

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

**פרוטוקול מספר 0012-24**

**י"א תמוז תשפ"ד 17/07/2024 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16  
בנוכחות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ד"ר

השתתפו ה"ה:	אלחנן זבולון מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד רועי אלקבץ	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי פרדי בן צור, עו"ד יובל רוז, עו"ד לריסה קופמן, אדר' רבקה פרחי אלה דוידוף רות אריאל	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון צפון מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי חיים מאיר גורן אמיר בדראן, עו"ד מאיה נורי, עו"ד דייבי דיסטניק, ד"ר דודו לניאדו	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו משרד הפנים

**פרוטוקול 0012-24 מיום 17-7-2024 אושר בישיבה  
0013-24 מיום 24-7-2024**



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

**פרוטוקול מספר 24-0012  
י"א תמוז תשפ"ד 17/07/2024 10:00 - 14:00**

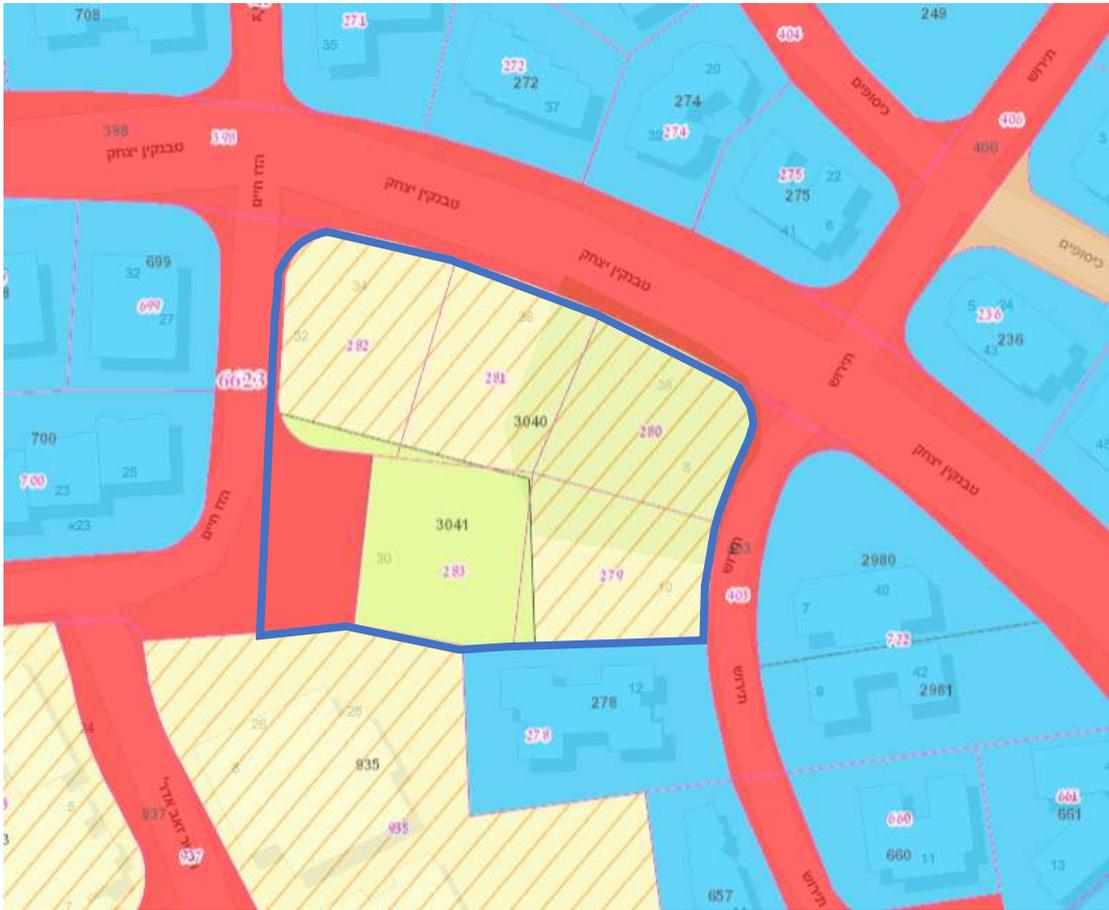
באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16  
בנוכחות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ד"ר

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 24-0010 ב מיום 03/07/2024			
טבנקין 34-38 דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	507-0955930	1	.1
חלקה 227 בגוש 6213 דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)		2	.2

בכבוד רב,

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

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



**מיקום:**

מצפון : רח' טבנקין יצחק  
 ממזרח: רח' תירוש  
 מדרום: חלקה 278,935 גוש 6623  
 ממערב: רח' הזז חיים

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
 שכונת רביבים  
 טבנקין 34-38

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק מהגוש	279-283	401

התוכן	מס' החלטה
34-38 - טבנקין 5050 - תא/מק/507-0955930	17/07/2024
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	1 - 0012-24'ב'

### טבלת יעודים - מצב מאושר

יעוד	שטח בדי	שטח ב-%
שטח פרטי פתוח	0.848	20.53
מגורים משנה 3	2.838	68.70
דרך מוצעת	0.445	10.77
סה"כ:	4.131	100.00

שטח התכנית: 4,131 מ"ר.

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: ליאון יהודה לני רקאנטי

בעלות: חלקות 279-283: ליאון יהודה לני רקאנטי, חלקה 401 (דרך) - עיריית תל אביב.

### מצב השטח בפועל:

חלקות המגורים ריקות מבנייה, קיימת חורשה זמנית. חלק חלקת הדרך משמש כחנייה עילית לציבור הרחב.



