
לדחות את ההתנגדות	טענה שמקומה לשלב ההתנגדויות שהסתיים ואף נדונה בו. ראו דיונים בהתנגדויות.	היקף זכויות המרכז הקהילתי "עצום מימדים" ולא תואם את צרכי השכונה.	20-23			
לדחות את ההתנגדות	טענה שמקומה לשלב ההתנגדויות שהסתיים ואף נדונה בו.	הצרכת השב"צ ממגרש אחר אינה חוקית.	24-25			
לדחות את ההתנגדות	ראו טענה 8 בדיון בהתנגדויות. התכנית מנחה על אישור נספח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב.	התכנית חסרה הוראות לטיפול אקוסטי.	27-28			
לדחות את ההתנגדות	נדרשת מידה של גמישות. לא בהכרח יקבעו מקומות חניה בשלב ההיתר.	יש לקבוע נספחי תנועה כמחייבים.	29			
לדחות את ההתנגדות	אותם שימושים אפשריים גם במרכז הקהילתי הקיים. יצוין שהמיקום של המרכז הקהילתי לאחר שינוי מוסתר כמעט לחלוטין למתנגדים על ידי בניין טורטשינר 4,6,8. התנועה הצפויה בזיקת ההנאה בסמוך אליהם קיימת גם היום.	השימושים במבנה סמוך למגורי המתנגדים יהוו מטריד. לדוג' בית קפה, בית כנסת ומתקני ספורט.	30-31			
לדחות את ההתנגדות	טענה שמקומה לערכאות אחרות	פגיעה קניינית	32			
לדחות את ההתנגדות	במסגרת פרסום 106(ב) מאפשר החוק לבצע שינוי בתכנית ולפרסם ולהבהיר את מהות השינוי לאדם העלול להיפגע. אין כל דרישה לפרסום מסמכי התכנית מחדש. מסמכי פרסום 106(ב) מסבירים את השינוי הן בכתב במפורש והן בתשריט המתוקן שפורסם והם בהירים ועומדים בהוראת החוק.	לא צורפו נספחים השינוי הינו מהותי ומצריך הפקדת התכנית מחדש		שלומי מערבי, כלכלן	אירית חיימי שביט – כפר יונה 12	2
לדחות את ההתנגדות	כיום עובר כביש באזור זיקת ההנאה המתוכננת. בתכנית המופקדת לא הייתה התחייבות למיקום כניסת הרכבים בצידו הצפוני של חיבור השצ"פ לכפר יונה, שכן זיקת ההנאה כללה את	המתנגדת היא הנפגעת העיקרית מהזזת תחום זיקת ההנאה לרכב – גובל בביתה.	1-3			

לדחות את ההתנגדות	כל רוחב השצ"פ. השינוי נתמך במשך תקופת קידום התכנית על ידי ועד השכונה שמייצג גם את המתנגדת. זהו לדברי הועד ה"סטטוס קוו" הקיים. העירייה מצידה רואה חשיבות בהחלפת המרכז הקהילתי הקיים הקטן והמיושן בהקדם, על מנת להעניק לתושבי השכונה את השירות הנאות.	משמעות השינוי העדפת המתנגדים בכפר יונה 14-16 על פני המתנגדת.	4			
לדחות את ההתנגדות.	במסגרת פרסום לפי סעיף 106(ב) מבהירה הועדה המקומית את השינוי אותו היא שוקלת לבצע בתכנית בעקבות התנגדות שהתקבלה בדיון בהתנגדויות. האדם העלול להיפגע משינוי זה רשאי להתנגד אך ורק לשינוי המפורסם. המועד לכל התנגדות בנושא אחר כלפי התכנית חלף.	המתנגדת הסתמכה על התכנית המופקדת ברכישת הדירה ולא הייתה לה אפשרות להתנגד עד לפרסום לפי ס' 106ב' ולכן מתנגדת בזאת לתכנית כולה.	10-20			
לדחות את ההתנגדות	המרכז הקהילתי ברמת אביב מיושן וקטן מלהכיל את הפעילויות שמרכז קהילתי עירוני בסיסי מקיים. המרכז נועד לתושבי השכונה, ילדים ומבוגרים כאחד. כפי שבתי הספר וגני הילדים הם חלק מהשכונה ולא מופרדים ממנה, כך גם המרכז הקהילתי נטוע בין בנייני המגורים. לגבי הסדרי התנועה, במקור המרכז הקהילתי אושר כשמתחתיו מרתף חניה ציבורי (בתשלום), אבל עם הסדרי חניה מיוחדים לתושבי השכונה) הכולל כ-100 מקומות חניה לרווחת התושבים. כתוצאה מהתנגדויות, כרגע לא ברור אם המרכז הקהילתי יכלול מרתף חניה או לא. המרכז המתוכנן משתלב בבינוי של השכונה.	התכנית תפגע באיכות החיים : (1) המבנה גדול מדי וקרוב מדי למבני המגורים. יש להרחיקו בדומה למרכז רוזין. (2) ברחוב כפר יונה כבר היום עומס תנועה בשעות ההגעה איסוף מגני הילדים.		פניה במייל	אביטל יהלום	3

חו"ד צוות:

במבט כולל, ההתנגדויות שהתקבלו לפרסום לפי סעיף 106 ב' הן מטעם בעלי נכסים בבניינים שגובלים בתחום זיקת ההנאה לרכב ושאינם גובלים במבנה המרכז הקהילתי עצמו: ברח' טורטשינר 3 וברח' כפר יונה 12.

לא התקבלו התנגדויות מטעם שלושת המבנים הגובלים במבנה המרכז הקהילתי (רח' טורטשינר 4,6,8 ורח' פטאי 11 ו-13), שהשינוי המוצע אף מקרב אותו אליהם.

א. מכיוון שזיקת ההנאה לאחר השינוי מסדירה למעשה מצב קיים של כביש סלול כיום בצמוד לדופן השצ"פ הדרומי, מומלץ לדחות את כל ההתנגדויות ולאשר את השינוי המוצע של העתקת מיקום השב"צ דרומה ביחס לתכנית המופקדת.

ב. מומלץ לתת תוקף לתכנית המתוקנת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון:

דורון ספיר: היו מס' פגישות בנושא. בעקבות שולחן עגול עם ועד השכונה שונה הבינוי של המרכז הקהילתי והשינוי פורסם באמצעות 106ב. במסגרת זאת הוגשו התנגדויות. בועז קיי: מציג את התיקונים של התוכנית שבגינם הוגשו התנגדויות במסגרת 106ב'. ראובן לדיאנסקי: מה צריכים לעשות מבחינת היתר אם ירצו לסגור את הקומה המפולשת? באיזה הליך זה אמור להיות? בועז קיי: אם העיריה תחליט לסגור את הקומה ואני מקווה שהיא לא תעשה את זה, זה אפשרי בהיתר. הראלה אברהם אוזן: התכנית מחייבת תכנית עיצוב בסמכות מהנדס העיר כתנאי להיתר. אפשר להכניס הוראה לתוכנית שתוכנית העיצוב בסמכות הועדה המקומית. אסף הראל: מדוע יש כאן 270% ולא 400% זכויות בניה בשב"צ? ערן וקסלר: לפי תוכנית צ' ברגע שנצמדים למגרש פרטי הזכויות צונחות ל-270%. פרידה פיירשטיין: יש עוד שטחי מסחר שאפשר להוסיף עוד 10%, האם זה נלקח בחשבון? ערן וקסלר: אם ירצו מסחר זה יהיה על חשבון אותם 270%. פרידה פיירשטיין: אם אתה כותב לפי צ' זה סותר אחד את השני. דבר שני קו בניין צדדי אפס. הראלה אברהם אוזן: התוכנית שלנו היא שינוי לצ'. בועז קיי: זה סומן בתשריט. התוכנית משנה את צ' ואת קווי הבנין שלה. פרידה פיירשטיין: ומה עם זכויות על הגג לקרוי מתקנים טכניים? בועז קיי: נצטרך לשקול את זה בצורה מדוקדקת האם זה כולל את המתקנים על הגג. כרגע זה לא כולל כדי לאפשר גמישות. ערן וקסלר: השב"צ נצמד למגרשים פרטיים. ברגע שיש מגרש כזה הזכויות הם 270%. הבנינים שקבלו הודעה על השינוי הם רק 5 בנינים שנמצאים מדרום. אסף הראל: אם לא הייתם נצמדים? דרך צמודה למגרש פרטי לא אמורה לפגוע בזכויות הבנייה. ערן וקסלר: לא, זה לא פוגע. אם זו דרך אתה יכול לקבל 400%. אודי כרמלי: הלוגיקה בתכנית צ' אני מזכיר, 270% היתה הגדלה משמעותית של זכויות הבניה עם גמישות מאוד גדולה ונפחים בשטחים ציבוריים. שטחים ציבוריים גם במקומות מצומצמים עדיין נותנים נפחים יפים מאוד ושומרים על המרקם העירוני. הלוגיקה ב-400% היתה לקחת מגרשים מזוירים שמוקפים בשטחים ציבוריים שהם גדולים ושם לאפשר בניה איטנסיבית יותר. ערן וקסלר: אנחנו לא צריכים יותר מ-270%, זה מספיק לצרכים שלנו ומה שרואים כאן בהדמיה זה מספק אותנו. מלי פולישוק: לגבי החניון כל המכוניות יסעו בכפר יונה. איתן עקיבא: ועד השכונה: היתה מעורבות קהילתית מאוד גדולה והיה רצון לאזן בין ההתפתחות של השכונה שיש בה קהל צעיר לשמירה על המרקם והירוק ללא פגיעה בתושבים שגרים בסמיכות. כולם היו מעורבים ובסופו של דבר יחד עם הצוות הגענו לתוכנית הזו, כאשר העיקרון היה הצמדות כמה שיותר לתכנית הקיימת כדי שלא יהיו שינוי בסדרי עולם אבל יתאפשר פיתוח. התוכנית הזו יכולה לגדול עד 4000 מ"ר בנויים וזהו פיתוח מאוד משמעותי של המרכז הקהילתי הקיים ששומר על כל האיזונים בין הירוק השכנים והצרכים. ניסינו לערב כל התושבים ואנחנו שמחים על התכנית ותומכים בה.

דיון בהתנגדויות

עו"ד שלומי מערבי: ההתנגדות הוגשה בשם אירית חיימי שביט. מה שקרה שלקחו את התוכנית ועשו את הכניסה לרכבים בתוך הבית שלה. אירית לא היתה שותפה בהליכי התכנון ואף אחד לא יידע אותה כשהיא קנתה את הבית. אנחנו מבקשים להשאיר את הכניסה של כלי הרכב כפי שהם בחלק הצפוני ולא להסיט

אותם לחלק הדרומי. מי שהיה בקשר עם ועד השכונה אלו היו דיירים שנמצאים בחלק הצפוני. זה לא נעשה בשיתוף איתה. נעשו הליכים בלי שמרשתי היתה צד בהם. מדובר ב4000 מ"ר שהתיישבו מעל הבית שלה ובצמוד אליה עובר כביש. התוכנית הזו הצריחה שטחים בייעוד מוסדות ומבני ציבור ממיקום אחר. הלקוחה שלי לא היתה מעורבת ולא מוכנה לקבל את השינוי. יש כאן בניה חדשה על הבית שלה ולכן אנחנו מבקשים לא לשנות את המיקום של כניסת כלי הרכב ומבני הציבור.

