מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 19-0013
כ"א תמוז תשע"ט 24/07/2019 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה
	שפירא ליאור	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי
	אלקבץ רועי	חבר מועצה
	ברנד פרנק ציפי	סגנית ראש העירייה
	אריאלי חן	סגנית ראש העירייה
	זבולון אלחנן	חבר מועצה
	לדיאנסקי ראובן עו"ד	סגן ראש העירייה
	להבי מיטל	סגנית ראש העירייה
	הראל אסף	סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אודי כרמלי, אדר'	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	אילנית לוזון שגב	שמאית הועדה המקומית
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אירית סייג-אוריון, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	איל רונן	מ. מח' תכנון מזרח
	אלון סיגלר	מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

פרוטוקול 19-0013ב' מיום 24.7.19 אושר בישיבה מספר 19-0014ב' מיום 7.8.19

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 19-0013
כ"א תמוז תשע"ט 24/07/2019 09:00 - 13:00

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

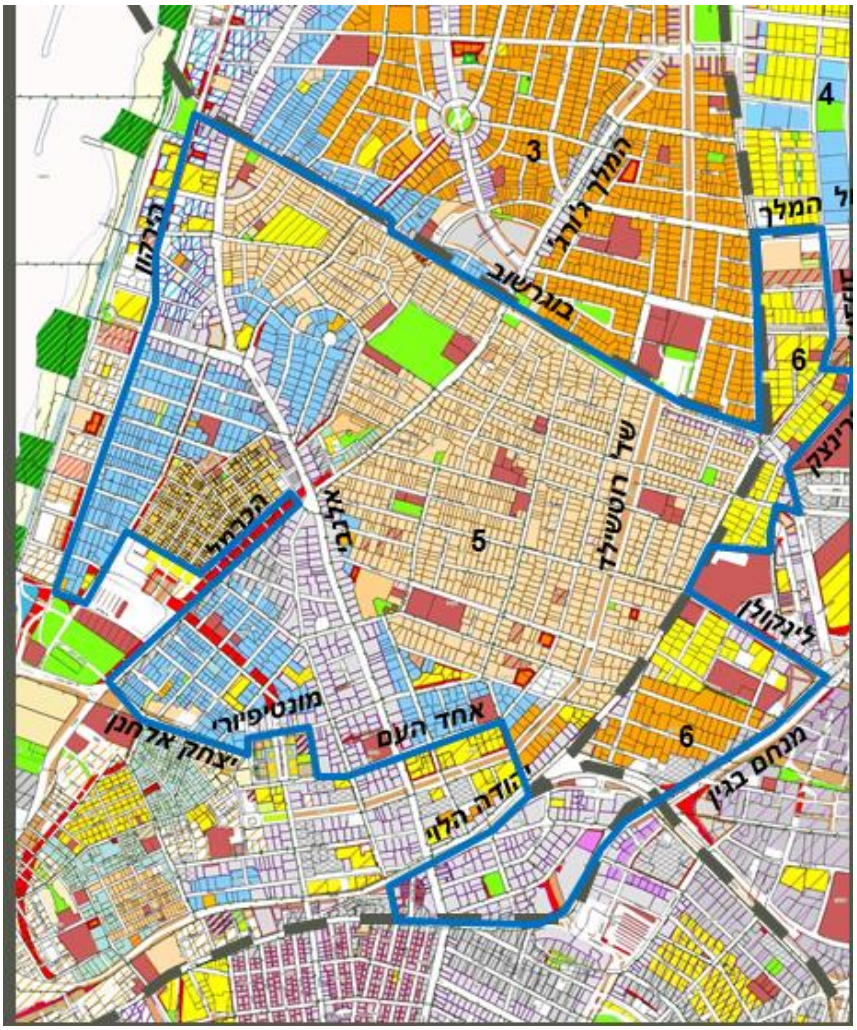
מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 19-0012ב מיום 10/07/2019
.1	1	507-0292219	רובע 5, 6 בקשה לא להגיש ערר למועצה ארצית
2.	17		הפקעת שטחי ציבור - בית ספר דיזנגוף וסביבתו דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	19		הפקעת דרכים לפי תב"ע 819 ו-1071 א' - קריית המלאכה דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	21		2774/דיון נוסף בתביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה דיון בפיצויים
5.	25	507-0468389	קדם שם הגדולים דיון בהתנגדויות
6.	45	507-0200352	התחדשות עירונית שדרות ירושלים-קהילת קנדה דיון בהתנגדויות
7.	71		בתי כנסת ברחוב ראול ולנברג דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	79		יציאת אירופה 33/ החותרים 16 דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל
9.	84	507-0610154	מלון אחד העם 17- מבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 46-48 דיון בהפקדה (2)
10.	94	507-0617084	בנק לאומי דיון בהפקדה

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

גבולות הקו הכחול:
בצפון: רח' בוגרשוב
בדרום :רח' יצחק אלחנן
במערב: רח' הירקון
במזרח: דרך מנחם בגין



מטרת הדיון: אישור לפרסום והודעה על תכנית חדשה **"תכנית רבעים 5, 6"** עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

גושים וחלקות בתכנית:

גושים בשלמות:

6911, 6910 , 6912, 6913, 6915, 6918, 6919, 6932, 6933, 6934, 6936,7226 , 7227, 7228, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7445, 7446, 7448, 7451, 7452, 7453, 7460.

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6914, 6916, 6920, 6921, 6922, 6925, 6937, 6939, 6940, 6941, 6942, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7111, 7229, 7245, 7420, 7441, 7442, 7443, 7444, 7454, 7455, 7465, 7466, 7467, 7499, 8937, 8941, 8983, 8984.

שטח התכנית: כ – 1842 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו.
תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות קיימת: מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף ו. רבעים 5-6: **"תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר : "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.**

מצב תכנוני קיים:
על האזור חלות מס תכניות: תכניות לב העיר: 2331, 2268, 2363, 2385 2720, , תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650ב', ס', F ,G, ע, ע1 ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

מצב תכנוני מוצע:
הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3.
הכנת תכנית לרבעים 5- 6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות רובע 3, והטמעת הוראות תמא 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12

<u>הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רובעים 5-6 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות</u>

מוצע לקבוע תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, כפי שמפורט להלן:

הערות כלליות:
1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה:

במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2365, 2268, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

1.1 במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

1.2 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר <u>בכל מגרשי המגורים</u>: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

1.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.
1.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
1.5 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:
2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
2.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
2.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

3. גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת:
3.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
3.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –
3.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
3.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת:
4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
4.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).
4.3 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

5. קווי בניין: בניה חדשה
5.1. בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.
5.2.. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת
6.1. בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.2 לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותמא/ 38 ובאישור מהנדס העיר.

6.3 . **קווי בניין לממ"ד**

6.3.1. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2. בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור.

6.4.3. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין מוקטנים הינו עבור הדירות הקיימות.

6.5.4. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ' .

7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:

7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכניות תקפות.

7.2 ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח"ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכניות התקפות (לא כולל דירות מכח תמ"א 38).

8. בנייה על הגג:

בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמא/ 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכסית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.

8.1 בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמא/ 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכסית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכסית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. בכפוף לסעיף 4 המפורט לעיל.

8.2 קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.

8.3 בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.

8.4 בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

8.5 בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.

8.6 בתוספת בניה תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להראות תמ"א 38 לפי מפתח של 80 מ"ר.

9. קומת עמודים מפולשת:

9.1 בניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.

9.2 בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש(1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

9.3 בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

9.4 בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.

9.5 בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

9.6 שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ -35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר .

9.7 בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר(שטחים עיקריים) ובלבד שמס' יחידות הדיור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר.

9.8 יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי

9.9 בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.

10. מרחב הכובשים: שגבולותיו הם: מצפון רחוב **אהרונסון**, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/ 9034 שאושר בוועדה המקומית ב- 22.12.2010 על תיקוניו השונים.

11. כרם התימנים אזור מגורים א'- שיקום: בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/ 38 על שינוייה.

12. איחוד חלקות: בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

12.1 **בניה בקיר משותף**: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים לאשר את השינויים העיקרים כמפורט מטה:

- **בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:**

הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

- **בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה**:- הוסף סעיף

מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

- **בסעיף 3: גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת**:- הוספו הסעיפים הבאים:

12.2 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.

12.3 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –

12.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).

12.5 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

- **בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה**- הוסף סעיף

5.2. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

- **בסעיף 6 קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת –** הוספו הסעיפים הבאים:

6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.3. קווי בניין לממ"ד
6.3.1. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
6.3.2. בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור.

- **סעיף 11 כרם התימנים**- הוספה הגדרה: אזור מגורים א'- שיקום.

- **הוסף סעיף 12: איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

- **הוסף סעיף 13: בניה בקיר משותף**: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
אדי אביטן : עידכון פרסום 78+77 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים :

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

נתן אלנתן : אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות.
הראלה אברהם אוזן : ההפניה אומרת שההנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם.
אלנתן נתן : המסמך הזה עבר שינויים.
ארנון גלעדי : אני לא זוכר מה סוכם ולכן אני רוצה שיציגו את כל ההגבלות ואת כל תוכנית.
נתן אלנתן : ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר את ההנחיות המרחביות באזור אונסקו, זה לא המצב כאן.
הראלה אברהם אוזן : היום אתם נמצאים במצב יותר מקל כי יש לכם יותר סמכויות ואתם קובעים תנאים מגבילים.

נתן אלנתן : ברובע 3,4 היינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראיה כוללת.
מלי פולישוק : לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון.
אדי אביטן : כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים .
לריסה קופמן : אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד.
בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הועדה.
בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.
אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים

נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא.
אדי אביטן: לא ידרשו
נתן אלנתן: בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל הקיים. לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף.
ארנון גלעדי: בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק הקדמי.
אדי אביטן: לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי.
אלי יהל: בענין קו צידי יאפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.
עודד גבולי: לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב78+77 הנחיות ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה טוב. לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם למרחק בין הביניינים וזה חלק מהמרקם.
נתן אלנתן: נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות.
עודד גבולי: יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.
נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים.
דורון ספיר: מה הבעיה במקרם אז נרשום בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע.
נתן אלנתן: נוסיף בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר.
ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר הועדה המקומית תוכל להחליט על פי אופי האזור אם כן לאפשר את הבניה בקו אפס. אבל נאמר כאשר יגיע התושב לקבל את תיק המיידע ומי שיתן את התשובה ואת ההגדרה זה יהיה הצוות המקצועי ולכן צריך להיות כתוב בצורה ברורה אם זו הועדה או מה"ע.
הראלה אברהם אוזן: קבלנו את הערה שזה יהיה בהתאם לחוו"ד מה"ע, בנוסח הבא:
"**מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע**".
אדי אביטן: רובע 3 ו5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזנגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין . מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים. בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת.
נתן אלנתן: רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.
אורלי אראל: זהו אזור מסחרי לפי 44.
נתן אלנתן: ברובע 3 המחוז קבע שיהיה בהם 6.5 קומות, אז אי אפשר להגיד פה ככה וכאן אחרת זה מסחרי.
לריסה קופמן: ברובע 3 המסחריים שונים מדובר 5.5 קומות אבל אי אפשר לעשות העתק הדבק שזה לא נבחן בעיקר שזה לב ההכרזה.
אורלי אראל: זה לא נכון לקבל 6 קומות בגלל הרחובות קטנים.
נתן אלנתן: אני חושב במסחרי צריך לתת 6.
ארנון גלעדי: צריך להוריד את הסעיף 3 של הוראות העיצוב.
עודד גבולי: אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב.

הראלה אברהם אוזן: למיטב זכרוני הועדה הסמיכה את מה"ע לקבל בהנחיות העיצוביות החלטה למיטב הבנתו ולא היה הנחיה למה"ע לחזור לדיון. כל התנאי אומר שהוא מפנה להוראות העיצוב שאושרו על ידי הועדה.
ארנון גלעדי: איך נדע מה השינויים.
מלי פולישוק: הרובעים הם לא זהים מבחינת הגובה וההרכב?.
אורלי אראל: זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות
דורון ספיר: נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב.
נתן אלנתן: לגבי הנושא המסחרי אני בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות

הצבעה:
נתן אלנתן בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות.
בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא
נתן אל נתן בעד התוכנית מלבד סעיף המסחרי שיש לאשר רק 6 קומות

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התנאים המגבילים כפי שהוצגו עם תיקוני הצוות המבוקשים למעט התנאי של הוראות העיצוב שידון בנפרד, כדלקמן:
1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38 , כדלקמן:
- בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -
בכל מגרשי המגורים:
קדמי: לפי תכנית מאושרת.
צדי: 2.5 מ'
אחורי: 4.5 מ'
בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ - 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'
4.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר
במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר:
קדמי: לפי תכנית מאושרת.
צדי 2.5 מ'
אחורי: 4.5 מ'
- בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות +הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הוועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.
2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה: תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות
3. בסעיף 6.3.2 להוסיף: כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור.
4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "**מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע**".
הועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפניה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדי אביטן: מציג את השינויים לסעיף 78 77 שינויים בקווי הבנין:

6.3 קווי בניין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת
6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.
6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
6.3.4 לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.
<u>להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017-/ הצעת החלטה- להמליץ לועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.</u>

מיטל להבי: כל התוכניות התקפות מדברות על 5 מטר לא תהיה בניה חדשה כי אי אפשר לסגת בקווי הבנין. הפער בין זכויות יתר ללא לתת זכויות זו קומה.

נתן אלנתן: כלומר שרח' שלם שקו הבנין שלו הוא 2 מ'. אין בעיה מכיוון שבתקנות יש תקנה שאומרת אם הרחוב מראה שהוא בנוי על קו בנין אחר מקו הבנין החוקי אזי אפשר לקבל את קו הבנין המוקטן. מכיוון שבעלים לא ירצו להרוס ולבנות כיוון שהם יצטרכו לסגת 4 או 5 מ' מקו בנין קדמי. לכן אפשר אם אכן הרח' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הרח' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 77-78 ?
הראלה אברהם אוזן: משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוש וזה התיקון שהובא בפניכם לסעיף 6.3.3 לקו צידי אחורה וכל זה מדובר על ממ"דים.
נתן אלנתן: נוסיף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי ב2 מ'.
אורלי אראל: נבדוק ונחזור.
מיטל להבי: אני מבקשת בשם הועדה לבדוק את הנושא מכיוון שעכשיו דיברנו על מופע הרחוב עם המגרעת ואם רח' שלם הוא בנסיגה מסוימת כדאי ונכון. בזמנו ברח' בלפור והעבודה זה טרם לרחוב.
אורלי אראל: אנחנו נבדוק ונחזור.
מיטל להבי: למה הכונה לא יותרו דירות גן בקו קדמי.
אורלי אראל: מותר דירות בקומת קרקע לא מותר להצמיד את הגינה לדירות בקומת הקרקע.
מיטל להבי: יש רח' מסחריים שאנחנו אומרים מה אנחנו רוצים וישנם רחובות קטנים שהגינה הקדמית רשומה בטאבו..
הראלה אברהם אוזן: צריך הנחיות ברורות שאסור.
אורלי אראל: התב"ע אוסרת לעשות בחזית הקדמית גינה צמודה לדירת הקרקע.
ריטה דלל: עמדת רשמת המקרקעין היא שעלינו לרשום תנאי בעניין בכל נסח טאבו.
מיטל להבי: אני מבקשת להחריג שני דברים בהחלטה: קווי בנין וגינה בדירות קרקע.
עודד גבולי: אני תומך בדבריה של הסגנית שלי, ואסור להחזיר את התוכנית לדיון נוסף. הכל קשור להתנהלות נכונה ולכן אנחנו לא נוציא דירות גן לרחוב.
דורון ספיר: למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?
אורלי אראל: מיטל בקשה שנברר האם בבנין שרוב הרחוב שלו הוא 2 מ' האם נאפשר קווי בנין קטנים יותר בבניה חדשה.
דורון ספיר: ההחלטה אי הצמדה של הדירות או לחילופין מתן תנאים שלא יאפשרו סיפוח חצר, לתת הנחיות תכנוניות שלא יאפשרו את השימוש שם.
אורלי אראל: אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית
מיטל להבי: כאשר הפער תוספת הקומה לא מהווה הטבה על אובדן התכסית.
אורלי אראל: גם ברובע 3,4 וברוב 5,6 בגלל המגבלה של המרקם האורבני ושל אזור ההכרזה של אונסקו זה נכון שבהרבה מקרים התוספת היא הריסה ובניה מחדש היא אולי לא כלכלית לעומת תוספת קומה. בכל מקרה הבנין יחוזק והוא מקבל את האיכויות שלו. אנחנו נבדוק ברח' סביבות השוק ולא בלב העיר באזורים הללו נבדוק אם מרבית הרחוב הבניה בנויה בקו בנין של 2 מטר. במקרים הללו נבדוק מה תהיה ההמלצה לגבי בניה חדשה.
דורון ספיר: אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קויי בנין.
מיטל להבי: אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קוי הבנין.
אדי אבידן: נושא קווי הבנין לא נמצא בבניה חדשה. אנחנו מדברים על סעיף אחר שהגיע בלי קשר לתיקונים.

מיטל להבי: צריך לבדוק את מופע הרחוב ושהוא לא בנסיגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.
אדי אביטן: אנחנו נבדוק את הנושא הבא: האם ב78-77 בבניה חדשה, ניתן לאשר הקלות בקווי בניין קדמיים עפ"י רוב הבניינים במקטע הרחוב, בכפוף לפרסום הקלה, בהתאם לתקנות ההבניה.
דורון ספיר: זה מה שיבדק כל השאר מאושר.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התיקונים הרצ"ב:
6.3 קווי בניין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת
6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר,

לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.
6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
6.3.4 לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.
<u>להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017-/ הצעת החלטה- להמליץ לועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.</u>

בנוסף תעשה בדיקה כי:
בבניה חדשה כשרוב הבניינים הם בקווי בנין קטנים 2 מ' נבדוק אם ההמלצה התכנונית בתוך 77-78 תהיה לאפשר את החריגה הזו בבניה חדשה ע"פ חוק התכנון והבניה

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי.

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>
נתן אלנתן: מבקש לעלות נושא מחוץ לסדר היום.

המחוז ביקש החלטה מלבד התיקון גם את החלטה לגבי הארכת הפרסום. לפיכך הוחלט פה אחד ע"י חברי הועדה להעלות את הנושא מחוץ לסדר היום בשל העובדה שהמחוז ידון בנושא ביום שני ה-30.4.18.

דורון ספיר: מאושר לעלות מחוץ לסדר היום

נתן אלנתן: לפני כמה חודשים הועדה אישרה תיקון לפרסום של 77-78 אולם הסתבר שהיה צריך גם להאריך את תקופת הפרסום של 77-78 ומאחר והפרסום מסתיים בתקופת הבחירות ואי אפשר יהיה להאריך את הפרסום.

<u>הועדה מחליטה:</u>

לאשר את הארכה של פרסום 77-78 עד 3 שנים או עד הפקדת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן וליאור שפירא.

מטרת הדיון: דיווח וקבלת החלטה להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.

רקע:

1. ביום 30.4.18 ניתנה החלטת מליאת הוועדה המחוזית ת"א להאריך ולשנות את התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לתכנית מס' 507-0292219, רובעים 5 ו-6 בתל אביב
2. בהחלטה, התקבלה המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו מימים 8.11.17 ו-6.12.17 לתיקון התנאים המגבילים בהתאם לסעיף 78 לחוק, למעט בשני נושאים; בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.
3. בהתאם להחלטות הוועדה המקומית הנ"ל, הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות כלהלן:
   א. איחוד חלקות: בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי **חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.**
   ב. **בניה בקיר משותף**: מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע.
4. ביום 30.4.18 התקיימה ישיבת מליאת הוועדה המחוזית בסיומה התקבלה החלטת הוועדה המחוזית בנושאים אלו כלהלן:
   א. **איחוד חלקות:** לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ"ר.
   ג. **בניה בקיר משותף**: ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.
5. מהאמור עולה אם כן, כי תחת הגבלת איחוד חלקות בתחום אזור הכרזת אונסק"ו בחלק שאינו מצוי בתחום תכניות לב העיר, החליטה הוועדה המחוזית להגביל איחוד חלקות בכל תחום התכנית, כן בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים, הוועדה המחוזית ביקשה להגביל בניה זו למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בלבד.
6. ביום 27.5.18 פורסמה ברשומות הודעה בהתאם לסעיף 78 לחוק הכוללת תנאים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף כאמור בהחלטה, על כן הוועדה המקומית אינה רשאית לתת היתר בנייה הנוגד תנאים אלו.
7. הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה.
8. בנוסף לאמור לעיל, בסעיף 15 להחלטה נפלה טעות סופר **ותחת המילה "הנחיות עיצוביות"** צוין כי בתחום ההכרזה, חלות בנוסף למגבלות האמורות, **הנחיות מרחביות**.
9. לפיכך, הוועדה המקומית מבקשת את תיקון הסעיף כלהלן:
   "מובהר כי בתחום אזור ההכרזה יחולו כמדיניות גם הנחיות עיצוביות כפי שאושרו על ידי הועדה המקומית תל-אביב – יפו ביום 6.12.2017 ("הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה לרובעים 6-5").

כזכור, הנושא עלה לדיון בוועדה המקומית בישיבה שהתקיימה ביום 16.5.18 אך ככל הנראה, מאחר ונושא זה עלה מחוץ לסדר היום ובוועדת רישוי, לא פורסם פרוטוקול הדיון ולא נמצאה החלטת הוועדה המקומית בעניין. להלן תמלול מהדיון:

אדי אביטן: הדבר הראשון נושא איחוד חלקות ב"לב העיר", סעיף 12 להחזיר כמו בוועדה המקומית. הדבר השני, בנייה בקיר משותף, מהנדס העיר רשאי אלשר בעת ובעונה אחת בלי להגביל במגרשים עד 700 מ"ר.
ראובן לדיאנסקי: הנוסח הזה חושף את אנשי המקצוע.
נתן אלנתן: מהנדס העיר רשאי להמליץ בנייה בעת ובעונה אחת בכפוף למרקם הקיים.
שולי דידי: צריך לקבע נפח בתיק מידע, דברים ברורים. בגלל זה רשמנו כי מדובר בשיקול דעת ולא כהחלטה של הוועדה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שהציבור מקבל מידע שאומר, מהנדס העיר רשאי לאשר, ומהנדס העיר נניח מאשר, צריכים מספיק להיות ברורים כלפי המבקשים, כי האישור של מהנדס העיר יהיה כפוף להחלטה של חברי הועדה.
נתן אלנתן: צריכה להיות הנחיה חד משמעית בכל הנושאים, כי תיק המידע בכפוף לאישור הועדה המקומית. מדובר בנוסח שאושר כבר. הועדה המחוזית לא רוצה לאשר כלל.
ראובן לדיאנסקי: כל אישור יהיה כפוף להחלטת הועדה המקומית.
נתן אלנתן: כיוון שהועדה המקומית לא מתכוונת בתכנית עצמה ב-5 ו-6 היא לא תאסור בנייה בקיר משותף והיא לא תאסור איחוד חלקות בלב העיר, לכן אין שום סיבה שבעולם במסגרת 78 לאסור את זה, ולכן ההמלצה להורות ליועצת המשפטית להורות להגיש ערר למועצה המקומית כנגד ההחלטה של הועדה המקומית לגבי שני הסעיפים.
אדי אביטן: אני מאמין כי התקנון ייכנס לאישור כשנה מהיום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מאחר ואין כוונה בשלב זה של עריכת התכנית להכניס שינויים במצב התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת גודל מגרש מחוץ לאזור ההכרזה, ומאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה וממליצים להגיש ערר למועצה הארצית לגבי הסעיפים כמפורט בדרפט

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
נתן אלנתן: למעשה צריך לאשרר את ההחלטה שקיבלה הועדה להגיש ערר למועצה הארצית נגד החלטה של הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

הועדה מחליטה:
לאשר הגשת ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדרפט

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אופירה יוחנן וולק

מטרת הדיון: תיקון טכני בחוו"ד צוות מהדיון הקודם לצורך הדיווח להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף כך ש תישמר כלשונה החלטת הועדה המקומית המקורית להותיר שיקול דעת בידי מהנדס העיר בכל הקו הכחול

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים לערוך את התיקון כך שתשמר ההחלטה המקורית של הוועדה המקומית בנושא בניה בקיר משותף: "**מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע**".

בישיבתה מספר 0019-18ב' מיום 10/10/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
אדי אביטן: מדובר בתיקון טכני בחוו"ד צוות מהדיון בתאריך 8.8.18 לצורך הגשת ערר למועצה הארצית. כאשר אושרה ההחלטה המקורית בנושא בניה בקיר המשותף ואיחוד חלקות נקבע כי באיחוד חלקות נגביל ל-700 מ' באזור ההכרזה, ובניה בקיר משותף יהיה לפי חוו"ד מה"ע בהתאמה למרקם הקיים בכל

תחום הקו הכחול . עקב בלבול קרה שבאיחוד חלקות ישנה הגבלה ב700 מ' באזור ההכרזה. כאן אנחנו רוצים לתקן ולחזור להחלטה המקורית של הועדה המקומית שאפשר לבנות בקיר משותף בהתאמה למרקם קיים ע"פ חוו"ד מה"ע בכל תחום הקו הכחול. זה התיקון שאנחנו רוצים להכניס לחוו"ד צוות ועם ההחלטה הזו אנחנו נערור למועצה הארצית.
מרגריטה גלוזמן : אני מבקשת שאם ההחלטה תפגע בתיקי מידע שכבר יצאו או שהוגשו שההחלטה הזאת לא תחול עליהם.
נתן אלנתן : בכל מקרה אנחנו צמודים להחלטה של המחוז שהיא גוברת על החלטה של הועדה מקומית.
אודי כרמלי : במידה והערר למועצה הארצית יתקבל ותנוע בקשה. נעשו עסקאות אזרח קנה קרקעות על סמך תיק המיידע.
נתן אלנתן : ההחלטה מקלה עליו
אודי כרמלי : לא תמיד לפעמים הפוך ההחלטה יכולה לפגוע.
נתן אלנתן : אבל במקרים שההחלטה מקלה אתם מסכימים.
אודי כרמלי : כן. לכן יש להוסיף להחלטה את הסוגיה הזו.
נתן אלנתן : כלומר להוסיף להחלטה המקורית סעיף האומר כי מי שקבל תיק מיידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יכולו עליו ההנחיות של תיק מיידע התקף. אם זה מקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

<u>הועדה מחליטה</u> :
לאשר את ההחלטה המקורית האומרת כי : מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".
מי שקבל תיק מיידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יחולו עליו ההנחיות של תיק מיידע התקף. אם ההוראה תקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

<u>מטרת הדיון</u>
אישור הוועדה המקומית לאי הגשת כתב ערר למועצה הארצית בגין החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדרפט:

1. תכנית רובע 5 ו-6 המקודמת ע"י הוועדה המקומית, הינה תכנית מפורטת לרובעים מס' 5 ו-6 במרכז העיר תל אביב-יפו והינה אחת משלוש תכניות עירוניות לארבעת הרובעים במרכז העיר (3, 4, 5, 6).
2. בסמוך לאישור תכנית רובע 3 על ידי הוועדה המחוזית החל צוות התכנון בקידום התכנית אשר הינה בסמכות וועדה מחוזית.
3. ביום 3.8.15 החליטה הוועדה המחוזית, לבקשת הוועדה המקומית, לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית בהתאם לסעיף 77 לחוק ובנוסף נקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה בתקופת הכנת התכנית, בהתאם לסעיף 78 לחוק. תנאים אלו נקבעו ביחס לגובה הבנייה, קווי בניין, צפיפות, בניה על הגג, קומת עמודים מפולשת תוך התייחסות שונה לאזורים הכלולים בתכנית.
4. תנאים אלו עברו מס' תיקונים והבהרות כאשר לאור התקדמות בהכנת התכנית, בימים 8.11.17 ו-6.12.17 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לדון במספר שינויים ותוספות נדרשות בנוסח התנאים המגבילים, בין היתר ביקשה הוועדה המקומית להוסיף שתי מגבלות נקודתיות כלהלן :

א. **<u>איחוד חלקות</u>** : **בתחום אזור ההכרזה <u>ומחוץ לתכניות לב העיר</u> יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.**

ב. <u>בניה בקיר משותף</u> : מהנדס העיר רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע.

5. הגבלה בדבר איחוד חלקות <u>באזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר</u> נועדה לצורך שימור המרקם האורבני באזור ההכרזה, כפי שנעשה גם בהמשך אזור ההכרזה במסגרת תכנית רובע 3. תחום תכניות לב העיר הוחרג ממגבלה זו מאחר ותכניות לב העיר מתירות איחוד מספר חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, כאשר רשות הרישוי רשאית להתיר תוספת קומת מגורים על המותר (ראה סעיף 9.2.9 לתכניות 2385, תכנית 2331, תכנית 2363, תכנית 2268) ואין בתכנית המתהווה כדי לפגוע בזכויות על פי תכניות תקפות.

6. ביחס למגבלה אשר התבקשה בבניה בקיר משותף, מגבלה זו תכליתה למנוע את סיכול התכנית המתגבשת אשר תקבע הוראות בנושא זה הן מחוץ לאזור ההכרזה והן בתחום ההכרזה.

7. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 25.4.18 ביקשה הוועדה המקומית להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים כאמור לפרק זמן נוסף של 3 שנים, זאת לאור התקדמות בהכנת התכנית ומאחר ותוקף התנאים מסתיים בתקופת הבחירות לרשויות המקומיות, כאשר הוועדה המקומית לא התכנסה בתקופה זו.

8. לאור החלטות הוועדה המקומית מימים 8.11.17, 6.12.17 ו-25.4.18, ביום 30.4.18 דנה מליאת הוועדה המחוזית בשינויים המבוקשים בנוסח התנאים המגבילים והארכת תוקפם.

9. בתום הדיון ניתנה החלטת הוועדה המחוזית להארכת תוקף התנאים המגבילים לתקופה של 18 חודשים ושינוי התנאים להוצאת היתרי בניה כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 28.12.15, בהתאם למפורט בהחלטה, ובין היתר כלהלן:

"12. בניה בקיר משותף:

ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, <u>למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.</u>

13. לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ"ר."

10. מכאן, בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בהתאמה למרקם הקיים, הרי **- הוועדה המחוזית הוסיפה מגבלה כי גודלם המשותף של המגרשים הנבנים בקיר משותף לא יעלה על 700 מ"ר.**

11. בנוסף, בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל איחוד חלקות לשטח חלקות מאוחד של עד 700 מ"ר **בתחום אזור ההכרזה <u>ומחוץ לתכניות לב העיר</u> בלבד, הוועדה המחוזית הטילה מגבלה בדבר איחוד חלקות בכל שטח התכנית –גם מחוץ לאזור ההכרזה ובתוך תחום תכניות לב העיר.**

12. בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית, ביום 27.5.18 בוצע פרסום ברשומות בדבר הארכת תוקף התנאים המגבילים להכנת התכנית ושינוי התנאים בהתאם להחלטה מיום 30.5.18.

13. ביום 10.10.18 קיבלה הוועדה המקומית החלטה להגשת ערר בגין החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.4.18 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות. הנימוק להגשת הערר היה כלהלן: כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית **"הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר**

בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה".

14. על החלטת הוועדה המחוזית להארכת תוקף התנאים המקבילים ותיקונים הוגש ערר לועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית בטענה כי הארכת תוקף התנאים נעשתה שלא כדין וביום 16.5.19 דחתה המועצה הארצית את הערר.

15. במקביל לאמור לעיל, צוות התכנון והשירות המשפטי הכינו ערר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אך לאור התקדמות בהכנת התכנית, נמצא כי יש מקום לבחינה תכנונית מחודשת של נושא איחוד חלקות ובניה בקיר משותף, גם מחוץ לאזור ההכרזה, לכן – אמירה לפיה "אין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר הקיים", אינה מדויקת ודורשת חשיבה נוספת.

16. בחינה מחודשת זו נדרשה לאור בקשות רבות לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף בתחום תכניות רובע 3 ו-4, כאשר לבניה זו יכולה להיות השפעה על המרקם הקיים. כמו כן, בפועל לא מוגשות בקשות לאיחוד חלקות בתחום תכניות לב העיר, ובמתחמי התכנית אשר מחוץ לאזור ההכרזה (קלישר) קיימת התכנות מאוד נמוכה לאיחוד חלקות מעל 700מר, ובנוסף מרבית החלקות בנויות בפועל בקיר משותף.