### מדיניות קיימת:

על פי תכנית המתאר ת"א 5000 המתחם מצוי באזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מירבי 4), עד 8 קומות, צפיפות מינימלית- 18 יח"ד/דונם נטו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
34-38 - טבנקין 5050/מק/תא - 507-0955930	17/07/2024
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	1 - 0012-24'



### **מצב תכנוני קיים :**

- תב"ע 3249 "נווה רביבים", אשר אושרה בשנת 2005, מגדירה זכויות בניה בהיקף של 4,320 מ"ר עיקרי ו - 1,730 מ"ר שירות, עד 36 יח"ד במגרש ועד 6 קומות + קומה 1 בנסיגה. התב"ע מגדירה גם אזור שפ"פ בזיקת הנאה לציבור.
- צפיפות: 9.7 יח"ד/דונם נטו.
- רח"ק: 1.64
- בנוסף לאלו חלות תכניות ע"ו-1 ו-ג'1.
- יעודים קיימים: מגורים משנה 3, שפ"פ, דרך.

### **מצב תכנוני מוצע :**

#### **מטרות התוכנית :**

התכנית מגדירה את יעוד הקרקע למגורים ד', ומקצה שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, קובעת את שטחי הבניה, הוראות בינוי ועיצוב, גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, קווי בניין ופיתוח קרקע והוראות לאיחוד וחלוקה.

בנוסף, מגדירה זיקות הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן לטובת מעבר כלי רכב.

#### **עיקרי התוכנית :**

1. שינוי יעוד מגורים משנה 3, יעוד שטח פרטי פתוח ויעוד דרך ליעודים מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור במגרשים 100, 200.
2. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, מספר קומות מרבי ומספר יחידות דיור מרבי בהתאם לתכנית מתאר תא/4.5000. קביעת תמהיל ושטח יחידות דיור.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי לשני מבני מגורים, בני עד 8 קומות (כולל קומת גג בנסיגה וקומת קרקע), הגדרת חצר פנימית.
5. הקצאת שטח של 700 מ"ר ושינוי יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת הגישה מתחום חניון המגורים לתחום חניון בשטח למבנים ומוסדות ציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	17/07/2024 1 - 0012-24

8. קביעת הוראות לתנועה וחניה

9. קביעת הוראות לאיכות סביבה.

10. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי

11. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

#### **פירוט יעודים / שימושים:**

בתא שטח 100 : שימושי מגורים. יותרו דירות קרקע ללא הצמדת חצרות (לא יותרו דירות גן)  
בתא שטח 200 : שימושים ציבוריים לפי תכנית צ'

#### **תועלות ציבוריות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000:**

קביעת תמהיל דיור מגוון, הכולל גם דירות קטנות ובינוניות שקיימות באחוזים בודדים במלאי הדיור בשכונה. לפי חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי, נכון לשנת 2020 רק 4% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח מתחת 85 מ"ר, רק 9% מיח"ד הקיימות בשכונה הן בשטח 86-100 מ"ר.

#### **קווי בניין לתא שטח 100:**

קו בניין קדמי לרחוב טבנקין : 5 מ'

קו בניין קדמי לרחוב חיים הזז : 3 מ'

קו בניין קדמי לרחוב תירוש : 5 מ'

צידי דרומי לחלקה 278 : 5 מ'

צידי דרומי לכיוון תא שטח 200, : 3.5 מטרים

קווי בניין צידי מערבי, לכיוון תא שטח 200 : 3.5 מטרים

מרווח מינימלי של 8 מ' בין בניינים בתחום התוכנית (ומינימום 7.5 מ' בין מרפסות).

#### **קווי בניין לתא שטח 200:**

לפי תכנית צ'

#### **זיקות הנאה:**

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש, במשך כל ימות השנה ושעות היממה. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה, ובכל תחום קומת הקרקע במגרש 100.

כמו כן, קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת

הגישה לרכב מתחום מגרש המגורים לתחום המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

#### **מרתפים:**

1. שימושים לפי ע1

2. מרתף עליון בגובה עד 5.5 מ' ברוטו

3. שטח פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית- 20% מהמגרש, שטח אפקטיבי לחלחול ונטיעת עצים- 15% מהמגרש.

#### **יחידות הדיור:**

1. סה"כ יח"ד : עד 120

צפיפות : עד 40 יח"ד/ דונם

2. תמהיל הדיור ( שטח דירה ברוטו)

35-65 מ"ר- 26%

66-85 מ"ר- 25%

86-110 מ"ר- 29%

+111 מ"ר- 20%

ותור גמישות של 5% בין הקטגוריות

תמהיל מדויק יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב, לאחר קבלת חו"ד היחידה האסטרטגית.

#### **נתונים נפחיים:**

מספר קומות : 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 8 קומות) ומרתפים.  
גובה קומות :

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
34-38 - טבנקין 5050/מק/תא/507-0955930	17/07/2024
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	1 - - 0012-24'

גובה קומת הקרקע יהיה עד 3.8 מטרים ברוטו. (ניתן לחרוג מגובה זה נקודתית רק ככל הנדרש לצורך גישור על הפרשי טופוגרפיה בין הרחובות הגובלים ועל מנת לייצר מעבר מפולס בין המבנים).

גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו.

גובה קומת הגג יהיה עד 5.5 מטרים ברוטו כולל מעקה ומתקנים טכניים.

תכסית: 60% (כולל מסתורי כביסה, לא כולל המרפסות)  
תכסית קומת גג- עד 75% משטח הקומה הטיפוסית שמתחת.

**הוראות לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:**

שימושים – לפי צ'