אסף הראל: לפי הטענה שלך אם יעבירו צפונה ואז הבעלים שם יפגעו זה בסדר? מערבי שלומי: הם אלה שהתנגדו ולא צירפו את הלקוחה שלי.

עו"ד לילי דורון: הגשתי התנגדות בשם 16 דיירים מבניינים שונים ואף אחד מהם לא זומן לשיתוף ציבור.

היה דיון שכונתי בענין הקטנת נפח הבניה והצרכים של השכונה בנפח כזה, העתקה דרומה לא נעשתה בידעת השכנים מדרום וגם איתן עקיבא לא זימן דיירים מהחלק הדרומי. הצגה לפיה ההתדיינות נעשתה רק עם ועד השכונה היא נשתה במסגרת ההתנגדות שהגישו אלה מהצפון כבר יונה 16. אין בפנינו נספחי תנועה. אנחנו נמצאים בבניינים שנמצאים מדרום לזיקת ההנאה ולדרך. אין נספחי בניה והם מאוד

עקרוניים. בתוכנית המופקדת היו נספחי בניה ואפשר היה לדעת איפה הכניסות היציאות, אנחנו מתנגדים ובקשנו שגם אם לא תהיה הפקדה מחודשת שיהיו לכל הפחות נספחי תנועה באופן כזה שנוכל לראות זאת

כדי שנוכל להשלים את ההתנגדות. מצפון יש קו בנין 4 מ' ומדרום קו אפס. אי אפשר שלא לקבל את

הרושם שאלה מהצפון קבלו את קו הבניין ואלה מדרום לא קבלו כלום. אפשר לראות את המרחק האפסי

שבין הבתים בדרום לדרך המתוכננת לעומת הבתים בצפון שבהם יש כבר מרחק בין סיום המגרש לבין

הבניין. אם צריך לאזן את הפגיעה בין הדרום לצפון קל לראות שהפגיעה בדרום הרבה יותר גדולה זה

בנוסף להסטה של כל המבנה דרומה בקו בנין אפס. וגם הדרך הועתקה דרומה. צריך לעשות שיפור ואיזון

בפגיעה שתהיה בתושבים. הדרך לא צריכה להיות מועתקת דרומה. הבניין מדרום יש בו אזור תפעולי

שיגרום למשולש שיהווה מטרד וריח בלתי אפשרי. זה לא היה קורה אם המבנה לא היה מעותק דרומה

בצורה קיצונית. בנוסף הבתים מדרום נמצאים מתחת לקו הכביש והפגיעה בהם תהיה הרבה יותר גדולה.

יש קטיעה של השצ"פ. יש קטע ירוק בין כפר יונה 7 לכפר יונה 8 בצד הדרומי שהופך להיות מבודד לגמרי

מהשצ"פ האחר. כתבתם שהקמת מבני ציבור בסמוך למבנה מגורים דורשת תשומת לב. כשרואים את

המסה הגדולה שהיא חריגה לשכונה, מדובר בשכונה שלא צפויה בה התפתחות לגובה. יש שכונות אחרות

בהם יש בתים גבוהים כמו רמת אביב ג' ואת גודל המתנ"ס שם ואנחנו רואים את ההרס של השצ"פ באזור

ולא ברור מדוע צריך את כל הגודל הזה. ההצרכה שבין השטח שלנו לבין רחוב ברזיל 7 היא לא מידתית.

לא ראינו התייחסות לטיפול האקוסטי ותנאי לאישור הוראות הטיפול האקוסטי. היום שמעתי שהקומה

המפולשת אמורה להשאיר כפי שהיא ולמיטב הבנתי היא אמורה לשרת את השימושים שאתם כתבתם בתי

קפה, מתקני ספורט, מסחר ועד כמה זה מטרדי ולכן תהיה תביעה קניינית. אני מבינה שיש ערר שעומד

אבל עדיין התוכנית מקודמת ולא ברור כיצד זה קורה ביחד. לכן אני שומרת על זכויותי להגיש ערר ככל

שיהיה צורך.

אביטל יהלום: רציתי להדגיש את נושא התחבורה, רח' כפר יונה הוא רחוב ללא מוצא. בקצה הרח' יש

מבנה גדול של גני ילדים שנבנה בלי אמצעי חניה. כל בוקר הרחוב הזה סתום עם מכוניות שמביאות את

הילדים או לצאת ממנו. קשישים שהיו מגיעים למתנ"ס עם הרכבים שלהם גם היו סותמים את הרח' ואני

מבקשת להתייחס לכניסה למתנ"ס. מה גם שהגדלתם את המתנ"ס וזה בלתי אפשרי להגיע אליו.

מענה להתנגדויות.

ערן וקסלר: כל ההתנגדויות ששמעתי הם משני מבנים שמופעים בצד שמאל בתשריט - אלו שנושקים

לזיקת ההנאה. לא קבלנו התנגדויות מ-3 המבנים האחרים שבצמוד למבנה הצפוי, שמהם היינו מצפים

שיוגשו התנגדויות. אותן התנגדויות נסבות סביב הנושא התנועתי. היום בפועל קיימת דרך שלאורכה כ-20

חניות לא מוסדרות והתוכנית הזו דווקא תפחית את הלחצים: אם יהיה חניון תת קרקעי, כל מה שיראו

יהיה המיסעה שיוורדת מכיוון רח' כפר יונה, כך שההתנגדויות אין לא מוצדקות. לגבי המרכז הקהילתי

עצמו - התושבים שמתנגדים ממוקמים כך שההסתה דרומה תסייע להם לא לראות את המבנה. המבנה

בסדר גודל כמו המבנים הסמוכים אחרי תמ"א כך שהוא משתלב בסביבה. הפרסום לפי 106 ב מדבר על

ההעתקה של השב"צ. התוכניות הם חד משמעיות, יש כאן תכנית שהיא "tailor made". הכל מאוד ברור,

– איפה המבנה ואיפה הגישה אליו, ולא צריך עוד נספחים. גם ככה, הנספחים שלנו הם מנחים לנושא

התנועה כך שלא הייתה התחייבות שאותה ירדה לחניון תמוקם בקטע הצפוני. באותה מידה יכלה לבוא

מדרום.

אסף הראל: אם זה הדבר המתבקש למה מראש לא הצבתם שם את המבנה והדרך ולמה מראש הדרך לא

היתה שם אלא מצפון?

ערן וקסלר: המבנה מוקם במרכז כדופן לרחוב חיים לבנון, אבל הייתה עמדה עקבית של ועד השכונה שהם

מעדיפים לשמר את הסטטוס קוו. בסוף קבלנו את עמדתם והסטנו את המבנה והגישה אליו דרומה לאזור

המרכז הקהילתי הקיים. נושא האקוסטיקה יבחן בשלב תוכנית העיצוב. לגבי בעיות התנועה שעלויות

להיווצר, יועץ התנועה תומך במתכונת הזו וגם אם יתווספו 100 חניות, זמני ההגעה לגני הילדים ולמרכז

לא בהכרח חופפים ותמיד אפשר יהיה לנקוט בצעדים של ביטול חניות לאורך הרחוב, אולם זה מוקדם כי עדיין לא ידוע אם יהיה חניון.

ראובן לדיאנסקי: בשלב התב"ע בסופו של דבר אנחנו רוצים שתהיה אפשרות לחניות של 100 חניות. ההיתר הוא פה או ברשות הרישוי?

הראלה אברהם אוזן: בתכנית המופקדת תוכנית העיצוב הזו היא בסמכות מה"ע.

ראובן לדיאנסקי: אם זה עובר דרך רשות רישוי אז לא נראה את תוכנית העיצוב. אני מבקש שתוכנית העיצוב תגיע לכאן כגוף סטטוטורי, במיוחד לאור העובדה שזהו מבנה ציבור. לגבי החניון זהו מרכז הקהילתי וזהו רחוב צר עם תנועה משמעותית. אם לא יבנו חניון אני מבקש שבמפלס הרחוב לא יהיה שום הסדר של חניה של מכוניות, צריך לפנות את השטחים שנמצאים בקרקע. לגבי החניון התת קרקעי אנשים במקומות כאלה צריכים להתרגל להגיע ברגל, 100 חניות זה יותר מידי זה רחוב צר. אודי כרמלי: כתפיסת עולם, כמקום בלב שכונה שמושך פעילות אתה לא מעדיף לראות שימוש וניצול של תת הקרקע?

ראובן לדיאנסקי: זה עומד בסתירה עם הכוונה שלנו להוריד את כלי הרכב מהכביש.

מלי פולישוק: האם החלל הזה צריך להיות רק חניה?

ראובן לדיאנסקי: בתשובה אני בעד שימוש בתת קרקע ואפשר לכתוב שאם יוקם חניון יהיה בקיבולת עד 15 חניות.

אסף הראל: יכול להיות שמגרש חניה יותר גדול מתחת למרכז הקהילתי יתאים לנו. הבתים הצמודים יבואו לתמ"א וירצו לתכנן חניון ויבקשו תכנית גדולה נוכל לומר להם תעשו פחות חניות, ומרתף ב- 60% תכנית ונוכל להציל שטחי לחלול ושטחי צמחיה.

מלי פולישוק: חשוב שיהיה כתוב בתב"ע שזהו חלל תת קרקעי גדול לקבל שימושים חוץ מחניה.

עו"ד לילי דורון: בדרום אנחנו בקו בנין אפס, מצפון קו בנין 4. ההסטה דרומה של הדרך שהיא לא מחויבת, כשהיתה מצפון היתה הגיונית. הרי רוב האנשים שיגיעו ברגל יגיעו מרח' ברודצקי ויכנסו לכפר יונה. הילדים יצטרכו לחצות כביש בעוד שאם זה היה צפונה זה לא היה קורה. מכיוון שמצפון הפגיעה יותר קטנה למה בכל זאת נעשה בדרום. מדוע פותרים אותנו במחיר יד שזו תהיה רק מיסעה? האם המיסעה לא תשפיע על כפר יונה 12 שהוא הבניין הראשון מדרום? אם היה לנו נספח תנועה יכולנו לראות זאת. אין מה להשוות בין דרך צרה עם 20 חניות לבין דרך עם שני נתיבים ל-100 חניות שיוורדת לתוך חניון. אני לא זונמתי לשיתוף הציבור על ידי ועד השכונה.

איתן עקיבא (ועד השכונה): לגבי השיתוף, שיתפנו ודפקנו בדלתות של השכנים שהיו באזור וניסינו לערב את כל השכונה. היה שיח ציבורי סוער. היו התכנסויות והיו כרזות בשכונה. אני לא מאמין שמישהו לא ידע על הכנס הזה ולכן קשה לי להאמין שלא ידעו במיוחד אלו שגרו בסמיכות. כל נושא שמירת הסטוטוס קוו נעשה לטובת האנשים שגרים דרומית למגרש. חברים דאגו לא לעשות ולהזיז את עמודי התאורה של המגרש ואפילו להקטין. אותו דבר גם לגבי הכביש גישה לא הזזנו אותו. ערן וקסלר: אותם מתנגדים מה שהם יראו זה גינה מטופחת מכיוון שגג החניון יהיה מגונן.

בועז קיי: לגבי התשריט, כל ה-annex החום הזה הוא בתת הקרקע. הוא יראה כשצ"פ המשכי שלא נקטע. הקווים המקווקים הם בזיקת הנאה הם רק באזורים שלא יכולנו מפאת אורך גאומטרי לפנות גג לרמפה התחתונה. רוחב רמפה זה בערך 6.5 מ' שזה פחות או יותר הכביש שיש שם. קו בנין 4 מ' פה נועד אך ורק להצמיד את מגרש הספורט. לא סביר שיוקם חניון תת קרקעי עם 15 חניות כי זה לא יעיל. 100 חניות זה המינימום. ואם לא יהיה אז החניות יהיו על הכביש.