17. כידוע, תכליתם של התנאים המגבילים – למנוע פגיעה בתכנון העתידי בתקופת הביניים של הכנת התכנית ועד להבאתה לדיון בהפקדתה ולמנוע מצב שבו התכנית, המצויה בהכנה, מסוכלת על ידי הוצאת היתרי בניה המנוגדים לה.

18. לפיכך, על מנת לבחון את הנושא וגיבוש עמדת צוות התכנון, מבקשים את אישור הוועדה לא להגיש ערר בשלב זה.

19. יצוין, כי בשלב זה תוקף התנאים המגבילים הינו עד נוב' 2019, ככל שצוות התכנון יגבש עמדתו בנושא עד למועד זה, הנושא יובא לדיון בוועדה במועד הדיון בבקשה להארכת תוקף התנאים/הפקדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים בשלב זה להמשיך ולבחון את הדברים במסגרת הכנת התכנית ולפיכך מבקשים לא להגיש ערר למועצה הארצית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

אורלי אראל לא משתתפת בדיון
אדי אביטן: מבוקש מהוועדה לא להגיש ערר למועצה ארצית בהתאם להחלטה שניתנה ב2017. אנחנו מבקשים למשוך את הבקשה להגשת ערר ובמקביל גם להאריך את הפרסום של התנאים המגבילים המסתיימים באוקטובר לעוד שנה וחצי מאוקטובר 2019, זהו אזור מאוד מורכב.
מלי פולישוק: הוגש אבל ערר והיה בו דיון.
אדי אביטן: מדובר בערר אחר במועצה הארצית שהוגש על ידי בעלי המגרש ששם זכינו. והערר הנוכחי אנחנו מבקשים להסיר
דורון ספיר: מאשרים ואני מציע להאריך בשנה.
אופירה יוחנן וולק: צריך לתת לצוות לעשות את העבודה המעמיקה.

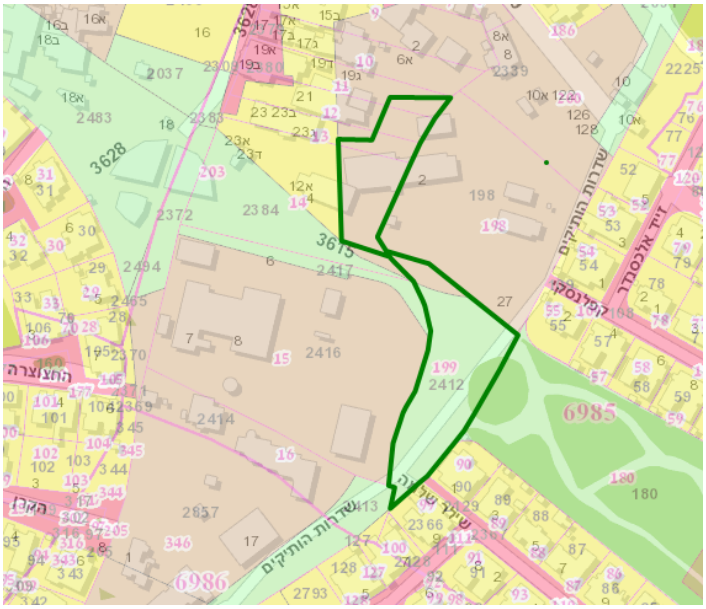
בישיבתה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה להמליץ לועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה עקב מורכבות הכנת התוכנית וכן כי אין צורך להגיש ערר למועצה הארצית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, אסף הראל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הסדר רישום בעלות העירייה בחלק ממגרש בית ספר דיזנגוף, קריית שלום



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר (בקירוב)	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6985	11	קק"ל	1,109	157	שטח לבנייני ציבור	השטח מהווה חלק ממגרש בית ספר דיזנגוף, רח' קפלנסקי 2, קריית שלום
6985	12	קק"ל	1,039	244	שטח לבנייני ציבור	
6985	13	קק"ל	800	238	שטח לבנייני ציבור	
6985	14	קק"ל	4,187	941	שטח לבנייני ציבור	
6985	199	קק"ל	2,658	2,658	שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח	חלק ממגרש בית הספר ושטח ציבורי פתוח

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 312 בתוקף לפי הודעה בי.פ 719 מיום 26/11/1959 כ"ה חשון תש"כ

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 11, 12, 13, 14 וחלקה 991 בגוש 6985 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

גילי טבת: בית ספר דיזינגוף הוא בי"ס עירוני שחלקים ממנו הוא בבעלות המדינה אנחנו מפקיעים בהסדר רישום וגם את הגינה בהתאם להוראות התב"ע.

בישיבתה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

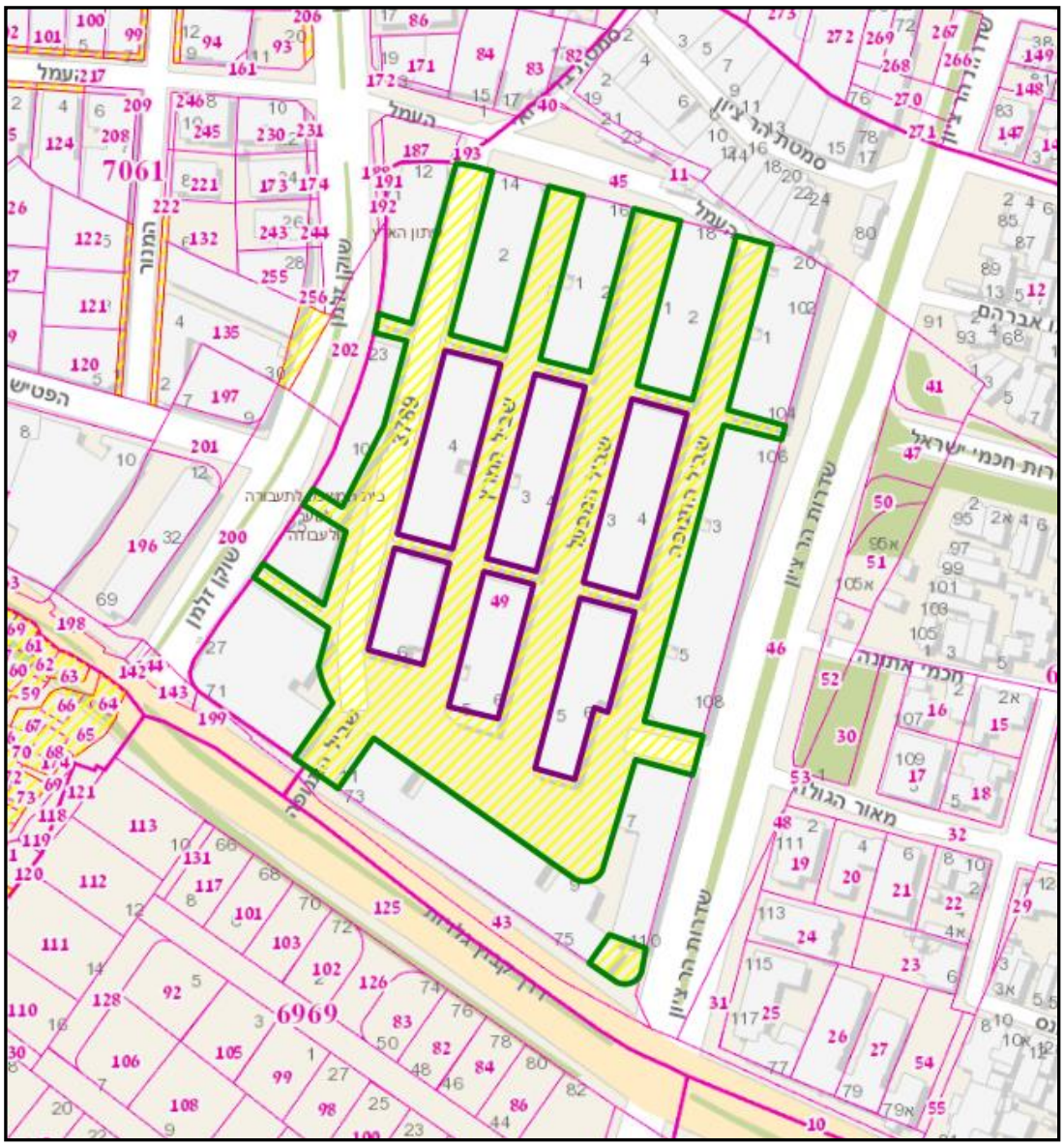
לאשר להפקיע חלק מחלקות 11, 12, 13, 14 וחלקה 991 בגוש 6985 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום דרכים על שם העירייה.

מיקום: קריית המלאכה



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח לרכישת חזקה במפלס הרחוב בלבד במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6971	49	פרטיים (בית משותף)	35,775	15,341	דרך	דרכים ושבילים להולכי רגל

מצב תכנוני קיים :
השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י :
1." תב"ע מס' 819 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1176 (עמ' 1732) מיום 22/04/1965 כ' בניסן התשכ"ה"
2. "תב"ע מספר 1071א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2835 (עמ' 2477) מיום 15/07/1982 כד' בתמוז התשמ"ב"

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

חו"ד מה"ע :
ממליץ להפקיע חלק מחלקה 49 בגוש 6971 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון :

ליאב הררי : הפקעת דרכים באזור קריית המלאכה, השטח המיועד להפקעה משמש כדרכים ושבילים להולכי רגל בפועל. ההפקעה נחוצה על מנת שהעירייה תוכל לבצע עבודה של שיפוץ ותחזוקה במתחם.
דורון ספיר : זהו אזור מאוד נמוך שרוצים להרים אותו, שיפור האזור והתשתיות. יש שם תושבים שסובלים מרמה נמוכה של תשתיות והפעילות בשל רמה הנמוכה כמו זנות, אנחנו רוצים להפקיע את הדרכים והשבילים כדי שהעירייה תוכל לתחזק אותם.
אודי כרמלי : זה לעולם לא הופקע, היום יש הצעת חוק חדש לרישום תלת מימדי. המשמעות היא שקניינית ניתן יהיה לקחת שטח ולרשום אותו בשכבות. מסדר הרבה בעיות, והמטרה היא שהרחובות שנתפסים כרחובות תהיה לנו הסמכות לטפל בהם.
אסף הראל : רק מסדרים אותם?
ליאב הררי : אנחנו מפרסמים שהשטח לרכישת החזקה הוא במפלס הרחוב בלבד על מנת לא לפגוע במרתפי החנייה ו/או במעברים בין הבניינים.
חן אריאלי : למה לא לעשות תוכנית ולסדר גם את האזורים הסמוכים?
אודי כרמלי : מדובר בהפקעה על פי תכניות קיימות, לוקחים את הרחובות ומטפלים בהם במסגרת הסמכויות שיינתנו לעירייה לאחר ההפקעה. חלק מהזנחה נובעת מהעובדה שלעירייה אין יכולת לטפל כמו ברחובות הסמוכים.
אסף הראל : צריך להפקיע רח' כדי שהעירייה תנקה ותטפל ברחוב?
דורון ספיר : כן, ולכן ההפקעה חשובה בקרית המלאכה.
אודי כרמלי : גם אם השטח היה בנוי, אנחנו מפקיעים שטחים ציבוריים לפי יעודי הקרקע . גם אם היה איזה צריף זה לא מונע מאתנו להפקיע את יעוד הקרקע. עמדת הצוות שיש הלימה.

בישיבתה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקה 49 בגוש 6971 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

רקע:
בתאריך 21.9.2008 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 2774 "הזרוע הצפונית של המע"ר- דופן איילון".
בהחלטת הוועדה מיום 07/01/2009 הוחלט לדחות את התביעה לפיצויים בכפוף לחוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד עמי פזטל.

בהתאם להליכי הגשת ערר בתביעת פיצויים התיק נידון בוועדת ערר – מחוז ת"א .
הערעור נדון, ובעקבות הדיון ניתנה החלטת ועדת הערר ביום 23.12.18, כדלקמן :

"... אנו סבורים כי בירור התביעה בוועדה המקומית היה חסר בכל הקשור להשפעת הגשר, מיקומו ומיקומי החיבורים על חלקות העוררים (התובעים). בנסיבות אלו אנו מקבלים את הערר באופן חלקי ומורים לוועדה המקומית לדון מחדש בטענות העורר בדבר פגיעה כתוצאה מאי הוודאות (של נקודות החיבור מן הגשר המתוכנן לנכס ע.פ.)... בשים לב לכך שניתן לבנות את הגשר מכוחה של התכנית והגשר אף מצוי בשלבי תכנון מפורט להיתר על פי מה שנמסר לנו. לעוררים תהיה זכות ערר על ההחלטה החדשה".

בעקבות החלטת ועדת הערר, מובא, אפוא, נושא "אי וודאות" זו, לדיון מחדש, לאחר שנבחן מחדש על ידי הגורמים המקצועיים בעירייה, ומתוך קביעה ,כי אפשרית הקמת הגשר כבר מכוח תכנית המתאר.

פרטי הנכס התובע:

חלק מחלקה 160 בגוש 7110.
שטח החלקה :שטח רשום - 375 מ"ר
שטח המיועד לדרך ושצ"פ - 370 מ"ר
שטח החלקה נטו - 5 מ"ר
החלקה מהווה את הפינה הדרום מערבית של הנכס ומצויה בצידו הצפוני של רח' עמק ברכה.

חלק מחלקה 27 בגוש 7110.
שטח החלקה : שטח רשום - 444 מ"ר
שטח המיועד לדרך ושצ"פ - 262 מ"ר
שטח החלקה נטו - 182 מ"ר
החלקה מהווה את הפינה הצפון מזרחית של הנכס ומצויה בצידו המערבי של רח' יוקנעם ומדרום להסתעפות מרח' יוקנעם.

חלק מחלקה 28 בגוש 7110.
שטח החלקה : שטח רשום - 375 מ"ר
שטח המיועד לדרך ושצ"פ - 375 מ"ר
שטח החלקה נטו - 0 מ"ר
החלקה מהווה את הפינה הצפון מערבית של הנכס ומצויה בצידו הדרומי של הסתעפות מרח' יוקנעם.

חלק מחלקה 34 בגוש 7110.
שטח החלקה : שטח רשום - 444 מ"ר
שטח המיועד לדרך ושצ"פ - 129 מ"ר
שטח החלקה נטו - 315 מ"ר
החלקה מהווה את הפינה הדרום מזרחית של הנכס ומצויה בצידו הדרומי של הסתעפות מרח' יוקנעם.

תכנית מס' 2774 "הזרוע הצפונית של המע"ר – דופן האיילון" שדבר פרסומה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5441 מתאריך 27/9/05.

מטרת התכנית: יצירת תשתית עירונית, הכוללת פתוח דרכים, שצ"פים, שבילים ומעברי הולכי רגל ותשתיות אחרות, ליצירת תנאים סביבתיים אשר יאפשרו פיתוח עתידי של אזור הזרוע הצפונית של המע"ר –דופן איילון כמרכז עסקים ראשי.

לפי סעיף 9.4.1 לתקנון התכנית : "הוראות לשטחים לתכנון מפורט בתחום הקו הכחול של התוכנית : לכל תכנית מפורטת בתחום הגובל בקו כחול של התכנית יוכן נספח בינוי ופיתוח..."

התכנית קובעת גשר בהמשך רח' עמק ברכה המיועד לשיפור הנגישות בין עברי האיילון ע"י פיתוחו כשדרה וטיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים. שטח זה שיעודו שצ"פ יגונן וניתן לקרותו בקרוי שקוף.

על גשר "עמק ברכה" יבנו 2 נתיבי תנועה בלבד, אחד לכל כיוון, והרחבות מקומיות בצמתים (כל תוספת של נתיבי תנועה על הגשר תהווה שינוי לתכנית זו).

הגשר יחובר לדרך קיימת במפלס הרחוב הקיים.

טענות התובעים :

לטענת שמאי התובעים: במצב חדש קיימות מגבלות תכנוניות המייצרות עלויות עודפות וכן קיימות דרישות בהקשר לאיכות סביבה המייצרות עלויות שלא היו במצב הקודם.

תוספת העלויות העודפות מוערך ע"י שמאי התובעים בירידת ערך של כ – 8% משווי הנכס.

כמו כן, קובע שמאי התובעים ירידת ערך נוספת של כ – 12% משווי הנכס בגין גורם אי הודאות במיקומו העתידי של גשר עמק ברכה.

סך הפיצוי הכולל ובכפוף לחוות דעת שמאי התובעים מר שלומי חדד הינה **900,000** ₪ לתאריך הקובע 27.9.05

חוו"ד שמאי הוועדה ניב כהן ממשרד יורם ברק בעקבות החלטת ועדת ערר מיום 23.12.18

ירידת הערך הנטענת הינה ביחס לגשר מתוכנן בסמוך לנכס הנדון על פי תכנית תא/2774 שפורסמה בתאריך 27/9/05.

בתאריך 9/7/18 ניתן תוקף לתכנית תא/4007 המשתלבת עם הגשר המתוכנן ומשנה את יעוד הנכס ליעוד עירוני מעורב הכולל שימושי תעסוקה ,מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

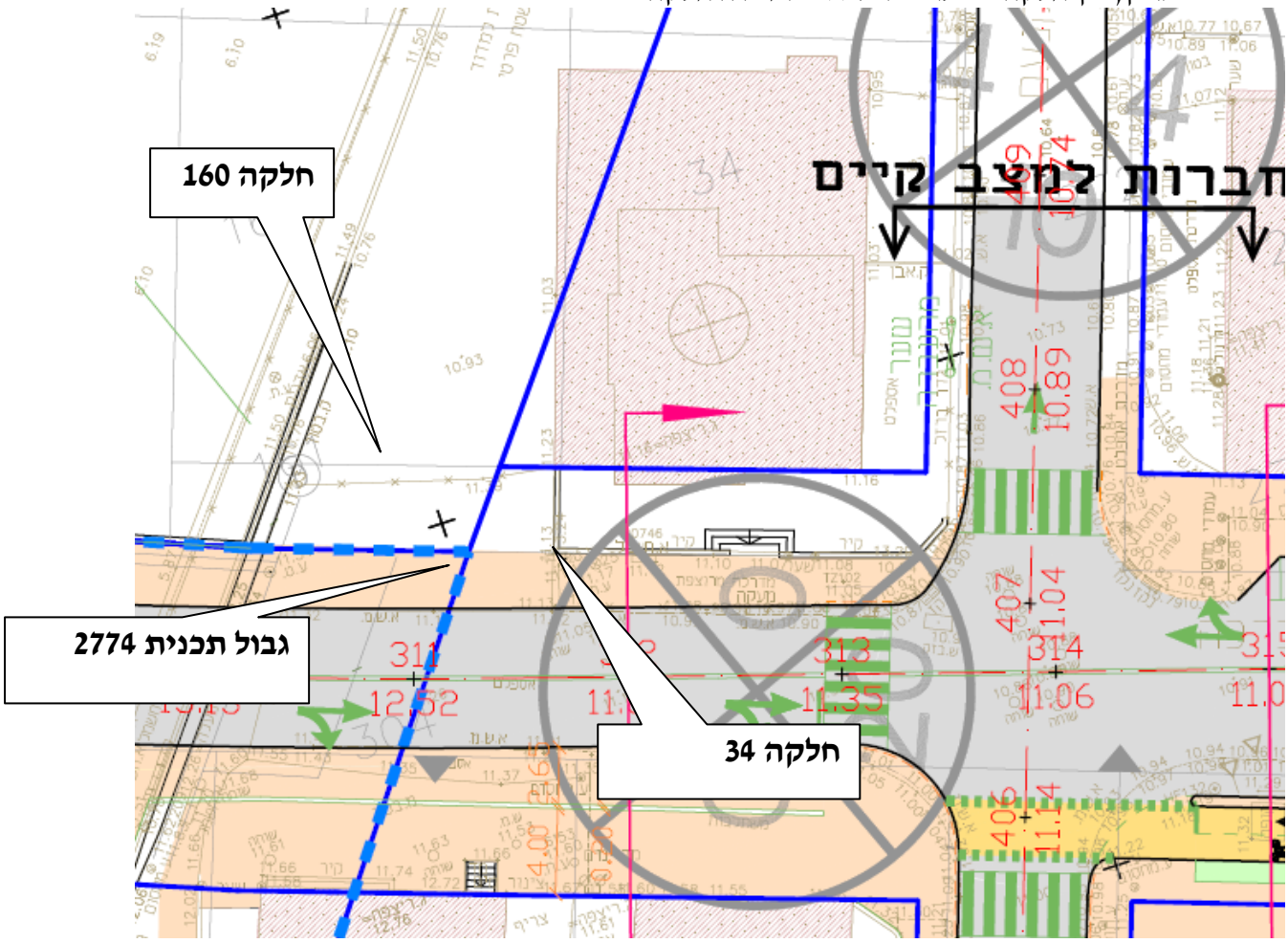
על בסיס תכנית חדשה תא/4007 הוכן תשריט" תכנון מידי."

בהתאם לתשריט" תכנון מידי "הנ"ל הגשר המתוכנן יתחבר למפלס הרחוב הקיים רק ברח 'יוקנעם , באופן שהגשר מוגבה ביחס לחלקה 34 ב – 0.7 מ 'בצד המערבי ועד 0.00 מ 'בצד המזרחי.

הקמת הגשר תיצור נגישות ישירה לנכס ולסביבתו מצידו המערבי של אילון ,שהינו כיום ללא מוצא והפרש הגובה הנ"ל אינו משנה את הנגישות הכללית לאזור ולנכס בפרט ,אלא משנה את הנגישות הפיזית מצד דרום אל הנכס באופן שיצריך מדרגות או שינוי הכניסה אל הנכס לצידו המזרחי דרך רח 'יוקנעם.

גם אם נחמיר ונניח כי זהו מצב הדברים גם בתכנית תא/2774 ,הרי שבגישה מחמירה נתון זה לכל היותר מאיין את ההשבחה כפי שהוצגה בשומתי באופן שהסה"כ הכללי אינו מביא לפגיעה כלל במקרקעין הנדונים.

תשריט "תכנון מיידי" הינו מפורט ושופך אור גם על מיקום הנכס ביחס לתכנית 2774.
מהתשריט עולה כי קודקוד חלקה 34 מרוחק מגבול תכנית 2774 ואינו נושק לה.
כמו כן, בין חלקה 160לתכנית 2774 מפרידה חלקה 161.



חוות דעת היועמ"ש עו"ד עמי פזטל

במהלך הדיונים בוועדת הערר עלתה השאלה, האם ניתן להוציא היתר לבניית הגשר מכוח התכנית (שהיא "מתארית"), שאלה זו נענתה - לבקשת ועדת הערר - בתשובת הייעוץ המשפטי של העירייה (להלן- "התשובה המובהרת"), כדלקמן:

"תכנית 2774... מתירה בהוראותיה את הקמת הגשר הנדון. ההקמה אפשרית, בין בהיתר בניה, ובין בהרשאה למבנה דרך עפ"י סעיף 261ד' לחוק התכנון והבניה".

עמדה מובהרת זו, לא ממש תאמה את חוות הדעת המקורית של הועדה המקומית שהוגשה לערר, לפיה (מעבר לשיקולים רבים אחרים ל"דחיית התביעה" בגלל "חוסר פגיעה") נטען, כי הנזק לנכס התובע – אם בכלל קיים - "טרם גובש", כי התכנית היא מיתארית ואינה ברת פיצוי מידי עפ"י סעיף 197, ואם קיים נזק, הריהו נדחה מאוד ומאיין את התביעה". כמובן, שבנוסף לכך גם הובאו נימוקים אחרים לדחיית התביעה.

בעקבות "התשובה המובהרת", נכתב בהחלטת ועדת הערר דלעיל (מיום 23.12.18), כך: "... אנו מורים לוועדה המקומית לדון מחדש בטענות העורר בדבר פגיעה כתוצאה מאי הוודאות לעיל (בקשר למיקום

המדויק של חיבור הגשר אל הרחוב בו מצוי נכס התובעים – ע.פ), בשים לב לכך שניתן לבנות את הגשר מכוחה של התכנית.. לעוררים תהיה זכות ערר על ההחלטה החדשה".

לאור ההחלטה הנ"ל של ועדת הערר, נבדקה ונבחנה ,שוב ,תביעת העוררים ,על ידי הגורמים התכנוניים בעירייה וכן על ידי שמאי הועדה (מר יורם ברק) והמסקנה שהוסקה היא, כי גם בהתחשב באפשרות הקמת הגשר עפ"י התכנית (המתארית), לא חלה פגיעה בנכס התובע, כפי שנכתב בחוות דעת שמאי הועדה: "הקמת הגשר תיצור נגישות ישירה לנכס ולסביבתו מצדו המערבי של האיילון שהינו כיום ללא מוצא" . זו השבחה ניכרת. השמאי מציין כי לאחרונה (9.7.18) אושרה תכנית 4007 (להלן – "התבע החדשה") שלפיה יתחבר הגשר המתוכנן רק ברחוב יוקנעם, באופן שהגשר מוגבה ביחס לחלקה 34 ב-0.7 מ' בצד המערבי ועד 0.00 מ' בצד המזרחי והפרש הגובה הנ"ל אינו משנה את הנגישות הכללית לאזור ולנכס בפרט. הנגישות הפיזית מדרום אל הנכס יצריך כמה מדרגות ואילו הכניסה לנכס לצידו המזרחי דרך רחוב יקנעם תהיה ללא שינוי. הדבר אינו יוצר פגיעה בנכס מבחינה שמאית. מסקנת שמאי הוועדה המקומית: "גם אם נחמיר ונניח כי זה מצב הדברים גם בתכנית (הנדונה, 2774) הרי אפילו בגישה מחמירה זו, נתון זה, לכל היותר מאיין את ההשבחה כפי שהוצגה בשומתי (המקורית) באופן שסה"כ הכללי אינו מביא לפגיעה כלל במקרקעין הנדונים".

ראוי לציין כי עפ"י תשריט "תכנון מידי" שהוכן לפי "התב"ע החדשה" ניתן להבחין במפורש כי קודקוד חלקה 34 מרוחק מ קודקוד התכנית (2774) ואינו נושק לה. כמו כן, ניתן להבחין לפי "התכנון המידי" כי גם חלקה 160 אינה גובלת בתכנית(וכי חלקה 161 מפרידה בין חלקה 160 לבין התכנית). כלומר, אין גבילות בין הנכס (החלקות התובעות) לבין תשריט "תכנון מיידי" , כפי שנטען על ידינו בחוות הדעת המקורית שהוגשה לוועדה המקומית (אך <u>יודגש</u>, כי ,וועדת הערר בהחלטתה קבעה אחרת: כי "קודקודה של חלקה 34 נושק לקודקוד "שן" שקיימת בתכנית, הבולטת לכוון מזרח" וכי "חלקה 160 גובלת מצפון "בשן" שקיימת בתכנית הבולטת לכיוון מזרח").אם כן, אף שנושא הגבילות אינו זה שלגביו התבקש הדיון המחודש הנוכחי, הרי סוגית הגבילות צפה ועולה ,עתה, מחדש, תוך כדי הבאתה לדיון של השאלה ("השפעת הגשר על חלקות העוררים ... כתוצאה מאי הוודאות באשר למיקום המדויק של חיבור הגשר אל רחוב"),ששאלה וועדת הערר בהחלטתה. לאור קביעת שמאי הוועדה כי חלקות התובעים אינן גובלות בתכנית (כפי שנראה עתה בבירור ב"תבע החדשה") הרי ממילא דין התביעה להידחות מבחינת אי הגבילות. הוועדה המקומית שומרת לעצמה הזכות לטעון בעניין אי הגבילות לאור הממצאים הברורים, האמורים, אם במסגרת ערר, ככל שיהיה ,מטעם התובעים ,על החלטת הוועדה המקומית המחודשת, ואם במסגרת אחרת (כגון בערעור בבית משפט מנהלי אם החלטת וועדת הערר מיום 23.12.18 הינה "החלטת ביניים" ותהפוך לסופית, או בכל דרך משפטית אחרת. יצויין, כי בירור בוועדת הערר העלה כי תיק הערר הנוכחי, נסגר).

הועדה מתבקשת לאמץ את חוות דעתנו ואת חוות דעתו של שמאי הועדה ולדחות את תביעת 197 של התובעים (העוררים) משום שאין "פגיעה" בנכס התובע לפי תכנון הגשר. וגם ,ומעבר לכך, כי אין "גבילות" בין הנכס התובע לתשריט "תכנון מיידי".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

עמי פזטל: הנושא הוא הגשר החדש המתוכנן שעובר מעל איילון וממשיך לעבר עמק ברכה. בעל נכס בסמוך לגשר טוען לפגיעה בירידת ערך הנכס שלו, הנושא היה בדיון בועדת ערר שעדיין לא הסתיים. ועדת הערר החזירה התביעה לדיון בועדה המקומית לבחינה האם יש פגיעה בבעל הנכס שבסמוך. ונראה כי יש יתרון עצום בהקמת הגשר שמחבר את עמק ברכה ונותנים יתרון לכל בעלי הנכסים שבאזור ואין פגיעה בנכס התובע, להפך ערך הנכס עולה. לאור האמור אני מציע לדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה לקבל את חוות דעת השמאית וחוו"ד המשפטית שהונחו בפניה ודוחה את תביעת 197 של התובעים (העוררים) משום שאין "פגיעה" בנכס התובע לפי תכנון הגשר. וגם ,ומעבר לכך, כי אין "גבילות" בין הנכס התובע לתשריט "תכנון מיידי".

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אריאלי חן, הראל אסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: גבעת העליה (ג'באליה), יפו.

כתובת: דרום עג'מי
ממזרח רח' שם הגדולים, ממערב רח' קדם. מדרום (לא גובל בתכנית) רח' פחד יצחק.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7044	לא מוסדר	חלק מהגוש	1, 68-72, 146-151, 155, 160	2, 4-8, 13, 41, 108-109, 120, 145, 152-154

שטח התכנית : 12.042 ד'

מתכנן: אדר' אילה רונאל
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: בעלות מדינה – רמ"י, עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית 3 מגרשים: מגרש "קדם" (תא שטח מס' 1) ברח' קדם 163, מגרש "שם הגדולים" (תא שטח מס' 2) ברח' שם הגדולים 2 ומגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח מס' 3) ברח' קדם 161. במצב הקיים כיום במגרש "קדם" ישנו מבנה שיכון בעל 6 כניסות ובן 3 קומות על גבי קומת עמודים, ובו סה"כ 44 יחידות דיור. במגרש "שם הגדולים" שני מבני שיכון בעלי 4 כניסות, בני 3 קומות ובהם סה"כ 59 יח"ד. במגרש "חורשת הזיתים" ישנה כיום נטיעת עצי זית, ניתן לבנות ע"פ תב"ע תקפה 23 יח"ד
מחצית מהדיירים בתחום התכנית הם דיירי דיור ציבורי (דירות בבעלות משרד הבינוי והשיכון, החברה המשכנת חלמיש), ומחצית הם בעלים פרטיים. בנוסף בתחום התכנית שצ"פ המשמש כיום כשטח לחניית הדיירים.

מדיניות קיימת:
תוכנית תא 5000 -
אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עד 4 ק', רח"ק 1-3. שטח התכנית מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כמתחם להתחדשות עירונית.
בתוכנית להתחדשות עירונית תותר תוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה לסביבתה דרגת גובה אחת מעל הגובה המותר לאישור הועדה המקומית.
תמ"א 38- מבני שיכון ביפו ההיסטורית תותר תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית (עד גובה של 6 קומות + קומה חלקית)

מצב תכנוני קיים:

תכנית בניין עיר 2660 – תכנית מתאר "עג'מי". תכנית זו קובעת את שטחי הבנייה המקסימליים למספר יחידות הדיור בהיתר*110 עבור שטח עיקרי, ו25% משטח זה כשטחי שירות.

תב"ע תקפה: 2660 עג'מי
יעוד קיים: אזור מגורים ה'
שטח התכנון: 12042 מ"ר
זכויות בניה: 110*מס' יח"ד שטח עיקרי, 25% משטח עיקרי עבור שירות 4 קומות
שימוש: מגורים.

<u>חוו"ד יחידה אסטרטגית לעניין שטחי ציבור ותמהיל:</u>

1.1 אוכלוסייה קיימת בעג'מי ובגבעת העליה

<u>הנחות עבודה</u>:

- גודל אוכלוסייה: 5,740 תושבים
- ממוצע נפשות למשק בית: 4.4
- יח"ד קיימות 1,957

שטח נדרש נורמטיבית עבור האוכלוסייה הקיימת (דונמים)						שטח קיים		מאזן	
שב"צ מקומי	שב"צ כלל עירוני	סה"כ	שצ"פ מקומי	שצ"פ כלל עירוני	סה"כ	שב"צ	שצ"פ	שב"צ	שצ"פ
22	6	28	29	-	29	80	207	+52	+178

שירות	נדרש עבור אוכלוסייה קיימת (כיתות/יחידות)	קיים	מאזן
מעונות יום	7	-	-7
גני ילדים	9	7	-2
בית ספר יסודי	18	27	+9
בית ספר על יסודי	18	52	+34
מרכז קהילתי	-	1	+1
מועדון נוער	-	אין נתונים	-
מועדון קשישים	-	1	+1
תחנה לבריאות המשפחה	-	-	-
מרפאה	-	1	+1
בתי כנסת	2	6	+4

<u>מסקנות</u>:

א. בשכונה נדרשות כ - 7 כיתות של מעון יום ו - 2 כיתות של גן ילדים. ממידע שהתקבל ממינהל השירותים החברתיים עולה כי מרבית אוכלוסיית השכונה מוצאת פתרונות לגילאי 0-3 בתוך המשפחה או במסגרת משפחתונים פרטיים קטנים.