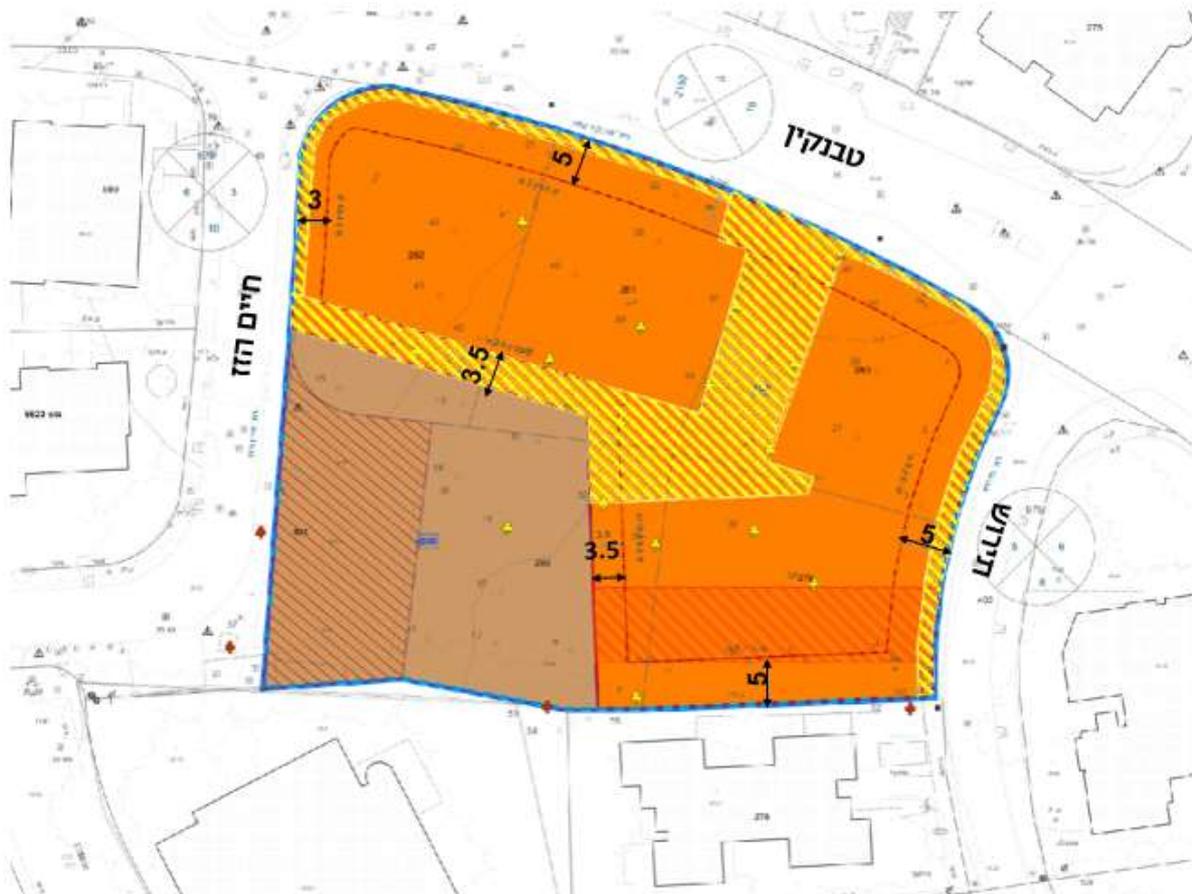
תכסית: תתאפשר תכסית של עד 70%.

מספר קומות: עד 8 קומות.

זכויות בניה: 315%. זכויות בניה מעבר לרח"ק 2.7 (רח"ק 3.1) לפי סעיף 3.5.1(ב) בתכנית המתאר,

ובהתאם לבדיקה תכנונית שנעשתה.

תשריט מוצע:



התוכן	מס' החלטה
34-38 - טבנקין 5050/תא/מק/507-0955930	17/07/2024
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	1 - 0012-24/ב'

תכנית קומת קרקע :



הדמייה :



טבלת השוואה : תא שטח 100

מצב מוצע	מצב קיים (תוכניות תקפות)	נתונים	
400% (שטח מגרש : 2.986 ד')	כ 160% (שטח מגרש : 3.686 ד')	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי = 9,736 מ"ר *שירות = 2,208 מ"ר סה"כ = 11,944 מ"ר	עיקרי = 4,320 מ"ר שירות = 1,730 מ"ר סה"כ = 6,050 מ"ר	מ"ר	
ק+6+גג	1+6	קומות	גובה
32	19.8	מטר	
**60%	%		תכסית
120X0.8 = 96			מקומות חניה
עד 120	36		יח"ד
40	9.7		צפיפות נטו (יח"ד/דונם)

\* שירות כולל מרחבים מוגנים. במידה ויתוכננו ממ"קים, יתווסף השטח הנותר שיועד לממ"דים כשטח עיקרי לכל יח"ד, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה.  
\* המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים תהיה לשיקול דעת הועדה בהליך של פרסום להקלה.  
\*\* לא כולל מרפסות (היטלי המרפסות בקומת הקרקע לא יבואו במניין השטחים)  
\*\*\* שטח מרפסות 12 מ"ר ממוצע ליח"ד ועד 14 ליח"ד.

טבלת זכויות תא שטח 200

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(1) 830	(1) 2770	1145	200	מבנים ומוסדות ציבור

(1) תותר המרה מלאה בין שטחי השרות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.  
(2) לפי תכנית צ'

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	17/07/2024 1 - 0012-24'

#### הוראות לתנועה וחניה :

1. התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה.
2. לא תותר חניה על קרקעית בתחום מגרש המגורים.
3. תקן החניה לאופניים ואופנועים ייקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- מקומות החניה לאופניים ואופנועים ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות התקפות ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב.
4. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה תקן מירבי.
5. פתרון חניה יתאפשר באמצעות רמפה, מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חניה או כל שילוב ביניהם, אשר יבחן לעת הכנת תכנית העיצוב.
6. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב מחניון המגורים לחניית מבנה הציבור.
7. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים
- 7.1. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 7.2. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

#### בניה בת קימא :

1. עמידה בתקני בניה ירוקה ודרוג אנרגטי בהתאם למדיניות הועדה.
2. הוראות לבניה ירוקה, כולל פתרונות יצור אנרגיה יינתנו במסגרת תכנית העיצוב.
3. מערכת לאיסוף מי מזגנים להשקיית השטח הפתוח.
4. פירוט אמצעים ונפחים לניהול נגר במסגרת מסמכי התכנית.
5. תכנון גג ירוק ו/או כחול בהתאם להנחיות התכנית.
6. תכנון נטיעת עצים, בתי גידול והצללה בתחום התכנית בהתאם להנחיות התכנית.
7. תשתית לטעינת רכבים ואופניים בהתאם להנחיות התכנית.