אודי כרמלי: אני מציע לקבל את מה שנאמר בועדה. יש כאן מהלך ארוך ובסופו של דבר המטרה היא להקים מרכז קהילתי לטובת השכונה. נעשו המון מאמצים כן ליילד את הבניין הזה. נעשתה פה עבודה גם על ידי הצוות והוועדה כדי לאפשר את זה. אנחנו עושים כאן תב"ע בכוונה לשמור על הגמישות המירבית של כלל השימושים. אני מקבל את ההצעה שכל תוכנית עיצוב תגיע לכאן ולראות מה השימושים, כן חניה לא חניה. אני מקבל את ההערה אם אנחנו רוצים לחשוב על אופציה כזו של חניון היא צריכה להיות אמיתית. צריך לשמור על ההחלטה לתת תוקף ולשנות את ההחלטה לעניין הסמכות שתכנית העיצוב תגיע לוועדה המקומית ולדחות את ההתנגדויות, לקבל את חו"ד צוות.

ראובן לדיאנסקי: כל תוכניות העיצוב יגיעו לכאן.

הראלה אברהם אוזן: אם תקבלו החלטה שתוכנית העיצוב תאושר על ידי הוועדה זה סוגר את הכל. כי אז תאשרו תוכנית עיצוב עם קומה מפולשת וכמובן שתיקון של תוכנית העיצוב יחזור אליכם.

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רושמת לפנייה את תמיכת ועד השכונה בשינויים בתכנון שנעשו בתכנית המופקדת אשר לגביהם נעשה פרסום לפי סעיף 106ב'.

הועדה המקומית בחנה מחדש את התוכנית בעקבות העררים (ערר מס' תא/0518/1061 ו תא/0518/1071) שהוגשו על החלטתה לאחר התוכנית מיום 18.2.18 (פרוט' 18-006ב' החלטה 5). לאחר פרסום שנערך לפי ס' 106ב' לחוק ושמיעת ההתנגדויות שהתקבלו הועדה המקומית מחליטה לתקן את החלטתה מיום 18.2.18 (פרוט' 18-0006ב' החלטה 5) ולקבל את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית בחלקן ולדחות את ההתנגדויות שהתקבלו לאחר פרסום 106ב' ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לביצוע התיקונים הבאים :

2. קו הבניין הצפוני בתכנית יוגדל ב- 2 מ'.
3. הקטנת שטחי הבניה למבנים ומוסדות ציבור מ- 400% ל- 270% ותיקון טבלת השטחים בהתאם.
4. תוסף הוראה לתכנית לפיה הבניה תתוכנן באופן שיבטיח מינימום פגיעה בשטח הירוק.
5. תכנית העיצוב תובא לאישור הועדה המקומית.

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

מס' החלטה	התוכן
21/10/2020	תא/תעא/צ/2604 - יהודה הלוי 74 דיור מוגן
5 - 19-0019-20	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

ממערב : רח' יהודה הלוי
מצפון : רח' לינקולן
מזרח : רח' כורש
מדרום: חלקה 89

כתובת:

תל אביב-יפו
רח' יהודה הלוי 74
רח' לינקולן 4-2
רח' כורש 13



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7103			88	

שטח התכנית:

2.284 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: בר אוריין אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה
יועץ בניה ירוקה: WAWA תכנון בר קיימא
יועץ תנועה: לב ללצ'וק

בעלות: ישראל לוי מבני ציבור בע"מ

מצב השטח בפועל:

הבניין הקיים בחלק שמעל הקרקע נהרס בהתאם להיתר הריסה 18-1027 קיימות במגרש 2 קומות מרתף שלא נכללו בהיתר ההריסה.

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלה תכנית 2604 המגדירה בחלקה זו ייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור. תכנית צ' מרחיבה את השימושים המותרים ל-חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול. בנוסף התכנית מוסיפה שימוש מסחרי.

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לתכנית תא/מק/צ' "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" הכנת תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש שתתן מענה לצרכי הציבור ע"י הקמת מבנה לדיור מוגן הכולל קומת קרקע מסחרית עם זיקת הנאה לציבור, גינות ופיתוח נופי, שבילי הליכה וחיבור בין הרחובות הגובלים במגרש- לאישור הוועדה המקומית.

טבלת נתונים:

נתונים	לפי תכנית תא/מק/צ'
שטחי בניה	9844
מספר קומות	6.65
זכויות	10050
תכסית	1488 מ"ר לקומה 65% - 1941 מ"ר 85%
מרתפים	85% - 1941 מ"ר

עיקרי הוראות התכנית

הדמייה



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מתחם הבנוי מ- 4 מבנים בבניה מרקמית בני 6 קומות וקומה חלקית לאורך הרחובות יהודה הלוי, לינקולן וכורש. בין המבנים מוצע חיבור עילי של גשרים מקורים. בקומת הקרקע מוצע שימוש מסחרי, כמו כן משולבות כניסות ללובי דיור מוגן כניסה למעלית חניון בדופן המזרחית של המגרש, רח' כורש ויחידות דיור מוגן בחלק הדרום מזרחי. במפלס הקרקע מתוכננת זיקת הנאה לציבור המיועדת לגישה לקומה המסחרית, גיבון ופיתוח נופי, שבילי הליכה וחיבור בין רחובות הגובלים למגרש. בדופן של רחוב יהודה הלוי מוצעת חזית מסחרית הפונה לקולונדה, המחויבת מתכנית 617 (הרחבת רח' יהודה הלוי). התכנית מקצה 155 יח"דיור מוגן בגודל ממוצע של כ- 40 מ"ר

ב. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ' ותוכנית עיצוב קווי בניין:

- קו בנין לרחוב לינקולן 0 עד 1.3 מ' לקו מגרש. לאחר הפקעת 4 מ' מתוקף תכנית ג'.
- קו בנין לרחוב יהודה הלוי 0 מ' לקו מגרש. לאחר הפקעה מתוקף תכנית 617, בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של 3 מ' ותירשם כזיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתכנית 617.
- קו בנין לרחוב כורש 4 מ'.
- קו בנין לחלקה 89, 0 עד 0.5 מ' – ככה שלא יקטן מרחק של 6 מ' למבנים הגובלים מדרום, בהתאם לתשריט.
- המרווח בין מבנים לא יקטן מ 2 מ', בהתאם למידות המופיעות בתשריט.
- קו בניין בקומת הנסיגה העליונה לא יקטן מ 2 מ', בהתאם לתשריט

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

- a. בחזיתות המבנים ישולבו משרביות קבועות ומשרביות בכנפי הזזה לצרכי הצללה.
- b. המעטפת תבוצע בבניה יבשה / בטון בגוון בהיר ובה ישולבו הויטריות והמעקות.
- c. בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית ברפקלטיביות מירבית של 14%. זכוכית הוויטריות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- ב. בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות עם רשת נירוסטה או אחר לפי בחירת האדריכל.
- ג. **מרפסות** - במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין. מעקה במרפסות יהיה בנוי ממסגרות ורשת נירוסטה או אחר לפי בחירת אדריכל.
- ד. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

ה. **הצללת הגגות הפעילים** - תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.

ו. **שילוט**

לא יותר שילוט על מבנה חיצוני
שילוט יבוצע בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

ז. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה גג, גובה מתקנים טכניים בגג עליון כולל מעקה לא יעלו על גובה של 5 מ', גובה מתחם משותף לדיירי המבנה כולל פרגולות והצללה בהתאם להוראות תוכנית צ'.
- גגות המבנים יפותחו כחזית חמישית ככל שניתן
- מעקות הגג יהיו מעקות בנויים ולא ממסגרות משולבים ברשת נירוסטה
- בקומה החלקית תתאפשרנה פרגולות הבנויות עד 1 מ' מקונטור הבניין
- בקומת הגג תותר פרגולה בבניה קלה בנסיגה מקו הבניין קידמי בהתאם לנספח העיצוב.
- בקומת הנסיגה יתאפשר שימוש של שטחי ציבור לשימוש דיירי המתחם
- תותר בריכת שחיה בגג ובנגזר מזה שטחי שירות, שרותים ומעליות לשימוש הגג על פי תקן.

2.3 **קומת הקרקע/קומת הכניסה**

קומת הקרקע תכלול שטחי שירות ושינוע עבור המסחר בהתאם למסומן בתכנית – בכל מקרה לא יהיו שטחי תפעול בצמוד לחזית – יישמרו חזיתות פעילות בכל היקף המבנים, למעט חד' אשפה ומעליות רכב בחזית רח' כורש.
בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגוון ומרוצף, המאפשר חלחול והתחברות לרחובות הסמוכים.

א. **כניסות המבנים**

- כניסה ללובי דיור מוגן מרחוב לינקולן ו/או כורש.
- פינוי אשפה יבוצע מרחוב כורש.
- כניסות למסחר יהיו מרחוב יהודה הלוי, רח' לינקולן ומתוך חצר פנימית שהינה זיקת הנאה לציבור למעט הפטיו.
- כניסות לחניון באמצעות מעלית רכב יהיו מכיוון רח' כורש בתכנית הבניין.

ב. קומת הקרקע

- פרוגרמה של קומת הקרקע לפי בניינים :
צפון מערב, יהודה הלוי ולינקולן – חלל מסחרי
צפון מזרח, לינקולן וכורש – חלל כניסה לדיור מוגן + חלל מסחרי
דרום מערב, רחוב יהודה הלוי – חלל מסחרי
דרום מזרח, רחוב כורש – חלל מסחרי / יחידות דיור מוגן.

2.4 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנים הנדרשים לדיור מוגן.

2.5 מערכות:

- חדר טרפו הקיים בחלקה 89 יועתק לתת קרקע והחלקה תפותח למעבר ציבורי להולכי רגל
- מערכות הבניין יבוצע בנפח המבנים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר:** תיעול ואיגום מי הנגר, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח, ניהול מי הנגר ייעשה בתחום המגרש עצמו ולא יכביד על המערכת העירונית, חלחול טבעי כ 15% משטח המגרש, יותרו אחוזי חלחול נמוכים מ-15% (אך לא נמוכים מ-10%) באישור הרשות לאיכות הסביבה.
- בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגוון ומרוצף, המאפשר חלחול והתחברות לרחובות הסמוכים, כמו כן מתוכנן פטיו מגוון המאפשר חלחול במרכז המתחם.
- הוראות לשתיית צמחייה:** צמחייה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן,
- כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

4. 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.

5. גמישות:

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

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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. שטחי החלחול לא יפחתו מ – 15%, ללא בניה בתת הקרקע או מעל הקרקע.
2. קומת הקרקע תיועד למסחר בדופן הרחובות יהודה הלוי ולינקולן, בשאר הדפנות יותרו שטחי ציבור, לא תתאפשרנה יח"ד בקומת הקרקע.

תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה:

1. בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית יידרש תיאום ואישור הממונה על דיור מוגן במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים ביחס להליך הסדרת רישיון הפעלה בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן.
2. אישור פיקוד העורף לחלופת המיגון בתת הקרקע.
3. אישור יועץ נגישות העירוני לאורו של תקן הנגשת בתי אבות ודיור מוגן התקף לעת מתן היתר הבנייה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימה על התחייבות שהמבנה ישמש אך ורק למטרות דיור מוגן לקשישים וכי יחידות הדיור בו לא יוכלו להימכר אלא להיות מושכרות בלבד.
2. תיאום ואישור הברכה המוצעת על הגג ע"י מה"ע או מי מטעמו, התיאום יכלול נראות, תכנית, אחוז הבנייה ותכנית המתקנים, מיצולות, קירוי הברכה ומעלית, כל זאת תוך הקפדה כי הברכה אינה מייצרת קומה שמינית מגובה מפלס הרחוב.
3. יצוין כי יש בכוונת היזם להגיש בקשה להקלה להקטנת תקן החניה בשלב היתר הבניה ולכן הבחינה של התנועה נעשית בהתאם לתקן המוקטן. (תקן החניה המופחת יהיה בכפוף לאישור ההקלה)
4. אישור אגף התנועה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-220' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון:

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

אדר' אלעד דמשק: מדובר במגרש בבעלות פרטית המיועד למבנים ומוסדות ציבור שתוכנית צ' חלה עליו, נעשה תיאום עם הצוות. לצורך הקמת פרויקט זה יש צורך בפרסום הקלות. במידה ובשלב ההיתר לא תאושר ההקלה לשימוש המבוקש, תוכנית העיצוב הופכת ללא רלוונטית ולא תקפה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: זו לא הקלה אלא, אומרת תוכנית צ': תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק ובמסגרת הפרסום יהיה אפשר להגיש התנגדויות ואז נקבל החלטה. התוכנית אומרת שיש שימושים שיש לעשות לגבם פרסום. חייבת להיות תוכנית עיצוב אחרת אי אפשר להתקדם אבל גם שתתאשר תוכנית העיצוב עבור "דיור מוגן" יתכן ובשלב ההיתר תוכלו לקבל החלטה אחרת כי זה כפוף לפרסום.

אדר' גידי בר אוריין: לפי תכנית 2604 שזו התוכנית שלפני צ' היה מותר לעשות "בית אבות" וכל ההבדל הוא בין "בית אבות" לבין "דיור מוגן".

עו"ד הראלה אברהם אוזן: העמדה המשפטית והתכנונית החד משמעויות היא שבית אבות ודיור מוגן אינם אותו שימוש. אנחנו נמצאים בימים אלה בערר בנושא ואנחנו לא מקבלים את הטענה הזו. ההבדל בין "בית אבות" שהוא שימוש ציבורי הוא שימוש בקרקע חומה. "דיור מוגן" זהו שימוש שהתאפשר על

קרקע ציבורית כתוצאה מתיקון של צו שר הפנים במהלך שנות ה-90. "דיוור מוגן" הוא שימוש עם אלמנט מגורים יותר מובהק. העמדה של הייעוץ המשפטי של הוועדה המחוזית היא שהשימוש של "דיוור מוגן" הוא עם אלמנט של מגורים ולא שימוש ציבורי קלסיוולכן נדרש לפרסם אותו, בשונה מ"בית אבות" ..

אדר' גידי בר אוריין: מציג את תוכנית העיצוב.

ציפי ברנד: אני מבקשת הסבר לחלקה 89 מה הייעוד שלה, מה זיקת ההנאה שלה? הנושא של דיוור מוגן מול בית אבות איך אנו מבטיחים שאנחנו שומרים על המקום הזה לטובת דיוור מוגן ולא הופך לדירות מגורים רגילות?

איך אנחנו מבטיחים שהחניה לא תהיה סחירה כי מדובר ב17 חניות. מדוע אנחנו לא יכולים מתוך שטחי המסחר להקצות 200 מ"ר לטובת מעונות היום? **חן אריאלי:** יש חללים ציבוריים גם בקומות עצמם או רק בקומות התחתונות? מאחר וצריך חללים ציבוריים מונגשים בקומות העליונות. איך מצפים מדיירים מבוגרים להשתמש במקלטים? היו חסרות פונקציות חיוניות לקשישים חלק מהאדריכלות להפגת בדידות בנושא קשישים הוא קשר עם הבחוף לא ראית מרפסות אולי אני טועה אבל קשר עם הבחוף גם בקומות גבוהות איך זה מתכתב עם כל המבנה. לא ראיתי מרפאה, מועדון ואולי צריך להגדיל את השטחים הציבוריים, ברור לי שזה דיוור מוגן לקהל עצמאי אבל יחד עם זאת, ואיך מעגנים שהמבנה לא יהפוך למלון?

אסף הראל: עקרונית שטחים חומים לא צריכים להיות בבעלות פרטית זה מייצר בעיות מובנות במה אנחנו רוצים. מה דעתה של היחידה האסטרטגית – האם במצב שטחי הדיוור החומים והמחסור הגדול האם דיוור מוגן/בית אבות זה מה שהשכונה צריכה? כי למיטב ידיעתי יש צרכים יותר גדולים מזאת אבל אולי אני טועה. מכיוון שעוסקים כאן בקרקע בבעלות פרטית וחל עליה צ' יש לשאול מדוע צ' נותנת זכויות כאן? אבל פה יש כאן קרקע חומה שהשימוש בה הוא פרטי, לא בית אבות אלא דיוור מוגן. יכול לבוא ביי"ח אסותא ולהגיד שהוא מקום ציבורי ולבקש זכויות ע"פ צ' אבל הוא לא יכול לקבל זכויות כי הוא ביי"ח פרטי ועסק עם מטרות רווח. לכן גם כאן יש לאקונה שאין דרך לפתור אבל לא צריך לתת הקלות שהם לא הכרחיות כי מדובר בעסק שמטרתו רווח. ההקלות - צ' נותנת 270% והיא מחריגה אם 4 הדפנות הם ציבוריות אפשר לבנות 440% אז מה עשו כאן כדי לדמות 4 דפנות? לקחו את הרצועה של 89 המטר וחצי ומחריגים אותה דבר ולזה קוראים ציבורי ואומרים שאנחנו מוקפים ב4 דפנות ציבורי מה שלא נכון. בעצם מעבר 89 זה קו של בנין מגרש פרטי וההחרגה שלו מלכותית ולכן המגרש צריך לקבל 270% דבר שהיה פותר עם פחות קומה כמו בבנין שלידו ובאחוזי בניה סבירים. אני לא חושב שאפשר לתת 440% אלא 270% כנ"ל לגבי התכסית צ' אומרת 60% ולא 65% ואין סיבה שהפרויקט יקבל 65%. גם שטחי החלחול אין הצדקה לרדת מ90 ל85 אין הצדקה ואין לכך סיבה. את מועדון הכושר שיעשו בקומה הראשונה ע"ח יח"ד. אין טעם לומר שיגרעו מהשטחים הציבוריים אם לא נאפשר חלחול זה ענין תכנוני.

לא ברור איך הבניין יתופעל, כל מה שקורה בקומת הקרקע מאיפה יש כניסת ספקים איפה זיקות ההנאה, איפה המכבסה, באיזה מעליות משתמשים. בטח זה יהיה דרך 89. בנספח העיצוב מדברים על קורה המשכית לקירוי הצללה של הגגות הפעילים לא ראיתי אותה מה זה הקורה? תועלות ציבוריות- עדיף שיהיו בקומת הקרקע. יש כאן קומה מיותרת ולכן איפה השירותים לבדיקה? כי יכולים לבוא בהקלות ולבקש שירותים על הגג. הגג הוא פוטנציאל לבניה והרחבה ולא צריך את הקומה אז היכן השירותים? לאיזה הקלות אנחנו צפויים?

בתי הגידול המינימום ההכרחי לא קורה כאן. אני לא רואה מניעה לרשום הערה בטאבו וחשוב לרשום אותה. האם יש דרך לשמור על הגשרים השקופים כדי שלא יהפכו אותו למשהו אחר יותר מאסיבי. המדרכות ביהודה הלוי היו מאוד רחבות עוד לפני שהבנין נהרס ונשמח לקבל יותר מהפרויקט הזה. **ראובן לדיאנסקי:** תכסית גג המרתף לאור העובדה שהאזור מוטה תחבורה ציבורית וגם חניה מסביב אני חושב ש17 חניות זה הרבה ויש לשים תקן אפס בפרויקט. כל הבינוי במרתפים עצמם גם אם לא יבוטלו החניות, צריך לדרוש מהיזם לחפור עוד קומת מרתף אחד על מנת להקטין את גג של מרתף החניה והתכסית והמגרש יהיה פנוי מעבר ל15%. מרבית הירוק הם בחצרות של הבתים המשותפים לכן צריכים לעודד שהמגרשים הפרטים התכסית והשטח הפנוי במגרש יהיה יותר פנוי ולאפשר שתילת עצים לתת מענה למי שגר בפרויקט.

רועי אלקבץ: מדובר בשטח ציבורי. אולם כל השטח המשותף כל נושא הבדידות, התקשורת בין האנשים, מרפסות כל זה לא קיים. זהו סוג של מלון/בנין גורמה לאנשים פרטים ואז תתחלף הועדה ותוך 8 שנים זה יהפוך ממשו ציבורי למשהו פרטי. כל הסעיפים נראים כלליים לדוגמא סעיף 9 מהו השינוי הלא מהותי."

מיטל להבי: היוזמה היא טובה אבל שרוצים לעשות דיוור מוגן שישמש את היעוד. חייבים לעשות הערת אזהרה לפי סעיף 27 וזה צריך להיות תנאי לבקשה להיתר. נושא תוכנית צ' וההבדל מ440% ל270% יש מגרש 89 שהוצא באופן מלאכותי מהתוכנית, אבל כל הכניסה של דרכי השירות לבנין הם דרך חלקה 89 ואת התרגיל הזה של מגרש 89 שנועד להקיף את המגרש 40 צדדיו בשטחים ציבוריים הוא תרגיל שאפשר לפתור אותו אחרת. יש שם חדר טרנספורמציה שאפשר להוריד אותו מתחת לאדמה, יש זיקת הנאה ומעבר לציבור אני מציעה לעשות בצורה נכונה ושלא תהיה תחושה של תרגיל. שימוש ציבורי לא ברור

מאיפה הגיעה קומה מסחרית שלמה אתם רוצים תעשו מועדון קשישים או מעון יום לה קומה שלמה של מסחר: חסרים קניונים עתידיים בלינקולן? נושא של התנועה לא ברור איפה העלאת הוורדה מקום לאמבולנס כל הפריקה והטעינה איפה הכניסה ל71 מקומות החניה צריך להבהיר את נושא התנועה. רחוב כורש הופך גם כניסה לבית האבות וגם כניסה לתחבורה. החזיתות של לינקולן ויהודה הלוי נשמרות כניסה למרכז המסחרי הזקנים יכנסו מהחזית בשיא. לא המרכז המסחרי ישלוח על מרכז הרחוב. לגבי התכנית אני רוצה להבין אם 2 הקומות המרתף בנויות האם לתוך קומת המרתף שבנויה יכנסו הממדיים והחניה מה התכנית שלה? האם יכול להיות שהפקענו ממישהו מטר הוא מבקש תכנית על המטר הזה, האם ההפקעה צרכה להילקח בחשבון שמדברים על תכנית? כמו שאחוזי הבניה לא נלקחים בחשבון שאנחנו מבצעים הפקעה? יש הרבה עבודה שלא מאפשרת לאשר את התוכנית.