ב. סה"כ השטח הבנוי הנדרש לצרכים קהילתיים בשכונה (רווחה, תרבות וקהילה, דת) הינו כ - 2,700 מ"ר. כל אחד מצרכים אלה, לא עובר את סף הכניסה לשכונה, כאשר הוא עומד בפני עצמו.

1. מאזן שטחי ציבור בעג'מי וגבעת העליה ביחס לתכניות שטרם מומשו

על מרבית שטחן של עג'מי וגבעת העליה חלה תכנית מס' 2660. ההערכה היא כי 1,500 יח"ד מתוכה טרם מומשו וכי על היקף יח"ד זה יש להפעיל מקדם מימוש של 10% : סה"כ 150 יח"ד שטרם מומשו.

<u>הנחות עבודה</u>:

- גודל אוכלוסייה קיימת : 5,740 תושבים
- אומדן תוספת אוכלוסייה מכוח תכנון מפורט לאחר הפעלת מקדם המימוש[1] : 660 תושבים
- סה"כ : 6,400 תושבים

שטח נדרש נורמטיבית עבור האוכלוסייה הקיימת (דונמים)						שטח קיים		מאזן	
שב"צ מקומי	שב"צ כלל עירוני	סה"כ	שצ"פ מקומי	שצ"פ כלל עירוני	סה"כ	שב"צ	שצ"פ	שב"צ	שצ"פ
24.3	6.4	31	32	-	32	80	207	49	+175

שירות	נדרש עבור אוכלוסייה קיימת (כיתות/יחידות)	קיים	מאזן
מעונות יום	8	-	-8
גני ילדים	11	7	-4

[1] 150 יח"ד *4.4 (גודל מ"ב) = 660 תושבים

בית ספר יסודי	20	27	+7
בית ספר על יסודי	20	52	+32
מרכז קהילתי	-	1	+1
מועדון נוער	-	אין נתונים	-
מועדון קשישים	-	1	+1
תחנה לבריאות המשפחה	-	-	-
מרפאה	-	1	+1
בתי כנסת	2	6	+4

2. המלצות

2.1 כאמור, היקף השטח הציבורי הנדרש נורמטיבית (כ - 7 דונם שב"צ ושצ"פ), אינו מאפשר הקצאת שטחים אלה באמצעות קרקע בתחום התכנית המוצעת.

2.2 <u>שטחים למוסדות ציבור</u>
בעג'מי וגבעת העליה ישנם מגרשים פנויים רבים בייעוד מבנים למוסדות ציבור. אחד מהם, בגודל של 1.5 דונם, נמצא בצמידות לתכנית המוצעת. אף על פי כן, נוכח העדר כיתות של מעונות יום בשכונה, מוצע כי התכנית תכלול בתוכה שטחי ציבור שיאפשרו את הקמתן של לפחות **שתי כיתות מעונות יום** או **שתי כיתות לגיל הרך**, לרווחת הדיירים הקיימים והעתידיים.

2.3 <u>שטחים ציבוריים פתוחים</u>
מיקום התכנית המוצעת בצמידות לפארק מקומי שכונתי ובקרבת חוף הים מאפשר מתן מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים עבור הדיירים הקיימים והעתידיים.

3. תמהיל יח"ד

3.1 תמהיל ביח"ד המוצעות במסגרת במסגרת עיבוי - בדומה לתמהיל הקיים במבנים.

3.2 <u>תמהיל יח"ד בבנייה החדשה</u>:

א. דירות 3-2 חדרים (79-60 מ"ר): 25%

ב. דירות 4 חדרים (100-80 מ"ר): 50%

ג. דירות 4 חדרים ומעלה (מעל 100 מ"ר): 25%

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות עירונית במתחם "קדם-שם הגדולים" ע"י עיבוי הדירות הקיימות , שיפור המרחב הציבורי , הסדרת החניה ותוספת בניה למגורים ותוספת של 2.65 קומות על שלושת הבניינים הקיימים ברח' קדם ושם הגדולים (תאי שטח 1, 2) תוך שימור אופי המקום.

הגדרת זכויות בנייה וצפיפות לבניין חדש במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3).

כל זאת בהתאם לתכנית המתאר תא\5000.

תיאור מטרות התכנון:

- התחדשות עירונית במתחם "קדם-שם הגדולים" ע"י:
- עיבוי הדירות הקיימות.
- שיפור המרחב הציבורי ע"י הגדלת שצ"פ ופיתוח המרחב הציבורי המשותף.
- קביעת תקן חניה.
- תוספת בניה למגורים – 2.65 קומות על גבי המבני השיכון הקיימים (תא שטח 1ו2).
- תוספת שטחים לבניה חדשה במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3) לבניין של 7.5 ק'
- תוספת שטח ציבורי בנוי בבניין החדש.

יח"ד:
צפיפות: 28.3 יח"ד לדונם בתחום התכנית.
שטח ממוצע ליח"ד לתוספת בניה ובניה חדשה :כ 80 מ"ר כולל ממ"ד
תמהיל יח"ד יהיה ע"פ המלצת היחידה האסטרטגית לעיל ותבחן סופית לעת הכנת תוכנית עיצוב.
תתאפשר גמישות במספר יח"ד בתמהיל של עד 5%.
סה"כ יח"ד: 294 יח"ד
במסגרת תכנית זו תותר תוספת בנייה כ 200 יח"ד.

תקן חניה: חוו"ד אגף התנועה:
- תכנית קדם שם הגדולים מרוחקת פחות מחצי ק"מ מתוואי המתע"ן – הקו האדום.
- מערך שבילי האופניים כולל שביל קיים במחרוזת, שבילים מתוכננים בבעש"ט, צבי צור ויפת.
- כיווני התנועה יבחנו ע"מ לאפשר תנועת אופניים גם ברחוב קדם.
- תקן חניה מומלץ 1:1 לכל היותר ובנוסף חניות אופניים, אופנועים ונכים.
- רחובות יפת וצבי צור הינם רחובות בהם תח"צ רבה.
במסגרת התב"ע תוסדר הגישה למגרשים, מתוכנן מרתף תת קרקעי שיפנה שטחים עבור הולכי הרגל ויאפשר תנועה בטוחה יותר עבורם בתוך המתחם.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 6.5 (במבני השיכון תא שטח 1ו2 – תוספת של 2.5 ק') עד: 7.5 (במגרש חורשת הזיתים – בניה חדשה תא שטח 3)
תכסית: 55% במגרש החדש, 45% במגרשים הקיימים.
קווי בניין: במגרשים הקיימים 2 מ' לכל כיוון, במגרש החדש ימני – 3 מ', שמאלי -2 מ', אחורי – 2מ', קדמי 4 מ'.

שטחי בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה			
מגורים ג'	מגורים	1	3376	6676	2775	0	9451	260	45	86
מגורים ג'	מגורים	2	4472	9370	4015	950	14335	320	45	108
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	3	2680	380	30		410			
מגורים ג'	מגורים	3	2680	7440	3360	8576	19376	660	55 (5)	100
סה"ב			10528	23866	10180	9526	43572			294

שיתוף ציבור: בתאריך 15/07/2018 התקיימה ישיבה להתיעצות עם הציבור והוחלט כי: בהמשך לעבודה הנרחבת שנעשה במתחם שכלל מספר אספות דיירים, הקמת נציגויות בתים וסקר הוחלט על ידוע הנציגות על הדיון בועדה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה			
	מ"ר	19,344 מ"ר	34,046 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר		
גובה	קומות	3-4	6-8
	מטר		
תכסית		45%	45%-55%
מקומות חניה		עפ"י תקן	עפ"י תקן

זמן ביצוע:
מיידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
לאשר את התוכנית להפקדה.
התוכנית היא תוכנית להתחדשות עירונית יחידה מסוגה בעג'מי-ג'יבליה התוכנית משאירה את האוכלוסיה הקיימת ומשפרת את תנאי הדיור. תוספת יחידות הדיור החדשה מיועדת לאוכלוסיה ממעמד סוציו אקונומי בינוני-נמוך.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0468389	שם התכנית מתחם קדם-שם הגדולים תא/4553	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית אילה רונאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ **יש** ☐ **אין**
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 12 דונם - התוכנית מבקשת לחדש את שלושת המבנים הקיימים ע"י תוספת 2.5 קומות והרחבת הדירות הקיימות במגרשים 1,2, ולבנות בניין חדש למגורים במגרש 3 הפנוי. התוכנית מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים.	62 א. (ג), 62 א (א) ס.ק (19) (4)	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	705ג' דרום עג'מי 705 ב אזור בתי הקברות ותוף עגמי (אינו גובל בתוף הים)	- **יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2** - **5.3.1 (ד) 1, 2, 4**	+

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית	**נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות עירונית, מתחם חופי	- **ס' 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית** - **5.3.1 (ד) 1,2,4 מתחם חוף עג'מי**	+
[illegible]	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	**ס' 3.2.3** איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	+
[illegible]	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	**מקבץ שימושים ראשי – מגורים ס' 3.2.3 (א) (1)** **ס' 3.2.3 (ג)** על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ 12 יח"ד נטו. התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת חוו"ד יחידה אסטרטגית.	+ צפיפות לפי תאי שטח (יח"ד לדונם) מגרש 1 – 24 מגרש 2 – 22 מגרש 3 הפנוי - 32 ישנה חוו"ד יחידה אסטרטגית
[illegible]	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	- **ס' 3.2.3 (ב)** רח"ק 3-1 לכל גודל מגרש - **ס' 5.3.2 (ג')** בתוכנית התחדשות עירונית תותר תוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי	+ רח"ק 3.17
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**ס' 3.1.4 (ב)** בתוכנית התחדשות עירונית	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**ס' 3.1.5** **סעיף 2.5.3 (ב)**	+ שטחי בניה תת קרקעי חושב 80% תכסית *4 למגרש 3 הפנוי ו-950 מ"ר למגרש 2. קביעת זכויות ושימושים ע"פ ע1
[illegible]	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	לפי נספח העיצוב העירוני: עד 4 ק' לפי אזור תכנון 705 ג' 6.5 ק'	- נספח עיצוב עירוני 4 ק' - ס' 5.4 אזור תכנון 705 (ג) 6.5 קומות - ס' 5.3.2 (ג)	+ 6.5 ק' 7.5 ק' לאישור הועדה המקומית – בניה נקודתית החריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+
[illegible]	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1** הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	+ בתיאום היחידה האסטרטגית

מרחב ציבורי	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** ,שטח פתוח מקומי.	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** סעיף 3.6.11 שטח פתוח מקומי	+
נספחים	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8** כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	**נספח תחבורה** **3.8.7 תקן חניה שביל אופניים**	**3.8.7 תקן חניה שביל אופניים**	+ תקן חניה לפי התקן התקף
הוראות בנושא טבע עירוני	**איכות סביבה - סעיף 4.4** בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)	**בכל שטח התוכנית**	בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)	+
	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני:** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	4.5.3 תכנית עתידית הגובלת המכלול טבע עירוני	+
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	4.6.2 4.6.4 4.6.5 4.6.6	+

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
סעיפי חוק אפשריים לשימוש לפי סעיף 62 א (ד)	**סעיף קטן (א)(4)**	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שינוי קוי בניין
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הפקעת קרקע עבור שצ"פ

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדר'	מספר ת.ז. 052082013	חתימה	תאריך 4/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 243976-9	חתימה	תאריך 4.7.2018

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/07/2018
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/07/2018

בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
שלומית זוננשטיין : התוכנית הוכנה בשתוף פעולה של עיריית ת"א ומינהל מקרקעי ישראל, אוניברסיטת ת"א
אילה רונאל מציגה את התוכנית במצגת.

אילה רונאל : מדובר בפרוייקט התחדשות עירונית יחודי הרעיון לעשות פרוייקט אחד.
אהרון מדואל : מה גודל התמורה לדירות הקיימות?
אורלי אראל : רוב האנשים גרים בדיור ציבורי העיריה לוקחת על עצמה הדיירים הם מקבלים ממ"ד ומרפסת.
אהרון מדואל : 50% דיור ציבורי ו50% דיור בבעלות ולכן אני מבקש 25 מ"ר + מרפסת לדיור בבעלות.
נתן אלנתן : האם מגדילים את הדירות של הדיור הציבורי? אם כן, אני מתנגד להגדלה. זה נגד התושבים. כי למעשה כל דייר בדיור הציבורי מקבל דירה בהתאם למצב המשפחתי שלו.
אהרון מדואל : דיירי הדיור הציבורי מקבלים בעלות.
נתן אלנתן : כלומר הדיור הציבורי הופך להיות בבעלות ?
אהרון מדואל : כן .
עמיר בדראן מבקש רשות דיבור.
הראלה אברהם- אוזן : פונה לעמיר בדראן. לא מלאת שאלון ניגוד עניינים ולא ערכתי לך הסדר ניגוד עניינים. שאלתי - האם אתה שואל שאלה כחבר מועצה או מייצג תושבים כאחד שגר בשכונה ולא כעו"ד? .
עמיר בדראן : אני נמצא כאן כנבחר ציבור וכתושב בשכונה ולא מייצג כעו"ד.
הראלה אברהם- אוזן : מאחר ואנחנו נמצאים בדיון להפקדת תוכנית ואתה פונה לחברים כנבחר ציבור ותושב השכונה אתה רשאי לדבר.
עמיר בדראן : מדובר בבפרויקט יחודי יש רתימה ביחד של כל הגורמים עקב מצוקת הדיור ביפו. מי מצטרף לתוכנית רמ"י שמביאה מגרש כדי שהפרויקט יוכל לעמוד על הרגלים. זאת כדי לראות איך ממנים את התוכנית? מחד רמ"י מתנה שהיא נותנת את הקרקע אבל היא רוצה שיהיה פי 3 יח"ד. לכן מדובר על 100 יח"ד ויבנו 200 יח:ד. בנוסף העיריה אומרת שהיא רואה בחיוב את התוכנית. מדובר על 50 יח"ד שיהפכו בבעלותם של מתגוררי הדיור הציבורי בלי לשלם שקל והדירות שלהם גם יורחבו וישופצו. . אבל בפועל יש סכנה שהפרויקט יכשל בגלל שהובטחו הבטחות ונוצר מצב שהובטח לבעלים שיוגדל להם הסלון וינתן להם הממ"ד + מרפסת שמש, יש בעיה עם השוויון. אחרי שהבטחנו את ההבטחות לבעלים באים היום ואומרים מה שהבטחנו לא ממש מצליח. צריך לעשות שינוי תכנוני אנחנו חייבים לחלק את זכויות הבניה כי תכנונית כי אי אפשר להסדיר את זה שהדיור הציבורי לא יקבלו את תוספת הבניה והדירות של הבעלים כן יקבלו את תוספת הבניה. להשאיר את הזכויות אותו דבר אבל נגרע מכם משהו כמו 13 מ"ר בנוי תוספת לכל דירה וניתן את זה לדיור הציבורי שגם ככה לא משלם שום דבר והופכים להיות בעלים. זה מתכון לכישלון.
מה שמבוקש מהועדה הבקשה היא לעוד 13 מ"ר X100 הדירות הקיימות 1300 מ"ר משהו כמו 10% מאחוזי הבניה שמוענקות לפרויקט. ולא בהכרח נצטרך לממש את כל זכות הבניה אבל אם הם לא יהיו מעוגנות במסגרת התב"ע אז לא יהיה אפשרי לצאת עם הפרויקט הזה.
אהרון מדואל : כמה זכויות ההרחבה בדירות הללו?
שלומית זוננשטיין : אין היום זכויות הרחבה, התוכנית הזו מייצרת את זכויות ההרחבה.
מלי פולישוק : לפי הבקשה המוצאת כל דירה תקבל 25 מ"רכולל ממ"ד
אורלי אראל : לא נעשתה בדיקה כלכלית על תוספת של 25 מ"ר לכל הפרוייקט, והבדיקה הכלכלית שנעשתה מראה כי הפרויקט היה גבולי. השאלה אם העיריה תהיה מוכנה לשלם על כך.
נתן אלנתן : מה השתנה הדיור הציבורי הזה מכל הדיור הציבורי שיש בעיר ובמדינה. בד"כ הדירות של הדיור הציבור לא מקבלות .כלום במקרה הטוב הם חוזרים לדירה דומה בעתיד. למה דווקא כאן צריך לחרוג .
עמיר בדראן : פתרנו את הבעיה כי יש לנו הסכמה של חלמיש שהתחייבנו מולם שהדיור הציבורי יהפוך לבעלים.
נתן אלנתן : אבל למה דווקא פה. גם בנווה עופר יש 60 70 דירות בחלמיש דיור ציבורי במקרה הטוב הם יחזרו לדיור המקורי שלהם משופץ.
ענת רודניצקי מהקלינקה המשפטית של האוניברסיטה : התחלנו את הפרויקט ב2011 והדיירים הציבוריים שמתגוררים במתחם הזה שאמורים לקבל את הבעלות אין להם את אותם מאפיינים בדיור הציבורי הרגיל. הנסיבות שבגינם הם הפכו דיירים בדיור הציבורי לא בגלל שהם ענו לקריטריונים לזכאות בחוק. אלא אחרי שבמקור הם היו דיירים מוגנים בנכסי רשות הפיתוח בעג'מי .המדינה בשנות ה-80 אמרה לאותם לדיירים שהמבנים בהם מתגוררים מסוכנים, המדינה העבירה אותם לגור בשם הגדולים באופן

זמני עד לשיפוץ הדירות בפועל הם מעולם לא חזרו לדירות שלהם. היא העבירה את הדיירים לשם הגדולים הפכה אותם לדיירים בדיור הציבורי עם מעמד קנייני נמוך מאוד, אבל המדינה לא החזירה אותם. לא ניתן להם פיצויי משמעותי ולכן המדינה הרימה את הכפפה.
נתן אלנתן: אבל אם הם היו דיירים מגונים הם היו צריכים לחזור כדיירים מוגנים הם לא יכולים לקבל בעלות. גם בדיור הציבורי בנווה עופר היו כאלה שפונו והפכו אותם לדיור ציבורי ולא נתנו פתרון. אם המדינה מתקנת עוול היסטורי היא צריכה לעשות בכל העיר.
אהרון מדואל: אתה פורץ דרך.
עמי אלמוג נציג רמ"י: זהו מקרה מיוחד שכדי לבצע את הפרויקט ניצלנו את החלטת מועצת המינהל 1519 שמאפשרת מתן קרקע פנויה וצמודה בהנחה מרבית.
שלומית זוננשטיין: לגבי הרחבות בזמנו דובר שדירות הבעלים יורחבו ב25 מ"ר והדיור הציבורי לא יורחבו בכלל, זו הבדיקה התכנונית שעשינו. הבדיקה הראתה שלא נתן לעשות זאת כי יישארו חורים בבנין, בנוסף תוספת 25 מ"ר לכל הדירות אינה אפשרית בשל אופי הבינוי, הממ"ד הוא חלק מחיזוק הבנין. לכן הגענו ל 12מ"ר ויש תוספת שהיא אפשרית ונכונה לדירות וזו התוספת שהמלצנו ממ"ד לדירה לכל הדירות.
מלי פולישוק: לכל הדירות
אהרון מדואל: אבל אומרים שאם לא נעמוד על 25 מ"ר לדירות הבעלות מה הובטח להם.
אורלי אראל: לאף אחד לא הובטח כלום
מיטל להבי: ה12 מ"ר מבוקש עבור כולם? מה למעשה אתה רוצה?
עמיר בדראן: אני רוצה שנוסיף1300 מ"ר שזה למעשה אישור של תוספת 25מ"ר לכל דירה.
מיטל להבי: לא זה לא לכל דירה. אני רוצה להבין איך הגענו ל7.5 קומות ביפו? האם זה חורג ואם כן ממה נובעת החריגה? איך צומחים מ19,000 מ"ר ל34,000 מ"ר לפני התוספת של ה1000 מ"ר שהוא מבקש?
שלומית זוננשטיין: המתחם הזה מסומן בתוכנית המתאר להתחדשות עירונית, חורשת הזיתים גובלת עם הציר הירוק ומרכז פרס לשלום. כדי להקצות את המגרש הזה היתה בקשה של רמ"י להגיע לכמות יח"ד מסוימות והיינו צריכים גם להוסיף וגם לצופף ויש החלטת מועצה שלא יכולנו לחרוג מכך בגלל שראינו שהמתחם גובל בציר הירוק, אבל כאן ראינו שזה לא פוגע בסביבה כאשר אנחנו מגיעים עד הגובה הזה. מבחינת תוכנית המתאר אפשר להגיע לגובה הזה. האזור מוגדר להתחדשות עירונית תוכנית המתאר מאשרת 4 קומות והגבהה נקודתית שזה מגיע ל 8 קומות.
מיטל להבי: איך את נותנת מענה ל200 יח"ד לשטחי ציבור?
שלומית זוננשטיין: נתנו מענה לשטחי ציבור בקומת הקרקע למעונות יום והגדלה של השצ"פ זה מה שנדרש.
דורון ספיר: יש את המלצת מה"ע. יש אחריות לעיריה בנושא של השטחים. לכן יש לאשר פה אחד ולקדם את המלצת מה"ע.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף להמלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, נתן אלנתן

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 8152 בעמוד 8671 בתאריך 14/03/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	28/02/2019
ישראל היום	01/03/2019
מקומון ת"א	28/02/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת שחתומים עליה כ 48 בעלי דירות (שהם נציגים של 30 בעלי דירות מתוך ה – 100):

עסוס נאדרה – נציגת המתנגדים
סטל מרים
יוסיף עייש
ח'דרה עאיש
הייא אדרים
מחמוד ארי רמדאן
חאפז חרזאללה
נדיה ארי קעוד
חרזאללה ח'אדר
מחמוד נהאה
מיסא חנפה
בקר עאיש
סדר עאדל
סדר אסראר
חסן לסו
סמירה עירדי
דכה מוחמד
גמיל דוח
ניר נדב
פואד גובראן
פרח נבל
רוזיט פרח
מדרי מונה
חטאב פתחיה
פאדי אדרים

רחוב שם הגדולים 6 תל אביב - יפו 6806549
הלה רחילאת
ח'אלד בולאילי
סטל נזיר
יעקוביאן קארין
יעקוביאן סרקיס
יעקוביאן מרינה
נאדרה עטוב חיליאלי
מוניר גנים
מוסאי חנפה
רוברט קנדי
נופא בתילאת
חדד פיליפ
חדד גולייט
רולה מחמוד
דלק סאלם
דלק חנה
רפי ערד
ריפי נואל
ליליה שאהין
סטל סוהם
אדריס סאוסן
גדיר עאיש
סמירה גנים

התנגדות 1	
טענה מס 1. 1.א	
לא היה שיתוף ציבור. רובו של המתחם לא ידע על מהלכים אלה והתוכנית לא הוסברה ולא הוצגה לתושבים. אי פרסום התוכנית במתחם	
מענה	**המלצה**
במתחם נערך הליך שיתוף ציבור נרחב וראשון מסוגו בתהליכים אלו. הליך שיתוף הציבור נעשה לאורך השנים בשיתוף עיריית תל אביב יפו עם בית הספר לאדריכלות, החוג לסוציולוגיה ואנתרופולוגיה והקליניקה לדיור, קהילה ומשפט, שהעסיקה עובדת קהילתית לצורך ניהול הליך שיתוף הציבור. התהליך כלל: • סקר צרכים (בשנת 2011) שנועד לשמש מאגר ידע מפורט לגבי צרכיהם ורצונותיהם של הדיירים. מסקנות הסקר העלו לראשונה את הצורך לקדם פרויקט להתחדשות עירונית במתחמים, מתוך מטרה לשפר את רמת חייהם של הדיירים באמצעות שיפור תנאי מגוריהם.	לדחות את ההתנגדות

	• כינוס אספות דיירים ופגישות אישיות עם הדיירים באספות אלו השתתפו מרבית הדיירים המתגוררים במתחמים. • הקמת נציגות דיירים במתחמים והשתתפות הנציגות בפגישות מול הרשויות (2013) • שינוי מתווה הפרויקט לאור עמדות הדיירים הציבוריים עם כניסתו לתוקף של חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) בשנת 2013, ולאור דרישתם של הדיירים הציבוריים המתגוררים במתחמים, להפוך לבעלים של דירותיהם, • באפריל 2014 השתתפה נציגות הדיירים בהגשת ההתנגדות לתכנית המתאר תא 5000 על מנת לאפשר לפרויקט לצאת אל הפועל • במהלך שנת 2017 נערכו אספות נוספות במטרה לעדכן על הגשת התב"ע הצפויה. הדיירים הביעו תמיכה בתכנון המוצע, ותקווה כי התב"ע תאושר וכי הפרויקט יצא בסופו של דבר לפועל. התוכנית פורסמה כחוק, בנוסף בשלב הפקדת התוכנית נערכו 2 מפגשים לידע ולהסביר לתושבים את מתווה התוכנית המופקדת ואת האופן שבו ניתן להגיש התנגדות, המפגש כלל מצגת בשפה הערבית.

	טענה מס 2
	צפיפות ומצב סוציו אקונומי – במתחם מתגוררים כיום 108 משפחות כשיותר מ 60% מהדיירים הינם דיירי חלמיש. השכונה סובלת מהזנחה – עוני, ונדליזם, עבריינות, סמים ועוד... התוכנית אינה מציגה אלטרנטיבה כלשהי להתמודדות עם המצב ורק מציעה להחמיר ע"י צפיפות גדולה יותר.
המלצה	**מענה**
לדחות את ההתנגדות	התוכנית ממוקמת במרחב פתוח בין פארק קדרון , לאורך רח' קדם הגובל בים ובמרכז פרס לשלום ורח' שם הגדולים. התוכנית במכלול נועדה להציע פתרונות לשורת הבעיות החברתיות במתחם. פרויקט זה נועד לגבש וליישם תכנית להתחדשות עירונית במתחמי המגורים "קדם" ו"שם הגדולים", שמחצית מדייריהם הם דיירים בדיור ציבורי, וזאת כאמצעי להתמודדות עם שורה של קשיים חברתיים, פיזיים וכלכליים ארוכי שנים המאפיינים את המקום. בנוסף, שואף הפרויקט להגדיל את מלאי הדיור למכירה עבור האוכלוסייה הערבית היפואית, הסובלת ממצוקת דיור קשה, ודגש על הישארותה של הקהילה המקורית במתחמים. • התוכנית מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות ושדרוגן (98 יח"ד), תוספת 2.5 קומות על המבנים הקיימים. התוכנית מוסיפה עד 196 יח"ד, מעל למחצית מהדירות החדשות מיועדות להיבנות במגרש חורשת הזיתים המיועד למגורים בבניה חדשה ולא על הבניינים הקיימים. • תוספת יח"ד הינה נורמטבית לתוכניות התחדשות עירונית. בבניינים

הקיימים התוכנית מכפילה את כמות יח"ד (כמקובל בתוכניות לתמא 38), בחורשת הזיתים התוכנית מוסיפה פי 2.5 מהמאושר (בתוכנית המאושרת ניתן לבנות כ40 יח"ד) תוספת זו אינה באה על חשבון הבניינים הקיימים. • מגרש חורשת הזיתים מוצע כקרקע משלימה לפרויקט וכך מתאפשרת כדאיות כלכלית לפרויקט ללא העמסה על המבנים הקיימים וללא עלות לדיירים הקיימים. • במסגרת התוכנית מתאפשר לדיירי הדיור הציבורי לקבל בעלות על דירותיהם וכך לשפר את מצבם של דיירי הדיור הציבורי, בנוסף תוספת האוכלוסייה החדשה למרחב תשנה את המארג החברתי הקיים. • התוכנית מוסיפה שטח ציבורי בנוי ומועדון לטובת הדיירים במגרש חורשת הזיתים, כמו כן מגדילה את השצ"פ בין המבנים ומייצרת גינה לטובת התושבים.	

טענה מס 3	
הסדרי חניה – כיום שני המתחמים סובלים ממצוקת חניה, התוכנית מסדירה 64 מקומות חניה בבניינים הקיימים, מבקשים לאפשר לדיירי הבניינים הקיימים לחנות בחניה התת קרקעית מגרש חורשת הזיתים	
מענה	**המלצה**
התוכנית מסדירה 64 חניות בבניינים הקיימים בחניון עילי וחלקו חניון תת קרקעי בנוסף 136 חניות תת קרקעיות בחורשת הזיתים. ככלל מדובר בסוגיה קניינית ולא תכנונית, אם זאת התוכנית המוצעת מאפשרת מעבר תת קרקעי בין החניון התת קרקעי במגרש שם הגדולים לחניון התת קרקעי בחורשת הזיתים, ככל שהפרויקט יתקדם סוגיה זו תילקח בחשבון על מנת לבדוק אפשרות לחנייה בחניון התת קרקעי עבור תושבי הבניינים הקיימים. בנוסף מוצע לאפשר בתוכנית חניון ציבורי בחורשת הזיתים.	לקבל בחלקה את ההתנגדות- להוסיף בתוכנית אפשרות לחניון ציבורי בחורשת הזיתים.

טענה מס 4	
הבינוי המוצע- בתוכנית מוצע לבנות בחורשת הזיתים (כרם הזיתים) שני מבנים בני 8 קומות אשר יהיו גבוהים מהמבנים הקיימים. הקמת המבנה אינו מתחשב בסביבתו בנוסף האופן שבו הועמדו המבנים יוביל לכך שחלק ניכר מהדירות יהיו מוצללות	

החל משעות הצהריים המוקדמות.	
מענה	**המלצה**
מגרש חורשת הזיתים (כרם הזיתים) הינו מגרש ביעוד מגורים מתוכנית 2660 – עג'מי וניתן לבנות עליו היום מבנה בן 4.5 ק' ו38 יחד. התוכנית מציעה מבנה אחד בן 7.5 קומות לעומת הבניינים הקיימים בני 6.5 קומות (לאחר תוספת 2.5 קומות על הקיים), פער של קומה אחת בלבד. בנוסף הבינוי החדש הורחק מן המבנים הקיימים על מנת לייצר גינה במרכז התוכנית כך שהמרחק בין הבניינים הקיימים לבניין החדש הינו לרוב מעל ל12 מ' מלבד לפינה הדרום מזרחית שהמרחק בינה לבין הבניין הקיים הוא מינימום 7 מ'. הבניין החדש ממוקם מצפון למבנה בקדם (מגרש 1) וצפון מערב למבנה בשם הגדולים (מגרש 2) כך שאין הצללה משמעותית על המבנים הקיימים.	לדחות את ההתנגדות

טענה מס 5	
חלופות תכנוניות מבקשים ניוד זכויות והחלפת שטחים חורשת הזיתים (כרם הזיתים) למקום אלטרנטיבי ביפו או חלופת בינוי פינוי עם מגרש כרם הזיתים, כלומר קודם לבנות במגרש הזיתים ורק לאחר מכן לפנות את המבנים הקיימים בקדם ושם הגדולים ולבנות מבנים חדשים במקומם,	
מענה	**המלצה**
המגרש בחורשת הזיתים הינו ביעוד מגורים, ובבעלות רמ"י. המתווה שקודם נועד להגדיר את חורשת הזיתים כקרקע משלימה לפרויקט כך שלא יקודם פרויקט אשר מנותק מהתחדשות המרחב. . אין חלקה להשלמה אחרת המאפשרת את מימוש המתווה להתחדשות מה גם שאנו חושבים שהופך את הפרויקט למשמעותי במרחב ומגדיל את מלאי הדירות המצומצם העג'מי. חלופת פינוי בינוי אינה עומדת על הפרק שכן אינה עומדת בהלימה למטרות החברתיות של הפרויקט שנועדו להשאיר את האוכלוסיה הקיימת ולא לגרום להדרתה. כמו כן המבנים הקיימים נבנו בתחילת שנות השמונים הינם חדשים יחסית, פרוייקטים של פינוי בינוי מיועדים לרוב למבנים שנשבנו לרוב בין שנות ה50-60. בנוסף התוצר התכנוני בהינתן כי מטלות הפרויקט נשארות יהיה גבוה לאין שיעור מהמתווה המוצע ויגרור צפיפות גבוה ובינוי גבוה מהמוצע שהתושבים בעצמם מתנגדים לכך בטענה מס 2.	לדחות את ההתנגדות

טענה מס 6	
תחזוקה עתידית תחזוקת הבניינים הינו נושא מהותי בשכונה, נושא זה יהיה עוד יותר מהותי לאחר הוספת מעליות ודיירים נוספים למתחם. הנושא לא אוזכר כלל בהוראות התכנית, אנו מבקשים שיתווסף סעיף המתייחס להקמת חברת ניהול אשר תתחזק ותשמור על החלקים הציבוריים המשותפים.	
מענה	**המלצה**
אנו ממליצים כי תוקם קרן הונית לטובת הדיירים הקיימים ל10 שנים ע"פ המתווה של עיריית ת"א יפו לתחזוקת מבנים בהתחדשות עירונית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה

טענה מס 7	
שלביות התוכנית התכנית מתנה את קבלת היתר הבנייה למגרש 3 בחיזוק הבניינים הקיימים, תוספת קומות והרחבת הדירות במגרשים 1 ו 2, אך בסעיף 7.1 נאמר כי: "לשיקול דעת הועדה המקומית להקל בסעיפים", משפט שכזה מותיר את נושא חיזוק הבניינים הקיימים פתוח לחלוטין ומאפשר מצב שבו יוכלו להקים את הבניינים במגרש 3 והותרת המבנים הקיימים במגרש 1 ו 2 כפי שהם ללא שום חיזוק, חידוש ותוספות.	
מענה	**המלצה**
כל מימוש של בניה במגרש חורשת הזיתים כפוף להתניה כי: "המהלכים השונים המפורטים בשלב זה יתבצעו במקביל ובהינף אחד, לשביעות רצונו של מהנדס העיר ,וייקבעו סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי. יש להדגיש כי לא תתבצע בנייה בחורשת הזיתים ללא טיפול במבנים הקיימים ע"י חיזוק והרחבת הדירות ותוספת הקומות בהם. " בנוסף בסעיף תנאים למתן היתר למגרש חורשת הזיתים " תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 3: ביצוע הרחבת הדירות בתאי שטח 2-1, חיזוק המבנים ותוספת הקומות וקבלת תעודת גמר." כך שניתן מענה מלא לסוגיה זו	לדחות את ההתנגדות

טענה מס 8	
חלופת היזם נדל"ן הציבורי לעיריית ת"א יש יכולות תכנוניות מהטובות במדינה בכל הנוגע למוסדות ציבוריים ותשתיות כגון בתי ספר חדשים וקיימים, רחובות וכו'. לפי כך תושבי השכונה יכולים רק לתהות מדוע העירייה אינה בוחנת חלופה פרוצדורלית שבה היא לוקחת על עצמה פרויקט של שיקום ובניה של המתחם? מדוע העירייה לא	

לוקחת על עצמה את תפקיד יזם הנדל"ן ותשפץ ותבנה דירות שהיא תוכל לשווק כדיור בר השגה? חלופה מסוג זה תניח את דעתם של דיירי האזור כי ישנו גורם ממלכתי שידאג הן לאינטרס הדיירים והן לרווחת כלל תושבי העיר.	
מענה	**המלצה**
חלופה זו המתייחסת ליישום הפרויקט נבדקת אולם זו אינה סוגיה תכנונית. החלופה בדומה לאופציות נוספות נבחנת ותיבחן לעומק לעת יישום הפרויקט.	לדחות את ההתנגדות

תיקון טעות סופר : על המגרש ברח' קדם חלה תמ"א 38, להוסיף להוראות התוכנית כי למגרש זה התוכנית הינה מתוקף סעיף 23 א' לתמ"א 38.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית בהתאם לשינויים המוצעים לעיל.