#### הוראות לעצים בוגרים :

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :
  - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור אלא על פי היתר מפקיד היערות.
  - ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
2. עץ מספר 8 יסומן לכריתה, תישקל בהיתר הבניה אפשרות שימורו. בהתאם לנספח עצים בוגרים במסמכי התכנית.

#### איכות סביבה :

- תנאי להגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי יהיה התייחסות לנושאים הנ"ל :
- מיקום פתרונות אורור החניונים, מיקום פליטת אגוז גרנטור, מיקום חדרי שנאים ככל שיהיו, ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
- בדיקת גזי קרקע לפיה יוחלט אם יידרש ביצוע איטום ויאושר שימוש עיקרי בתת הקרקע. פתרונות לנגר עילי בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

#### הוראות לאיחוד וחלוקה :

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1065, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 125 לחוק התכנון והבניה.
1. על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
  2. החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק.
  3. טבלת ההקצאות המצורפת לתוכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התוכנית.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- בתאריך 16.5.22 אושר מתווה הליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה בראשות דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה, בהתאם לנוהל העירוני. המתווה שאושר הוא מפגש לעדכון הציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38	17/07/2024
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	1 - 0012-24'

בהתאם לכך, נערך מפגש לעדכון תושבי השכונה בתאריך 12.7.2022 ב"בית פרנקפורט", ובהנחיית יועצת לשיתוף הציבור מטעם היוזם, ד"ר אהובה וינדזור. במפגש הוצגו המצב הסטטוטורי הקיים, מטרות התכנון, הבינוי המוצע, והתועלות העירוניות. כמו כן, הוצג סטטוס אישור התכנית, לוחות זמנים משוערים ומועד הדיון בועדה. הנושאים שעלו ביוזמת התושבים:

- השפעת נפחי הבניה על העומס התנועתי בשכונה
- השפעת נפחי הבניה על המחסור במקומות חניה לאורך הרחובות בשכונה
- השפעת מיקום הכניסה לחניון מרחוב תירוש על העומס התנועתי ברחוב שינוי של שטח פתוח בפועל כיום לשטח בנוי
- השפעת תוספת נפחי הבניה וכמות יח"ד
- התועלת הציבורית והתועלת לתושבי השכונה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

עורך התכנית אדריכל גידי בר אוריין		מניח התכנית ליאון יחיאל לוי רקאנטי ת.ו. 026066324		שם התכנית תא/מק/5050 טבנקין 34-38		מספר התכנית 507-0955930	
<b>הצהרת המשפטי הוועדה</b>							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותרת כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות נגד החל החלטות		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תפקיד כוללת חלטה תכנונית			
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>הצהרת התכנון והמשפטי</b>							
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p> <p>יש לפרסם מראש אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>							
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p>							



+	<p>סי 4.2.1 – הוראות כלליות</p> <p>סי 4.2.3 – הוראות לבניה במרווח שבין קו תבנין לגבול המגרש</p> <p>סי 4.2.4 – הנחיות בדבר נטיעת עצים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעת עצים.</p>
+	<p>בהתאם לחוויית היחידות האסטריטגית התוכנית קובעת מגרש בגודל 1145 מי"ר עבור מבנים ומסודות ציבור (מגוון 700 מי"ר) חקלאות מחמירש חסותיך והיתר מיעוד (דרך)</p>	<p>209-אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 תקנות לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 תועדה תחלטה להפקיד תכנית הבוללת מטפת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר חקלאות ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
+	<p>שטח המגרש ביעוד מבנים ומסודות ציבור הוא 1.145 דונם חוקנית סובבת רחיק 3.1</p> <p>התכנית קובעת עד 8 קומות עבור מבנה המגורים</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מסד ציבורי' ומתחם לניסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש הממוקם בתשריט כיאור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בין סמל 'מסד ציבורי' עירוני חדש או בין סמל של 'מתחם לניסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת.</p>
לייר	<p>סעיף 3.5.1 – מרחב ציבורי כולל חנויות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שיעור היעד (ג).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי הממוקם בתשריט אזורי היעד, בסמל העיצוב העירוני ואו בסמל התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת התגרות 'מרחב ציבורי' (שטח פתח מטרופוליני, ים, מרכז החוף, שמורת טבע ימית, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כיכר עירונית, גני ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכתתי או מקומי, נשר מעל דרך מרבית מחירת קידו מעל דרך מרבית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
+	<p>תקן תגית עבור המגורים 1.0.8</p>	<p>נסטח החבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי החבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) חסדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי החבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן תגית (3.8.7) ותכי החבורה ציבורית (3.8.8)</p>
לייר		<p>מרקם בניו לשימור: על פי נסמח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: חכלולים ברשימת חסימור העירונית או שנקבעו לנבוחם הוראות לשימור תכנית</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>

		המועצה, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	
*	4.6.3-בניה וריקוח 4.6.4-הנחיות פורחיות 4.6.5- תנאים להפקדה	בכל שטח התוכנית	4.4 סעיף - איכות סביבה הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תורת דעת סביבתית (4.4.2) בניה וריקוח (4.4.3) הנחיות מורחבות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4
ליך		אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיבוד העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת תשימור העירונית.	4.5 סעיף - הוראות בנושא טבע עירוני - אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
*	4.6.2 - כללי 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב 4.6.6 - חשמל	בכל שטח התוכנית	4.6 סעיף - תשתיות - מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חמחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי טען (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>	<b>התוכנית</b>	
	<b>סעיף</b>	<b>מחוזות הסעיף</b>
+	סעיף קטן 1א(1)	אחוד והליקה של מרשים כלא שינוי בשטח המכליל של כל ייעוד
+	סעיף קטן 4א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן 5א(5)	שינוי תוראות בדיב' בנוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן 12א(12)	קביעת תוראות לעניין חריגת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הקצעת קרקע חדרות לנורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

<b>תצהיר (חתימות)</b>			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ולכן את המיזם/המספרן בסעיף (א) בסופו זה.			
<b>שם וט"ס משפחה</b>	<b>מספר ת.ז.</b>	<b>חתימה</b>	<b>תאריך</b>
אדרי כרמלי, אדרי	02-5330725		10.7.22
<b>שם וט"ס משפחה</b>	<b>מספר ת.ז.</b>	<b>חתימה</b>	<b>תאריך</b>
הראלה אברהם אורן, עו"ד	2438976-7		11.7.2022