מלי פולישוק: לענין התכנית נכון שיש מרתפים אבל להגדיל את תת הקרקע זו הבעיה. אם מדברים על חילול בהקשר של תכנית אבל כתוב בתוכנית שהמדרכות יהיו מרוצפות כלומר הרוב יהיה מרוצף אז מה עשינו בכך. לענין הממדי חוץ מהלובי הקומתי הקהילתי מה עם ממדי חדר אחד או חלק מהדירה יהיה מוגן הרי לא מצפים שהמבוגרים ירדו. קומת מסחר כזו ענקית היא מיותר והערה לאסוף גם גני ילדים זה לרווח יזמי. אני מבינה את הצורך לקהילה הצעירה אבל הקהילה המבוגרת היא לא פחות חשובה. אין באזור הזה בתים מגוונים לאנשים לגילאים השלישי וסוף סוף רואים שימושים נכונים בתת קרקע.

ראובן לדיאנסקי: לגבי התמורה הציבורית יש צורך במועדוני קשישים ונסתפק ב X מטרים לטובת צרכים שהעיריה תקבע בעבור מה המקום מיועד. לגבי זיקת ההנאה מתוכננת גם בחצר הכלואה של הפרויקט? **אסף הראל:** כתוב שלא.

ציפי ברנד: תלוי מה היחידה אסטרטגית תמליץ לגבי שטחי המסחר.

תשובות

אד'ר אלעד דמשק: הפרויקט מבחינת הנפחים שלו הפיתוח וההתייחסות לקרקע מתואמים עם מחלקת התכנון ואדריכל העיר. לגבי פרסום לפי סעיף 149 נדרש פרסום לשימוש עבור "דיוור מוגן" כן לגבי השימושים המסחריים היות והבעלות היא פרטית, צריך לבחון משפטית. לגבי הפחת תקן החניה ידרשו פרסום וכן לגבי כל שינוי בתכנית.

לגבי הפרדת מגרשים וזכויות הבניה ל400% מול 270% (עיקרי+שירות) לפי צ': במקרה הזה נעשתה החלטת היזם להפרדת מגרשים שנתמכה ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה. מגרש 89 בנפרד מאפשר התייחסות לזכויות למגרש 400%.

אד'ר אודי כרמלי מהנדס העיר: אנחנו עושים ישיבות עם הייעוץ המשפטי לראות מה נכון ומה לא. **אד'ר אלעד דמשק:** לגבי השימוש המסחרי הכוונה שהשטחים בקרקע יהיו יותר מסחריים ו/או יותר ציבוריים לחיזוק רחוב פעיל. מבחינת שימושים יהיה טוב לשלב גם למשל חדרי חוגים או שימושים אחרים.

אסף הראל: אבל אנחנו קובעים דברים מי יחליט לפי מה מחליטים, יהיו ציבוריים או לא. **אד'ר אודי כרמלי מהנדס העיר:** השטחים המסחריים שנגזרים מתוכנית צ' הם ליעוד למסחר. ה-10% שתוכנית צ' מקנה היא למסחר, אלו לא זכויות שניתן להשתמש בהם לצורך השטחים הציבוריים הרגילים אתה לא יכול להחליט שה-10% ישמשו לבריכת שחיה. הכוונה היתה ליצור חזיתות פעילות אורבניות לדפנות שלהם אני לא רוצה לראות קירות אטומים אם מגיע מבנה ציבורי שלא יכול לעשות את זה כמו בייס אז לא עושים את זה אבל אני רוצה שהולך הרגל יראה חזית פעילה. ההפרדה הזו צריך לנתק אותה מסך הזכויות. אם החזית ויהיה שם החלטה לעשות פעוטונים בחזיתות מסחריות אדברא. **דורון ספיר:** נוצרות 2 חזיתות גם פנימה וגם החוצה יש שימושים פרטיים כמו בתי קפה כמו פטיו שפתוח לציבור.

אד'ר אודי כרמלי מהנדס העיר: הפטיו לא פתוח לציבור הוא נמצא במפלס יותר נמוך. יש מעבר דורון ספיר: תסביר את מפלס הקרקע

אד'ר גידי בר אורין: יש כניסה מיהודה הלוי כורש ולינקולן כולם פתוחים לציבור עם זיקת מעבר. הפטיו נמצא בקומה אחת יותר נמוך 1- והוא פרטי של הדיוור מוגן.

דורון ספיר: איזה שימושים בקומת הקרקע שפונה לכיוון פנים? **אד'ר גידי בר אורין:** הכל מסחרי

דורון ספיר: השימושים יהיו גם פנימה וגם החוצה כי הכל פתוח לציבור.

אד'ר אודי כרמלי מהנדס העיר: כל מרחב קומת הקרקע למעט הריבוע הפנימי הפטיו כולו נגיש כלל הציבור עד גבולות הבניין. יש 4 חניות על הרחוב וחנות אחת על כורש ועוד 2 חניות בחלק הדרומי נטו 7 חניות.

גידי בר אורין: מעברים בסביבות 2.5 מ' מצביע במצגת.

דורון ספיר: לגבי חלקה 89 האם החלקה הזו מורכבת ב2 חלקים התכנוני והמשפטי. התכנוני האם אנחנו רוצים דיוור מוגן.

אד'ר אודי כרמלי מהנדס העיר: עד עכשיו כולם יודעים כמה צריך שטחי ציבור לילדים אבל לא לעולם חוסן. עיר לא מתנהגת בצורה ליניארית יש לה אפ אנד דאון ואחרי הגל של ילדים יהיה גל של מבוגרים. איזה פתרונות יש לנו למבוגרים? מה יקרה שנמצא את עצמנו שלא צריכים דירה גדולה ונמצאים לבד?

מיטל להבי: מגדל יצחק אלחנן סופו של הפרויקט שקבל תוספת זכויות בניה היה מגדל .

אודי כרמלי מהנדס העיר: כמו שהפסקנו לעשות מרפסות מדלגות ככה אנחנו מונעים יוזמות. מערכת התכנון חזקה, ברורה ועומדת על שלה, דיור מוגן מבחינתי הוא צורך חיוני לעיר והוא ראשון במעלה.

דורון ספיר: יש כאן 2 שאלות כמה צריך דיור מוגן ואיך מגנים עליו שישאר דיור מוגן.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר: דיור מוגן הוא צורך ציבורי ראשון במעלה. כי עיר צריכה להיות מקום שבמרחב הציבורי נפגוש בה כמה שיותר סוגי אוכלוסייה בכל הגילים והרבדים. שמייצרים פתרון נקודתי (רק 150 חדרים) וכצורך ציבורי הוא שווה ערך לצורך בגני ילדים. מדובר בדיור ציבורי מוגן שהוא אורבני עם יחידות קטנות מבחינתי כעמדה תכנונית זה מכניס יותר אפשרויות לאנשים שמתבגרים במרחב הזה.

אסף הראל: מה ההבדל בין בנין של דירות קטנות 40 מ"ר אל מול דיור מוגן.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר: בדיור מוגן אתה מקבל מסגרת ורשת חברתית תומכת. בטחון, שאתה נמצא בתוך מקום עם קהילה עם שמירה שאמבולנס יגיע בשניות.

ברגע שיש לי פרויקט ציבורי על קרקע חומה, אני אדאג שהוא ימצה את המקסימום שאני יכול למצוא ממנו. אם יש לי את היכולת להוסיף את הזכויות אז למה לא להוסיף? השטחים הציבוריים נגמרו לנו, אנחנו נמצאים במרכז עיר ולמצוא מקסימום פתרונות. לפעמים זה יוצר לחץ וזה בסדר. הפרויקט עומד בצורה טובה מאוד. לענין "התרגיל" שאתם חושבים שנהיה כאן. בתוכנית צ' הרעיון של 400% היה לקחת מגרשים שהם מוקפים בשטחים ציבוריים למה כי זה מגרש כיס קטן וזה מייצר עוד זכויות למה כי יש להם בלטות ויכולת לשאת את הדברים הללו. הויכוח לגבי הדרך הדרומית לגיטמי לא לגיטמי, מה לעשות זו דרך שבמקור ההיסטורי שלה היה מתקן חשמלי עם דרכי גישה אליו וממנו לתפעול ומוגדר כדרך ציבורית וברגע שזה מוגדר דרך ציבורית אין מה לעשות. צ' לא עשתה שאלת גבול לא אמרה שטח הציבורים מכל הצדדים 2 או 10 מ'. סטטורית אני יכול לעשות את זה.

אסף הראל: למה אתה צריך את צ' בשביל זה?

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר: אני דיברתי על המידה הסבירה והאם זה נכון למרחב או לא שזה תואם את המרקם או לא. באופן עקרוני הייתי יכול לעשות רק תב"ע. אם אני יכול לקבל פרויקט שעובד עם המרחב הציבורי אז זה טוב.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: אני מסכימה עם כל מילה של מה"ע. מכון שאותה חלקה 89 היתה בבעלות של חב' חשמל יש להם תשתיות שהם התחייבו להוריד אותם לתת הקרקע. אנחנו חשבנו שבנסיבות הללו אפשר לראות בחלקה 89 חלקה שעומדת בפני עצמה המשמשת למעבר ציבורי, ולא נגזרו פה זכויות בניה ממנה. זכויות הבניה ניתנו לפי תיק מידע מ2017 רק לפי חלקה 88 והתוצאה פה תכנונית ומשפטית נכונה ורצויה.

אסף הראל: צריך לקבל החלטה אם זה ציבורי תראה לי מאיפה הכניסה שלה ספקים שלך ואם הכניסה תהיה מלינקולן זה בסדר?

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר: אז מה ההבדל, למה אתה נכנס לענין מאיפה נכנס הספק, אם אתם טוענים שלא תהיה זיקת הנאה ברגע שמגדירים שזה כן זיקת הנאה, אני כאן כדי לאכוף.

דורון ספיר: יש מספיק כניסות.

מיטל להבי: הועדה הזו לא מצליחה להגן על זיקות ההנאה בעיר.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר: זה לא נכון.

אדר' גידי בר אורין: כל האספקה נעשית בין כורש ליהודה הלוי ויש מעבר לציבור, אפשר לעבור בין שתי הרחובות הללו. מראה את שקף 9 לענין התנועה.

דורון ספיר: איך שומרים על המקום בהתאם לסעיף 27 ואיך שומרים על החניון ?

הראלה אברהם אוזן: רושמים תקנה 27 בעת הוצאת ההיתר לדיור המוגן.

ראובן לדיאנסקי: תירשם הערה לתקנה 27 שמדובר במבנה של דיור מוגן וגם לגבי החניה.

דורון ספיר: מה לגבי המועדון, המרפאה, ממ"דים, מרפסות, שימושים נגשים בקומות קשר עם הסביבה וכד'.

אודי כרמלי מהנדס העיר: כל הבנין כולו הוא מענה לצורך ציבורי.

אדר' גידי בר אורין: לדעתנו השטחים הציבוריים ב-1 ו-2 הגודל למבנה הדיור המוגן הוא לא גדול. לכן לקחנו 2 מפלסים שלמים ושמו חדרים אוכל, ספריה, אירוח, חדר כושר, אשפה, חדרי חוגים, הרצאות, ברכות, מספרה, אחסנה והכל מאורגן סביב המרכז והאוריינטציה קלה לתפעול והכנסנו לפי הפרוגרמה ל-155 יח"ד שהם קטנות. רצינו להימנע ממ"דים וממ"קים ובתאום עם הג"א לטובת איכות של הפרויקט אז עושו מקלט שהופך לסוג של בייח ישבנו עם הגא ואישורו לנו את זה. מרפסות אנחנו בגרים פתיחה מקסימלית ותוכנית צ' כוללת ב-440% אז מה שעשינו זו פתיחה מקסימלית של החזיתות 6.60 מ' כולה זכוכית ותריס משרבייה. מאפשרת תשובה של להיות בחוץ מעבר לכך כל הגג והבריכה זהו אזור חוץ שמקבל שמש ואוויר, החצר המרכזית ב-1 הוא גם שטח חוץ שמקבל שמש. לפרויקט יוצמדו שאטלים שיעבירו את התושבים לגינות לסיפריה ולכל מקום למשל יש שם גן קרית ספר.