1. מומלץ לקבל את ההתנגדות בנושאים הבאים :
   1.1. תוקם קרן הונית לטובת הדיירים הקיימים ל10 שנים ע"פ המתווה של עיריית ת"א יפו לתחזוקת מבנים בהתחדשות עירונית. להוסיף להוראות התוכנית תנאי לקבלת היתר בנייה – הבטחת הקמת קרן תחזוקה בעבור הדיירים הממשיכים (הכוונה לדיירים המתגוררים כיום בפרויקט) . תנאי לתעודת גמר - הקמה בפועל של קרן התחזוקה
   1.2. במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3) להוסיף כי תהיה אפשרות להקמת חניון ציבורי.
2. להוסיף להוראות התוכנית כי התוכנית הינה מתוקף סעיף 23 א' לתמ"א 38 בתא שטח 1 – רח' קדם.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות
4. לתת תוקף לתוכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון :

שלומית זוננשטיין : דיון בהתנגדויות תוכנית עירונית התומכת בפרויקט בשכונת עג'מי. סוקרת את התוכנית בקצרה.
עו"ד שגית חי : מייצגת את הדיירים ברח' קדם ושם הגדולים. ההתנגדות שלנו בעיקר לגבי הבניה על הבתים בשכונת קדם ושם הגדולים. מדובר ב48 מתנגדים שהם 100% מכלל בעלי הדירות שיש להם זכויות, כלומר אין הסכמה לחלוטין לבניה. מדובר בתוכנית שבמקרה נתגלה הפרסום שלה שנעשה במרחק 2 מטר מהשכונה בפרסום בשפה העברית כאשר רוב התושבים באזור דוברי השפה ערבית ובעקבות כך נותר להם זמן מועט להגיש התנגדות. ברצוננו לדעת מהם החלופות שנבחנו על ידיכם טרם הפקדת התוכנית. מדובר בתוכנית שמבקשת לשלש את סכום היחידות המצויות כרגע בקדם ושם הגדולים, כרגע יש 108 יח"ד ואתם מבקשים להגיע ל300 יח"ד הגדלת היחידיות פי 3.מדובר בשכונה עם מצב סוציואקונומי קשה והצפיפות וההרס בשכונת והגדלת הצפיפות רק יעלה ויגביר את מצב הקשה של השכונה, זו אוכלוסיה קשה. בתוכנית שלכם לא נלקח פרמטר לענין חב' אחזקה שימור של התוכנית שתשמר את התוכנית. מה סוג החלופות שהוצאו טרם הפקדת התוכנית לדעתנו היה אפשר לשפץ את הבנין בלי להוסיף קומות. כמו כן אפשרות פינוי בינוי או בינוי פינוי ונרצה לדעת אם נבחנו האפשריות.
<u>מענה הצוות</u>
שלומית זוננשטיין : מדובר ב30 יח"ד שהגישו התנגדות ולא ב100%. בנוגע לשיתוף הציבור בהתחלה פעילות חברתית בשטח לא היתה תוכנית, נעשתה עבודה נרחבת כדי להגיע עם התושבים למתווה של התוכנית. בנוסף היתה עובדת קהילתי שניהלה את כל שיתוף הציבור. הוקמה נציגות והנציגות ב2017 עדכנה את המתווה לתוכנית. לנושא הפרסום עשינו 2 שיתופי ציבור והסברתי למתנגדים את התוכנית מהפגישה היה להם כחודש להגיש את ההתנגדות.
בנושא החלופות בסה"כ הבניינים הם לא ישנים שצריך לעשות פה פינוי בינוי. הרציונל היה להמשיך לגור בדירות שלהם כולל הבעלים. לא להתחיל הליך של פינוי בינוי ולהדיר את האוכלוסיה. כל המתווה של התוכנית אמור לממן את עצמו. אם רוצים לחזק את הבניינים להוסיף ממ"ד וכד' חייבים להוסיף את ה2.5 קומות על הבינים. חלופה שלפינוי בינוי היה גורם לתוצר נפחי הרבה יותר גדול ופי 5 יח"ד אם היינו עושים פינוי בינוי היום. רוב תוספת יח"ד הם על חורשת הזיתים שבכל מקרה היה אמור להיבנות שם בנין.

עו"ד שגית חי: כל בעלי הדירות הפרטים מתנגדים לרבות אלו שזכויות הגג שייכים להם.
רון חולדאי: למיטב ידיעתי היו הרבה מפגשים בדרך שבהם הוזמנו אנשים כדי לבוא להשתתף
שלומית: התוכנית להתחדשות עירונית היא לא צפופה במהות שלה, 28 דונם נטו. רוב הבינוי נמצא לאורך פארק קידרון. מאחורי מרכז פרס לשלום והמרחב לא צפוף וזה המגרש היחיד שאפשר להוסיף יח"ד בעג'מי. לנושא ההתחדשות החברתית צריך לקדם את התוכנית הזו עם עבודה קהילתית וחברתית במתחם. אנחנו מקבלים את ההתנגדות שלכם לגבי חב' ניהול ואחזקה ואנחנו נוסיף להוראות התוכנית שנעשה קרן של במתווה העירוני לתחזוקה קרן הונית ל10 שנים.
אסף הראל: אתם מקבלים את המרפסות ממ"ד וכד'.
עו"ד שגית חי: זהו משהו שולי כי השכונה היא במצב קשה. תוספת של פי 3 יח"ד אפילו אם תהיה חברת אחזקה. שוב כל הבעלים מתגדים ולא ברור איך מתקדמים עם התוכנית יש פה התנגדות מהותית. מה גם ש180 הבעלים שמתכוונים להוסיף יהיו רק 64 חניות ומצפים שהם יחנו בחניה תת קרקעית במקום אחר שזה לא סביר.
ראובן לדיאנסקי: 12 דונם על פחות מ300 יח"ד בשלושה מגרשים.
מלי פולישוק: מדובר בשיפור ניכר בנכס של בעלי הנכסים הם יקבלו דירה יותר משופרת ויעלה את הערך הנכס. רוב הדירות החדשות הם בחורשת הזיתים.
עו"ד שגית חי: האטרקטיביות יורדת כי אין נוף לים. להוסיף חדר הם יכולים לקבל היתר ולעשות זאת באופן עצמאי. אפשר לשפר את המצב לאו דווקא בהוספת שיפוץ אלא שיפוץ הבנין עצמו.
אדריכלית סאלי אלעוואדי: לגבי החלופות -החלופה שראינו היתה חודש לפני הפקדת התוכנית וניתן לנו רק חודש להתנגד לה. לא ברור במהלך הזמן הזה אם נבחנו עוד חלופות. נראה כי שלושת המגרשים הללו לא הסתכלו עליהם כמכלול אלא כקדם שם הגדולים וחורשת הזיתים והדבר מייצר בנין חדש שאולי יש בינים ישנים ששופצו וגם אם יש חברת ניהול ואחזקה הם יחזרו להיות פחות טובים. השאלה איך אפשר להסתכל על המתחם כמכלול. אנשים לא רוצים עוד חדר הם לא רואים. אי אפשר להשאיר את אותה צורת בינוי ולחשוב שיהיה יותר טוב. אני חושבת שפינוי בינוי תהיה חלופה טובה יותר. כל הדיירים הקיימים הם נחסמים מכל הכיוונים. כל מגרש שם הגדולים נחסם לכיוון הים, וגם מבחינת ההצללה כל הקומות התחתונות לא יקבלו את השמש המערבית. צריך לחשוב על הדיירים הקיימים אולי לעלות אותם בקומות למעלה
ליאור שפירא: למעשה מה שאת רוצים לא לבנות בחורשת הזיתים בכלל.
נאדירה אסוס: גרה במתחם והמצב של הבתים בפנים ובחוץ גרוע. כל הצנרת בחוץ שמו צינורות פלסטיק בחוץ יש בעיות רטיבות במבנים. בגלל שיש 50% דיירי חלמיש חלקם הם סיבה של ונדליזם מת.ד דרך חשמל וכד'. היינו מבקשים שהעיירה צריכה לבקש מחלמיש פיצוי כספי לגבי נזק שנגרם על ידי דיירים שלהם.

<u>דיון פנימי:</u>
רון חולדאי: מי ניהל את התהליך הפרויקט?
דוד רויימי: מר עמי כץ מנהל המישלמה.
רון חולדאי: מה התכוונה העיריה לתת לדיירי חלמיש חוץ מדירות טובות יותר.
אירית סייג: הם לא היו זכאים לרכישת דיור ציבורי הם לא ישלמו עבור הדירות.
רון חולדאי: ממצב של שוכרים הם הופכים לבעלים, הם יקבלו דירה בבעלותם בלי להכניס ידם לכיס?
אירית סייג: כן חלק מהפרויקט.
רון: הם יהפכו מדיור סוציאלי לבעלים של דירה חדשה.
אירית: כן
רון חולדאי: האם במסגרת כך יש לנו 30 -30 בעלי דירות שלצורך העינין שלמו על רכושם וספגו לאורך החיים עם דיירי חלמיש. אני מנסה לנתח בערכים חברתיים כלכלים באנו ואמרנו נבנה משהו נפלא אבלך אלה שהם בעלי הדירות כל מה שניתן להם הוא שיפוץ הבית הקיים + ממ"ד. יש אוכלוסיה שמקבל X ואוכלוסיה X +3 Y. המתנגדים לא מתנגדים לפרויקט, למעשה הם אומרים אנחנו בעלי בית ועושים פרויקט על גב שלנו ואנחנו מקבלים הכי פחות. אם הפרויקט הזה יהיה ראוי שמובילי הפרויקט התייחסו אלינו אחרת. קחו אותנו תכניסו אותנו לכלל הפרויקט תכניסו אותנו לפינוי בינוי פינוי תעשו שם ואז תתנו את הזכויות. הם אומרים תעשו את הערכים הכלכליים שהדבר הזה יקרה. השאלה אם הנושא נבדק לעומק? יש לבדוק כמה צריך לבנות כדי לעשות שזה יקרה. האם צריך לבנות פי 3 או 4 ?
שלומית זוננשטיין: מדובר על יחס של יח"ד זה בחלט הסוגיה. בהנחה שכל מטלות הפרויקט נשארות מדובר על יחס יח"ד 1/46 לעומת 1/3 ביחס לשטחים 1/55 .
רון חולדאי: ואם תקטיני את הדירות של הדיירים לשכ"ד ובמקום דירה Xיקבלו דירה יותר קטנה אי אפשר להגיע ל1/4?
שלומית זוננשטיין: את זה לא בדקנו, מדובר בממוצע של 85 מ"ר ליח"ד
רון חולדאי: תמכתי באוכלוסיה הקשה זו שנים שפיצנו את הבנין לפני 15 שנה. אבל יש פער בזה שהמסכנים שמקבלים הכל ומי שגר שם ולא מסכן הם תקועים עם רכושם ולא מקבלים באותה רמה. אז

אם אפשר לכו תעשו שיעורי בית ותראו אם זה ניתן שכולם יקבלו שווה בשווה. דווקא משום כל מה שנאמר על המקום הזה. אין בו צפיפות שם המקום לצופף בלי שזה ישפיע על כלל השטח בראיה אורבנית.
הבעיה זה הביוב והמדרגות וכד' והיתרון הנוסף גם האסתטיקה יכולה להשתנות, ונבוא בעוד שבועיים ונראה מה אפשר לעשות.
אירית סייג: המשמעות היא להוסיף עוד 150 יח"ד ועולים בגובה ואנחנו עוברים את הגובה של הבנין הפשוט.
רון חולדאי: לא מקבל כי תגידו שזה הולך להיות פרויקט אחד כל סגנון הבניה היה אחר ולא לעלות בגובה.
אירית סייג: הכלכליות של הפרויקט היתה ציבורית.
רון חולדאי: ההכרעה הערכית שנעשתה פה שזנחה קבוצה אחת
אסף הראל: זה לא לגמרי נכון, הדיירים שהם בשכירות מהם נלקח בית, היתה להם זכות של בעלות ועכשיו אנחנו מתקנים והם מקבלים את הבית שנלקח בעבר בעיניי הם לא מקבלים פחות.
היה להם והוציאו אותם.
רון חולדאי: היה להם ערך כספי לא היה להם בית והם מקבלים בית. בהית יש להם ערכים כלכלית, היתה להם קורת גג היתה דולפת לא מתוחזקת.
אסף הראל: לפני חלמיש הם גרו ביפו.
רון חולדאי: זה לא משנה לא היה להם איפה לגור. מדינת ישראל נתנה דיור סוציאלי. מה שקרה שהחברות לא תחזקו את הבתים שהם קבלו.
ראובן לדיאנסקי: בסוף התהליך הדירות יהיו שוות ערך אותו דבר.
דורון ספיר: בעקבות הדברים נחזיר את הדיון לדיון נוסף.
רון חולדאי: תבדקו את נושא פינוי בינוי כולל או בינוי פינוי בינוי ולראות בראיה כוללת. השטח מאפשר בינוי פינוי בינוי תבדקו את הנושא ולא דורש להוציא את האנשים ולשלם שכ"ד.
ראובן לדיאנסקי: האזורים האלה שבהם סמיכות לים הם אטרקטיבים לבתי מלון וכד'. רח' קדם ובכלל כל האזור הזה שנושק לים ואנו הולכים לקבוע במסמרות תוכנית ולעשות דירות . השאלה בהסתכלות של הפרויקט הזה ובהסתכלות של עיר אני הייתי רואה בתוך המגרש של חורשת הזיתים בית מלון עם שירותים עם מרכז קניות כל האזור אמור להיות שוקק חיים. האזור חייב להיות אזור שצריכים להכניס תיירות..
רועי אלקבץ: עדיין , עג'מי ביפו יש לנו חובה כלפי האנשים שגרים שם ולא נכון שנלך למקומות כאלה כל מה שקרה כאן מ-48 צריכים להיות רגישים.
אסף הראל: הדיון סטה מהמסלול ולא ברור את האיכויות של הפרויקט התבלבלו כאן. יש פרויקט שבא לעשות צדק עם האוכלוסייה שלרוב לא מקבלת הצעה כזו. מנסים להמעיט את בינוי לא נכון, כל מה שמנסים לעשות פה לראות איך אנחנו במינימום בניה, אפשר לעשות בינוי פינוי במבנה הקיים עם התוכנית הזו.
אירית סייג: התוספת היתה אמורה להיות עבור דיור בר השגה.
אסף הראל: לדיון הבא תביאו בדיקה כלכלית.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לראות על הסתכלות כוללת בכל רחוב קדם, איך אנחנו כמתכננים רואים את זה קורה ב 20 שנים הקרובות ואם נמצא את עצמנו בפרויקטים של פינוי בינוי.
ליאור שפירא: הפרויקט הזה חשוב אבל אני חושש אם נתחיל לבדוק את כל האופציות הפרויקט הזה ידחה. לכן צריך להגביל את התשובות בזמן.
דורון ספיר: אני מקצה לבדיקה 60 יום .

בישיבתה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי תוך 60 יום מיום הדיון, וזאת לאחר בדיקות של הצוות התכנוני בסוגיות שהועלו בדיון ע"י חברי הועדה.

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

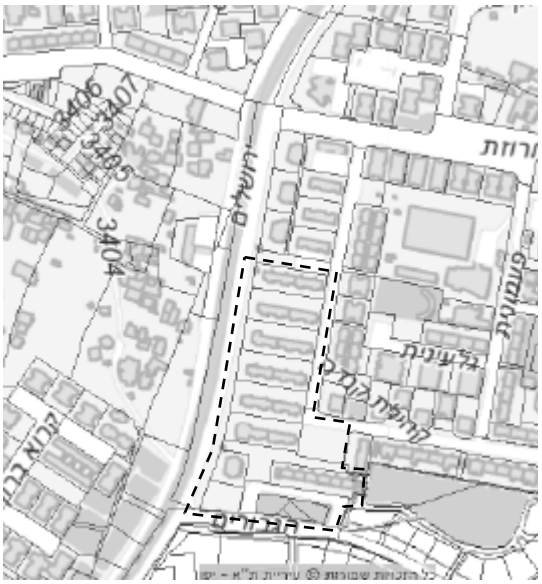
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית (דיון קודם)

מיקום: בין רחוב קהילת קנדה לשדרות ירושלים, תל אביב יפו

כתובת: קהילת קנדה 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,26,28,30,32
שדרות ירושלים 209,211,213,215,217,219,221

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק מהגוש	בהתאם לתשריט	



שטח התכנית: כ-24 דונם
מתכנן: צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יזם: חברת NEXT התחדשות עירונית בע"מ מקבוצת אלמוג כ.ד.א.י בע"מ
בעלות: מנהל מקרקעי ישראל
מצב השטח בפועל: כיום קיימות 208 יחידות דיור בשמונה בנייני, בני 3-2 קומות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לאשר עקרונית קידומה של תכנית להתחדשות עירונית באזור זה תוך התכנסות לרח"ק של 4.5 .
2. הבינוי המוצע אינו מקובל הן לענין היקפי הבניה והן לענין הגבהים וטיפוסי הבנינים.
3. תנאים להעברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית :

א. תאום ואישור תכנית בינוי, ע"י מהנדס העיר. תכנית זו תבחן על רקע בינוי תלת מימדי של השכונה הסמוכה ובשים לב לתכנון העתידי של שדרות ירושלים, הבינוי יתיחס לנפחי הבניה, מס' הקומות, טיפוסי הבנינים (לצורך יצירת מגוון טיפוסי דירות) והשטחים הפתוחים בינהם, כך שהמרחב הציבורי בתכנית יהיה המשכי לזה שקיים ממזרח.

ב. מספר יחידות הדיור הסופי יעודכן בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר (סעיף א לעיל) ובשים לב לדו"ח הכלכלי. התכנית תציע תמהיל דירות מגוון.

ג. תאום ואישור נספח שלביות ביצוע ע"י מהנדס העיר. התכנית תקבע שלביות ביצוע כך שבכל שלב ושלב יובטחו שטחים פתוחים/מבונים לטובת הציבור בהתאם למקטע התכנון הרלבנטי ובשים לב להיתכנות הכלכלית של כל שלב.

ד. גיבוש מנגנון כלכלי להבטחת תחזוקתם של השטחים הפרטיים בתכנית באמצעות הקצאת יחידות מסחריות בפרויקט או באמצעות תשלום מהוון לעת"א-יפו בעבור אחזקתם של שטחים אלו, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.

ה. אישור אגף התנועה.

ו. הגשת נספח בניה ירוקה והתאמת התכנון להמלצותיו.

ז. מתן כתב שיפוי ע"י יזמי התכנית.

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

בישיבתה מספר 0016-13ב' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קופמן מחליפה את מהנדס העיר

<u>מהלך הדיון:</u>
אביעד מור מציג את עקרונות תכנית ההתחדשות המוצעת, לרבות התיחסות לתחום התכנית, מנגנון בינוי-פינוי ושלביות.
ברק צפור (עורך התכנית) מציג את פרטי התוכנית באמצעות מצגת וסרטון להמחשה .
מר יוסי בר דוד (יזם התכנית): מציג את אחוז ההסכמות שנתקבלו עד כה , כאשר 82% חתומים סה"כ 180 חוזים חתומים יש תמיכה גדולה גם של הדיירים וגם של הסביבה.
אביעד מור: נקטנו בשיטה של בינוי –פינוי, דהיינו בניה בשטחים פתוחים (בבעלות עירונית) ולאחר מכן הריסה של הקיים והפיכתם לשטחים ציבוריים פתוחים. יש לכך יתרון כלכלי וחברתי : שיפרנו את כלכליות הפרויקט מחד ואפשרנו לתושבים להשאר בביתם ללא מעבר לדיור זמני בתקופת הבניה, מאידך.
מקריא את חוו"ד הצוות ומסביר אותו.
דנה שיחור: מבדיקה ראשונית עולה כי אין הצדקה למתן פטור מהיטל השבחה, בדקנו את שווי הקרקע אנחנו נעדכן את הבדיקות בהמשך.
אהרון מדואל: יחס הדירות בפינוי בינוי הינו גבוה מאוד, אני לא חושב שאשרנו פעם יחס של 1:4. גם בנושא הרח"ק יש חריגה, ואני מציע לצוות התכנוני לבדוק את הנושא הזה.
שמוליק מזרחי: אני מברך על הפרוייקט, זוהי הזדמנות לחדש את המקום.
עו"ד זיו כספי: הצפיפות נקבעת בהתייחס לשווי הקרקע. יש תקן ומדיניות לדירות התמורה וכו' . הפער בשווי הקרקע בין נווה שרת (שהוזכרה בדיון) ליפו עומדת על 60%. אם הדרום יתרומם זה ישפיע על הכל.

דיון פנימי:
אדר' אירית סייג: צריך לתת את הדעת גם לנושא של שיתוף הציבור.
אביעד מור: הקן הכחול של התוכנית הורחב דרומה לבקשתנו, כדי לתת מענה תכנוני ראוי. הדו"ח הכלכלי שהוגש נבדק עם אגף הכנסות מבניה ופתוח וכעת יש לעדכן את הדו"ח לפי התחום החדש של התוכנית. אני מניח שיחס ההצפפה לא ישאר על 1 ל-4 כפי שמבוקש.
אהרון מדואל: הייתי מוריד את דירות התמורה ל100 מ'.
אביעד מור: הממוצע הוא 90 מ' עיקרי.
דורון ספיר : הוא צריך לעדכן את התוכנית בהתאם לחוו"ד הצוות.

<u>הועדה מחליטה:</u>

1. מאשרים עקרונית קידומה של תכנית וממליצים להעבירה לועדה המחוזית, כאשר הבינוי והיקף יחידות הדיור יקבעו לאחר השלמת הבדיקות כמפורט בחוו"ד הצוות (סעיף 3).
2. העברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית תהיה בכפוף להשלמת התנאים המפורטים בחוו"ד צוות.
3. יש לנקוט בהליך שיתוף ציבור על פי הנהלים של עת"א-יפו, בסיוע ובשיתוף המשלמה ליפו.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל וערן לב.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית
דיון נוסף להפקדה כתכנית בסמכות הועדה המקומית.

מיקום: בין רחוב קהילת קנדה לשדרות ירושלים, תל אביב יפו

כתובת: קהילת קנדה 10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32
שדרות ירושלים 211, 211א, 219, 215, 217, 217א, 219א, 215א, 213א, 209, 213, 221

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק מהגוש	156-161, 165, 196-198, 200-201, 238	203, 236, 239
7153	מוסדר	חלק מהגוש	368-369, 410, 413	

שטח התכנית: כ-26.5 דונם

מתכנן: צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יזם: אלמוג פינוי בינוי בע"מ מקבוצת אלמוג בע"מ.
בעלות: מנהל מקרקעי ישראל
מצב השטח בפועל: כיום קיימות 208 יחידות דיור ב8 בניינים, בני 3-4 קומות.
גודל יח"ד קיימות: נע בין 39 מ"ר ל- 58 מ"ר

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: 03/05/22, 2295,2961
יעוד קיים: מגורים ג'
שטח מגרשי המגורים: 14,880 מ"ר
זכויות בניה: 142% , מגורים ג', 3 קומות מעל קומת קרקע,

מדיניות קיימת :
שכונת יפו ד', ובכללה רח' קהילת קנדה, סומנו בתכנית המתאר כמתחם להתחדשות עירונית. על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ניתן לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המרבי ובניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר נקבע הבינוי באזור זה כבניה מרקמית עד 8 קומות וכאמור ניתן לקבוע בניה חריגה מסביבתה עד ל- 15 קומות, כן נקבע בתכנית המתאר כי תתאפשר בנייה עד לגובה 25 קומות במגרשים הגובלים ברח' גיבורים על גבול בת ים.
כן קובעת תכנית המתאר בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, את האפשרות לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף. (רח"ק ממוצע).

- התכנית גובלת בשד' ירושלים המוגדר בתכנית המתאר כציר מעורב ורחוב עירוני עליו חלות ההוראות הבאות: א. שימושים בהתאם לסעיף 3.4.2(א) – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 ומסחר 2,

בהתאם להוראות טבלה 5.4 (ר-71) תתאפשר תוספת קומה בבניינים הפונים לשדרות ירושלים בתנאי והשימושים המוצעים בקומת הקרקע לא יהיו למגורים. הוראות תכנית המתאר קובעות תנאים לאפיון מתחמי התחדשות עירונית והוראות אלו מחייבות הכנת מסמכי מדיניות כוללים לאזור כולו ובחינה כוללת של בינוי , שימושים, הפרשות לצרכי ציבור, תנועה וחניה.
כתוצאה מריבוי היוזמות לפינוי בינוי באזור זה, וכמענה למורכבות הכרוכה בתכניות מעין אלו קודמה מדיניות כוללת לשיכוני יפו ודרום יפו, בין היתר לשכונת יפו ד'.
מטרת המדיניות היא להציע סל כלים להתחדשות מגוון טיפוסי המגורים הקיימים וסביבתם במרחב השיכונים של דרום ומזרח יפו.
בינואר 2018 הועדה המקומית אשרה מסמך מדיניות לשיכוני דרום יפו. במסמך זה פורטו האזורים עפ"י סוג ההתחדשות (פינוי בינוי, תמ"א) כאשר התכנית המוצעת עומדת בהנחיות מסמך המדיניות.

מצב תכנוני מוצע:

1. התחדשות עירונית והמרקם הבנוי הקיים באמצעות הריסה ובניה מחדש.
2. איחוד וחלוקה מחדש לכלל שטח התכנית, תוך יצירת מגרשים (תאי שטח) לטובת שימושי המגורים כאשר בלב התכנית נקבע תא שטח לטובת שצ"פ מרכזי עבור דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כן נקבע שצ"פ לינארי המשתרע מכיוון דרום לצפון הקושר את לב המתחם עם מגרשים/ תוכניות חדשות גובלות מצפון.
3. יצירת דופן עירונית עם קומת קרקע מסחרית פעילה הכוללת שימושים בעלי אופי ציבורי לכיוון שדרות ירושלים בבינוי מדורג.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בבניינים הגובלים בשצ"פ המרכזי לטובת הקמת גני ילדים הנדרשים במקום.
5. קביעת מנגנון לבינוי- פינוי- בינוי, כך שתתאפשר הקמת מבנים על שטחים פתוחים/ דרכים קיימות והקצאתם מחדש במסגרת תכנית ה איחוד וחלוקה.
6. קביעת שלביות למימוש –מתחמי תכנון בהתאם למקטעי בר ביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי:

א. דופן מערבית- לכיוון שדרות ירושלים- בנינים בני 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (לובי ומסחר).
ב. דופן מזרחית- לכיוון רחוב קהילת קנדה – בניינים רבי קומות בני 14 קומות מעל קומת קרקע (דירות גן וגני ילדים).
ג. דופן דרומית – בניינים בני 18- 28 מעל קומת קרקע .

8. קביעת שטחים בזיקת הנאה לציבור בתחום התכנית.
9. הפקעה לדרכים לצורך המשך רחוב קהילת קנדה וחיבורו לרחוב הגיבורים מדרום, כדי לאפשר כניסה/יציאה נוספת לשכונה.

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,387.24	20.29
מגורים ג'	14,867.72	55.99
שטח ציבורי פתוח	6,297.29	23.72
סה"כ	**26,552.25**	**100**

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,928.65	7.26
דרך מוצעת	930.87	3.51
מגורים ד'	16,907.78	63.68
שטח ציבורי פתוח	6,784.96	25.55
סה"כ	**26,552.25**	**100**

טבלת השוואה:

	דיון קודם- שנת 2013	**דיון נוכחי- שנת 2018**	**מצב סטאטורי קיים**(עפ"י 2995 ו תא/ג/1)
שטח התוכנית	25,785 מ"ר	26,552 מ"ר	ל"ר
שימושים	מגורים ד', שצ"פ, שפ"פ, שב"צ	מגורים ד', שצ"פ, מבני ציבור, מסחר.	מגורים ג', שצ"פ, דרכים
מספר יחידות דיור	830	800	208
שטח עיקרי למגורים	74,700 מ"ר	58,445 מ"ר	21,208
שטח עיקרי מסחר	2,000 מ"ר	1,420 מ"ר	--
שטח עיקרי ציבורי	850 מ"ר	600 מ"ר	--
שטחי שירות מעל הקרקע	37,350 מ"ר	23,670 מ"ר	--
סה"כ שטחים מעל הקרקע	115,000 מ"ר	84,715 מ"ר	21,208

	דיון קודם- שנת 2013	**דיון נוכחי- שנת 2018**	**מצב סטאטורי קיים**(עפ"י 2995 ו תא/ג/1)
סה"כ שטחי מגרשים למגורים	19.812 דונם	16.943 דונם	14.88 דונם
רח"ק	5.8	5	1.42
שטחי שירות תת-קרקעיים חניונים	49,120 מ"ר	58,419 מ"ר	--
צפיפות נטו	43 יחידות לדונם	47.31 יחידות לדונם	13.9
צפיפות ברוטו	32 יחידות לדונם (קו כחול)	30 יחידות לדונם	7.84
מספר קומות	8-28	9-29	3-4
תכסית	עד 60%	ממוצע 60%	26%
שטח ממוצע ליח"ד	78 מ"ר עיקרי 90 מ"ר פלדלת	73 מ"ר ממוצע עיקרי 85 מ"ר פלדלת	57 מ"ר ממוצע
שצ"פ	2,809 מ"ר	6,785 מ"ר	6,354

פירוט גודל שטחים לפי ייעודים: שטח עיקרי מעל הקרקע: 58448 מ"ר, שטח שירות מעל הקרקע: 24000 מ"ר, שטח שירות מתחת הקרקע: 62507 מ"ר.