**העתיקים**  
גבי אילנה סולמי - ראש ע"פ (מחשוב סוכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)  
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף:

1. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
2. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
3. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
4. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 128ד' לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:**

הילה ירושלמי: מציגה את עיקרי התכנית.  
גידי בר אוריין: מציג את התכנית.  
משה קפלן נציג ועד השכונה: מציג מצגת. אני מגיע משכונת רביבים והתוכנית הזו היא מעודדת רכב פרטי ולא מעודדת הליכתיות. הרחיק בתוכנית לא תואם ל-5500 שאושרה להפקדה. שכונת רביבים תוכננה ב-1949 עם רחובות צרים מאוד, ל-1,400 בתי אב. טופ דן היא מובלעת, מפעל מזהם שנכנס לאמצע השכונה, והרצון היה להוציא אותה מהשכונה. מגרש רקנאטי הוא מובלעת אחרונה של השכונה שלא נבנתה ולא היתה מניעה לבנות בה, כאשר היום מנסה לגייס עוד ועוד זכויות. תהליך שיתוף הציבור לא היה תקין: לא כלל מצע לתוכניות, נשלח זימון לקבוצה קטנה של תושבים והיה קצר. בפתח המפגש נאמר שבסוף ינתן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5050/מק/תא/507-0955930 - טבנקין 34-38	17/07/2024
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	1 - - '24-0012

זמן למענה על שאלות, בפועל לא ניתן הדבר. סיכום המפגש לא פורסם וכל זאת קרה לפני שבועיים- 12.7.22. הזכויות המבוקשות לא תואמות את 5500, התב"ע של התוכנית בפועל מעניק רח"ק של 2.5 והרח"ק הנוכחי המבוקש הוא רח"ק 4, שהוא נתון חריג גם לאזורים אחרים ברובע. השטחים של הפרויקט הם 6,500 מ"ר ועוד זכויות של 1ג כאשר בתכנון נכון אפשר לקבל עוד 1000 מ"ר. לאחר חישוב מגיעים לשפ"פ 2835 מ"ר וזהו הרח"ק של 2.5. זה לא מפתיע כי התוכנית הזו קיימת מ-2005 - סמיכות זמנים קרובה לתא/ 5000. לא בוצעה תוספת מיוחדת. השאלה אם ליזם מגיע הרח"ק המרבי, ואנחנו טוענים שתא/ 5000 אומרת ההיפך. הציר הבעייתי הוא משה סנה. הפתרון של תא/ הוא 5500 עיבוי ויצירה של דופן עירונית עם רח"ק 3. הציר של משה סנה- פנחס רוזן- הדופן של מרכז הרובע - שם מתבצע העיבוי. פרויקט רקאנטי נמצא בשוליים המזרחיים עם הבדל טופוגרפי למטרו. הבנו שרח"ק 4 לא מתאים לפרויקט הזה ותא/ 5500 אומרת זאת. בדקנו את נושא התועלות והשימושים והחזית העירונית של השכונה. הפרויקט מסתמך על פרויקט טופ דן, שהמטרה שלו היתה להעניף את תע"ש רביבים. כל הרחובות עולים לכיוון מזרח והגריד הזה לא מעודד שימושים שם. התכנון לא כולל חזית עירונית ולא מעודד הליכתיות, וזה בא לידי ביטוי בהחלטה של ועדה מחוזית. חשבנו שאולי הפרויקט יעזור בנושא הרכב הפרטי, ומתגלה שנתנו 250 חניות לדו- גלגלי וזו תחפושת לחניה של רכבים. בקומת מרתף 1- רואים ציר חניות לדן-גלגלי, שהופכות לחניות לרכב(מציג במצגת מערך של חניות) ואז יש עוד 47 חניות, ולמעשה תקן החניה הוא 1.2. חשבנו שאולי הפרויקט מציע התחדשות עירונית אבל הגוש שנבנה אין לו קשר מבחינת גבהים לא לסביבה שהיא בגובה 9 מ' ולא לטופ דן שהוא בגובה 19 מ'. מדובר על הקפצה לגובה 32 מ', באחת הנקודות הכי גבוהות בשכונה. בנוסף, אם אני רוצה לבנות אני צריך להתחשב בקו בנין קדמי. הפרויקט צמצם את קווי הבנין הקיימים: ברח' הזו מ-5 מ' ל-3 מ' למטר, וכד'. מדובר בתוכנית שלוקחת מגרש עם חניה ציבורית ממגורים שיגיעו להתחדשות עירונית. התכנית לוקחת 838 מ"ר שטח ירוק ובניה מרקמית והופכת אותה לחומה חזיתית ברוחב של 60 מ' וגובה של 32 מ'. חשבנו שזיקת ההנאה תהיה סבירה. יש 2 כניסות- זיקת ההנאה עוברת בין רחוב תירוש לרחוב הזו ומייצרת חיבור נוסף בצורת ר. אנשים שמגיעים מטופ דן ימשיכו מזרחה לכיוון אזור התעסוקה עתידים אבל מה שמקבלים זה ר' עם כניסה מטבנקין, ולעומת זאת אם מגיעים מטופ דן הכניסה היא בניגוד לכיוון ההליכה של הולך הרגל. רואים שהשביל צמוד לבנין, דהיינו מתחת לחלונות של האנשים. המטרה היא להרחיק את התושבים ולא להשתמש בזיקת ההנאה. יש כאן גם אלמנט אדריכלי, וכל החיבור של שני השבילים מתבצע ב-90 מעלות שפחות מעודד להשתמש. התוכנית הזו לא קשורה לסביבה, אלא רק שואבת ממנה ותמנע התחדשות עירונית.