אדר' אלעד דמשק: לגבי תכסיות וחלחול - אנחנו מציינים שהחלול יהיה 15% חד משמעי. לעניין התכסית אנחנו ממליצים על מרתף שלא יעלה על 85% מגודל המגרש.

גידי בר אורין: המרתף הקיים לא ישאר נהרוס אותו ונבנה חדש.

דורון ספיר : נשאלה שאלה לגבי צימצום מקומות החניה.

אירית לב הר גבאי : תקן החניה לדיור מוגן לפי צ' הוא לפי תבע ח' שמדבר על מקום חניה לכל 6 מיטות. ניתן בהקלה להפחית את התקן ל-10:1 ואז מספר מקומות החניה יהיה 16 מקומות חניה ועוד 2 לנכים. לגבי מסחר התקן הוא תקן ארצי והוא מקסימלי והמלצתנו היא לתקן 0.

מיטל להבי : מה עם פריקה וטעינה?

אירית לב הר גבאי : דרישתנו היא להסדיר מקומות חניה לפריקה וטעינה בטנדרים במגרש.

מיטל להבי : הכל אתם רוצים להכניס לכורש?

ציפי ברנד : כורש רחוב קטן וצר.

מיטל להבי : תוספת המסחר כיצד 1000 מ"ר משרת את את מטרות הבנין והציבור.

הראלה אברהם און : לפי תוכנית צ' הם יכולים לקבל תוספת של שטחי מסחר עד 10% והמסחר מחוייב בפרסום לפי סעיף 149 חוק בגלל שהמגרש לא בבעלות ציבורית.

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש להנחות שמרתפי החניה יהיו לא יותר מ-75% על מנת לפנות עוד שטח על הקרקע של המגרש עצמו במיוחד בגלל שיש מעט שטחים פתוחים.

אודי כרמלי מהנדס העיר : אנחנו עושים החלטות רוחביות כלל עירוניות וגם 85% למימוש הם לא פשוטים ליישום. לכן אם מצליחים להגיע ל-85% זה נכון ותפקידה של הועדה לאתגר אותנו ואת היזמים איך לייצר עוד שטחים כאלה. מבחינה הזו 75% תכסית תת קרקעית מביא את הפרויקט לעוד פשרות. צריך לזכור ברגע שהפרויקט הוא 65% ויש מעברים עדין מייצרים נפח תת קרקעי גדול. העמודים שתופסים את המגרש וירדו גם אם יהיו 60% הם מייצרים נפח גדול. אפשר לשים את העמודים ומסביבה לא יהיה כלום זה אפשרי אבל לא יעיל. רוב ההיתרים מגיעים עם 85%. 15% חילחול במגרש זה יפה מאוד מה שחשוב פחות החלחול זה העצים אני רוצה לקבל צמחיה עם בתי גידול.

ראובן לדיאנסקי : בסופו של דבר צריך לממש את זה ברגע שהחלטנו שמורידים את תקן החניה ובסופו של דבר אפשר לשחק עם כמה יורדים למטה. במיוחד במקומות האלה שהדבר יכול לפנות שטחים פתוחים.

גידי בר אורין : יש פה בנין יש לו מצב מיוחד בעיר פה יש מצב של קו אפס שיושב על יהודה לוי ולינקולין והמקום היחידי שאני יכול לחלחל זה בכורש ובמרכז הבייגלה וזה 15% אני בקשתי להוריד 5%. מה שאפשר לשתול הרבה עצים במדרכות.

חן אריאלי : בזמן חירום אסור לרדת במעלית.

דורון ספיר : אני לא יודע איך הגי"א נתנו פתרון של ירידה למקלט לא נראה שזה ישים. לגבי פריקה וטעינה וחניית אמבולנס.

חן אריאלי : אני לא רואה איפה מקום חניה לשאטלים שגידי דיבר עליהם מספר 1 לנפילות ושברי ירך בקרב קשישים הם הנפילות בהעלאה וירידה בשטאלים ואוטובוסים שאין מפרצי חניה כראוי.

ציפי ברנד : אמרת שיש 3 יח"ד נגישות בכל קומה סה"כ שלמעשה האחוזה לא סבירים לאוכלוסיה מבוגרת. אנחנו צריכים לצאת מגדרנו למען האוכלוסיה המבוגרת ולתת יותר מאשר לתת תקן.

גידי בר אורין : לגבי חדרים של נכים אנחנו עומדים לפי 10%, 3 חדרים בכל קומה.

אופירה יוחנן וולק : מדובר בדיור מוגן לגיל 60 ואם נכנס מישהו בגיל 70 מה שאתה אומר הוא לא סביר.

חן אריאלי : מובן הצורך לדיון מוגן בלב העיר ולתחוששתנו זה לא מרגיש כדיור מוגן אין פתרונות לדיור מוגן.

אסף הראל : בעצם יש מרפאות בקומה 3 ואין את כל ההתקנים שיש בדיור מוגן.

גידי בר אורין : אנחנו פועלים בדיוק לפי התקן הפרוגרמה של עיריית ת"א, ואם צריך להגדיל מרפאה כמובן נגדיל, אנחנו רוצים להיות הכי חדשנים בתחום הזה. לגבי מקלט הרעיון השטח שלו יותר גדול ובזמן חירום מורידים את כולם מראש.

אופירה יוחנן וולק : איך מורידים לפני ברגע שיש דקה וחצי להגיע למקלט?

גידי בר אורין : אנחנו חושבים שזה יתרון ופתרון מצוין כי האנשים לא יהיו בחרדה

דורון ספיר : אתה מדבר על אלו שמתקשים בתנועה כל הקשישים יורדים ויש מטות לכולם.

גידי בר אורין : כן

אודי כרמלי מהנדס העיר : מראה את החלל שיהיה בשעת חירום

כתפיסה עקרונית יש רשויות במדינה והמנדט לקבוע בזמן חירום ובטיחות שהם קובעים מה נכון ואני פועל בעקבות ההחלטות שלהם. הגי"א כיבוי אש לא נותנים לנו הנחות בשום דבר כשזה קשור לבטיחות וחירום.

ציפי ברנד : אני רואה את הדילמה אצל אנשים מבוגרים אם לרדת למקלט או להישאר במרחבים המוגנים.

ראובן לדיאנסקי : אנחנו אנשי ציבור וזה אחריות שלנו לבדוק את הדברים.

חן אריאלי : אני לא יכולה לראות אותי מאשרת מטעם מצפוני.

דורון ספיר : זה לא קשור למצפון אף אחד לא מכריח אף מבוגר להיכנס לדיור המוגן. תקן מדינת ישראל קבעו שזה בזה.

חן אריאלי : זה אחריות שלנו לעשות דבלצ'קין

אופירה יוחנן וולק : מבקשת לקבל תשובה איך תרד 9 קומות למקלט כשזה בנין שעומד להיבנות זה לא הגיוני.

דורון ספיר : זה לא הגיוני שנתחיל לקחת אחריות לא על כיבוי אש או הגא כי אין לנו מושג בדברים הללו. **מיטל להבי :** אני מבקשת ששטח 89 יהיה חלק מהתוכנית שתובטח זיקת מעבר לציבור.

דורון ספיר : למה צריך את הכניסה הזו שיש כניסה מכורש מלינקולן ויהודה הלוי.

מיטל להבי : שינוי בתמהיל של הקרקע לפחות 50% לבטל את המסחר ולעשות מועדון קשישים שתושבי השכונה יהיה לה לאן להגיע באזור הזה. שימו לב שהמרחק בין הבנינים הוא 2 מ'

דורון ספיר : זה לא נכון בלינקולן 5 מ' כתוב לא יקטן עד 2 מ'

מיטל להבי : אני מדברת בין חלון לחלון 2 מטר בבנין של 6 קומות

גידי בר אורין : המרחקים בלינקולן שונים, היחידות הללו החזית שלהם הם לכיוון הרחוב, אני יכול לשנות ל-2.40.

מיטל להבי : לא קבלנו תשובה בתוספת גובה בקומת הגג.

אדר' גידי בר אורין : עשינו מאמצים אדירים גם לפרק את הבנין וגם להיכנס לאונסקו כלומר 6.65 קומות משתווים לכל בנינים בסביבה. היתרון שלנו לעומת הדרומי ששלנו עם ארקדה מסחרית.

אסף הראל : הקושי הגדול הוא ענין התועלת הציבורית. יש כאן 150 יח"ד היינו אומרים 10% מהיחידות יהיו לדור ציבורי בהישג יד וזה 15 יח"ד ויסביר את הקומה הנוספת וגם ניתן אפשרות למבוגרים שידם אינם משגת לרכוש דור בפרויקט הזה תהיה תועלת ציבורית ראויה.

ישראל לוי היזם : הנושא של מימוש אופטימלי של הקרקע הוא חלק מההוראות של צ' שקובעת שהנושא של מימוש מלא של זכויות זה חלק של הועדה שתבחן. סעיף 2 לתוכנית צ' מיצוי אופטימלי. ראה תיקון של החוק סעיף 188 שדור מוגן ומעונות סטודנטים חשוב. הדור מוגן שאנחנו מקימים הוא שהיחידות 37 מ"ר ורחוק מעשירים וגם קומת הגג לקומה העליונה אנחנו מעלים יחידות. לא רוצים לשנות את האופי שלאנשים בשביל איכות התיכון. אנחנו רוצים שיגיעו לשם אנשים שירצו לגור ביחידות האלו. זו קרקע בבעלות פרטית שיהיה שם דור מוגן וחלקה 89 היא חלקה גם בבעלותינו. לבוא ולהגיד בקרקע שהיא ציבורית שהשימוש בה ציבורי, היא זו שאינה מספיקה וצריך תועלת ציבורית, זה כמו לבקש תועלת ציבורית היא תועלת ציבורית. בנין שעיקרו מימוש ציבורי אלא המחוקק קבע כך וזה מה שקובעת צ'. דרך אגב בקרקע באזור כורש ביקשנו בחלק המסחרי 5 יח"ד מוגן שצ' מתירה ולמגינת ליבנו הצוות בקש שנוציא אותם כדי לעשות שם מסחר. זה לא נראה כמו מלון וזה לא ברוז ויש שם שטחי ציבורים היקפי של אלפי מטרים אין מגדל 50% הוא שטחי ציבור. השטחים והתמהיל מדבר בעד עצמו יש לנו מבנה כמו דור מוגן, עבדנו לפי הנחיות של הצוות והועדה. עמדנו בכל הדרישות של אונסקו והפקעות ומגרש בבעלותינו 89 לא מימשנו אותו. אני מבקש הקלות שממש אני לא רוצה שזה ביטול החניה כי זה מוטיבציות. לכן אני מבקש שתתמכו בפרויקט. אנחנו יכולים לקחת יח"ד של 37 מ"ר וגם להוסיף מגבלה זה הפרויקט צנוע כי אין לנו כוונה לעשות יחידות פופוזיות.