<u>עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטים):</u>

בתכנון הפרויקט נבדקו חלופות שונות של יחס הדירוג בין הבניה החדשה של הפרויקט לבין הבניה המרקמית של השכונות הגובלות באתר, תוך התאמת הבינוי המוצע למדיניות התכנון שקבעה בניה מרקמית לאורך שד' ירושלים הכוללת קומת קרקע מסחרית. ובניה גבוהה יותר עד 15 קומות בלב השכונה. ב 3 המגרשים הדרומיים על גבול בת ים שולבו מבנים בבניה גבוהה הגובלים בתוכניות דומות לפינוי בינוי מאושרות ומקודמות בתחום העיר בת ים
בתכנית הפיתוח ניתן דגש רב להמשך מערכת שבילי המעבר דרך השכונה והשטחים הפתוחים הפזורים לאורכה באופן שנשמרת ואף מתעצמת הנגישות בין לב השכונה לצירים הראשיים (שד' ירושלים, והרחובות הגובלים).
במרכז הפרויקט משולבות שתי שורות מבנים עם שצ"פ ביניהם המסתיים בשטח פתוח משמעותי שישימש כגינה מרכזית בהיקף של כ -2.6 ד'.
נבדקו השלכות אקלימיות והצללה של המגדלים המתוכננים. העיצוב הסופי יתואם בתכנית עיצוב אדריכלי מול גורמי התכנון בעירייה, תוך התאמה לסביבה ולפרויקטים החדשים המתוכננים לאזור.
פינוי שמונה מבנים ישנים לטובת תוספת יחידות דיור חדשות בשילוב של בנייה מרקמית ומגדלים מאפשר יצירת שטח ציבורי פתוח חדש לטובת תושבי הסביבה. - שטחי מסחר, ושטחי ציבור בנויים לטובת דיירי השכונה הכוללים 2 מתחמים של גני ילדים.

<u>דברי הסבר נוספים</u>

- התוכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים. התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכוני דרום יפו.

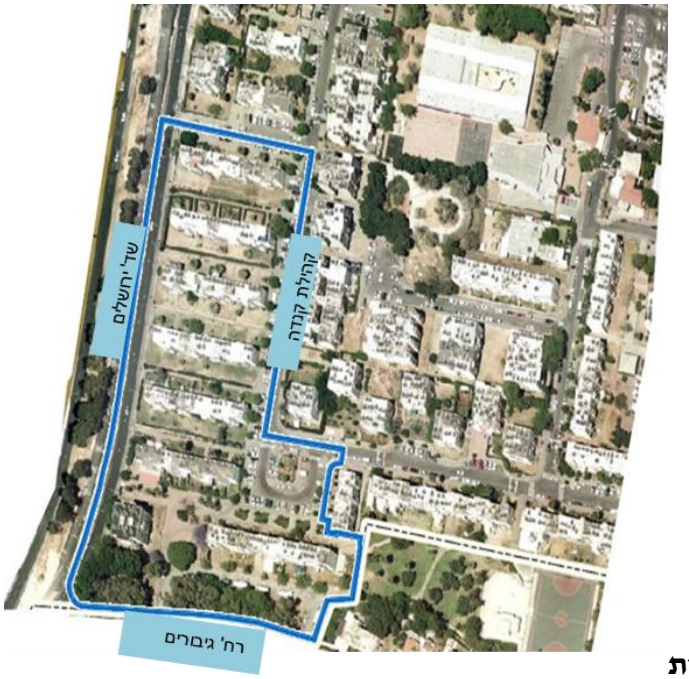
- אזור התוכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום) .
- המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית הינה תכנית לבינוי- פינוי- בינוי, ומציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ- 800 יח"ד בתמהיל יח"ד מגוון.
- הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית בדופן שד' ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רח' קנדה. ו 3- מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרח' גיבורים ורח' קנדה. לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתרי בנייה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטחים פתוחים לציבור, כאשר בלב הפרויקט מתוכנן שצ"פ מרכזי משמעותי בשטח של כ- 2.6 ד' לטובת דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כל השטחים בתחום התכנית מעבר למגרשים הסחירים יהיו בזיקת הנאה לטובת הציבור ובכך התכנית שומרת ומחזקת צירי הליכה קיימים בשכונה ואף קובעת צירים חדשים הקושרים בין פנים השכונה לשד' ירושלים וכן צירי הליכה מצפון לדרום.
- בתכנון המתחם, שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן ונקבעה האפשרות להקמת מבני ציבור (גני ילדים) בשטח של 600 מ"ר.
- פתרונות החניה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע, כאשר מתוכננים מרתפי חניה משותפים לכל המתחם.
- התכנית הינה תכנית ראשונה לפינוי בינוי בשכונת יפו ד' ויש בה כדי להוות זרז להתחדשות האזור כולו.
- כחלק ממסמכי התכנית הוכן סקר חברתי שמיפה את הבעלים בתחום התכנית ונקבעו דרכי פעולה בהתייחס לפילוח האוכלוסיות הייחודיות הקיימות בתחום התכנית.
- תמהיל יח"ד : התכנית קובעת תמהיל יח"ד מגוון בהתפלגות הבאה :
  317 יח"ד בגודל 60 מ"ר שטח כולל
  145 יח"ד בגודל 80 מ"ר שטח כולל
  278 יח"ד בגודל 100 מ"ר שטח כולל
  36 יח"ד בגודל 120 מ"ר שטח כולל
  12 יח"ד בגודל 125 מ"ר שטח כולל
  6 יח"ד בגודל 140 מ"ר שטח כולל
  6 יח"ד בגודל 150 מ"ר שטח כולל
  סה"כ 800 יח"ד
- הגיוון בבינוי המוצע לצד תמהיל מגוון של גדלי הדירות יאפשרו גיוון בסוגי וגדלי משקי הבית שיגורו במתחם.

שיתוף ציבור

נוהל שיתוף הציבור אושר בוועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 12.03.18 ונקבעה מתכונת ליידוע התושבים ובעלי הדירות בתחום התכנית במפגש משותף אחד.

סיכום מפגש תושבים מתחם קהילה קנדה 16/05/2018

המפגש התקיים בהתאם לנוהל העירוני לשיתוף ציבור בתהליכי תכנון ונערך ב- 16/05/2018 במרכז אניס, בסמוך למתחם הפרויקט, בהשתתפות אדר' אירית סייג-אוריון, מנהלת מחלקת תכנון יפו והדרום, אדר' אלי דיגא - רכז תכנון עיר בכיר במנהל הנדסה ושלומית זוננשטיין - רכזת תכנון עיר בכירה התחדשות עירונית, מנהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו, שרית סוזין בר-עז מנהלת קשרי קהילה, המישלמה ליפו, אדר' ברק ציפור - אדריכל התכנית, יוסי בר דוד – מנכ"ל אלמוג פינוי בינוי, וחב' מודוס –יועץ שיתוף הציבור וכ- 90 תושבים.
למפגש הוזמנו דיירי המתחם והתושבים הגובלים במתחם.



מתחם התכנית

בינוי מוצע

ריכוז הנושאים שעלו במפגש שיתוף ציבור
כל הנושאים שעלו קיבלו הסברים ומענה מפורט על ידי צוות התכנון העירוני ומתכנני התכנית.

	נושאים ושאלות התושבים	מענה נציגי העירייה והיזם
לוחות זמנים לאישור התכנית		
	התושבים מוטרדים מלוחות הזמנים לאישור התכנית וכן למימוש הפרויקט (הוצאת היתרים ובניה). התושבים טענו כי התכנית נמצאת בתהליך כבר הרבה שנים, והם מרגישים שיש עיכובים מצד העיריה.	נציג העירייה הסביר כי התכנית הייתה בדיון בוועדה המקומית בעבר, מרגע שתכנית המתאר של תל אביב אושרה, נערך תהליך על מנת להתאים את התכנית כך שתהיה בסמכות מקומית, תהליך שאמור להיות הרבה יותר מהיר.
	התושבים ביקשו להבין באיזה טווח של זמנים מדובר, והעלו את חששם שהתכנית תיתקע בשלב ההתנגדויות בוועדה.	נציג העירייה הסביר שהתכנית גובשה בשיתוף העירייה, המתכננים והיזם, רוב המסמכים מוכנים והוגשו. תהליך שיתוף הציבור הנוכחי, הוא חלק מתנאי הועדה לכניסה לדיון, שאמור להתקיים ביולי. יש פרק זמן של 4 חודשים לאחר הדיון להפקדת התכנית, תיקון המסמכים בהתאם להחלטת הועדה. כל בעל עניין שמרגיש נפגע מהתכנית יכול להתנגד בטווח של 60 יום. לאחר מכן יתקיים דיון בהתנגדויות. החוק קובע טווחי זמן, ועל כן לא אמור להיות עיכוב בדיון. עם זאת יש לקחת בחשבון שככל שיש התנגדויות - יש תהליך פרוצדורלי שלוקח זמן, הועדה ערוכה לזאת, ועל כן לא צפויים עיכובים.
מימוש התכנית		
	התושבים ביקשו להבין גם את לוח הזמנים למימוש הפרויקט לאחר אישור התכנית.	התכנית מחולקת לשלבים, במידה ויש 100% הסכמות של הבעלים, ניתן להתחיל מהלך לאישור תכנית עיצוב לכלל שטח התכנית, ולאחריה לקדם הגשת בקשות להיתרים. זמן הוצאת היתר בתל אביב היום הינו כשנתיים. במידה ואין את כל ההסכמות יש צורך בקידום ואישור תכנית איחוד וחלוקה, שאישורה עורך כ- 12 חודשים תלוי בהיקף ההתנגדויות שיוגשו.
בינוי פינוי או פינוי בינוי		
	התושבים ביקשו להבין האם בתכנית תהיה אפשרות לבינוי-פינוי? כלומר אפשרות שקודם כל יבנו את הבניינים, אליהם יתפנו הדיירים ורק אז יהרסו את הבניינים הקיימים? (כך הדיירים לא יצטרכו לעבור פעמיים).	נציג העירייה הסביר כי ניתן יהיה לעשות בינוי-פינוי. מגרש החניה הריק בקצה רחוב קהילת קנדה מאפשר לקדם בינוי בטרם הפינוי, כחלק משלב א1. לא נדרש פינוי דיירים בשלב ראשון. לגבי השאלה לאן כל דייר חוזר (לאיזה בניין) יש לבחון

		מול ההתקשרות של התושבים מול היזם/עורך הדין.
עדכון התושבים וקשר עם העירייה		
	התושבים רצו לדעת כיצד הם יכולים להיות מעודכנים בשלבי התכנית.	נציג העירייה הסביר כי המישלמה היא הגוף העירוני שאחראי על הקשר הרציף בין התושבים לגורמים בעירייה. ניתן לקבל מהמישלמה את המצגת של התכנית וכן לקבל עדכונים לגבי התקדמות התכנית. כמו כן ניתן להיות בקשר עם שלומית זוננשטיין - רכזת תכנון עיר בכירה התחדשות עירונית.
חניות ותחבורה		
	במסגרת הפרוייקט יהיו 800 יחידות חדשות, האם נבדקה ההשפעה של כלי רכב אלו על היציאה והכניסה למתחם? האם תהיה הצמדה של חניות בטאבו?	תקן החניה במתחם הוא חניה לדירה, כמו כן יהיו חניות לחנויות. מדובר בתקן נמוך, המתאפשר בזכות הקרבה לנתיב של הרכבת הקלה. על מנת להקל את הכניסה והיציאה מתוך השכונה התכנית מאפשרת לחבר את רחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים. התכנית נבחנה על ידי אגף התנועה של העירייה וקיבלה את כל האישורים. התכנית מתכננת חניון מתחת לכל הבניינים. אשר יהיו מחוברים ביניהם, על מנת לייעל את התכנון שלהם. יהיו שתי כניסות לחניונים לכלל המתחם שבין קהילת קנדה לשדרות ירושלים, וכניסה נפרדת לחלק שממזרח לקהילת קנדה. לכל הדירות מוצמדות חניות, כמו גם מחסנים.

סיכום עד כה.
הנושא העיקרי שמעסיק את תושבי המתחם הוא לוחות הזמנים לאישור התכנית והחשש שלהם מעיכוב או תקיעות בתהליך האישור או המימוש. התושבים מעוניינים להיות מעודכנים בשלבי תהליך האישור ונקבע שהגוף העירוני האחראי על הקשר תהיה המישלמה ליפו. יש לידע את התושבים בשלבי התקדמות התכנון (דיון במקומית, הפקדה, דיון בהתנגדויות ואישור התכנית).

- **<u>חוות דעת יועץ התנועה ואגף תנועה</u>**

<u>הנדון: דוח תחבורה מסכם - מתחם קהילת קנדה – יפו</u>

1. **<u>רקע-</u>**
הפרויקט ממוקם במתחם שממזרח לשדרות ירושלים, נמצא בסמוך לרחוב קהילת קנדה ורחוב הגיבורים הנמצא בגבול שבין יפו לבת ים.
המתחם מורכב ממספר מגרשים, לצורך נוחות למגרשים שבין שדרות ירושלים לרחוב קהילת קנדה נקרא המגרש הגדול, ולמגרשים הנמצאים מזרחית לרחוב קהילת קנדה וצפונית לגיבורים נקרא המגרש הקטן.
הפרויקט מורכב מ-800 יח' דיור, 600 מ"ר לשטחי ציבור וכ- 1670 מ"ר מסחר.

2. תקני חניה-
הפרויקט ממוקם בסמוך לרכבת קלה ולצירי תחבורה ציבורית המתוכננים לאורך שדרות ירושלים. עפ"י תכנית נת"ע, מתוכננות על רחוב ירושלים 2 תחנות אוטובוס, האחת סמוך לבית מס' 209 והשנייה סמוך לבית 219. כמו כן, "תחנת מחרוזת" של הרכבת קלה (הקו האדום) נמצאת על שד' ירושלים סמוך לבית 209.
תקני חניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, לפי הפרוט הבא:
למגורים עד 120 מ"ר 1:1
למגורים מעל 120 מ"ר 1:1.2
למסחר 1:50

3. נגישות וחניונים-
נגישות מוטורית אל הפרויקט מתבססת על שני חיבורים למגרש הגדול וחיבור אחד למגרש הקטן.
חיבור למגרש הגדול מרחוב הגיבורים ע"י רמפה המותאמת לרכב תפעולי ורכב פרטי. במגרש זה מתוכננת חצר משק ותפעול תת קרקעי לפריקה, טעינה ואשפה שתיתן מענה ל 10 הבניינים במתחם זה. חיבור נוסף מרחוב קהילת קנדה- לרכב פרטי בלבד.
חיבור מרחוב קהילת קנדה למגרש הקטן לרכב פרטי. במגרש זה, מתוכננת במת הרמה כמענה לפינוי האשפה עבור 2 הבניינים במתחם.
לאור שימוש בתקני החניה הנדרשים ע"י הרשות, להלן נפחי התנועה הנוצרים ע"י הפרויקט בשעות השיא:
כ- 146 כ"ר בכל אחד מהחיבורים במגרש הגדול , וכ- 130 כ"ר במגרש הקטן.
מערך תכנון החניה מתבסס על 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה.

4. מערך תנועה היקפי
כיום, מערך התנועה מתבסס על כניסה משד' ירושלים אל רח' מחרוזת וממנו אל רח' קהילת קנדה שהינו רחוב מעגלי המתחבר חזרה אל רחוב קהילת קנדה.
מערך הסדרי התנועה החיצוניים מבוססים על מערך הנכלל בתכנית שדרות ירושלים הכולל הסדרת שבילי אופניים לאורך שד' ירושלים.
מערך התנועה המוצע בתכנית כולל חיבור חדש מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים לצורך מערך הסדרי תנועה נוחים יותר לטובת תושבי השכונה כולה.
תוכננו שצ"פ נרחב בחלק הפנימי וכן זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לאורך כל המתחם, אשר מאפשרים מעבר להולכי רגל מצפון לדרום וממזרח למערב ושומרים על המשכיות הצירים הירוקים בתוך השכונה.
רוחב המדרכות ברח' קהילת קנדה לא יפחת מ 3.5 מ'.
נדגיש כי הסדרי תנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכעיקרון נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית.
הסדרי תנועה יקבעו לעת קידום תכנית ויאושרו ע"י עיריית תל אביב- יפו כמקובל.

- **מתחם קהילת קנדה – סקר חברתי – תקציר**

מסמך זה מציג את תמצית הסקר החברתי והמלצותיו. הסקר נערך על ידי חב' מודוס המתמחה בתכנון חברתי. הסקר מפרט מי הם בעלי הדירות במתחם ומה השפעות התוכנית עליהם, ובנוסף מפרט את הקשר שהתקיים ומתקיים בין החברה היזמית ובין בעלי הדירות במתחם לאורך כל שלבי התהליך.

1. התנהלות היזם עם בעלי הדירות במתחם
בשנת 2011 הדיירים התארגנו וחיפשו יזם לקידום תכנית פינוי בינוי. הם בחרו להתקדם עם חב' אלמוג מכיוון שהתרשמו מהחשיבות שהחברה נותנת לפן החברתי. חב' אלמוג נותנת דגש להיבטים חברתיים בתכנון וקשר עם התושב. מאז 2011 מתקיים קשר אישי ורציף עם הדיירים, כולל נוכחות נציגי היזם במתחם ומפגשי הסברה רחבים.
מתוך 208 בעלי הדירות במתחם 179 חתמו על חוזה מול היזם. מתוכן 15 דירות מסוג דיור ציבורי בהן נחתם חוזה מול החברות המשכנות (עמידר וחלמיש). 21 בעלי דירות נמצאים בתהליך חתימה, ואילו 8 בעלי דירות מתנגדים לחתום בשלב זה. אנו מאמינים שעם התקדמות הפרויקט, קבלת האישורים הדרושים והשלמת החתימות של שאר בעלי הדירות, יפוגו חששות אלו. חלק ניכר מבעלי הדירות המתגוררים במתחם ומתנגדים לפרויקט הינם מבוגרים או בעלי צרכים מיוחדים.
כפי שפורט, מומלץ להיעזר במנהל השירותים החברתיים לליווי התהליך מול בעלי דירות אלו, על מנת להפיג חששות, ולדאוג לכך שיקבלו את צרכיהם במסגרת התכנית. בנוסף, עו"ד דוברי רוסית ואמהרית נפגשו עם בעלי הדירות אשר דוברים את השפות הנ"ל וליוו אותם בתהליך.

2. דיירי המתחם - מאפיינים בולטים והמלצות להמשך

2.1 מעל ממחצית הדיירים מתגוררים בשכירות

מתוך 208 יח"ד במתחם, ב-84 דירות במתחם מתגוררים בעלי הנכס. 107 דירות מאוכלסות על ידי שוכרים, 15 דירות הן מסוג דיור ציבורי, ו-2 דירות ריקות נכון למועד כתיבת התסקיר.
אחוז השוכרים במתחם גבוה מהממוצע העירוני וגם מהממוצע לאזור על פי נתוני הלמ"ס.
כיום מאופיין המתחם בהיצע דיור זול הנובע מריבוי דירות קטנות הבנויות באיכות ירודה. עם מימוש הפרויקט, יבנו במתחם בניינים חדשים בסטנדרט גבוה. על אף הגיוון בגדלי הדירות, אופי ואיכות הבנייה החדשה וכן הגידול המתוכנן בגודל הדירות, ימשכו למתחם אוכלוסיות ממעמד סוציו-אקונומי גבוה יותר מהאוכלוסייה המתגוררת במתחם כיום. תהליך זה עלול לפגוע במלאי הדיור הזול במתחם ואולי אף להוביל ליציאתן של האוכלוסיות המוחלשות ממנו.
יש לקחת בחשבון שגם במידה ובעלי הדירות המתגוררים במתחם יקבלו תמיכה וסבסוד של דמי התחזוקה, קהילת השוכרים במתחם תוותר ללא מענה. היזם, יחד עם העירייה, יבחן אפשרויות נוספות לדיור בר השגה להשכרה באמצעות פרויקט לשכירות ארוכת טווח, שכירות מוזלת, או אפשרויות נוספות שיתנו מענה לאוכלוסיית השוכרים במקום.

2.2 נוכחות גבוהה של אוכלוסייה מבוגרת (65+) במתחם

ב-35 מהדירות במתחם בהן מתגוררים בעלי הנכס, מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב-22 מהן מתגורר דייר יחיד. לאוכלוסייה המבוגרת בפרויקטים של פינוי בינוי יש קשיים אופייניים הנובעים מההיקשרות למקום, והשינוי במרקם הפיזי והחברתי שמביא עימו התהליך. לטובת קיצור פרק הזמן לקבלת הדירה החדשה הוסכם עם חלק מהדיירים המבוגרים כי תהיה להם קדימות בקבלת הדירה. בנוסף, היזם יידע בחודשים קרובים את הדיירים, באמצעות עורך דינם, לגבי ההתייחסות הספציפית בחוק לאוכלוסייה המבוגרת בתהליכי פינוי בינוי (לדוגמא סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המתייחס לדמי ועד הבית, וסעיף 49כב.(א) לחוק מיסוי מקרקעין המאפשר למוכר שמלאו לו 60 לקבל תמורה שניתנת במלואה במזומן בתנאי שחלק מהתמורה ישמש לרכישת זכות בדיור מוגן או בית אבות).
בשל האחוז הגבוה של בעלי דירות מבוגרים המתגוררים במתחם, מומלץ שמחלקת הרווחה תהיה מיודעת על קידום התהליך, תלווה את בעלי הדירות הזקנים לאורך כל התהליך ותעזור במימוש זכויותיהם על פי הצרכים האישיים של כל דייר. יש לבחון התאמת דירות התמורה לצרכי הדיירים במועד המימוש, שילוב של שירותי 'קהילה תומכת' ושירותים דומים.

2.3 התייחסות פרטנית לבעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים

ב-7 מהדירות בהן מתגוררים בעלי הנכס מתגוררים בעלי מוגבלויות. לבעלי דירות בעלי צרכי מיוחדים אשר חתמו על הסכמים נוסף נספח להסכם המגדיר את צרכיהם המיוחדים (מצ"ב). נעשו התאמות פיזיות בפנים הדירות בהתאם לצורכי בעלי הנכסים כגון: הרחבת מעברים ודלתות בדירה, רצפות חדרי רחצה מחומר בעל התנגדות להחלקה, מקלחות מונגשות, שירותי נכים במידת הצורך, פסי דלתות המאפשרים מעבר בקלות עם כיסא גלגלים, מתגי אור בגובה מתאים לכיסא גלגלים, חלונות מותאמים לפתיחה במצב ישיבה בכיסא גלגלים, חבל כביסה בגובה מותאם וכו'.

2.4 דוברי שפות שאינן עברית

בעלי הנכס של 10 דירות במתחם הם דוברי רוסית. 8 מתוכם שולטים גם בעברית ו-2 מתוכם דוברי רוסית בלבד. בעלי הנכס של 5 דירות במתחם הם דוברי אמהרית. 2 מתוכם שולטים גם בעברית ו-3 מתוכם דוברי אמהרית בלבד. עו"ד דובר השפה (אמהרית או רוסית בהתאמה) נפגשו עם כל בעלי הדירות הרלוונטיים ודאגו להסביר את המשמעויות של קידום התכנית. הם הוחתמו בפניהם רק אחרי שווידאו כי הם מעוניינים לחתום ומבינים על מה הם חותמים.
מומלץ להבטיח שעדכונים על התקדמות הפרויקט יגיעו גם לבעלי הדירות שדוברים רק רוסית או אמהרית (במקרה זה ניתן להיעזר בשכנים הדוברים את שתי השפות).

2.5 דיירי דיור ציבורי במתחם

במתחם 8 דירות בבעלות עמידר ו-7 דירות בבעלות חלמיש. דיירי הדיור הציבורי הם בעלי מעמד מיוחד, כיוון שהם אינם שוכרים ואינם בעלי דירות. תושבים אלו עלולים להיות פגיעים במיוחד, בשל תחושת חוסר הביטחון מול זכויותיהם בדירה. דיירי הדיור הציבורי, הינם בעלי הכנסה נמוכה, ועל כן עלויות אחזקת הדירה וההשתתפות כלכלית בתחזוקת הבניין יקשו עליהם.
היזם הגיע להסכם עם החברות המשכנות (מצורף נספח) כי דירות התמורה יהיו בגודל דומה לגודל הדירות כיום ואת ההפרש יקבלו החברות בתמורה כספית. מדיניות החברות המשכנות תואמות את הנחיות חוק

הרשות להתחדשות עירונית, לפיה דיירי הדיור הציבורי במתחם יהיו זכאים לדירת תמורה במתחם בגודל שלא פוחת מגודל הדירה היום. בנוסף, דמי התחזוקה הנוספים (מעבר לתשלום המשולם היום) ישולם על ידי החברות המשכנות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0200352	שם התכנית תא/4233 שדרות ירושלים-קהילת קנדה	מגיש התכנית הועדה המקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדריכל ברק צפור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תיאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התוכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים. התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכוני דרום יפו. אזור התוכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום). המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ- 800 יח"ד בתמהיל יח"ד מגוון. הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית בדופן שד' ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רח' קנדה. ו 3- מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרח' גיבורים ורח' קנדה. לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב. התכנית קובעת כי תנאי להגשת היתר בנייה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה, בהסכמה או שלא בהסכמה. התכנית קובעת 4 שלבי מימוש מנחים שנועדו להבטיח את קבלת השטחים הציבוריים מוקדם ככל הניתן. התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטחים פתוחים לציבור, כאשר בלב הפרויקט מתוכנן שצ"פ המרכזי משמעותי בשטח של כ- 2.6 ד' לטובת דיירי הפרויקט והשכונה בכלל.	62 א.(ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תשריט אזורי ומתחמי תכנון: 704 א' יפו ג', יפו ד'	• יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון בנספח אזורי תכנון. •מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתכנית פינוי –בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.	+ התכנית הומלצה להפקדה טרם אישור תכנית המתאר, אושר מסמך מדיניות לאזור זה שהטמיע את הוראות התכנית המקודמת.
		•באזור המסומן כמרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5.	+ בצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה תחום בת ים 2 מגדלים של 29 קומות ובניין בן 19 קומות. הקומות הנוספות הן קומות שניתן לחוסיף בהקלה
		ניוד רח"ק – בהתאם לסעיף 5.3.2(ד) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף.	+ רח"ק מירבי של 5 (ניוד רח"ק לפי 5.3.2(ד))
	ר-71 שדרות ירושלים	•יחולו הוראות עיצוב רחובות (סעיף 5.3.5). •תתאפשר קומה נוספת מעל מספר הקומות המירבי בנספח העצוב עבור שימושים שאינם למגורים •בנספח העיצוב מספר הקומות המותר הינו 8	+ בבניינים הפונים לשדרות ירושלים יתאפשרו 9 קומות, כאשר הקומה הנוספת הינה למסחר בלבד
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: **מתחם התחדשות עירונית** **בהתאם לסעיף 5.3.2** **בהתאם לסעיף 5.3.5**	• **מתחם להתחדשות עירונית.** • **סימון רחוב ר-71 כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות (טבלה 5.3.5).**	•סעיף 5.3.2 קובע הוראות למסמך מדיניות •בהתאם לסעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים	+ קיים מסמך מדיניות תוספת של רח"ק 1 נוסף ניוד זכויות בין מגרשים

			התכנוניים, הפיזיים, התרבותיים? והכלכליים, לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. • בהתאם לסעיף 5.3.2(ד) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית להועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים יקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף.	
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	• **אזור מגורים בבניה עירונית** • **ציר מעורב** • **רחוב עירוני**	• מגורים - סעיף 3.2.4. • ציר מעורב - 3.4.2 • רחוב עירוני 3.6.14	+ יעוד מבא"ת- מגורים
שימושים	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי הייעוד:** • **אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).** • **ציר מעורב** • **רחוב עירוני**	**שימושים מותרים:** • מקבץ ראשי: מגורים סעיף 3.2.4(א). • שימושים בהתאם לסעיף 3.4.2(א) – מגורים, משרדים, מסחר 1, ועסוקה 1 ומסחר 2, בכפוף הוראת סעיף 3.4.2(ג)(2), כאשר בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים. • בהתאם להוראות טבלת 5.4 (ר-71) תוספת הקומה בבניינים הפונים לשדרות ירושלים מתאפשרת לשימושים שאינם למגורים בלבד.	+ + קומת הקרקע מותרת לשימוש מסחרי בלבד.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי הייעוד:** • **אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).**	**שימושים מותרים:** **שימושים נוספים** לפי סעיף 3.1.1.(ד): מסחר 1 , משרדים (בקומת הקרקע). בהתאם לסעיף 3.2.4 (א). **שימושים כללים** לפי 3.1.1(ו): מבני ציבור	+ + תוספת שטחים ציבוריים בתוך השטחים המבונים בקומות הקרקע

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי תיעוד:** • **אזור מגורים בבניה עירונית - אזור יעוד 704** • **ציר מעורב**	באזור יעוד למגורים בבניה עירונית תרח"ק הבסיסי הוא 2.5 והמרבי הוא רח"ק 4.	+
שטחי בניה מעל הרח"ק המירבי.	**בכל שטחי התכנית** • 3.1.4(א) • 3.1.4(ב)	בהתאם לסעיף 3.1.4(ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלת במתחם להתחדשות עירונית, הוועדה הרשאית לקבוע רח"ק חעולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2. סעיף 5.3.2 (ג) קובע כי בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית , רשאית חוועדה , לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל רח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. מרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק 5. בהתאם לסעיף 5.3.2(ד) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם חתחדשות עירונית, רשאית להועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק חעולה על הרח"ב המרבי ובמגרים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף.	+ רח"ק 5 מירבי התכנית כוללת ניוד זכויות בין המגרשים.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) שטחי חבניה בתת הקרקעי יחיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה מבניהם.	+ • שטחי בניה בתת קרקע בהתאם לתכנית ע'1
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6, 4.2.2)	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני – 8 קומות **אפשרות ל"בניה נקודתית חריגה**	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיף 4.2.6** תותר בניה נקודתית חריגה	

		לסביבתה" : עד 15 קומות **הוראות טבלה 5.4:** **704א:** עד 25 קומות בצמידות לגבול בת ים ר- 71 שדרות ירושלים – קומה נוספת מעל הגובה המירבי – 9 קומות. בהתאם לסעיף 4.2.6(ב)	לסביבתה עד 25 קומות בהתאם ל 704א' בטבלה 5.4 -באזור התחדשות מסומן עד 8 קומות, תותר בניה נקודתית החריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת , באזור התחדשות. תותר תוספת קומה אחת לשימושים שאינם למגורים בבניינים חפונים לשדרות ירושלים סעיף 42.2.(ב) בינוי מעל 20 קומות 4.2.2(ג) גובה בניה	+ התכנית מאפשרת ברצועה הגובלת עם בת ים בניה חריגה מסביבתה על 25 קומות בהתאם לטבלה 5.4 + נוספת של 4 קומות מכח סעיף 62א(א)(9) + התכנית כוללת נספח בינוי, ותחבורה, תשתיות, אקלים. + גמישות בגובה קומות טכניות וקומת גג לפי סעיף 62א(א)(5) גובה קומת מרתף ראשונה הינו עד 7 מ', עבור רכב פינוי אשפה ורכב תפעולי בהתאם לתכנית ע1, קובעת גובה קומה של 4 מ' אך מאפשרת גמישות בגובה קומה באישור מהנדס העיר
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	הוראות כלליות (סעיף 4.2.1) הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש הנחיות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4).	+ 4.2.1(ג) תנאי להיתר בניה יהיה תכנית עיצוב ופיתוח קיימות הוראות בתקנון + קיים נספח עצים
	הקצאה לצרכי ציבור (סעיף 4.1.1) הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:**	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ הוספת שצ"פ, הארכת דרך קיימת, הוספת שטחי ציבור בנויים ותכל בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית
	הוראות למרחב ציבורי- סעיף 3.6		3.6.1 שצ"פ קיים + מוצע 3.6.1(5) תשתיות מתחת לשצ"פ 3.6.14 רחוב עירוני ומקומי	+ + נבחנה האפשרות להרחבת המדרכה ונקבעו שטחים בזיקות הנאה ככל הניתן.
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8	**בהתאם לנספח תחבורה:** **ר-71 שד' ירושלים מסומן בדרך עורקית רב עירונית עם שביל אופניים וקו מתע"נ – הקו האדום .**	• בהתאם לס' 3.8.1 (ח) הועדה תחליט על תכנית המוסיפה למעלה מ- 100 יח"ד רק אם הוכחה בפניה חוות דעת תחבורתית, המתייחסת לעניינים המנויים בסעיף.	+ תואם חוו"ד תחבורתית

			• בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג) קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ- 5 מטר מגבול זכות הדרך. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת • דרך עורקית רב עירונית. • הוראות לדרך מקומית בהתאם לסי' 3.8.2(ה)(1) • הוראות לנתיב העדפה לתחבורה ציבורית בהתאם לסעיף 3.8.8. • הוראות קווי מתע"ן בהתאם לסעיף 3.8.4 • הוראות בדבר תקן חניה בהתאם לסעיף 3.8.7.	מוצע להקטין קו בנין קטן מ- 5 לשם שיפור תכנון ונוכח קיומו של שצ"פ בין הדרך הגובלת למגרשים ברוחב 10מ' + הארכת תוואי דרך מקומית – קחילת קנדה + + התכנית סמוכה לקו מתע"ן ותאושר ע"י נת"ע + תקן חניה בהתאם לתקן חוקף בעת הוצאת ההיתר
איכות סביבה - סעיף 4.4 תגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) בניה ירוקה (4.4.3)	**לפי סעיף 4.4.1** **תתכנית חינת בעלת השפעה סביבתית**	• תוכנית הגובלת בדרך עורקית רב עירונית בהתאם לסי' 4.4.1 (ב). •הוראות בדבר שימושים רגישים לרעש בהתאם לסי' 4.4.1 (ג), •הוראות בדבר עירוב שימושים בהתאם לסי' 4.4.1 (ד). •הוראות בנוגע לתכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה בהתאם לסי' 4.4.1 (ה). •הוראות בדבר ניקוז מי נגר עילי בהתאם לסי' 4.4.1 (ח). •הוראות בדבר בניה ירוקה בהתאם לסי' 4.4.3. •הוראות בנוגע להנחיות מרחביות בהתאם לסי' 4.4.4.	+ תואם חוו"ד סביבתית + תנאי להיתר יהיה תכנית עיצוב
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** **הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)** **ניקוז (4.6.4)** **ביוב (4.6.5)**	**לפי סעיף 4.6**	4.6.4- ניקוז 4.6.5- ביוב	+ התכנית כוללת נספחי תשתיות מים, ביוב, ניקוז.