בקשת התושבים היא להתאים בין הסביבה לבניין- לשנות את השכונה או להתאים את הבניין לסביבה. צריך מדיניות לשכונה ולהבין לאן השכונה הזו הולכת. בינתיים היזם יכול לבחור להמתין או להסתפק בזכויות שקיימות, אשר הולמות את הגדרות תא/ 5000, ולתת צפיפות של 20 יח"ד לדונם ולהתאים לתמ"מ 4.

4. אסף הראל: הצבת המבנה הציבורי בצורת 'ר' נותנת כאן אשליה שהחצר יותר גדולה ממה שהיא. מה יקרה עם ה-ר' תהיה הפוכה ופתאום יש סיכוי שהמרחב הזה לא יהיה, ואז נקבל מרחב עם שבילים מאוד צרים וגינת כיס לא ראויה, וזו הבעיה עם הפרויקט. יש אשליה של מרחב שהייה שהשפ"פ מנכס את המרחב הציבורי, וצריך לתכנן כך עם איזה משולשון. מבחינת הגובה- זה טוב שהצפון מצטופף, אבל זה צריך לבוא עם שטחים פתוחים ואולי להקטין את אחד הבניינים כדי לייצר מרחב פנימי אמיתי. מיטל להבי: הזכויות נגזרות מדרך מוצעת שזה 77.10%. לא ברור למה נגזרות הזכויות והיזם מקבל את זכויות בברוטו מלוכלך מאוד. זיקות ההנאה הם לא מיטביות- הן מגיעות לאמצע מקטע דרך. אלו זיקות הנאה שמגיעות לכביש/דרך שאי אפשר לחצות אותה. מכיוון שלא עושים מעבר חציה אלא בצמתים, וריישים לא עובדים, וזיקת ההנאה מצומצמת מכפי שהיא היתה. מדוע הפרויקט לא תואם את תא/ 5000 ואת תא/ 5500? למה תב"עות שאישרנו ב-2005 ו-2007 כדי לקיים ודאות תכנונית לא מתקיימות? מדוע מושכים אחורה דברים שאישרנו? גישה לא נכונה בעליל. אם יש תב"ע משנת 2007, יש להתקדם לפיה. בנוגע לשיתוף הציבור- מדוע נאמר שהוא לא היה כפי שצריך ולא נענו השאלות שנשאלו? וראוי לתת תשובות על נושא של הרח"ק וגידול יח"ד ועל העובדה שיש תוספת של בין 10 ל-20% תוספת ליחידות הדיוור השכונתיות, ומה המשמעות שלה ומה ההשלכות שלה. איפה נכנס שביל אופניים? איפה ב-5 מ' נכנסת חניה בצד, או האם גורעים חניה? מתוקף מה היא תוכנית בסמכות מקומית? נא להרחיב בנושא זיקות ההנאה.

חיים גורן: חלקה 401 לא מובנת. זה הופך מיעוד דרך לשטח ציבורי. התועלת הציבורית שלנו היא צירוף עוד שטח מתועלת ציבורית לשטח הציבורי? אורלי אראל: לא תועלת ציבורית, הקצאה לשטחי ציבור. חיים גורן: הקצאה לשטחי ציבור היא יכולת לייצר שטח ציבורי בנוי יותר גדול. הילה ירושלמי: בדיוק. יש 700 מ"ר שמצטרפים מתוך השטח הסחיר לשטח הדרך, וכל זה יחד יהיה המגרש הציבורי.

חיים גורן: האם הוא דרוש השטח הזה? כי יש תוכנית שמצופפת את הבניה ומשאירה שטח פתוח, מעברים וכד', פה יש ניסיון שהתכסית תהיה כמה שיותר בנוי ויישאר כמה שפחות שטח פתוח. אי אפשר להעמיס יותר שטח בנוי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	17/07/2024 1 - 0012-24