דורון ספיר : אז מה הבעיה לעשות יח"ד בהישג יד.

ישראל לוי : אני אשתף אתכם בתוכנית הכלכלית שלנו ותראו שאני לא יכול להגיע לכך. אם יהיה לי פרויקט ולא אישור מהבנק אז לא יהיה פרויקט.

אסף הראל : השטח חום ציבורי ומי שיהיה בפרויקט בפטיו הוא פרטי ולכן דרושה תועלת ציבורית.

ציפי ברנד : שחלק משטחי המסחר להקצאות 200 מ"ר מועדון קשישים ולהרחיב את התועלות הציבוריות.

ראובן לדיאנסקי : יש תועלות חיוביות לפרויקט אבל צריך שיפור.

שולה קשת : ראשית יש חוסר יכולת של חברי הועדה לבקר על התהליך התכנוני. חייבים לפרסם את ההיתר לפי סעיף 149. איך יכול להיות שבמגרש שיעודו ציבורי ושיש עליו מאבק כבר 5 שנים לא מציגים את התוכנית לתושבים. הנוהל חל גם על מגרשים פרטים. מקדמים פרויקטים מתוך התעלמות מהציבור כי הדבר הזה מאוד חשוב בתוכנית צ' ויש להחיל זאת במהירות האפשרית.

הראלה אברהם און : חברת הועדה יודעת היטב את העמדה המשפטית וחזרנו עליה בועדת ערר וכל מה שקשור לתוכניות עיצוב לא חובה לפרסם לציבור הרחב ועל פי החוק אין צורך בידוע תכנית העיצוב וכל מה שנעשה בתוכנית העיצוב נעשה על פי דין. הבקשה להיתר תצטרך לעשות פרסום ואם יש ציבור שסבור שהפרויקט יש בו תקלות יש להם זכות להגיש התנגדות בשלב הבקשה להיתר והועדה המקומית תדרש לה אז.

אדר' אדי אביטן : לפני כמה חודשים הזמנתי את עמותת "בטון ירוק" והצגתי להם את התוכנית וכן יצא סיכום. הם ציינו שהתוכנית מקובלת והיו צרכים לשבת עם היזם. תכנית העיצוב הוצגה לנציגי עמותת בטון ירוק.

שולה קשת : העמותה בקשה שיהיה שיתוף עם הציבור ולא היה

אודי כרמלי מהנדס העיר : התוכנית היא תוכנית עיצוב ולא עושים שיתוף עם הציבור ולפנים משורת הדין הסכמתי לעשות שיתוף ציבור. אם נתחיל לעשות שיתוף ציבור על כל תוכנית עיצוב לא נסיים פרויקטים.

שולה קשת : מקריאה את ההנחיה של שיתוף ציבור.

דורון ספיר : זה לגבי תוכניות תכנון עיר והיתרי בניה.

אודי כרמלי מהנדס העיר : אני לא יכול להכריח את היזם אם היזם יבחר להביא את מה שהביא אז הועדה תשקול בעוד 30 יום.

ראובן לדיאנסקי : הנושא יובא בעוד 30 יום לאחר הידברות בין הצוות המקצועי ליזם.

**בישיבתה מספר 0016-20' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה תשוב ותדון בתוכנית העיצוב בעוד 30 יום.

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

דיון חוזר:

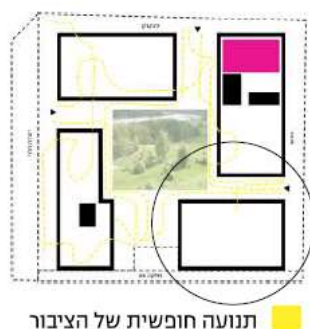
בהתאם להחלטת הוועדה נקבע כי תשוב הוועדה ותדון לאחר התייחסות היזם והגורמים המקצועיים בעירייה נושאים שהעלו חברי הוועדה מהלך הדיון.

חוו"ד מחלקת התכנון ואדריכל העיר המובא במסמך זה נשמר ללא שינוי.

להלן פירוט 4 הסוגיות המרכזיות שהועלו ע"י חברי הוועדה והצעת מענה :

סוגיה	הצעת מענה
פתרון מיגון – חברי הוועדה הביעו חשש לשימושים פתרון המיגון בתת הקרקע, בהינתן זמני התראה קצרים, היות האוכלוסייה מבוגרת והיקף הדיירים בפרויקט.	על היזם להציג בפני הוועדה מסמך המאשר קיום תאום עקרוני מול פיקוד העורף ביחס לפתרון המיגון המוצע.
הבטחת ייעוד דיור מוגן – חברי הוועדה בקשו לוודא כי ייעוד המיזם נשמר וכי הוא יהיה בבעלות וניהול אחודים.	בהנחיית היועמ"ש לוועדה המקומית תירשם הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, לעת הוצאת היתר.
דיור במחיר מופחת – חברי הוועדה סברו כי מן הראוי שמזימם מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, במגרש בייעוד ציבורי בלב העיר, יציע גם דיור במחיר מופחת לטובת קבוצות אוכלוסייה המעוניינות להזדקן בעיר ובקהילה ושאינן ביכולתם הכלכלית לצרוך מוצר מגורים זה במחיר שוק.	על פי היזם, אין כדאיות כלכלית להצעה זו. יחד עם זאת, מוצע לשקול בחינה משותפת של היקף היחידות שיהיו במחיר מופחת, מידת ההפחתה הרצויה וקריטריונים לזכאות.
שימושים ציבוריים במיזם – חברי הוועדה סברו כי מיזם הנמצא במגרש בייעוד ציבורי צריך להציע שימושים ציבוריים שייתנו מענה לכלל הציבור ולא רק לדיירי המתחם. הועלו מספר הצעות באשר לשימוש הציבורי המיטבי, בינם : מועדון יום לקשיש ומעונות יום לגיל הרך.	בחינה של השימושים הציבוריים המיטביים במקום העלאת את המסקנות הבאות : 1. מועדון יום לקשיש - קיים מועדון קשישים פעיל בסמיכות (רח' מזא"ה) ועל כן נראה כי תוספת השימוש מייצרת כפילות מיותרת. 2. מעונות יום לגיל הרך – קיים מחסור משמעותי באזור לשימוש זה, אך מעבודות שנעשו ביחס לדגמי מגורים לאוכלוסייה מבוגרת עולה כי על אף הדעה הרווחת, קשישים רבים אינם מעוניינים בעירוב שימושים זה. 3. מרחב קהילתי רב תכליתי – הצוות המקצועי העלה אפשרות לשילוב של הצעות חברי הוועדה בדרך של יצירת מרחב קהילתי רב תכליתי המעניק מגוון רחב של פעילויות למגוון קהלים לאורך כל שעות היום. הצעה זו הוצגה בפני היזם והיתה מקובלת עליו, ככול שתנוהל על ידו, ראו מטה הצעתו. מוצע כי ניהול המרחב הקהילתי יהיה באחת משתי החלופות הבאות : 1. על ידי מינהל קהילה. 2. בהנחיית ופיקוח הגורמים העירוניים.

הצעת היזם למרחב קהילתי רב תכליתי:



תנועה חופשית של הציבור



מרכז אורבני - מוקד חיבור בין האדם לעצמו, לאחר ולסביבה - רב גילאי

חלל פעילות בקומת הקרקע (בפינה הדרום מזרחית כמראה בתוכנית הרצ"ב) בשטח של 200 מ"ר לתרבות ופנאי, בצמוד תבנה קפיטריה.

- החלל יתופעל (ובבעלות) החברה ויפנה לקהל רחב - ילדים, נוער, בוגרים וקשישים גם מעבר לאוכלוסיית הדיור המוגן.
- שעות הפעילות לאורך כל שעות היום 8:00 – 22:00.
- הצלחה תחשב בעצמות שימוש נרחב וגבוה לאורך כל שעות היום ותנועה של קהלים מגוונים לפעילויות במרכז.
- לוח הפעילות יהיה מגוון במטרה לפנות לקהל רחב ככל שניתן ותוך שיתוף פעילויות רב גילאי ככל שניתן.

חוגים:

מוסיקה, משחקי חברה, סדנאות יצירה ואומנות, לידה וילדות.

תרבות:

הרצאות, תערוכות מתחלפות, בודהיזם, קיימות וסביבה, תזונה.

ספורט ובריאות :
יוגה, פילטיס.

חשוב לציין שכפי שכבר טענתי ברור לנו כי אין כל חובה מצידנו בתוכנית תקפה להמיר שטחי דיור מוגן ו/או מסחר לשימוש כזה והכוונה בהצעתנו היא לעשות כן ככל ותושבי השכונה יעודדו את קידום הפרויקט והרישוי במקום להערים קשיים והתנגדויות, ככל ואכן נוכל להתקדם לקבלת היתרים ללא הליכי התנגדויות ועררים הרי שבכוונתנו לעשות שימוש בשטח זה כאמור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 תיאור הדין :

אורלי אראל : לא משתתפת בדיון

אלעד דמשק : מציג את נושא הדיור המוגן. המלצתנו היא שגורמי הקהילה העירוניים ינהלו את השטחים לפעילות ציבורית ושהמקום שיהיה מרחב רב תכליתי.

הראלה אברהם אוזן : אתמול התקבל מכתב, יש בקשה של ועד בעלי הנכסים יהודה הלוי 70 עד 72 א זו בקשה לשיתוף ציבור מלא לגבי הבקשה להיתר לדיור מוגן ביהודה הלוי 74 ונטען שתוכנית צ' שמתנה קבלת מתן היתר בניה, מחייבת הצגת תוכנית העיצוב בפני התושבים. אכן תוכנית צ' כתנאי להוצאת היתר בניה מחייבת כשמבקשים לעשות שימוש לדיור מוגן לעשות פרסום לפי סעיף 149 לחוק. כאשר תוגש בקשה להיתר יצטרכו לעשות את הפרסום הזה. כרגע אנחנו לא נמצאים בבקשה להיתר.

ראובן לדיאנסקי : מה עם שטחי המסחר ודיור מוגן?

הראלה אברהם אוזן : נכון גם את שטחי המסחר צריך לפרסם בשלב הבקשה להיתר. כרגע הפניה לוועדה לעת הזו היא לנושא אישור תוכנית העיצוב ואין דרישה בתוכנית צ' לא לעשות לגביה פרסומים ולא לעשות לגביה שיתוף ציבור ולכן הוועדה רשאית להמשיך בהליך אישור את תוכנית העיצוב. הליך הפרסומים יהיה בהתאם להוראות צ' בשלב הוצאת היתר הבניה.

גידי בר אורין מציג את התוכנית.

דורון ספיר : נושא הקצאת דיור במחיר מופחת – אבקש להשיב על הנושא הזה

גידי בר אורין : הדיור במחיר מופחת מבחינת ניהול ושימושים כלכלית הוא לא אפשרי מבחינת היזם כיצד הוא רוצה לנהל את זה אולי מתאים למגורים אבל לא לדיור מוגן.

דורון ספיר : אני שוב מפנה את השאלה הזו כי הוועדה אפשרה את המנגנון של תוספת הזכויות בעקבות זאת מתאפשר להוסיף עוד יחידות דיור לדיור המוגן.