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	גמישות בגובה קומות
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	תוספת קומות + גובה מירבי של הבניין
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	זיקות הנאה, הפקעה והריסת מבנים

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	05708203		23/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	243 8976-9		18.7.2018

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל לאישור היועה"מ.

2. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק:
   א. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 29 קומות במגרשים 11,12 ותוספת 4 קומות עד לסך של 19 קומות במגרש 10.
   ב. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
   ג. לאשר הוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע של מבני המגורים, שכן אין בה כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד, בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) לתכנית המתאר.
   ד. ביטול הצורך בהכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ- 100 יח"ד על פי סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.
   ה. הקטנת קו הבניין הקדמי לשד' ירושלים כך שיפחת מ- 5 מטר מגבול זכות הדרך בשל שיקולים עיצוביים וסביבתיים בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג)(2) לתכנית המתאר.

3. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
4. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
5. נדרש לעדכן את הדו"ח הכלכלי בהתבסס על תמורות לדיירים של עד 25 מ"ר, הקצאה כ- 50 יח"ד לטובת דב"י להשכרה ארוכת טווח בהתאם לנספח החברתי. בהתאם להמלצות הדו"ח הכלכלי המעודכן, יבדקו שוב היקפי השטחים המוצעים ובמידת הצורך יצומצמו לאישור מהנדס העיר.

6. כחלק ממסקנות הנספח החברתי שנערך מומלץ כתנאי להפקדת התכנית:
   א. <u>יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה במחיר מופחת</u>
   107 יח"ד מהדירות הקיימות במתחם מאוכלסות ע"י שוכרים. שיעור שוכרים זה גבוה מהממוצע העירוני ומהממוצע באזור. במטרה לשמר לפחות חלק ממאגר הדירות המוצעות להשכרה במתחם, יש לבצע בדיקה כלכלית לגבי היתכנות הקצאת כ- 50 יח"ד להשכרה לטווח הארוך ו/או יח"ד להשכרה במחיר מופחת בתכנית.
   ב. <u>דיור ציבורי</u>
   15 דירות במתחם מאוכלסות ע"י דיירי הדיור הציבורי באמצעות שתי חברות משכנות: עמידר וחלמיש. יש להציג את ההסדרים עם החברות המשכנות על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.
   ג. <u>קשישים ואנשים עם מוגבלויות</u>
   מתוך 84 דירות בהן מתגוררים בעלי הנכס, ב - 35 דירות מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב - 7 מהן מתגוררים בעלי מוגבלויות שונות. אוכלוסיות אלה הן בין האוכלוסיות הפגיעות ביותר במסגרת קידום תהליכי התחדשות עירונית. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות אלה בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים והמשלמה ליפו.

7. כתב שיפוי נחתם ע"י היזמים.

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 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדר' אלי דיגא: הציג את עיקרי תכנית.

אדר' ברק ציפורי: הציג את התכנית.
אלי דיגא: נערכה בעבר בדיקה כלכלית, אנחנו מבקשים כחלק מהמלצת הצוות לערוך עדכון, בהתאם לדוח הבדיקה יעודכנו מסמכי התכנית.
נתן אלנתן: האם יש קרן הונית לפרויקט?
אלי דיגא: כן. עפ"י עקרונות הועדה.
נתן אלנתן: לגבי דיור הציבורי, מבקש לבדוק הסכמים מול החברות המשכנות ממליץ שדיירי דיור הציבורי יקבלו דירה חדשה בשטח שדומה לשטח הדירה הקיימת. מבקש לבדוק הגדלת מספר יח"ד נוספות מעבר לקיים עבור הדיור הציבורי על חשבון שטחי התמורה נוספים (25 מטר לכל דירה) מבקש לבדוק הדיור הציבורי יקבלו כמו כולם.
אופירה יוחנן וולק: מה עם מעונות יום? צריך להכניס מעונות יום לתכנית.
אלי דיגא: נעשתה בדיקה על יח' אסטרטגית, ועלה צורך בגנים ולא מעונות.
אורלי אראל: אופירה צודקת, תיבדק האפשרות להקמת מעונות יום בתכנית.
נתן אלנתן: תוסיפו עוד זכויות לתכנית כדי שניתן יהיה לעשות עוד גנים ומעונות.
אורלי אראל: אנחנו לא יכולים לעשות את זאת עכשיו.
דורון ספיר: נסמיך את הצוות לבדוק הגדלת השטח ציבורי הבנוי עד 1000 מטר עד לפני הפקדת התכנית בפועל.
יוסי בר-דוד - יזם התכנית: מבקש לאשר את התכנית.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

8. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל לאישור היועה"מ.

9. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק:
   ו. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 29 קומות במגרשים 11,12 ותוספת 4 קומות עד לסך של 19 קומות במגרש 10.
   ז. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
   ח. לאשר הוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע של מבני המגורים, שכן אין בה כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד, בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) לתכנית המתאר.
   ט. ביטול הצורך בהכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ- 100 יח"ד על פי סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.
   י. הקטנת קו הבניין הקדמי לשד' ירושלים כך שיפחת מ- 5 מטר מגבול זכות הדרך בשל שיקולים עיצוביים וסביבתיים בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג)(2) לתכנית המתאר.

10. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
11. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
12. נדרש לעדכן את הדו"ח הכלכלי בהתבסס על תמורות לדיירים של עד 25 מ"ר, הקצאה כ- 50 יח"ד לטובת דב"י להשכרה ארוכת טווח עפ"י מסקנות הנספח החברתי. בהתאם להמלצות הדו"ח הכלכלי המעודכן, יבדקו שוב היקפי השטחים המוצעים ובמידת הצורך יצומצמו לאישור מהנדס העיר.
13. במסגרת עדכון הדו"ח הכלכלי תיערך בחינה של תמהיל יח"ד המוצע להגדלת מלאי הדירות בגודל בינוני 80- 100 מ"ר כך שיינתן מענה טוב יותר לצרכי האוכלוסייה באזור.

14. הועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לבדוק הגדלת השטח ציבורי הבנוי עד 1000 מטר עד לפני הפקדת התכנית בפועל.

15. כחלק ממסקנות הנספח החברתי שנערך מומלץ כתנאי להפקדת התכנית:
   ד. <u>יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה במחיר מופחת</u>

107 יח"ד מהדירות הקיימות במתחם מאוכלסות ע"י שוכרים. שיעור שוכרים זה גבוה מהממוצע העירוני ומהממוצע באזור. במטרה לשמר לפחות חלק ממאגר הדירות המוצעות להשכרה במתחם, יש לבצע בדיקה כלכלית לגבי היתכנות הקצאת כ- 50 יח"ד להשכרה לטווח הארוך ו/או יח"ד להשכרה במחיר מופחת בתכנית
בהתאם לבקשת חברי הועדה להגדלת מס' יח"ד לטובת הדיור הציבורי, הגדלה זו תהיה כחלק מסך הדירות לטובת השכרה שהומלצו בנספח החברתי.

ה. **דיור ציבורי**
15 דירות במתחם מאוכלסות ע"י דיירי הדיור הציבורי באמצעות שתי חברות משכנות: עמידר וחלמיש. יש להציג את ההסדרים עם החברות המשכנות על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.

ו. **קשישים ואנשים עם מוגבלויות**
מתוך 84 דירות בהן מתגוררים בעלי הנכס, ב - 35 דירות מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב - 7 מהן מתגוררים בעלי מוגבלויות שונות. אוכלוסיות אלה הן בין האוכלוסיות הפגיעות ביותר במסגרת קידום תהליכי התחדשות עירונית. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות אלה בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים והמשלמה ליפו.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, אופירה יוחנן-וולק, אהרון מדואל. סוזי צמח.

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 8147 בעמוד 8568 בתאריך 12/03/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ידיעות אחרונות	08/03/2019
מעריב הבוקר	08/03/2019
מקומון ת"א	07/03/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית:

אסיה דדשב — רחוב רחל 6 גבעתיים 5348213
התנגדות מהנדס העיר

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. אסיה דדשב בעלת דירה בבנין ברח' קהילת קנדה 20 כניסה ב' בתחום התכנית.	א. מלינה על התנהלות לא תקינה בתנאי החוזה ואופן מימושו מול החברה היזמית וחברות נוספות באי כוחה . ב. עקב בעיות בריאותיות מהם סובלת המתנגדת, קנתה דירה פנימית הפונה לגינה מפותחת, כך שהשפעות של זיהום אוויר, רעש מהכבישים הסובבים תהינה מינימליות. מבקשת להבטיח שדירת התמורה תהיה בבנין הממוקם בפנים הפרויקט כך שהחשיפה של נזקי רעש וזיהום אוויר על בריאותה יהיו מינימליים ביותר.	א. התנגדות שאינה תכנונית. ב. התכנית קובעת כי תנאי למתו היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה. במסגרת תכנית זו ניתן יהיה לעגן את הקצאת דירת התמורה למתנגדת.	**יש להפנות הפניה ליזם להתייחסותו.**

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
2. התנגדות מהנדס העיר	*א.* *ערך תיאום תכנון עם תכנית להתחדשות עירונית (תכנית תא 4466 התחדשות עירונית שדרות ירושלים 203,205,207) המקודמת מצפון, במסגרת תיאום התכנון לשתי התכניות נבדקה האפשרות להרחבת רחוב קהילת קנדה בגבול התכניות הנ"ל על חשבון רצועת שצ"פ מאושרת ברוחב של כ- 10 מ' המלווה את רחוב שד' ירושלים. זאת כדי להיטיב ולהגדיל את המרחב הציבורי הפתוח ברחובות המשניים בתוך השכונה.* מהות השינוי: קביעת רצועת שצ"פ מלוות רחוב קהילת קנדה ברוחב כ- 3מ' אשר תיגזר מרצועת השצ"פ הקיימת המשמשת כמדרכה ברוחב 10 מ' לאורך שד' ירושלים ללא הקטנה של שטח השצ"פ הכולל המאושר. השינוי נבדק מול נת"ע ונמצא כי אינו מהווה הפרעה לתכנון המוצע על ידה. רוחב המדרכות המוצע על שד' ירושלים יעמוד על כ- 7 מ' ובנוסף זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום המגרשים הפרטיים ברוחב של 4 מ' בצמוד לחזית מסחרית פעילה.	א. מומלץ לאשר את השינוי המבוקש	**לקבל ההתנגדות**

דברי הסבר נוספים:

בהחלטת הועדה להפקדה נקבעו התנאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.

16. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
17. במסגרת עדכון הדו"ח הכלכלי תיערך בחינה של תמהיל יח"ד המוצע להגדלת מלאי הדירות בגודל בינוני 80- 100 מ"ר כך שיינתן מענה טוב יותר לצרכי האוכלוסייה באזור.
18. הועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לבדוק הגדלת השטח ציבורי הבנוי עד 1000 מטר עד לפני הפקדת התכנית בפועל.
19. קביעת כ- 50 יח"ד לדיור בהישג יד בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.
20. דיור ציבורי- יש לוודא מול החברות המשכנות (עמידר, חלמיש) כי זכויות הדיירים בדיור הציבורי נשמרות.
21. קשישים ואנשים עם מוגבלויות- יש לקיים יידוע של דיירים אלו בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם.

מענה:

22. הסכם להקמת קרן הונית נחתם עם היזם.
23. נחתם כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים.
24. תמהיל יח"ד עודכן כך שהיצע הדירות הסחירות בגודל 100-75 מ"ר עומד על 224 יח"ד מתוך סך יחידות הדיור בתכנית. קיימות דירות נוספות שהן דירות התמורה לדיירים בהיקף של 154 יח"ד בגודל 100-75 מ"ר. כך שסך יחידות הדיור בגודל זה עומד על כ- 48% מכלל יחידות הדיור.
25. השטח הציבורי הבנוי גדל מ- 600 מ"ר ל- 900 מ"ר.
26. נוספו 50 יח"ד לדיור בהישג יד בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות חוק התכנון והבניה (תיקון 120) לדב"י.
27. נערכו מס' פגישות עם נציגי חב' עמידר וחלמיש בהן התחייבו החברות ליידע את הדיירים המוגנים בדבר זכויותיהם.
28. נעשו פניות לדיירים הקשישים ולבני משפחותיהם על מנת לקבוע פגישות, למרות פניות חוזרות ונשנות ע"י משרד מודוס האמון על הסקר החברתי, רובם סירבו להיפגש. נערך מפגש עם דיירת ובני משפחתה, הפגישה נערכה ע"י עו"ד ענת רודניצקי מהקליניקה המשפטית בחסות הבית להתחדשות עירונית בשיכוני יפו. בפגישה יודעו הדיירים ובני משפחתם בדבר זכויותיהם והאפשרויות העומדות בפניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לקבל את ההתנגדויות במלואן/ בחלקן בהתאם להמלצת הצוות ובתנאים הבאים:

1. ביחס להתנגדות אסיה דדשוב- יש לפנות ליזם לקבל את התייחסותו שתוצג בדיון.
2. לקבל את ההתנגדות מהנדס העיר במלואה, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לשינויים שהומלצו כתנאי לפרסום למתן תוקף לתכנית.
3. עדכון מסמכי התכנית לאישור היועהמ"ש ואגף נכסים טרם פרסום למתן תוקף.
4. לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

אלי דיגא: מציג את התוכנית.
מתנגדת אסיה דדשוב: קניתי דירה ב2009 והיה לי קשה בשל המצב הבריאותי. אחרי שקנית את הדירה דיברו על פנוי בינוי ונאמר מי שחותם ראשון יוכל לבחור את הבנין שירצה ולא רק את הדירה. למרות שהפרויקט הוא הכי לטעמי בשל הצפיפות גבוהה בכל זאת חתמתי בין הראשונים כי רציתי לבחור את הבנין שמתאים לי מבחינה בריאותי. הדירה שלי נמצא במקום הכי שקט בתוך הפרויקט הקומה אצלי אמצעית. אני מבקשת שהדירה שיתנו לי אני רוצה באותם תנאים. כי לפי התוכנית עושים את הבנין על הכביש ואת הדירה שלי מזיזים לכביש. שוב אני רוצה את אותם תנאים.
אלי דיגא: אסיה ביקשה כי במסגרת ההקצאות של דירות התמורה לאפשר לה להיות בבנין פנימי לא מעל רמפות חניה כי זה מפריע לה בריאותית. העברנו את הפניה ליזם והוא העביר מכתב התחייבות- היזם העביר מכתב (מקריא את מכתב התחייבות היזם) שחברתם מתחייבת לעשות מציאת כל פתרון לדירתה של המתנגדת, במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה.
אמיר הלר-היזם: ישבנו עם גב' אסיה היא מעוניינת להיות בבנין ה-19הפנימי. כרגע אני לא יכול לשבץ אותה ללא הטבלאות, אבל במסגרת ההקצעה ואיזון הצענו לשבץ את אסיה בדירה העורפית הפונה לגינה הציבורית היא לא הסכימה. יש לי הסכמים עם עוד דיירים כי יש עוד דיירים עם בעיות רפואיות. כרגע אי אפשר לקבוע איזה דירה היא תקבל אם אין לנו עדין הקצאה ואיזון.
אלי דיגא: מציג את התנגדות מה"ע, עיקרי ההתנגדות היא הסטת תחום התכנית ב-3 מ' על חשבון רצועת שצ"פ ברוחב 10 מ' לאורך שד' ירושלים המשמשת כמדרכה וקביעת רצועת 3 מ' שצ"פ מלווה רחוב לאורך רחוב קהילת קנדה. זאת לצורך הרחבת רח' קהילת קנדה ככל הניתן, ללא פגיעה בהיקף השטחים הציבוריים הקיים.

אופירה יוחנן וולק: מה הפגיעה בשד' ירושלים שהוא רח' יותר אינטנסיבי האם ההזזה של 3 מ' לא יפגע ברחוב, אז שתהיה נסיגה של הבנינים.
אלי דיגא: רוחב שד' ירושלים הסטטוטורי הוא 34 מ'. ולכך מצטרפת רצועת השצ"פ שהיא 10מ', כך שסה"כ במצב הנכנס מדובר ב 44 מ' של רוחב דרך ומדרכות כשטח ציבורי. אין מניעה להקטין את רצועת השצ"פ ב 3 מ' כך שרוחבה יהיה 7 מ' ובסך הכולל כ- 41 מ' כולל רוחב שד' ירושלים. בנוסף בתחום המגרשים הסחירים בחזיתות המסחריות הפונות לשד' ירושלים נקבעה זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של 4 מ' נוספים. מתקבלות מדרכות מאוד רחבות הכוללות שבילי אופנים ולכן ההשפעה מינורית על שד' ירושלים אם בכלל, אבל תוספת רצועת השצ"פ (3 מ') לרח' קהילת קנדה היא משמעותית ביותר לתושבי השכונה.
ראובן לדיאנסקי: יש לנו מבני ציבורי דב"י
אלי דיגא: בוודאי, יש שטחים ציבוריים בנויים שעל פי החלטת הועדה הוגדלו ל- כ 900 מ"ר. נקבעו 50 יח"ד עבור דב"י .
אסף הראל: לא ברור אם יש פריצה של תוכנית המתאר ביחס למבנים בני ה 29 קומות.
דיגא: אין כאן פריצה של תוכנית המתאר. התכנית קודמה טרם אישור תכנית המתאר, ותכנית המתאר הטמיעה את הוראות התכנית בתוכה. התכנית כיוונה לתכסית בניה נמוכה יחסית דבר שאפשר הקצאת שטחים פתוחים רבים לטובת הציבור כשצ"פ או כשטחים בזיקת הנאה לציבור. לשם כך נדרש היה לעלות בגובה בחלק מהמבנים הגובלים בבת ים עד 29 קומות הכוללות את הקומות שניתן לקבל בהקלה בהתאם לחוק. במקביל אושרו בבת ים תוכניות לפינוי בינוי שקבעו בינוי אינטנסיבי עד 25 קומות מצידו השני של הרחוב. כך שנוצרה הלימה תכנונית בתכנון בין שתי הערים.
אסף הראל: רציתי לראות תמונה כוללת בעיר על צפיפויות ואני רואה שאנחנו נותנים עוצמות יותר במקומות יותר מוחלשים.
דורון ספיר: השאלה לא רלוונטית לדיון
אופירה יוחנן וולק: נושא ה29 קומות האם יש קרן ההונית וכד'? יש שש"פ מי מתחזק אותם?
אלי דיגא: היזם חתם על כתב התחייבות להקמת קרן הונית. וגם חתם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בתכנית. וכן על הסכם לתחזוקת השטחים הציבוריים הפתוחים.
ראובן לדיאנסקי: היזם משלם כסף והעיריה מתחזקת. אני מבקש לקבל את סעיף ב' להתנגדות של אסיה.
מלי פולישוק: הפרופורציות לדיור לא הגיוניות, האם לא כדאי לעשות חלוקה אחרת לדיור הציבורי?
אלי: הועדה רצתה לראות דיור בהישג יד. ביחס לדיור הציבורי, החברות המשכנות עמידר וחלמיש יכולות לקבוע הסכם לשכמוך דירות התמורה כך שגודל יח"ד התמורה יהיה כגודל הדירות המקוריות, וכן לקבל תוספת יח"ד לטובת הדיור הציבורי.
רועי: תשובת היזם להתנגדות של אסיה לא מספקת.
לילך מישראל: אני תושבת השכונה וועד השכונה ושמחה על הפרויקט. התושבים כאן הם תושבים חלשים שלא יבואו להתנגד. יש כאן עוול גדול ונעשה עוול בנושא החניות, נלקחו 80% מחניות הרחוב לטובת הפרויקט. מה שאומר שכדי שהבנינים של הפרויקט יהיו עם שטחים ירוקים, לנו לכל האנשים שבתוך השכונה לא תהיה חניה. אין לנו אפשרות לעשות פינוי בינוי כיון שהתבע מאפשרת רק 8 קומות והמשמעות שהבנינים שהם לא בחלק ההיקפי של השכונה ישארו 8 קומות ואולי תמ"א לחיזוק. כלומר לנו נלקחו כל החניות. אנחנו מבקשים אל תעדיפו פרויקט זה או על פנינו. תאפשרו לי להמשיך לגור ביפו ד' מה גם שלא בוצע שיתוף ציבור. נתנו את החניה שבין מס' 6 לבין 8 לטובת הפרויקט והם מקבלים בתמורה לשטח הציבורי שטחים ירוקים הבינוי פינוי בינוי רלוונטי לקצה הרחוב אני מבקשת להתחשב בנו ולאלץ את היזם להוסיף את החניות שנלקחו בסדר גודל של 60 חניות. מדוע הבנינים הכי מרווחים בשכונה למה צריך לתת שטח ציבורי מרווח על חשבון כולנו?
נתן אלנתן: לגבי הדיור הציבורי נאמר שהועדה קבלה החלטה כקביעה שהדירות התמורה יהיו אותם גודל דירות ואת היתרה הם יקבלו בדירות נוספות.
אלי דיגא: זה כתוב בהחלטה הקודמת.
היזם-אמיר הלר: לפני שתקבלו את ההתנגדות, אין לנו שום בעיה לקבל את ההתנגדות שלה להיות בבנין האחורי של 19 הקומות. לגבי החניות כיום יש 208 דיירים ואנחנו יוצרים חניה תת קרקעית כלומר כמות הרכבים של הדיירים תהיה מתחת לפני השטח ולא להפריע לחניות הציבוריות. לגבי הדיור עמידר וחלמיש לא מעוניינים לקנות את הדירות ואנחנו לא יכולים להכריח את המדינה לקנות דירות זה כסף ציבורי.
אסף הראל: תקן החניה הוא 1/1 האם אפשר שהפער בין 1/1 ל0.8 יהיה לציבור הרחב.
אמיר הלר: זה הופך את הפרויקט ואני לא יכול לקבל את זה, זו תוכנית שהיתה אמורה להיות מאושרת ממזמן. תוספת של 20% של החניות משנה כלכלית את הפרויקט, הם מופיעות כהכנסה.

<u>דיון פנימי:</u>
דורון ספיר: תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
אלי דיגא: החניות שנלקחו אלו 60 חניות חלקם הגדול היו לטובת התושבים שבפרויקט.

דורון ספיר: לענין התנגדות עאסיה דדשב: הועדה רשמה לפניה את הודעת נציג היזם, לפיה דירת התמורה תהיה בבנין המבוקש או במיקום מתאים אחר כדי לתת מענה לבעיה הבריאותית של המתנגדת.
ראובן לדיאנסקי: לקבל את הודעת היזם את הודעתו השניה.
דורון ספיר: במידה ונקבל את ההתנגדות כל הסיפור הוא בינה לבין היזם לכן אסור לנו להתערב כאן.
לענין התנגדות מהנדס העיר לקבל אותה כפי שנאמרה ולתת פה תקוף לתוכנית.

בישיבתה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה בפניה את הודעת נציג היזם לפיה המתנגדת תקבל דירה בבנין בן ה-19 קומות נוכח הודעה זו הועדה המקומית דוחה את התנגדות המתנגדת ומקבלת את התנגדות מהנדס העיר ומאשרת את התוכנית למתן תוקף.

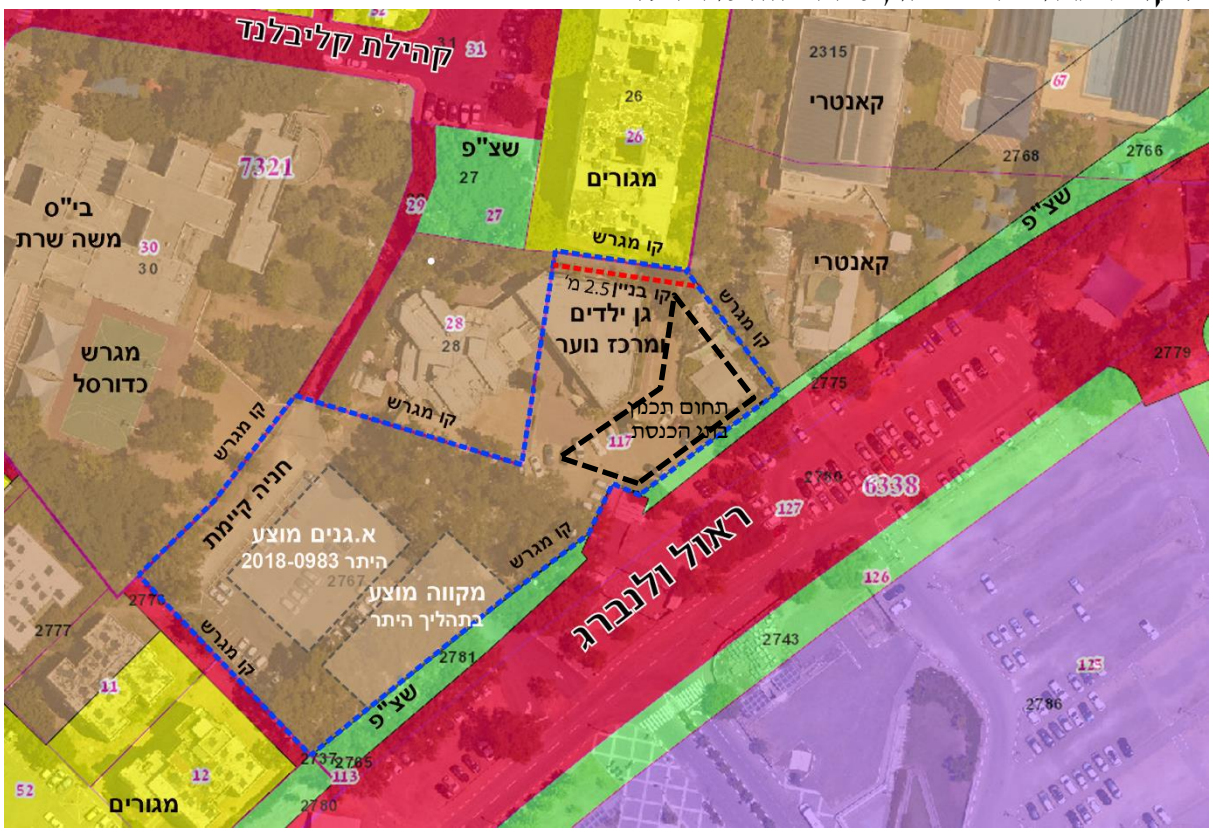
משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, ליאור שפירא, חן אריאלי. ציפי ברנד.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

הסבר כללי:

במגרש בתי כנסת, מבנה קהילתי, אשכול גנים ומקווה בתהליכי היתר. התכנון המוצע כולל בניית שני בתי כנסת חדשים במקום שני בתי הכנסת קיימים הבנויים על זכות דרך וזכות דרך עתידית. בתי הכנסת והן בנית קומות הנוספת בתחומם, תתאפשר לבניה בשלבים לפי צרכי העירייה.

מיקום: מתחם מבני ציבור, שכונת נווה שרת תל אביב.



1. **כתובת:** ראול ולנברג 39, תל אביב

1.1. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	---	117

כל מגרש ייעוד קרקע מספר 2767

2. **שטח התכנית:** כ-5.6 דונם

3. **מתכננים:**

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל: 076-5480006

יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי

יועץ תנועה: אחלאם יעקב , אדם הנדסה

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

5. **בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

6. מצב השטח בפועל:

על המגרש קיימים: מבנה קאנטרי, בית כנסת, מרכז קהילתי, אשכול גנים ומקווה בתהליכי היתר. המתחם צמוד לרחוב ראול ולנברג לכל אורך צד דרום-מזרח, ומתחבר לרחוב קהילת קליבלנד בצד צפון, ומ-2 רחובות אלה הגישה לכלל המבנים. במגרש קיימים עצים בוגרים.

7. מדיניות קיימת:

- תכנית תא/תעא/4439(1) – "אשכול גני ילדים משה שרת בשכונת נווה שרת"
תכנית העיצוב התקפה האחרונה המגדירה את פיתוח השטח, תכנון אשכול הגנים ומבנה מקווה.
- תכנית תא/מק/4439 – "שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

8. מצב תכנוני מוצע

8.1 תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- התכנית המוצעת כוללת הריסת בתי הכנסת הקיימים ובמקומם בניית שני בתי כנסת חדשים.
- בינוי בתי הכנסת יתאפשר בשני מבנים צמודי דופן, או במספר קומות זה על גבי זה.
- המבנה עצמו בכל שלב בנייה יאפשר מבחינה מבנית את תוספות הבניה העתידיות על גביו.
- תתאפשר הקמת בתי הכנסת בשלבים בהתאם לצרכים העירוניים.
- בתי הכנסת יכללו היכלי תפילה, שירותים, מטבחון, ממ"מ, מעלית וגרמי מדרגות.
- במידה ויידרשו בעתיד שימושים ציבוריים נוספים על פי הצרכים העירוניים, ניתן יהיה להוסיף עוד שתי קומות כמסומן באיור בהליך היתר וללא שינוי תכנית העיצוב.

8.2 נתונים נפחיים:

מספר קומות: תתאפשר בבניה של עד 4 קומות

תכסית: בתי הכנסת ייבנו בתחום שטחו 600 מ"ר ע"פ המסומן באיור בקו שחור מרוסק. התכסית המקסימלית בתחום זה תהיה 520 מ"ר. תכסית זו מהווה 9.2% תכסית ממגרש היעוד 2767 סה"כ תכסית מותרת במגרש היעוד כולו לא תעלה על 60% בהתאם לתכנית צ'.

8.3 קווי בניין:

קו בניין דרום מזרח כלפי שצ"פ וזכות דרך: 0 מטר
קו בניין דרום מערב כלפי שביל הולכי רגל: 0 מטר
קו בניין צפון מערבי כלפי חלקות 29 30 ו-28 ביעודים שב"צ ושביל הולכי רגל: 0 מטר
קו בניין צפוניים כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
קו בניין צפון מזרחי יהיה 5.5 מ', בכדי לאפשר זכות דרך בתכנון.

8.4 טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ	אחוזים	34.9%	9.2%	44%	270%
זכויות בניה	מ"ר	1962	520	2482	15160.50
גובה	קומות	2	2	2	10 קומות
תכסית במ"ר		1245	עד כ 600מ"ר	1765	3369

8.5 שלביות:

תתאפשר הקמת בתי הכנסת ובניה נוספת בתחום המסומן כתכסית מקסימאלית ועד 4 קומות בנויות בשלבים, בהתאם לצרכים העירוניים.

בינוי שני בתי הכנסת יתאפשר בשני מבנים צמודי דופן, או במספר קומות זה על גבי זה.

8.6. הדמיות המבנים

בניה בהתאם לצרכי העירייה: הריסת מבנה קיים בזכות דרך והקמת מבנה חדש לבית הכנסת הטורקי

מבט מרחוב ראול ולנברג

מבט מצפון מערב לכניסה הראשית

8.7 תכנית פיתוח השטח

יש להוסיף תכנית פיתוח

9. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

9.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: הכניסה הראשית למבנה החדש תהיה מכיוון צפון מערב, בין המבנה המוצע למבנה הקהילתי. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 26.35 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

קומת הקרקע: כניסה למבנה מתוך המגרש הציבורי – (בין המבנה המוצע למבנה הקהילתי) – תכלול היכלי תפילה, שירותים, מטבחון, ממ"מ, מעלית, חדר אשפה ו-2 גרמי מדרגות.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

מערכות:

מערכות לתפעול המבנה תרוכזנה ותוסתרנה, לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

גג פעיל:

גג המבנה ישמש גג פעיל לשימוש המבנה כחצר, חלקי גג ייעודיים ישמשו גג למתקנים ומערכות.