ליאור שפירא : למה צריך בסביבה הזו דירות קטנות באחוז גדול (26% מהפרויקט).  
אודי כרמלי : בצפון העיר אין רווקים או אנשים בודדים שצריכים דירה קטנה?  
ליאור שפירא : 31 מ"ר זו דירה מאוד קטנה.  
אודי כרמלי : ממוצע כאן הוא 140 מ"ר, למה לא להוסיף כמה דירות שיתנו פתרון?  
הילה ירושלמי : המפגש של שיתוף הציבור נמשך שעתיים, שבסופן נשאלו מעט תושבים. לגבי הצבת הבניין הציבורי- עשינו מאמץ לאפשר מקסימום זכויות למגרש הציבורי, וזאת בגלל שאנחנו לא יודעים מה יהיה שם, ובכדי שבעתיד תהיה גמישות. לא בטוח שמה שייבנה יהיה בנפח הזה.  
אורלי אראל : מגרש חום- לפי תוכנית צ' יבוא לפה לתוכנית עיצוב. כפי שהראנו בתוכניות קודמות, העמדה של המבנים היא לצורך אילוסטרציה בלבד.  
אסף הראל : אם מסתכלים על ההדגמה, ומתעלמים מהשטח החום, הגינה קטנה ולא ראוייה, והשטח הפתוח הוא קטן מידי. איכות הגינה הפנימית לא מוצלחת. הפרויקט מכסה תכסית גדולה.  
אורלי אראל : השטח בין הבניינים הוא שטח פרטי שממנו נגזרות זכויות בניה, וחשבנו שזה יהיה נכון שייגזר ממנו שטח בזיקת הנאה. אבל אם הועדה לא מסכימה, אז נהפוך את השטח ליעוד מגורים ואי אפשר יהיה להיכנס לשם, והכניסה תהיה מהרחוב, ואף אחד לא יבוא בטענות על זיקת הנאה. השטח החום הוא תוצר של הקצאה.  
ליאור שפירא : אם נחזיר אותו ליום, למה זה לא יכול להגדיל את השטח שלנו?  
אודי כרמלי : אפשר להוריד את זיקת הנאה. השטח התפעולי שממנו עושים חניה וכד' יישאר שטח של הפרויקט, לא תהיה חלוקה תלת מימדית של השטח.  
חיים גורן : השאלה איך רוצים זיקות הנאה?  
אודי כרמלי : בכל מקום שאפשר לייצר גישה לציבור אנחנו עושים זאת, אבל אם יש התנגדות נוריד את זה. ליאור שפירא : השטח הזה לא מועיל לציבור.  
אודי כרמלי : בכל פעם שנאמרת המילה 'זיקת הנאה' אתם מתנגדים. מי שקובע את המדיניות התכנונית הם נבחרי הציבור, אנחנו רק ממליצים. אם אתם חושבים שלא נדרשות זיקות הנאה, אז נבטל אותן.  
הילה ירושלמי : התוכנית תואמת את תא/5000 בכל דבר וענין, נחתם טופס סמכות.  
התכנית התקפה אושרה בשנת 2005 ופורסמה ברשומות בשנת 2006. בשנת 2016 אושרה תוכנית המתאר, והיא מאפשרת לנו לצופף. היתרונות של התוכנית : 1. אפשרות להוסיף יח"ד. 2. התכנית מאפשרת מגוון של יח"ד, וזו היתה ההמלצה של היחידה האסטרטגית- לאפשר מגוון שלא קיים בשכונה. בנוגע לזכויות הבניה : כמו בכל תוכנית- כאשר מחשבים זכויות בניה לפי הרח"ק שמוטר בתא/5000, קודם מחליטים על ההקצאה. במקרה הזה לקחו מהשטח הסחיר 700 מ"ר לטובת שטח למבנה הציבור, הוסיפו את השטח בבעלות עירונית, שהוא אותו חלק מחלקת דרך. נשארנו עם מה שנשאר מהמגרש הפרטי, וממנו חושב רח"ק 4.  
חיים גורן : ורח"ק 4 מאושר בתוכנית תא/5000.  
אורלי אראל : שפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית, לכן נגזרות ממנו זכויות בניה.  
הראלה אברהם אוזן : לפי המנגנון שרשום בתוכנית המתאר הנוכחית תא/5000, השפ"פ הוא שטח בבעלות פרטית ולכן הוא חלק מהשטח לגזירת זכויות הבניה. ההצעה לתקן בתא/5500 היא לקבוע מנגנון אחוזי אחר, שיאפשר היקפי בניה גבוהים, והשפ"פ יהפוך להיות שצ"פ. כרגע התוכנית עומדת בהוראות תא/5000.  
הילה ירושלמי : בנוגע לשיתוף הציבור : דיברנו עם נציגי השכונה, הפרויקט הזה הוא לא משהו חדש עבורם. לפני שבועיים נערך המפגש לעדכון הציבור, בהתאם להחלטה שהמתווה הוא עדכון של הציבור. ידוע לכל שזהו המתווה, ולא מדובר על תהליך עמוק. התוכן היה מה יעלה לועדה ומה מאפשרת התוכנית לגבי הנושא של תא/5000 ו-תא/5500 – במגרש זה אין שינוי מוצע בעדכון תכנית המתאר. השינויים ב- תא/5500 בשכונת רביבים הם בדופן של פנחס רוזן. בנושא התנועה : חלק מחו"ד צוות היה שישנו תהליך שצריך להסתיים מול אגף התנועה.  
אירינה זילברמן : מדובר בתב"ע. הראנו הסדרי תנועה סביב הפרויקט באופן עקרוני. מדובר בשטח שלא כולל את זכות הדרך, כל מה שקורה בזכות הדרך הוא דינמי. בתוכניות הקודמות הוצג שביל אופניים כאשר היה מתוכנן שביל אופניים לאורך רח' טבנקין. כרגע שביל האופניים ירד מהפרק ומתוכנית העבודה, ולפי כך יהיו עדכונים של תוכנית התנועה.  
מיטל להבי : למה אין תוכנית תנועתית? למה אין שביל אופניים?  
אודי כרמלי : יש פרק שלם של הוראות תנועה וחניה בדרפט. אנחנו עושים תב"ע לטווח הארוך.  
מיטל להבי : אתה לוקח קטע מסביב לטובת הולכי רגל ולטובת רוכבי אופניים. מה רוחב שביל האופניים?  
הראלה אברהם אוזן : זו זיקת הנאה שמצורפת לתחום הדרך.  
אירינה זילברמן : ההרחבה היא של המדרכות.  
מיטל להבי : תסבירי לי את חתך הרחוב.  
אירינה זילברמן : זיקות הנאה שמקיפות את 3 הרחובות בפרויקט נועדו לכך שכל אחת מהמדרכות תהיה ברוחב של מינימום של 3 מ'. נושא של שביל אופניים הוא לא חלק מהתוכנית הזו.  
מיטל להבי : אתם מרחיבים את זיקות הנאה ומצמידים דירות גן.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0955930 תא/מק/5050 - טבנקין 34-38 דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	17/07/2024 1 - 0012-24

הילה ירושלמי: אין דירות גן, יש דירות קרקע, לא תותר הצמדת גינות. כל שטח הקרקע הוא גינה משותפת ואין שום אפשרות לבנות גדרות. הראו ברקע התכנית אפשרות של שביל אופניים, אבל בשטח של זכות הדרך לא בזיקת ההנאה, התושבים התנגדו לשביל האופניים, והעיריה עצרה כרגע את בניית שביל האופניים.