ישראל לוי : אני לא מצליח לנצל את זכויות בניה שהתב"ע מאפשרת, גם היתה לכם דרישה על היטל השבחה בגין כל הזכויות האלה, אני לא מצליח להוציא אותם בגלל דרישות אחרות שלכם היתה גם דרישה על אונסקו מס' קומות, נסיגות מעבר למה שתוכנית צ' מתירה. אני לא מצליח להגיע למיצוי הזכויות ואני נמצא בכמות יחיד לדיור מוגן שמתחת למינימום התפעולי. דיור מוגן צריך לפחות 220, 230 יחיד גם לפי ההנחיות שאתם הוצאתם אנחנו נמצאים ב150 יחיד זה דיור מוגן שכתוצאה מהמארג של הדרישות העירוניות נמצא בחוסר גדול. יש לזכור שאני בתוך תב"ע תקפה אני בתוכנית עיצוב בתב"ע בתוקף. אנחנו מדברים על כל מיני דרישות כולל החלל הציבורי כאילו זהו מו"מ של תן וקח לזכויות אבל אני במיצוי זכויות מכח תב"ע זה נכון שההרגשה היא שאני מבקש למצות אותם אבל הן תקפות. זו תהיה פשיטת רגל לפגוע בפרויקט הזה עוד. הוא לא יקום פשוט.

אופירה יוחנן וולק : טענת שצריך מינימום 224 יחיד ואתה בונה רק 154 יחידים זה לא כלכלי אז למה אתה בונה?

ישראל הלוי : נכון אני בונה מתחת למינימום ונצטרך להאבק על תפעול מאוד יעיל במיוחד שיש לנו שטחי ציבור נרחבים להפעיל אותם כי הם נשענים על הציבור שמשתמש, וזה עומד להיות מאוד מאתגר ומסובך.

אסף הראל : אנחנו נמצאים במצב מיוחדת של שטח חום בבעלות פרטית. מצב לא טבעי שלא יביא לתוצאה אידיאלית. יזם קנה שטח חום עם כל המגבלות וזה לא שטח סחיר רגיל. רוב היזמים לא ממהרים לקנות שטח חום כי זו לא קרקע בטוחה. בדיון הקודם בקשנו דיור מופחת כדי לחזק את הציבוריות ובלי זה אני לא רואה איך אנחנו פרויקט כזה של דיור על שטח חום. בית אבות לעשירים לא צריך לשבת על שטח חום אי אפשר להתעלם לתת דיור מופחת מכך ומבחינתי שלא יהיה פרויקט. בנוסף 200 מטר (מקריא את הניסוח בדרפט : "כי אין כל חובה מצידנו בתוכנית תקפה להמיר שטחי דיור מוגן

ו/או מסחר לשימוש כזה והכוונה בהצעתנו היא לעשות כן ככל ותושבי השכונה יעודדו את קידום הפרויקט והרישוי במקום להערים קשיים והתנגדויות, ככל ואכן נוכל להתקדם לקבלת היתרים ללא הליכי התנגדויות ועררים הרי שבכוונתנו לעשות שימוש בשטח זה כאמור." כלומר יבוא יזם יבחר האם תושבי השכונה התנהגו יפה ובעקבות התנהגותם הוא יהיה מוכן להקצות את השטח הזה לטובת הציבור מה שנאמר התבלבלת, אנחנו לא בסוף התהליך אנחנו רק בתחילתו ולא ניתן ליזם להחליט אם הציבור התנהג יפה או לא. כפי שאמרתי לא חייבים לאשר את הפרויקט הזה. אתה לא תחליט בסוף התהליך אם זה יהיה שטח ציבורי או לא פרויקט כזה בלי התחייבות לדיוור מופחת ולשטח ציבורי בניהול העיריה לא צריך להיות מאושר.

ישראל לוי: הדיון מה היו שימושים למגרש נקבע כבר בצ' התקפה. אמרתי אני לא יכול לעשות דיוור מוגן במחיר מופחת וגם בלתי אפשרי לדרוש את זה. הצגתי את הפרויקט לנציגי השכונה והם בקשו שנציג לכל השכונה. אני מבקש מהועדה החלטה וגם תשובה שלילית היא גם תשובה.

דיו פנימי:

הפסקת הקלטה לצורך התייעצות פנימית

ראובן לדיאנסקי: לפי הבנתי התכנית של תת הקרקע היא 90% וזה פוגע בהחלטה של 85% שטחי חילחול ופניות המגרש לשתול ירוק. אני מבקש שיהיו הנחיות ברורות בכל מה שקשור לנטיעת עצים במגרש במיוחד באזור הציבורי. זהו מקום רגיש עם היסטוריה והיו הרבה תלונות על מטרדים כמו סוגיית האסבסט. יש סוגיית מגרש 89 שיש שם שנאי למה 89 הוא לא בקו הכחול?

הראלה אברהם אוזן: זה אותו מגרש שדיברנו עליו והוא במצב המקורי היה בבעלות אחרת. בהסכם שהיזם רכש מרחב' החשמל הוא התחייב להשאיר את השנאי ובקשנו שיעבירו אותו לתת הקרקע כדי שיהיה מעבר לציבור.

ראובן לדיאנסקי: איפה מעגנים את הדרישה הזו?

אודי כרמלי: יש הנחיות בכל היתר וזה רשום בדרפט

לריסה קאופמן: זה כתוב בדרפט (מצטטת מתוך הדרפט).

ראובן לדיאנסקי: צריך להוסיף שתהיה זיקת הנאה. בנוסף מה התשובה לגבי התכנית של המרתף שכרגע הוא 90% ולגבי הנחיות לנטיעת עצים.

לריסה קאופמן: הנטיעות משני הצדדים לינקולן ויהודה הלוי אנחנו מדברים על שטחים שמחוץ לגבול המגרש. זה שטח ציבורי והעיריה צריכה לנטוע שם.

אודי כרמלי: בשטח המדרכות אני מעדיף לנטוע ולעשות בתי גידול.

ראובן לדיאנסקי: איפה נקבע את המרחב הציבורי הרחוב מסביב יהודה הלוי? המדרכות לא נמצאות בקו הכחול.

אודי כרמלי: יש הסכם פיתוח והם עוברים לניהולנו.

ראובן לדיאנסקי: שתהיה החלטה ברורה לגבי שתילת העצים מרחקם וכו' כדי שבהיתר יופיע במפורש כמה ואיך נוטעים.

אירית לב הר: היזמים הציגו פריקה וטעינה, העלאת והורדת נוסעים ועמדה לאמבולנס במפרץ חנייה בלינקולן מאושרת כפתרון זמני עד לפיתוח רחוב לינקולן (שיכלול הוספת שביל אופניים וסגירת מפרץ החנייה). לעת פיתוח הרחוב הפתרונות הללו יינתנו ברחוב כורש. יש להראות שלביות זו בנספח התנועה (טרם אושר) ולציין בתקנון."

דורון ספיר: אני רוצה לבקש שבמידה והפתרון של פריקה וטעינה יעבור לרחוב כורש שיהפוך בחלק של לינקולן לדו סטרי והרכבים יוכלו להיכנס מלינקולן כי הרחוב הוא רחב יחסית שם. כדי לפרוק ולטעון בחלק מלינקולן שלא יצטרכו לעבור ברחובות הקטנים דבר שיגרום מטרד לתושבים מה גם שהרחובות קטנים ומשאיות לא יוכלו לעבור שם. יש שם אפילו מפרץ חניה ששם יוכלו להסתובב.

אסף הראל: אני מבקש שלא תתקבל היום החלטה כי אנחנו יודעים את המחסור האדיר שיש לנו בשטחים חומים וצריך לחשוב טוב על כל שטח ושטח. לכן לפני שאנחנו ממחרים לאשר דיוור מוגן אני מבקש דו"ח של היחידה האסטרטגית שיציג את כל השימושים והצרכים הציבוריים ברובע ושהחלטה תתקבל רק לאחר דיון בדו"ח כאן ובעדה.

ראובן לדיאנסקי: יש צורך בבית אבות ויכול להיות שצריך צורך בגני ילדים. אני רוצה להציע נאמר לשיטת הציבור לא מקבל מספיק תמורה ואני חושב שאפשר להסמך את אסף לנהל מו"מ עם היזם ומהמקום זה להגדיל את התמורה הציבורית.

דורון ספיר: היזם אמר את דבריו והוא לא השתכנע ולכן הצעתך לא רלוונטית. לכן יש את המלצת מה"ע אלעד דמשק: אני מבקש רק ליידע את בקשת היזם כי יידוע הציבור ב3.11.20 כרגע זה בוטל.

דורון ספיר: אני מעלה להצבעה את ההחלטה של המלצת מה"ע עם התיקונים של ראובן לדיאנסקי והערת אגף התנועה אל מול ההצעה של אסף הראל.

הצבעה:

בעד המלצת מה"ע ותיקונים של ראובן ואגף התנועה: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי ליאור שפירא

בעד ההצעה של אסף: אסף הראל, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק
יו"ר הוועדה דורון ספיר משתמש בקול הכפול
המלצת מה"ע והתיקונים של ראובן לדיאנסקי ואגף התנועה עברה.

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. שטחי החלחול לא יפחתו מ – 15%, ללא בניה בתת הקרקע או מעל הקרקע.
2. קומת הקרקע תיועד למסחר בדופן הרחובות יהודה הלוי ולינקולן
קומת הקרקע של המבנה בדופן רח' כורש בסמוך למגרש המגורים יהיה בשימוש עבור הקהילה מוצע כי
ניהול המרחב הקהילתי יהיה על ידי מינהל קהילה או בהנחיית ופיקוח הגורמים העירוניים.
3. בכל מקרה לא תתאפשרנה יח"ד בקומת הקרקע.
4. התוכנית תציג נטיעות עצים ברחובות הסובבים.
5. הוספת מפרץ פריקה וטעינה ברחוב כורש בנספח התנועה נוכח עמדת אגף התנועה כי מפרץ
הפריקה והטעינה המוצג בתכנית העיצוב על רחוב לינקולן מאושר באופן זמני עד לפיתוח הסופי
של הרחוב ותיקון תקנון התכנית בהתאם.

בתקנון תוכנית העיצוב יוטמעו התנאים הבאים:

א. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה:

1. בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית יידרש תיאום ואישור הממונה על דיור מוגן במשרד
העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים ביחס להליך הסדרת רישיון הפעלה בהתאם להוראות
חוק הדיור המוגן.
2. אישור פיקוד העורף לחלופת המיגון בתת הקרקע, על היזם להציג בפני הוועדה מסמך המאשר
קיום תאום עקרוני מול פיקוד העורף ביחס לפתרון המיגון המוצע.
3. אישור יועץ נגישות העירוני לאורו של תקן הנגשת בתי אבות ודיור מוגן התקף לעת מתן היתר
הבנייה.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תירשם הערת לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן
בבעלות וניהול אחודים, לעת הוצאת היתר.
2. תיאום ואישור הברכה המוצעת על הגג ע"י מה"ע או מי מטעמו, התיאום יכלול נראות, תכסית,
אחוז הבנייה ותכסית המתקנים, מצללות, קירוי הברכה ומעלית, כל זאת תוך הקפדה כי
הברכה אינה מייצרת קומה שמינית מגובה מפלס הרחוב.
3. יצוין כי יש בכוונת היזם להגיש בקשה להקלה להקטנת תקן החניה בשלב היתר הבניה ולכן
הבחינה של התנועה נעשית בהתאם לתקן המוקטן. (תקן החניה המופחת יהיה בכפוף לאישור
ההקלה)
4. אישור אגף התנועה.
5. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בחלקה 89 בגוש 7103.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי
ציפי ברנד