חומרים:

טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית וHPL או מתכת. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

מרפסות: מעקה מרפסות הגג יהיה המשך קירות בנויים ומעקה קל מעליהם.

9.2 פיתוח השטח

עצים וצמחיה: בוצע סקר עצים בשטח, ישנם 7 עצים המיועדים לכריתה במתחם התכנון.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים: עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי, עצים יהיו באדמה חופשית ולא מהודקת בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח של כ- 22 קוב לעץ בוגר.

הצללות: בקומת הגג יתוכנן קורות בנויות ועליהן הצללות ע"י מפרשי הצללה.

גגות פעילים: גג המבנה כחצר פעילה לשימוש המבנה, יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

גדרות ושערים: אין גדר היקפית למבנה בית הכנסת המוצע, ישנו גדר של בית הכנסת התימני הסמוך שידרוש התייחסות בשלב התכנון.

תיעול ואיגום מי נגר: תיעול וניקוז מי הנגר העיליים יהיה בתחום המגרש לאזורי השהייה.

9.3. מתקנים ומערכות
קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.
גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת.

9.4. אצירת אשפה: חדר אצירת האשפה ממוקם בצדו המערבית של המבנה ובתחום המבונה.

9.5. נגישות
מבנה בית הכנסת בעל קומת קרקע נגישה כולל שירותים נגישים ומעלית להנגשת הגג המשמש כחצר בית הכנסת.

9.6. שילוט:
בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. פירוט נוסף לפי הצורך

9.7. 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.

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)
ממליצים לאשר את תכנית העיצוב המאפשרת בניה עתידית לפי צרכי העירייה בוועדה המקומית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

אירית ליברמן אגף נכסים: הצורך לתוכנית עולה בעקבות קידום הקו הירוק ברח' ראול ולנברג.
נדרשת הריסת כמה מבנים עבור תוואי הקו הירוק, אחד מהם הוא בית הכנסת אחווה ברח' ראול וולנברג 39 המשמש את קהילת יוצאי תורכיה. לצורך פינוי בית הכנסת הקיים נדרשת בניית בית כנסת חלופי.
בניית בית הכנסת החדש תעשה מתקציב של נת"ע שאישרה תקציב בניה של מה שנהרס בתוואי.
אדריכל ליאור לייטמן: עורך תכנית העיצוב מציג את תכנון בתי הכנסת.

אלעד דמשק: תתאפשר הקמת בתי הכנסת ובניה נוספת בתחום המסומן כתכסית מקסימאלית ועד 4 קומות בנויות בשלבים, בהתאם לצרכים העירוניים.
ראובן לדיאנסקי: למעשה רואים שנבנית קהילה דתית, בעת הזו יש שלושה מבנים שישרתו את הקהילות השונות. הם נבנו לפני שנים שמלאו צרכים אחרים. אני מדבר על מיצוי של שטחים חומים שלא נבזבז אותם, ופה יש בזבוז משווע של שטחים חומים. אם ההיתר עוד לא יצא ועוד לא התחילה בניה של המקווה אשר טומן בחובו כריתת עצים גדולים ומפוארים, אקליפטוסים שנמצאים עשרות שנים, אני חושב שנכון לתכנן את המקווה ובתי הכנסת במבנה אחד. בנין בן 3 או 4 קומות. ממול בנין יש את בניני כלל של 20 30 קומות. בנין רב תכליתי שנותן שירותים קהילות השונות: ליוצאי תימן, ליוצאי תורכיה ולאשכנזים. בני כנסת ומקווה והכל ביחד. הפריסה המוצגת מבזבזת שטחים ציבוריים והיא מיותרת גם מבחינת המתפללים.
ציפי ברנד: אנחנו כל הזמן פועלים בעיקרון של ציפוף, לא ברור לי מדוע לא בתוכנית זו. אין שום סיבה שלא יהיה קומפלקס תפילה כמו שיש קומפלקס של לימודים. לכמה אנשים הוא משרת? מה הפריסה בכלל באזור? אני רוצה לראות חלופה של התכנות בתוך קומפלקס אחד, ולפנות את שאר המקומות לטובת שאר צורכי הציבור.

אירית ליברמן: נושא הדחיפות קודם, אומנם הבניה בפועל תתאפשר בשלבים, אבל הקו הירוק יגיע ביוני 2020 ואנחנו מחוייבים ללוחות הזמנים, אחרת נת"ע יפקיעו ויהרסו את המבנה. אלי לוי הגיע להסכמות ובעקבות מו"מ לאפשר בנית המבנה החלופי בסמיכות, לפני שהם מפקיעים.
ציפי ברנד: זה לא רלוונטי היה צריך להציג את הסוגיה מוקדם יותר בפני הוועדה, היום מגיע לכאן בפעם הראשונה במסגרת תכנית עיצוב.
אירית ליברמן: בכל זאת, יש תכנון במתכלל את שני בתי הכנסת ובנייה עתידית ושמנו לנגד עינכם.
ראובן לדיאנסקי: אין התנגדות נכסית להעביר את המקווה למבנה אחד במיקום המוצע של בתי הכנסת, הדבר אך היה חוסך עלויות כספיות.
מיטל להבי: החשיבה שלנו על ציפוף צריכה להתמקד בכל מבנה בשימוש ציבורי דהיינו, תב"ע צ' נבנתה גם לבתי כנסת ולא רק לבתי ספר. המחיר כאן הוא כבד כאשר הרכבת עולה על שטח בית כנסת צריך לתת אופציות. הועלו פה שתי אופציות, מצאו פתרון שהמשמעות שקהילה של כ- 100 איש תוכל לתפקד, זה כן קשור שצריך לאשר ולבקש מהצוות שייצרו את היסודות בצורה שהקונסטרוקציה בבניית המבנה החדש תהיה על חשבון נת"ע ותוכל לשאת תוספת קומות עתידיות.
ראובן לדיאנסקי: יש להעביר את מבנה המקווה למתחם אחר.
אלי לוי: הדבר בלתי אפשרי.
ראובן לדיאנסקי: יש את מבנה המקווה שאמור להיבנות, עוד לא התחילו לבנות אותו. תכנון המבנה תקוע בצורה שאין לה שום הצדקה תכנונית. הולכים להוריד הרבה עצי אקליפטוס ליד גן ילדים. אתם רוצים להעביר את בית הכנסת שאמור להיהרס כתוצאה מהרק"ל, שימו אותו באזור שאתם רוצים את בתי הכנסת, תעבירו לשם תחסכו גם כסף כי לא תצטרכו לבנות שני מבנים וכשבית הכנסת התימני יתפנה, תעבירו גם אותו לקומפלקס.
אלי לוי: אנחנו מטפלים תקופה מאוד ארוכה באזור. מקמנו את המקווה יחד עם מתחם של גני ילדים גם לאור התכנון של ניצול הקרקע נכון וגם שהכל משתלב עם כניסות נפרדות הוא גם ממומן וגם תוכנן. בנוסף לכך צריך לעמוד בלוחות זמנים מאוד צפופים התקדמו לנקודת אל חזור. יש מועדים שכולנו אחראים לעמוד בהם.
ציפי ברנד: ניתן להוסיף בניית גני ילדים או מעונות מעל מבנה המקווה.
אלי לוי: זה התכנון הנכון.
מיטל להבי: אני מבקשת סיור. דווקא התכנון של בית הכנסת החלופי, במקום זה שייהרס, הוא גמיש בואו נחליט שנאשר את הריסה.
ראובן לדיאנסקי: מדובר בכ- 100 איש. זה בא מתוך עיקרון, אני מוכן לאשר אם יבטלו את בנית המקווה.
ליאור שפירא: הסוגיה שעומדת כאן הוא נושא הבניה לגובה ובסיור לא תראו את זה.
ראובן לדיאנסקי: כן יש משמעות לראות איך זה נפרש במתחם.
ליאור שפירא: אני מסכים לעמדתך לבניה לגובה בשטחים חומים.
מלי פולישוק: כשמגיעים למגרש בראיה תכנונית רואים דברים אחרים, ההבדל משמעותי.
אסף הראל: מבחינה אדריכלית יש בעיות זהות למבנה, בין המבנה בקומת הקרקע לבין התוספת העתידית, בין ההדמיה לבין תכנית החזית הצפונית. אין הלימה בתכנון, אין זהות לתוספת, צריך שהבניין יהיה עם זהות משותפת המבנה לא נראה אחיד ומגובש. דרושה פה עבודת עיצוב.
מלי פולישוק: הצעת הבינוי אינה מרמזת על שימושו כבית כנסת.
אלעד דמשק: בניית מבנים בעיר נעשית בבחינת השימושים והן ההקשר התכנוני עירוני וזמן הבניה, מבנים יכולים להראות מעודכנים ויזואלית וגם לשמש כמבני ציבור שונים, למשל בית הכנסת ברח' פעמונית הוא מתוכנן כמבנה עכשווי בקו נקי הוא די דומה בתפיסה שלו למבנים אלו, את נושא השפה העיצובית של המבנה ואחידותה, אפשר לבחון שוב את העיצוב.
<u>הצעה לסיור</u>
בעד: ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, אסף הראל, מיטל להבי
נגד: דורון ספיר, ליאור שפירא, זבולון אלחנן
נקבע כי יתקיים סיור במגרש, מועד לסיור יקבע בזמן הקצר האפשרי.

בישיבתה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לצאת לסיור במקום.
הועדה תשוב ותדון בנושא כנושא ראשון בועדה הבאה בעוד שבועיים.
ייקבע לסיור מועד שרירותי תוך שבועיים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, מיטל להבי.

מסמכי רקע:

בעלי הקרקע / חלקות:

בעל הקרקע: ריבוי בעלים פרטיים.

- מנדל וייס, מגיש הבקשה (עדיין אינו רשום כבעלים בנסח רישום המקרקעין).
- סולמי יהודית
- ברזילי עדינה
- כהן רעיה
- סעד ירדנה
- קופלמן דליה
- ברזני תלמה
- סולמי אבישי
- סולמי יואב
- סולמי אהוד
- סולמי יהודית
- עוזרי שרה

גוש: 7068 חלקה: 10

תוכן הבקשה:

חלוקת חלקה 10 לשני מגרשים תכנוניים קטנים בסטייה מתכנית.

פרטים:

בחלקה 10 ששטחה 624 מ"ר קיימים 2 מבנים הבנויים בקיר משותף, כאשר מחצית החלקה המזרחית, הנמצאת בבעלות המבקש, היא בשטח של 312 מ"ר.
גבולות חלקה 10 מסומנים, בין היתר, בתשריט תכנית 3448 - "יד אליהו דרום", כאשר שטח החלקה דומה בשטחו ובתצורתו ליתר החלקות המסומנות בתחום התכנית.
עפ"י התכנית הראשית החלה במקום, תא/3448, ניתן לבקש את הריסת חלק מהבנוי על החלקה (הבניין של המגיש בלבד) ואז יוקנו לו 70% בנייה, או לחילופין, לפעול להגשת בקשה להריסת כל הבנוי על החלקה (הבניין שלו והבניין הבנוי בקיר משותף לו) ואז יוקנו לו 100% בנייה.

<u>טבלת החלוקה המוצעת</u>

מספרי החלקות		השטחים בדונם / מ"ר
ארעי	סופי	
(1)		312
(2)		312
	10	624

מצ"ב הודעה מוסכמת מטעם העותר והוועדה המקומית כפי שפירסם ביהמ"ש:

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 65852-06-17
בפני כבוד השופטת שטופמן

העותר

מנדל וייס
ע"י ב"כ עוה"ד אריאל יונגר ו/או עדי עדני ואח'
ממשרד רון גזית רוטנברג ושות'
שדרות רוטשילד 46, תל אביב
טלפון: 03-7111711; פקס: 03-7111700

- נ ג ד -

המשיבות

1. ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב
ע"י ב"כ עוה"ד יוסף קנפו מפרקליטות מחו ז ת"א (אזרחי)
דרך מנחם בגין 154 (קומה 10), בית קרדן, תל אביב
טלפון: 073-3736333; פקס: 02-6468005

2. הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
ע"י ב"כ עוה"ד הדר ברנט ואח',
השרות המשפטי, בנין העירייה
ככר יצחק רבין, תל אביב
טלפון: 03-7244247; פקס: 03-7240113

הודעה מוסכמת מטעם העותר והועדה המקומית

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מתאריך 25.3.18, מתכבדים העותר והמשיבה 2, הועדה המקומית, להגיש הודעה מוסכמת, כמפורט להלן:

1. נוכח המלצת בית המשפט הנכבד מתאריך 25.3.18 בעתירה (עת"מ 65852-06-17) ולפנים משורת הדין, יוכל העותר להגיש תשריט חלוקת קרקע בהתאם להוראות בפרק ד' - חלוקה ואיחוד של קרקעות - בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**").

2. העותר יגיש את תשריט החלוקה גם בהתאם לסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, הדורש את פרסום תשריט חלוקת הקרקע על פי הדין.

3. המשיבה תעשה ככל שביכולתה על מנת לקדם את בקשת העותר, הכל בהתאם ללוח הזמנים של הועדה ולדין החל.

4. **הסכמה זו ניתנה תחת שמירת זכויות וטענות מלאה של הצדדים לרבות הטענות כפי שפורטו בכתבי בי הדין בהליך דנן ומסמכים נוספים מטעמם.**

5. אשר על כן, העותר יפעל להגשת ולפרסום תשריט חלוקת קרקע בהקדם בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6. בית המשפט הנכבד יתבקש ליתן תוקף של פסק דין להסכמות המפורטות לעיל.

עוה"ד עדי עדני
ב"כ העותר

עוה"ד הדר ברנט
ב"כ המשיבה 2

31\561\2017

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח והשירות המשפטי)

מח' התכנון והשירות המשפטי אינם תומכים באישור הבקשה לחלוקת החלקה מהטעמים המפורטים מטה:

במקרה הנדון, פעל המבקש במשך תקופה ארוכה להגשת בקשה להריסת הבניין שבבעלותו הנמצא במחצית המזרחית של חלקה 10 בגוש 7068. בפרק זמן זה התקיימו פגישות ותיאומים רבים שבהם הוצגה עמדת מחלקת התכנון בפני המבקש.

על חלקה 10 קיימים 2 בניינים הבנויים בקיר משותף, בשטח כולל של 624 מ"ר, כאשר מחצית החלקה המזרחית הנמצאת בבעלות המבקש הינה בשטח של 312 מ"ר.

גבולות חלקה 10 מסומנים, בין היתר, בתשריט תכנית 3448 - "יד אליהו דרום", כאשר החלקה דומה בשטחה ובתצורתה ליתר החלקות המסומנות בתחום התכנית.

עפ"י תכנית 3448, באפשרות העותר לפעול להגשת בקשה להריסת חלק מהבנוי על החלקה (הבניין שלו בלבד) ואז יוקנו לו 70% זכויות בניה או לחילופין לפעול להגשת בקשה להריסת כל הבינוי על החלקה (הבניין שלו והבניין הבנוי בקיר משותף) ואז יוקנו לו 100% זכויות בניה.

עמדת הוועדה המקומית ו-ועדת הערר (בערר תא/5485/13) הייתה, כי נוכח הקבוע בהוראות תכנית 3448, בסעיף 10.1.2.4, על המבקש לשקול את צעדיו, כאשר באפשרותו לפעול להריסת הבנוי על חלקה 10 כולה (ואז יוקנו לו 100%) או להריסת חלק מהבנוי על החלקה (ואז יוקנו לו 70%).

חוות הדעת התכנונית והמשפטית, כפי שהובאה במענה השירות המשפטי לפניותיו של המבקש וכפי שהובאה בתיק המידע מיום 9.7.15 היא, כי בקשתו לחלוקת חלקה 10 עומדת בניגוד לפרק ד': "חלוקה ואיחוד של קרקעות" בחוק התכנון והבניה, שכן למעשה החלוקה מבקשת לעקוף הליך תכנוני תקין.

החלוקה המבוקשת תשנה את זכויות הבניה שתכנית 3448 מקנה ביחס לכלל החלקות שבתחומה וזאת בדרך של חלוקת קרקע שנועדה לשרת מקרים בהם החלוקה תואמת את התכניות החלות.

בהיבט התכנוני, החלוקה עומדת בניגוד לתפיסה התכנונית-מרחבית של מחלקת תכנון מזרח ביחס לאזור שבו מצוי המגרש, בפרט כאשר כל מטרת החלוקה היא להיטיב עם המבקש (שהינו בעל קרקע פרטית) ולהחיל עליו דין שונה וזכויות בניה שונות מאלו החלות על יתר בעלי הזכויות במגרשים הכלולים בתכנית.

אין כל הצדקה תכנונית לפעול לחלוקת החלקה לשני מגרשים תכנוניים קטנים שיעמדו בסתירה לחלוקת המגרשים התכנוניים המסומנת בתשריטי התכניות החלות וודאי שאין כל הצדקה ציבורית להיטיב עם העותר באופן המפלה בעלי זכויות רבים אחרים שמגרשיהם כלולים בתחום תכנית 3448 ושהוציאו היתרי בניה בהתאם לסעיף 10.1.2.4 לתכנית, מבלי שדרשו את חלוקת המגרש התכנוני שבבעלותם במטרה "להרוויח" זכויות בניה נוספות ולמעשה לעקוף את הוראות התכנית התקפה.

בנוסף, החלוקה המבוקשת תחייב שינוי של קווי הבניין, בהתאם לתכנית הראשית (קיי) ותייצר מצב לפיו המבנה השכן לא יעמוד בקווי הבניין התקפים. מלבד זאת, החלוקה המבוקשת תיצור שינוי של המרקם הבנוי באזור ע"י חיוב שינוי קווי הבניין כמוזכר לעיל.

בהמשך לחוות דעת זו, הגיש המבקש עתירה לבית המשפט (עת"מ 65852-06-17), אשר המליץ לצדדים להגיע להסכמות.

פסק הדין שניתן בהסכמה קבע, כי לפנים משורת הדין תתיר הוועדה המקומית למבקש לפעול להגשת בקשה לחלוקת קרקע בהתאם לסעיף 149(א) הדורש את פרסום תשריט חלוקת הקרקע על פי הדין וזאת תוך שהצדדים שומרים על טענותיהם התכנוניות והמשפטיות לעניין זה.

<u>לכן, בהתאם למוצג לעיל ופסיקת ביהמ"ש, עמדת מח' התכנון והשירות המשפטי היא לא לאשר את הבקשה לחלוקה.</u>

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

עירא רוזן: מדובר בבקשה לחלוקת מגרש ביד אליהו. מצורפת לדראפט הודעה מביהמ"ש המוסכמת על הצדדים לפיה לאחר פרסום הבקשה ע"פ סעיף 149 לחוק, תחזור הבקשה לדיון בוועדה המקומית כאשר כל צד ישמור על עמדותיו. סוכם כי בשביל לדון בבקשה על העותר לפרסם את תשריט החלוקה לציבור, דבר שלא נעשה עם זאת ב"כ העותר נמצא כאן ומבקש לדבר, למרות שלא ניתן להביא את הנושא לדיון כי לא נעשה פרסום.
הראלה אברהם אוזן: מדובר בתשריט חלוקה של קרקע. בפעם אחרונה שהגענו לבית משפט הסכמנו כן לאפשר למבקש להגיש תשריט חלוקה. לפי החוק צריך לפרסם את התשריט והדבר גם נאמר בפס"ד שהתקבל בהסכמה ולכן יש פה תשריט אבל לא נעשה פרסום ולכן אף אחד מהשכנים לא יודעים על כך וחוו"ד המשפטית היא כי יש לחכות לפרסום.
עו"ד עדי עדני: אני מסכים את היועמ"ש אני לא דורש דיון. בפס"ד שניתן 9.5.18 ועבר שנה וחודשיים וחצי והוסכם בין הצדדים שהכל יעשה מהר. אנחנו מבקשים שנוסח הפרסום יינתן בדחיפות ואני מתחייב שהפרסום יעשה תוך 7 ימים ומבוקש שהדיון יעשה בתחילת ספטמבר אני רוצה להזכיר שב-2017 ניתן ההיתר ונעשה כאן עוול.
הראלה אברהם אוזן: מבחינה משפטית לא ברור מדוע אנחנו נותנים נוסח פרסום, זה לא בקשה להיתר לפי תקנות רישוי בניה זו בקשה לפי פרק ד'. הפרסום נעשה לפי החוק ולכן ברגע שהיזם פונה לחברה ועושה את הפרסומים זה דבר שלא תלוי בנו. ברגע שיהיה לכם את נוסח הפרסום עליכם לפנות לחברה המפרסמת ולפרסם.
איל רונן: אנחנו לא נעכב.
דורון ספיר: אם אין מניעה, אז תדאגו שהנוסח פרסום יועבר.

בישיבתה מספר 19-0013ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לאחר פרסום לפי סעיף 149 של תשריט החלוקה.

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

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

מיקום:

כתובת:
נחלת בנימין 46-48/ אחד העם 17

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	35	-
6920	מוסדר	חלק	36	-

שטח התכנית:
מגרש א- אחד העם 17 / נחלת בנימין 48: גוש 6920 חלקה 36- 428 מ"ר
מגרש ב- נחלת בנימין 46: גוש 6920 חלקה 35- 502 מ"ר

מתכנן:
עודד עברי אדריכלים
פייגין אדריכלים

יזם:
א.ג.ו. נכסים ובניה בע"מ

בעלות:
א.ג.ו. נכסים ובניה בע"מ

מצב השטח בפועל:

על המגרשים- ישנם 2 מבנים לשימור בני שתי קומות כל אחד .
קיים היתר מתאריך 5.9.17 , לתוספת של 2 קומות וקומה בנסיגה מעל המבנים הקיימים עם חיבור בין המבנים, מעל מרתף בשותף בן שתי קומות.

מדיניות קיימת:

קידום התחדשות עירונית ע"י שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהתאם לתוכנית השימור 2650 ב' ועידוד מלונאות ברחבי העיר

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2650 ב', אזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200- פיתוח מנשיה
יעוד קיים: מבנה לשימור (2650ב').
שטח התכנון: חלקות מס 35,36 בגוש 6920 שטח חלקה 35 502 מ"ר ,שטח חלקה 36 428 מ"ר.
צפיפות: בהתאם לתוכנית השימור- גודל יחידות דיור לא יקטן מ 45 מ"ר שטח עיקרי ובהתאם לע' 5 בנספח ג
זכויות בניה):

חלקה 35		חלקה 36	
שטח עיקרי מתוקף תכנית 44: (50% * 3 +37.5% ק ביניים)	941.25 מ"ר	שטח עיקרי מתוקף תכנית 44: (50% * 3 +37.5% ק ביניים)	802.5 מ"ר
5% תוספת למעלית	25.1 מ"ר		
6% שיפור תכנון	30.12 מ"ר		
תמריצים מתכנית 2650 ב':		תמריצים מתכנית 2650 ב':	
(1) תמריץ בניה על הגג (2650 ב).	225.05 מ"ר (1)	(1) תמריץ בניה על הגג (2650 ב).	109.84 מ"ר (1)
(2) שטחים עיקרים מתחת לכניסה.	243.85 מ"ר (2)	(2) שטחים עיקרים מתחת לכניסה.	164.75 מ"ר (2)
(3) המרה לשטח עיקרי משטח מחסן	30.35 מ"ר		
סה"כ זכויות בניה:	1495.72 מ"ר	**סה"כ זכויות בניה:**	1077.09 מ"ר
שטח הקיים על פי היתר	1495.72 מ"ר	שטח הקיים עלפי היתר	1020.73 מ"ר
על קרקעי	**1251.87 מ"ר**	**קרקעי**	**855.98 מ"ר**
תת קרקעי	**243.85 מ"ר**	**תת קרקעי**	**164.75 מ"ר**
סה"כ לא ממומשות:	0 מ"ר	**סה"כ לא ממומשות:**	56.36 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

רקע היסטורי של המבנים
מדובר בשני מבנים לשימור לא מחמיר מתוקף תכנית 2650ב', בני 2 קומות כל אחד, הממוקמים באזור החיץ של ההכרזה. המבנים היו מראשוני הבתים אשר נבנו בתחילת המאה ה 20. בשכונת נחלת בנימין בתל אביב ומהווים חלק מהמרקם של תל- אביב ההיסטורית.
תוספת הקומה והסבת המבנה למלונאות נידונו בוועדת שימור בתאריך 27.8.18 והוועדה אישרה עקרונית את הנפח המבוקש עבור מלונאות, בתנאי השלמת תיאום תכנוני מול מחלקת השימור.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 46- 48
2. עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו על ידי קביעת ייעוד מלונאות במגרשים ברחוב נחלת בנימין 46-48

עיקרי הוראת התכנית

1. שינוי ייעוד שטח המגרשים ליעוד מלונאי לצמיתות ,והסדרת לפחות 80 יחידות מלונאיות.
2. איחוד שתי חלקות לחלקה אחת והחלת תוכנית 281.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת קומה .
   2.1 קביעת נסיגה בקומה בנסיגה 1.25 מ' מחזית הבניין.
   2.2 הקמת קומה נוספת מעליה בקונטור הקומה מתחתיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי

2.3 הקמת בריכה על גג המבנה, הכול בהתאם למפורט בנספח הבינוי וללא כל תוספת בניה לצורך תפעול הבריכה
3. הגדלת תכסית המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע
4. פטור מהתקנת קולטי שמש בגג.
6. פטור מחניה עלפי תוכנית השימור 2650 ב .
7. הקמת מדרגות חיצוניות מעבר לקו בנין .
8. הסדרת חצר אנגלית בחזית צד לצורך אוורור פיר טכני .
9. חובת הסדרת חזית רחוב פעילה ומסחר בקומת הקרקע, אורך החזית המסחרית לא יקטן מ - 70% אורך חזית הבניין.

<u>פירוט יעדים/שימושים</u>:
מלונאות ומסחר .

<u>נתונים נפחיים</u>:
מספר קומות: 4 קומות + ו 2 קומה בנסיגה .
<u>גובה</u>:
קרקע + 5 קומות (26.00 מ')
תכסית: ללא שינוי.

טבלת השוואה: חלקה 35 -36 (נחלת בנימין46-48)

נתונים		מצב קיים - חלקה 36	מצב קיים – חלקה 35	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (עיקרי)	אחוזים	187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור סה"כ 213% מעל הקרקע	187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור סה"כ 250% מעל הקרקע	187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור + תוספת שטח למלונאות סה"כ 282% מעל הקרקע
	מ"ר	802.5 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 109.84 מ"ר תמריץ בניה על הגג מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב'" + 164.75 מ"ר תמריצי שימור מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב'"	941.25 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 55.22 מ"ר (הקלות) + 225.05 מ"ר תמריץ בניה על הגג מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב'" + 274.2 מ"ר תמריצי שימור מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב'"	1,743.75 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 55.22 מ"ר (הקלות) + 334.89 מ"ר תמריץ בניה על הגג מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב'" + 438.95 מ"ר תמריצי שימור מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב'" + 773.28 מ"ר תוספת שטח למלונאות
	על קרקעי	**סה"כ <u>855.98</u> מ"ר**	**סה"כ <u>1251.87</u> מ"ר**	**סה"כ <u>2,628.00</u> מ"ר**
	תת קרקעי	**סה"כ <u>164.75</u> מ"ר**	**סה"כ <u>243.85</u> מ"ר**	**סה"כ <u>660.00</u> מ"ר**
	סה"כ	**סה"כ <u>1077.09</u> מ"ר** (על קרקע ומתחת)	**סה"כ <u>1495.72</u> מ"ר** (על קרקע ומתחת)	**סה"כ <u>3,346.00</u> מ"ר** (על קרקע ומתחת)
(שטח שרות)	על קרקעי	126.97 מ"ר	208.16 מ"ר	335.13 מ"ר

	תת קרקעי	208.29 מ"ר	305.84 מ"ר	625.84 מ"ר
גובה	קומות	קרקע + 3 קומות + קומה בנסיגה	קרקע + 3 קומות + קומה בנסיגה	קרקע +3 קומות+ 2 קומות בנסיגה
	מטר	20.60 מ'	20.60 מ'	26.00 מ'
תכסית על קרקעית	מ"ר	215 מ"ר	294 מ"ר	ללא שינוי
צפיפות		45 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	45 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	87 חדרי מלון
	יח"ד	10	17	0
חניה		פטור	פטור	פטור

<u>תוספת שטח מבוקשת על קרקעי</u>

	חלקה 35-36 (נחלת בנימין 46-48)
סה"כ שטח קיים עיקרי ושרות לפי היתר ובתוספת זכויות שלא מומשו	1,460.03 מ"ר (46) 982.93 מ"ר + 56 מ"ר שלא מומש 1038.93 מ"ר (48) סה"כ 2,498.96 מ"ר
סה"כ שטח על קרקעי מוצע עיקרי ושרות לתב"ע	2,963.00 מ"ר
סה"כ שטח על קרקעי מבוקש כתוספת מ"ר	251.00 מ"ר (46) 214.00 מ"ר =1253.31-982.93-56.36 (48) סה"כ 465 מ"ר
(רחק מירבי) 3.5	3,255.00 מ"ר
(רחק קיים)	חלקה 35- 2.9 חלקה 36- 2.42
(רחק מבוקש)	3.18
(שטח מבוקש על קרקעי ביחס לרחק)	0.5=465/930

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

מסמך לבדיקה		תא / 5000	מצב מוצע	התאמה +/-	הערות / הסבר
תשריט אזורי ייעוד רובע 5	אזור הייעוד שבתחומות התכנית	איזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	+	

	מוצעת:				
	סימונים נוספים בתחום התכנית:	-	-	+	
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	חלקה 35 : 2.9 חלקה :36 2.43	3.18	+	
	רח"ק מירבי:	3.5		+	
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:	מרקם בנוי לשימור	+	+	
	מספר קומות מקסימאלי:	עד 8 קומות	6	+	
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור \רחוב בנספח אזורי התכנון:	-	-	+	
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה	4 קומות +2 קומות בנסיגה	+	
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	אזור העדפת הולכי רגל	אין שינוי ברוחב מדרכות	+	

זמן ביצוע: תוך 10 שנים מאישור התכני

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650ב ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התוכנית בפועל: הגשת כתב שיפוי להתחייבות בגין אי תביעה ע"פ סע' 197
3. מאחר ומדובר בבניין לשימור בוועדה רשאית להתיר את התוכנית על אף סימון ציר ירוק עירוני בתוכנית 5000.
4. לעת הוצאת היתר בניה לא יהיו גגונים בקומה העליונה. גובה קומה עליונה יהיה בגובה קומה טיפוסית.

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 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בשל חוסר בקוורום הדיון לא התקיים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0610154	שם התכנית תא/מק/4841 מלון אחד העם 17	מגיש התכנית א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ	עורך התכנית אדרי עודד עברי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית מחילה את תכנית 281 על המגרש הנדון וקובעת בית מלון, בחוקף של 60 חדרים לפחות, לצמיתות. התכנית קובעת הוראות להפעלת המלון לרבות הוספת שטחים הנדרשים לתפעול והגדלת חדרי האירוח.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו תוקף 22.12.2016)**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	502 אזור מעורב	הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלות הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור.	+
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים **נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי לשימור	הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלות הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור. החלטה על הפקדה תתקבל לאחר שיישקל ותתקבל החלטה בדבר הצורך בהכנת מסמך	+ התכנית אינה מוסיפה רח"ק מכח תכנית המתאר

			מדיניות. נדרשת בדיקה תכנונית מוקדמת וחוות דעת של ועדת השימור העירונית כתנאי לדיון בתכנית אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בנית בהיקף שאינו עולה על תצי רח"ק או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר הותייחסה לנושאים המפורטים בסעיף 4.3.2(ג)	
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** מערב העסוקה ומגורים ציר ירוק עירוני	קביעת יעודי קרקע מבא"יתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד. עמידה בהוראות סעיף 5.6.13 לתכנית.	+ התכנית קובעת יעוד מלונאות מכח תכנית 281. מאחר ומדובר בבניין לשימור הועדה ראשית להתיר את התכנית על אף סימון ציר ירוק עירוני .
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** (לדוגמא: 'אזור מגורים בבניה עירונית'). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל** אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.		+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** (לדוגמא: 'אזור העסוקה מטרופוליני'). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	רח"ק מרבי 3.5	התכנית מאפשרת את מימוש הזכויות מכוח תכנית 281. התכנית לא מוסיפה רח"ק מכוח תכנית המתאר.
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.	ל.ר.
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	+ שטחי הבניה בקומה 1- מכח תכנית השימור
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).	לפי נספח העיצוב מותרות עד 8 קומות	+ חמבנה יכלול עד 6 קומות. תוספת קומה אחת מכח תכנית 281.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	ל.ר.
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	ל.ר.

הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** סמל 'מוסד ציבורי' ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	ל.ר.
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרבירית מהירה קירוי מעל דרך פרבירית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים חרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	ל.ר.
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנועים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	תקן חנייה	+ פטור מחניית על פי תכנית השימור
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני **מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת **אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	נדרשת בדיקה תכנונית מוקדמת וחוות דעת של ועדת השימור העירונית כתנאי לדיון בתכנית אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על חצי רח"ק או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסעיף 4.3.2(ג)	+ המבנים כלולים בתכנית 2650ב'. קיים תיק תיעוד מיום 24.4.17. הנפח המבוקש אושר על ידי ועדת השימור העירונית ביום 27.8.18, בתנאי השלמת תיאום תכנוני מול מחלקת השימור.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	הועדה תחליט על הפקדת תכנית רק ככל שייקבעו בה הוראות לפיתוח כל בניה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבניה ירוקה והועדה רשאית לדרוש עמידה בתקן מחמיר יותר לפי שיקול דעתה	+ התכנית קובעת תנאי למתן היתר בניה עמידה בדרישות של המשרד לאיכות הסביבה/משרד התיירות/משרד הבריאות
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מבלול טבע עירוני:** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.		ל.ר.
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**		ל.ר.

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) -- קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) -- שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) -- הגדלת מספר יח"ד, (16) -- תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	איחוד שני המגרשים הכלולים בתכנית
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שינוי קו בניין בקומת תת קרקעיות
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת הוראות בינוי לקומות העליונות ולקומות תת קרקעיות.
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	- הגדלת תכסית - פטור מהקמת קולטי שמש. - הקמת מדרגות חיצוניות מעבר לקו בניין. - הסדרת חצר אנגלית בחזית צדית. - תוספת בריכה.

תצהיר ורתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר'	025332735		15.7.2019
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24187769		11.7.19

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

שירה ספוקויני: מתארת את המבנים – התוכנית היא לתוספת קומה עבור הקמת מלון ושינוי ייעוד ממגורים למלונאות.

עברי עודד אדר': מציג את התכונית.
אורלי אראל: למעשה לוקחים את הזכויות של תוכנית השימור 2650ב' שימור רגיל, יש עוד תוכנית שחלה בעיר לעידוד מלונאות 281 שמאפשרת תוספת זכויות וקומה למגרש שהופך ליעוד מלונאי. כלומר לוקחים זכויות של שתי תוכניות תקפות ומכילים את זה על המגרש. התנאי היחידי לקבל את 281 ולקבל תוספת שטחים וקומה הוא הפיכת המגרש ליעוד מלונאי 281 בלי מגורים.
עמית גולדשטיין: מה במצב המאושר תוכנית השימור מס' הקומות שמותר פה תוכנית השימור שלא יהיה ניתן להוסיף קומות מעבר למה שמאושר.
שירה ספוקויני: 4 קומות ובניה על הגג
עמית גולדשטיין: האם יש פה תוספת קומה מעבר למה שמותר בתוכנית השימור?
אורלי אראל: לא, כי תוכנית השימור לא ביטלה את תוכנית 281, מה שאומר שמה שחל תוכנית 44 חל בתוכנית זו וכן חלה תוכנית 281 וזה התוצר הסופי של שתי התוכניות ביחד, כי תוכנית 281 מוסיפה עוד קומה ועוד זכויות לתוכניות התקופות אם הופכים למלונאות.
אסף אראל: האם אי אפשר לקחת את מה שאשרנו למגורים ויהפוך את זה למלון?
אורלי אראל: יש לו תב"ע תקפה עם מגורים והיתר ביד. אנחנו מעודדים מלונאות במרכז העיר ולדעת היזם הסבת המבנה למלון הוא כלכלי.
תוספת הזכויות היא לצמיתות אתה לא יכול לקבל את הזכויות של 281 אם יש מגורים בבנין.
אסף הראל: למה הוא עושה את זה?
אורלי אראל: היזם זו חב' ישרוטל הם עשו בדיקה כלכלית ומצאו שמלונאות עם X חדרים היא כלכלית.
אגו נכסים: זו חב' משפחתית, השכרנו את הנכס לישרוטל ואנחנו מודעים שהשווי הוא נמוך אבל הייחוד של הפרויקט נכון לו בית מלון. אנחנו חב' יזמית ענפה וזה פרויקט הדגל שלנו.
שירה ספוקיני: סעיף 2 אני מבקשת למחוק אותו בחוו"ד, אין תביעה.
דורון ספיר: צריך לרשום שימוש המגורים יתבטל, למען הסר ספק.

בישיבתה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

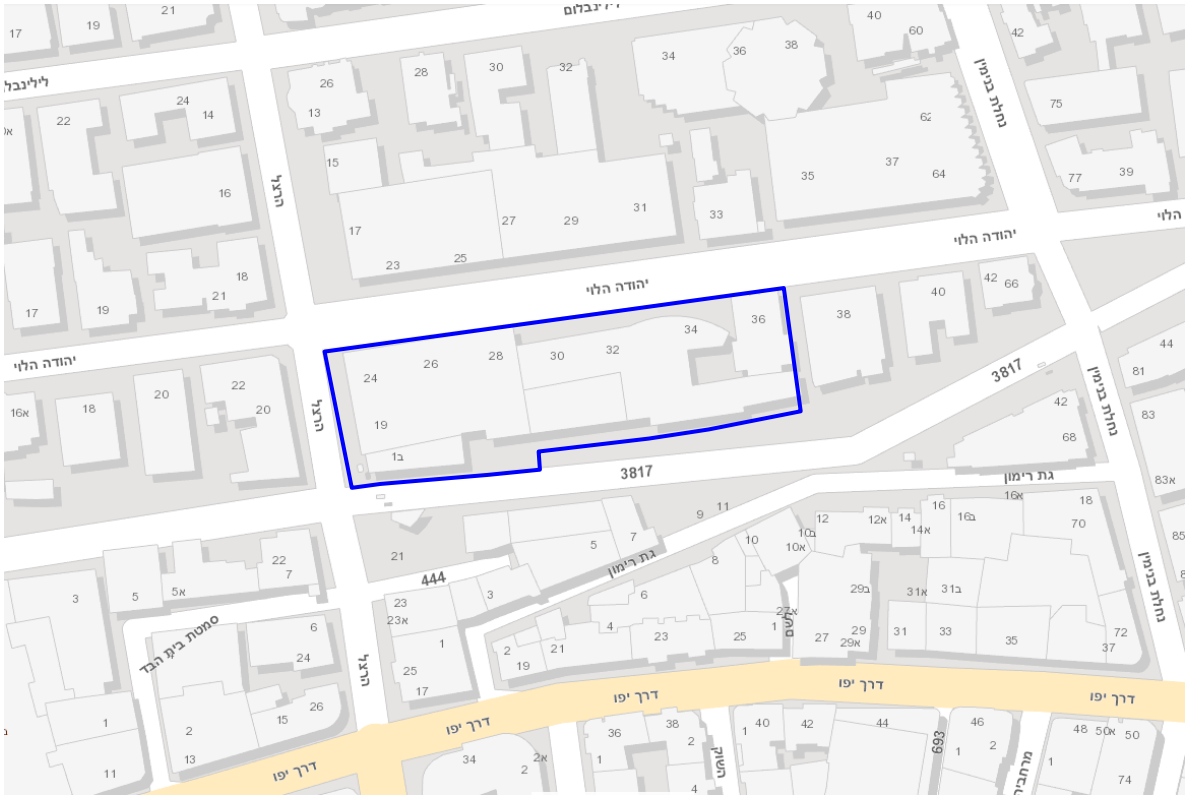
לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

5. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650ב ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.
6. מאחר ומדובר בבניין לשימור בוועדה רשאית להתיר את התוכנית על אף סימון ציר ירוק עירוני בתוכנית 5000.
7. למען הסר ספק השימוש למגורים יתבטל והשימוש במבנה יהיה למלונאות בלבד.
8. לעת הוצאת היתר בניה לא יהיו גגונים בקומה העליונה. גובה קומה עליונה יהיה בגובה קומה טיפוסית.

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

צפון: יהודה הלוי
דרום: שצ"פ המסילה
מערב: רחוב הרצל

כתובת:

רחוב יהודה הלוי 24, 26, 28, 30, 32, 34
רחוב הרצל 19

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6924	מוסדר	חלק	10, 16, 25	26

שטח התכנית: כ-4 דונם.

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים
מודד: אמת מידה
נוף: תמ"א - תכנון מרחב אורבני
תנועה: דגש הנדסה
איכות סביבה: WAWA
תשתיות: אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ
הידרולוג: צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ
אגרונום: רז מיכלוביץ'
שמאי: קונפורטי רביב

יזם: קנדה אקרו בסיטי, בנק לאומי לישראל בע"מ.

מגיש: קנדה אקרו בסיטי, בנק לאומי לישראל בע"מ.

בעלות: קנדה אקרו בסיטי, בנק לאומי לישראל בע"מ, עיריית תל אביב.

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים: מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי, 'בית מאני' המוגדר לשימור בתכנית 2760 ומבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי הממוקם בצומת הרחובות הרצל ויהוה הלוי.

מדיניות קיימת: בהתאם לתכנית המתאר המאושרת תא/5000, ומדיניות מע"ר רוטשילד כמפורט מטה.

מצב תכנוני קיים:

*** תא/2760- מתחם בנק לאומי** - אושרה למתן תוקף בתאריך 28.2.00.

תכנית זו מבצעת איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ומגדירה 3 מתחמים לתכנון:

א. בית מאני - אותו קובעת לשימור. ב. בניין הנהלה ראשית. ג. בניין סניף תל אביב. התכנית קובעת את שטחי הבניה והשימושים המותרים לכל מתחם.

ייעוד קיים: מגרש מיוחד.

שימושים מותרים: במתחם ג' - משרדים בשילוב מגורים

מס' קומות מותר: עד 22

גובה מירבי: עד 95 מ' מעל פני הים.

זכויות בניה מאושרות: שטחי בניה לכל השימושים במגרש: 17,750 מ"ר עיקרי, 9,000 מ"ר שירות.

*עפ"י תכנית 2760 – תכנית בנק לאומי, המגרש מוגדר כמגרש מיוחד
התכנית חילקה את השטח לשלושה מתמי תכנון וקבעה זכויות לכל אחד מהמתחמים.
במתחם ג' הנדון נקבעו שטחים כדלקמן (סעיף 3.ב.1):
"7675 מ"ר שטחים עיקריים – מהם עד 6000 מ"ר למשרדים ושטח למגורים שלא יקטן מ-3950 מ"ר" ...
עפ"י חו"ד היועמ"ש מתאריך 13.7.17 "ניתן לבנות במתחם ג' 7675 מ"ר למגורים שהינם יותר מ- 3950 מ"ר הכל כמובן כפוף לכך , שלא נעשתה בעבר העברת שטחי מגורים בין המתחמים, כפי שהתכנית מתירה, כך שחלק משטחי המגורים המותרים נוצלו. "
עפ"י המלצת מה"ע מתאריך 27.6.17 – בהמשך לפורום מה"ע, "ממליץ כי אחוז המגורים לא יפחת מהמצב הנכנס.ועד 25% מסך השטחים הסחירים (הקטן מביניהם)"
יש לציין כי עפ"י תכנית המתאר ניתן להגיע ל25% מגורים אך מאחר ואין בתכנית אפשרות להפריש קרקע לטובת הציבור, השטח למגורים צומצם ל22.5% בהתאם למדיניות מה"ע.

תכנית מתאר עירונית תא/5000

תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים.
נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי - 40 קומות
רח"ק מירבי: 12.8

מסמך מדיניות לשימושי מגורים במע"ר רוטשילד- החלטת ועדה מתאריך 13.12.2006.

מצב תכנוני מוצע:

פיתוח והתחדשות מע"ר רוטשילד על ידי יצירת מרחב מעורב שימושים של משרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר, שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ורציף ומיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים. כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית למע"ר רוטשילד.

בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים:
- מבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי הממוקם בצומת הרחובות הרצל ויהודה הלוי.
- מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי. מבנה בגובה 13 קומות בחזית רחוב יהודה הלוי.
- 'בית מאני' - מבנה שנקבע לשימור בתכנית תא/ 2760 התקפה.

במסגרת התכנית ייהרס סניף הבנק המרכזי ובמקומו יוקם מגדל בגובה עד 40 קומות בעל שימושים מעורבים למשרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר. בנוסף, מוצעים שינויים במבנה הנהלת הבנק לטובת שיפור המרחב הציבורי ופיתוח המשכי ורציף של קומת הקרקע ושטחי הפיתוח: כגון פתיחת חזיתות בקומת הקרקע והוספת שימושים מסחריים בתחומו ובתחום 'בית מאני' ושימוש ברמפת הכניסה הקיימת לכל מערך החניונים.

התכנית קובעת את הרחבת המדרכות לטובת הולכי רגל ורוכבי אופנים בזיקת הנאה, והקמת חזיתות פעילות לרחובות הגובלים ולפארק המסילה.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד קרקע מ'מגרש מיוחד' ל'מגורים, מסחר ותעסוקה' וקביעת השימושים והתכליות המותרים .
3. קביעת שטחי הבניה למשרדים, מלונאות, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
4. הוספת שימושים למסחר בקומת הקרקע לאורך חזיתות ב'בית מאני'.
5. קביעת הוראות לשטחים הציבוריים הבנויים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה ומספר הקומות המותרים לבניה בתחום הבניה החדשה. עד 40 קומות.
7. קביעת תנאים והוראות לשילוב הבניה החדשה עם המבנים הקיימים.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. 1קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

פירוט יעדים/שימושים:

שטחי בניה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי			שטחי שירות	
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	8,900	1000	38,400	1,875	31,000
	תעסוקה ומסחר	26,700			10,690	
	מבנים ומוסדות ציבור	1,800			570	

הערות:

א. שטחי בניה למגורים אשר לא ינוצלו לשימוש זה, ניתן יהיה לממשם לשימושי תעסוקה.
ב. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהפך ובלבד שישמר שטח הבניה לכל שימוש.
ג. שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת: תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהפך.
ד. בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה, תותר תוספת שטחים למרפסות לשטחי המגורים בהיקף 12 מ"ר לכל יח"ד ולא יותר מ 14 מ"ר ליח"ד. לשטחי המלונאות תותר תוספת בהיקף של 6 מ"ר לחדר. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
ה. שטחי הבניה המפורטים לעיל הם סך השטחים המותרים במגרש. השטחים כוללים את כל השטחים הבנויים הקיימים.

יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד : 87 מ"ר עיקרי.
סה"כ יח"ד : 102
שימושים למגורים ימוקמו בתחום הבניה החדשה בלבד, יחידות הדיור ימוקמו בקומות העליונות של המגדל.
לא תותר הקמת ממ"דים ליחידות הדיור, פתרון מיגון יהיה באמצעות ממ"קים (מרחב מוגן קומתי).

נתונים נפחיים:

מספר קומות : עד 40 קומות כולל קומת הכניסה וקומה טכנית על גג המבנה.
גובה מקסימלי : עד 180 מ' מגובה פני הים.

גבהי קומות בתחום הבניה החדשה:

א. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.

ב. גובה קומה טיפוסית לשטחים הציבורים לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.

ג. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטר ברוטו. עם זאת, תותר הגבהה של שתי הקומות העליונות למגורים, עד לגובה של 4.5 מטר ברוטו.

ד. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו.

תכסית בינוי בכל המגרש: 70%

קוי בניין:
קוי הבניין יהיו המשכיים למבנה הנהלת הבנק הקיים ולמבנים הסמוכים ליצירת מרחב ציבורי רציף.

- <u>לאורך רחוב יהודה הלוי :</u>
  8 מ' בקומת הקרקע ו6 מ' לקומות עליונות.

- <u>לאורך פארק המסילה :</u>
  2 מ' לקומת הקרקע ו 0 לקומות עליונות.

- <u>לאורך רחוב הרצל :</u>
  קוי הבניין המשכיים לבנק דיסקונט מצפון ולמבנים הקיימים מדרום - 5.5-7 מ' בקומת הקרקע ו3.5-5 מ' לקומות העליונות (השינוי לאורך הרחוב נובע משינוי תוואי המדרכה הקיים היום)

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

<u>פיתוח מרחב ציבורי:</u>
התכנית קובעת את הרחבת זיקות ההנאה להולכי רגל לאורך רחובות הרצל ויהודה הלוי ומאפשרת את תכנון המתחם בשלמותו, שילובו בסביבה ובבינוי הקיים לטובת שיפור המרחב הציבורי.
קו בניין רציף ישמר בקומת הקרקע בין המבנה הקיים לבניה החדשה ופיתוח המדרכות לאורך יהודה הלוי והרצל יעשה באופן רציף והמשכי עד לקוי הבניין.
במסגרת אלה התכנית מציעה מספר שינויים במבנים הקיימים (מבנה הנהלת בנק לאומי ובית מאני) :
לאורך רחוב יהודה הלוי –
תיהרס המזרקה הקיימת כולל ההגבהה שמתחתיה, החזית תשופץ ויתווספו בה שימושים מסחריים הפונים לרחוב.
כמו כן תיהרס ההגבהה הקיימת בכניסה לרמפת החניון על מנת לייצר המשך מדרכה רציף.
לאורך פארק המסילה –
בקומת הקרקע יובטח רצף בין מפלסי הפיתוח והבינוי, בכלל זה תובטח הסתרה מלאה של אוורור המרתפים הקיים. בנוסף, תובטח הארכת הפתחים במבנה הנהלת הבנק הפונים לפארק המסילה וככל הניתן תתאפשר מהן יציאה.

<u>הוראות פיתוח:</u> הפיתוח יהיה המשכי ורציף, באזורים בהם ינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 10 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב

האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ופארק המסילה.

שימושים בקומת הקרקע- יצירת מרחב פעיל:

א. בתחום הבניה החדשה:
קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר בשלושת חזיתות המבנה לאורך הרחובות ולפארק המסילה. בנוסף יותרו בקומת הקרקע מבואות ושטחי ציבור.
ב. במבנה הנהלת הבנק:
בקומת הקרקע של המבנה הקיים ישולבו שטחי מסחר שיפנו לרחוב יהודה הלוי.
ג. בתחום 'בית מאני' (מבנה לשימור):
יוקמו שימושים למסחר. חזיתות המבנה לכיוון יהודה הלוי ופארק המסילה יהיו נגישות לציבור. קיר המסך החוסם את חזיתו הדרומית של בית מאני יהרס, ויוקם במיקום חדש כמתואר בנספח הבינוי. כל השינויים יתבצעו בתיאום עם מחלקת השימור.

שימור -

התכנית קובעת הוראות לשימור, תיאום נערך עם מחלקת השימור בעירייה.
התכנית עלתה לועדת שימור ב26.5.19 והומלצה לקידום להפקדה.

איכות סביבה-

נערכה לתכנית חוו"ד סביבתית, דו"ח אקלים וסקר אסבסט, בתיאום עם אגף אדריכל העיר ומחלקת איכות הסביבה בעירייה. עיקרי הדברים הוטמעו בתקנון התכנית.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

בתיאום עם היחידה האסטרטגית:

א. שטחי למבני ציבור:
בהתאם למדיניות העירונית לפיה היקף ההקצאה של שטחי הציבור לא יעלה על 10% מסך תוספת שטחי הבניה, יבנו 2,370 מ"ר ברוטו שטחים ציבוריים שיירשמו על שם עיריית תל אביב יפו.
הגישה לשטחי הציבור הבנויים תהיה מופרדת משאר השימושים. השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הראשונות שמעליה וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מיתר השימושים.
חניות לשטחי הציבור יהיו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.

ב. תועלות ציבוריות:
תועלות ציבוריות תהינה בהיקף כספי של 2,375 מ"ר תעסוקה, לקרן הסכמי השימור.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תותר כניסה ויציאה אחת לרכב מרחוב יהודה הלוי בלבד **בהתאם לקיים היום**. רמפת הכניסה תשרת את כל מערך החניונים בתחום התוכנית, הבנויים והחדשים.
מספר מקומות חניה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן החניה לשטחי התעסוקה הנוספים מתוקף תוכנית זו יהיה 0.
תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה
כל החניות לרכב פרטי תהינה תת קרקעיות.
חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
חניות לשטחים הציבוריים תהינה בקומות המרתף העליונות וככל הניתן בסמוך לגישה לשירות הציבורי.

נספח התנועה לרבות טבלאות מאזן החניה אושר על ידי מחלקת התנועה בעירייה.

חוות דעת תחבורתית- מבוקש פטור מעריכת חוו"ד תחבורתית
חוות הדעת הינה לצורך בחינת אפשרות עידוד תחבורה ציבורית ושיפור התשתית להולכי רגל ורוכבי אופניים, לפי תכנית המתאר (סעיף 3.8.1) "...רשאית הועדה לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה מנימוקים שירשמו" - אנו מבקשים להעלות את הנושא לשיקול הועדה מהטעמים הבאים:

1. התכנית אינה מוסיפה מספר יחידות דיור מעבר למאושר בתכנית התקפה

2. התכנית אינה מוסיפה מקומות חניה לשטחי התעסוקה הנוספים ואף אינה מוסיפה רמפת כניסה למרתפים אלא מתבססת על הקיימת בפועל.
3. התכנית יושבת על תוואי הרק"ל ומתואמת עם תכנית פארק המסילה, בה אף עובר שביל אופניים ראשי עירוני.
4. תקן החניה לאופניים הינו לפי התקן התקף בעת ההיתר.
5. התכנית מבוססת על פינוי כל המפגעים במבנים הקיימים ושיפור התשתית להולכי רגל בקומת הקרקע.

שיתוף ציבור:

התכנית נידונה בתת ועדה לשיתוף ציבור ב1.7.19

הוועדה קיבלה את המלצת הצוות כי לא נדרש הליך שיתוף ציבור מאחר והתכנית אינה חורגת מהמקובל התחום המע"ר ואינה סמוכה לשכונת מגורים.

טבלת השוואה:

השוואת יעודי קרקע

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד	3.9 דונם	95	⇦	מגורים, מסחר ותעסוקה	3.9 דונם	95
דרך מאושרת	0.2 דונם	5		דרך מאושרת	0.2 דונם	5
סה"כ	4.1 דונם	100		סה"כ	4.1 דונם	100

השוואת שטחי בניה

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
יחידות דיור		עד 102 יח"ד	102 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד		75 מ"ר עיקרי	87 מ"ר עיקרי
רח"ק		6.8	12.8
שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)		שטח למגורים לא יקטן מ- 3,950 מ"ר (ועד 7,675 מ"ר)	8,900 מ"ר
שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)		עד 13,800 למשרדים (ולפחות 10,075 מ"ר)	26,700 (37,390 מ"ר ברוטו)
שטחי בניה למבני ציבור (מ"ר עיקרי)		0	1,800 (2,370 מ"ר ברוטו)
סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקעי)	מ"ר	17,750 מ"ר	37,400
גובה	קומות	22	40
	מטר מעל פני הים	95	180

תנאים לקבלת היתר בנייה:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית שתכלול בין היתר:

- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.

- הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע ידי מהנדס העיר.
- סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
- שימושים: מיקום השטחים הציבוריים הבנויים, היקפם ומיקומם של שטחי המסחר, שילוב שימושי מלונאות.
- התייחסות לנושאים סביבתיים לרבות: פתרונות אוורור למרתפים לשטחי המסחר ומטבחים, עריכת חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים, התייחסות לתקן בניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

נושאים להחלטת הועדה ועמידה בתנאים להכנת תכנית ע"פ תא/5000

א. מבוקשת הקלה בתכסית בניה 70%לפי סעיף 62א(א)(9) הואיל ושני מבנים במגרש הינם בניינים קיימים.
ב. מבוקשת הקלה בגובה המבנה וגמישות בקומות מכוח סעיף 62א(א)(9) ו- 62א(א)(5)
ג. מבוקש פטור מהכנת חו"ד תחבורתית. התכנית גובלת ומתואמת עם תכנית פארק המסילה שבתוואי הרכבת הקלה.

זמן ביצוע:
זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0617084	שם התכנית מק/תא/4783 - הרצל-יהודה הלוי	מגיש התכנית קנדה אקרו בסיטי בנק לאומי לישראל בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
פרטי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	פיתוח והתחדשות עירונית על ידי יצירת מרחב המשלב שימושים של תעסוקה מגורים שטחי ציבור ומסחר, בשטח התכנית קיים מבנה אשר ייקבע לשימור, מבנה בן 13 קומות חבנוי לפי תכנית תקפה תא/2760 ומבנה סניף הבנק המרכזי אשר ייקבע להריסה במסגרת התכנית ובמקומו יוקם מגדל בגובה 40 קומות עם שימושים מעורבים למגורים תעסוקות וקומות קרקע מסחרית.	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה + ס'62א(א)(4), (5), (9) ו-(19)**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	איהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת הבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4**	מתחם 502 אזור תעסוקה מטרופוליני	יתולו הוראות אזורי תעסוקה בנוסף מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הרלוונטיים הבאים: • שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים.	קיים מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד מאושרת על ידי הועדה המקומית מיום 13.12.2006.
	קביעת הוראות למתחמי תבנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים **נספח עיצוב עירוני:** עד 40 קומות **נספח אזורי ומתחמי תבנון:** אזור תעסוקה	סעיף 5.3.3 אזורי תעסוקה – מסמך המדיניות יתייחס בין השאל להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	+
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.1 אזור תעסוקה סעיף 3.3.2(א)(1) שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים שימושים נוספים – מגורים	יעוד מבא"ת- מגורים מסחר ותעסוקה דרך מאושרת
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי הייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2(א)(1) שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים סעיף 3.3.2(א)(2) קומת קרקע – חזית מסחרית	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-h) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** **שימושים כללים**	**סעיף 3.3.2(א)(1) שימושים נוספים-** מגורים -בהתאם לסעיף 3.1.1.(ד)- 25% מהשטחים הסחירים **סעיף 3.1.1(ו) שימושים כללים -**	22.5% שימושים נוספים למגורים + שטחי ציבור מבונים + מלונאות (צפיפות בהתאם לתכנית תקפה)
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** (תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	**סעיף 3.3.2(ב)(2)** – מגרש מעל 1.5 דונם – רח"ק בסיסי 4.2 רח"ק מירבי 12.8	+ רח"ק 12.8 התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור מבונים בסך 2370 מ"ר וזיקות הנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה תכסית בניה 70% לפי סעיף 62א(א)(9)
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיתח הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	3.1.4ה	תוספת זכויות למרפסות לבניה ומלונאות
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	ס' 3.1.5(א)	זכויות בניה לפי תכניות תקפות

	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות	**סעיף 4.2.4.(א)(1)**- 40 קומות בהתאם לנספח העיצוב. **סעיף 4.2.4.(ב)** נספחים **סעיף 4.2.4.(ג)** גובה הבינוי המירבי	+ גובה מירבי – 180 מ' מעל פני הים. מבוקשת הקלה לגובה המבנה וגמישות בקומות מכח סעיף 62 א(א)(9) ו- 62א(א)(5)
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)** **סעיף 3.3.1(ג)** (1) ממשק למגורים סמוכים, צירים ירוקים, מערך תנועה וחניה (2)הוראות לקישור בין השלבים לבינוי , לתשתיות ולשטחים הציבוריים (3)הוראות לשילוב תעסוקה מסחר ומגורים בבניין אחד (4) נספח תחבורה (5) נספח סביבתי (6) נספח בינוי (7)הוראות לגבי מלתחות וחניה לרוכבי אופניים **סעיף 3.3.2(ג)(1) תכסית בינוי** **סעיף 3.3.2(ג)(2)הוראות פיתוח הקרקע בזיקה לרחוב**	+ + + + + + + + + + + תכסית חבינוי הינה 70% תואיל ושני מבנים במגרש הינם בניינים קיימים +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים , רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים		תואם חוו"ד יחידה אסטרטגית התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור מבונים בסך 2370 מ"ר וזיקות הנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה. בנוסף לכך, קובעת התכנית השתתפות בקרן הסכמי שימור
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	ל"ר		
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	סעיף 3.8.1(ה) : הכנת חוות דעת תחבורתית - "... הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שירשמו" סעיף 3.8.7 תקן חניה	+ מבוקש פטור מהכנת חוות דעת תחבורתית : התכנית גובלת ומתואמת עם תכנית פארק המסילה שבתוואי הרכבת הקלה. התכנית אינה מוסיפה מקומות חניה לשטחי התעסוקה הנוספים. כניסות למרתפי החניה הינם מרמפת הכניסה הקיימת בפועל. + מספר מקומות חניה לרבות לאופניים ואופנועים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן החניה לשטחי התעסוקה הנוספים מתוקף תוכנית זו יהיה 0.
	שימור – סעיף 4.3	**מבנה או אתר לשימור:**	סעיף 4.3.1(א) התייעצות עם	תואם חוו"ד ועדת השימור

	הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	הוראות לשימור בתכנית המוצעת , או בתכנית מאושרת	ועדת שימור עירונית סעיף 4.3.1(ג) סקר שימור מעת לעת כתנאי בתכנית סעיף 4.3.1(ה) תנאי להפקדת התכנית - תיק תיעוד מקדים למבנה	העירונית בהתאם לסעיף 4.3.1(ד) בית מאני נקבע כמבנה לשימור בתכנית התקפה (תא/ 2760), ושומר בפועל. תיק תיעוד מלא למבנה הוכן בשלב היתר הניה.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.1(ד) שימוש מעורב סעיף 4.4.2- חוו"ד סביבתית תובא לאישור הועדה המקומית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 (א)	+ לתכנית חוות דעת סביבתית שתואמו עם היחידה הסביבתית ואגף אדריכל העיר תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.4 (א)	+ לתכנית נספחי תשתיות ודו"ח הידרולוג מאושרים ע"י מי אביבים ועזרא נווה

☆ לתשומת לב נוספת :

≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2 +

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – הוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד חלקות בהסכמה
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קו בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	גמישות בגובה קומות
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	תכסית בינוי 70% גובה בניין מירבי
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הריסת מבנים זיקת הנאה

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי'	025332735		16.7.19

חיועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-7		16.7.19

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. סיום כל התיאומים מול כל הגורמים הרלוונטיים.
2. תנאי להפקדה בפועל של התכנית הבטחת ניוד משימור/תשלום לקרן השימור/תוספת שטחי ציבור בתכנית.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2019
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2019

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון :

אדי אביטן : תוכנית שממוקמת במע"ר רוטשילד ותואמת מתאר.
אבנר ישר : מציג את התוכנית במצגת.
אופירה יוחנן וולק : תקחו בחשבון את נושא גני ילדים
אורלי אראל : במסגרת תוכנית העיצוב אם הצטרכו יתאימו את הכל.
דורון ספיר : איפה המעבר הכי קרוב.
אבנר ישר : אין מעברים זה מגרש אחד, איפה שבית מאני.
דורון ספיר : זה לא רחוב רגיל זו טעות יש פארק .
אבנר ישר : המבנה הזה מסחרי יכול לעשות מעבר , בנחלת בנימין אפשר לעשות מעבר בבית מאני.
אסף הראל : לעבור דרך בית מאני זה לא פתרון
אורלי אראל : אין נגישות לפארק מרחובות פרטים אלא רק מרחובות שחוצים אותו. זהו רחוב מסחרי.
אסף הראל : אי אפשר ליד בית מאני לעשות מעבר כי זה בית בנק לאומי.
אבנר ישר : זה הלובי של הבנק.
צבי סומך : אלו 2 ישויות נפרדו.
דורון ספיר : אם לוקחים זכויות צריך לתת מענה אלו לא שני פרויקטים זה פרויקט אחד.
אבנר ישר : זה הלובי הראשי של בנק לאומי הוא כלול בתוך הפרויקט.
אורלי אראל : המגורים מתוקף תבע תקפה, מוסיפים רק תעסוקה.
אסף הראל : אם רוצים זכויות
אורלי אראל : המעבר שאתם מצביעים הוא אפלולי ולא נעים
אבנר ישר : בית מאני גם ככה יושב בתוך אקווריום
אסף אראל : מורידים את האקווריום. אם כבר מקבלים זכויות אבל חייב להיות מעבר
דורון ספיר : צריך מעבר לציבור וצריך למצוא פתרון, לא ייתכן שלא יהיה מעבר.
מיטל להבי : שלא יהיה מסדרון צר.

בישיבתה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

3. סיום כל התיאומים מול כל הגורמים הרלוונטיים.
4. תנאי להפקדה בפועל של התכנית הבטחת ניוד משימור/תשלום לקרן השימור/תוספת שטחי ציבור בתכנית.
5. אישור תכנית העיצוב בכפוף להצגת פתרון למעבר בין רחובות יהודה הלוי לפארק המסילה.

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