אירינה זילברמן: המטרה שלנו היא להראות אפשרות מה הרחוב הזה יכול להכיל, איך החתך החדש שנועד להרחיב את המדרכה, יאפשר בעתיד להוסיף את שביל האופניים אם זה יידרש מיטל להבי: האם יש סימון כחול- לבן ברח' תירוש והזז?  
אירינה זילברמן: חונים שם בפועל.  
הילה ירושלמי: אנחנו גורעים את החניות לטובת שטח למבנה ציבור.  
חיים גורן: יש גמישות לעשות תוכנית מיטבית יותר.  
אודי כרמלי: אנחנו עושים כאן תב"ע, לא תוכנית עיצוב, ובסה"כ חלוקה חומה לציבור וכתום למגורים. לגבי זיקת ההנאה- קבלנו את הערות שלכם, יש לנו גמישות מקסימלית לייצר מה שאנחנו רוצים. המרחב הציבורי מטופל בצורה מצוינת.  
ליאור שפירא: משהו התפספס ביידוע הציבור.  
אורלי אראל: לא התפספס, אלא יש חוסר הסכמה לגבי הצפפה בשטחים בצפון.  
נציג הועד שאל איפה יש בצפון רח"ק 4, עניתי שבנווה שרת, אז נאמר שזוהי שכונת פשע.  
ליאור שפירא: הצוות הסביר לך שהתוכנית תואמת תוכנית 5000.  
אסף הראל: יש אפשרויות להקטין את הבניינים ולהגדיל את תכנית החצר ויהיה פרויקט יותר טוב. בלי קשר לזיקות הנאה, צריך חצר יותר גדולה.  
אורלי אראל: אנחנו בגובה המקסימלי של תוכנית המתאר ולכן לא יכולים לעלות בקומות, ואנחנו לא חושבים להוריד את מס' יח"ד וזה מה שיקרה אם נעלה בגובה.  
אודי כרמלי: אנחנו מקבלים כמעט רבע מהשטח לשטח ציבורי.

הצבעה:

בעד: חיים גורן, אלחנן זבולון, וליאור שפירא  
נגד: מיטל להבי, אסף הראל

### **בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 31) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
5. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי.
  6. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים לתקנון ולנספחי התכנית.
  7. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
  8. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי

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

### **דיון בדיווח: ביטול תנאי להפקדה- אישור מועצת העיר לטבלת הקצאות**

מבוקש לבטל את התנאי בהתאם לחו"ד השרות המשפטי כי לא נדרש, מכיוון שהתכנית אינה כוללת זכויות סחירות לעירייה, אלא זכויות ציבוריות בלבד.

### **בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר,

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

מס' החלטה	התוכן
17/07/2024	5050/מק/תא/507-0955930 - טבנקין 34-38
1 - 0012-24ב'	דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0028-22ב' מיום 02/11/2022 תיאור הדיון :

דורון ספיר : תיקון טכני בהחלטת הוועדה.  
הראלה אברהם אוזן : טבנקין 34-38 לעירייה אין שטח סחיר , ולכן לא נדרש אישור מועצה לתכנית.  
הנושא מגיע לוועדה להסיר מהחלטת ההפקדה את התנאי של אישור המועצה. העירייה מקבלת בתכנית רק שטחי ציבור.

## בישיבתה מספר 0028-22ב' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את החלטת הוועדה מיום 27.7.2022 ולבטל את התנאי העוסק באישור מועצת העירייה לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים מכוון לעירייה אין שטחים סחירים בתחום התכנית ושטחי הבניה שהיא מקבלת הינם שטחים ציבוריים בלבד.  
משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, גל שרעבי דמאי

## להלן דיווח על החלטת ועדה מחוזית מיום 25.06.24

### רקע:

ביום 27.07.2022 דנה הוועדה המקומית בתכנית שבנדון והחליטה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות :  
מעריב הבוקר 15.12.23  
הארץ 15.12.23  
מקומון ת"א 16.12.23  
הוגשו לתכנית 11 התנגדויות.

בהמשך לכך בחרו היוזמים להעביר את התכנית לוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 109א(א)(2) לחוק.

בתאריך 11.03.2024 התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית.  
בתאריך ב-24.06.2024 קיימה הוועדה המחוזית דיון פנימי לקבלת ההחלטה כמפורט מטה :

הוועדה המחוזית בהחלטה מנומקת דחתה את רוב הטענות המהותיות בהתנגדויות והחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף למספר שינויים שיפורטו להלן :

1. תחבורה וחניות – הוועדה המחוזית קובעת כי אין מניעה שבמגרש ביעוד ציבורי יוקצה שטח בתת הקרקע לטובת מקומות חניה וכי יובהר בהוראות התכנית שמספר קומות המרתף, גובה קומות בתת"ק, קווי הבניין וזכויות הבנייה יהיו בהתאם לאמור בתוכנית 1/ע.
2. שימושים במגרש למבנה ציבור - הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית סל שימושים במגרש למבנים ומוסדות ציבור הכולל : קהילה, רווחה וחינוך בלבד בניגוד לתכנית שהוגשה להפקדה והפנתה לסל השימושים כפי שמפורט בתכנית צ'.
3. כללי- הוועדה מורה להסיר את ההוראות בתכנית המתייחסות לנושאים : מחלקות בעירייה, אחריות לביצוע וכן נושאים המוסדרים בחוק.

### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

דיווח על שינויים בתכנית בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.

## בישיבתה מספר 0012-24ב' מיום 17/07/2024 (החלטה מספר 1) ועדת המשנה לתכנון ולבניה קיבלה דיווח על שינויים בתכנית בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.

משתתפים : אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, רועי אלקבץ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 17/07/2024
- חלקה 227 בגוש 6213 - דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)	2 - - 24-0012

### מטרת הבקשה:

אישור ביטול הפקעה – חלק ממגרש המיועד לבניינים ציבוריים ברח' חברה חדשה 7



### גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מגרש המשמש לחניון	בניינים ציבוריים	774.00	774.00	רובע העיר חברה חדשה 7 בע"מ	227	6213

### מצב תכנוני קיים:

השטח המופקע מיועד לבניינים ציבוריים עפ"י: תב"ע 647 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1439 מיום 28/03/1968 כ"ח אדר תשכ"ח. תכנית צ' בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7304 מיום 18/7/16.

### מצב חוקי:

חלקה 227 בגוש 6213 בשטח של 774 מ"ר בבעלות פרטית מהווה בהתאם לתכנית 647, ביחד עם מספר חלקות שבעלות העירייה, מגרש ביעוד בניינים ציבוריים בשטח של כ- 5 דונם. תכנית 647 יעדה את המגרש לשימוש בית ספר יסודי וגני ילדים. תוכנית צ' הרחיבה את השימושים המותרים במגרש ואת שטחי הבניה, בכפוף להוראותיה ובהן הדרישה, כתנאי להגשת בקשה להיתר, לאשר בוועדה המקומית תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתתייחס, בין היתר, לשימושים במגרש ואופן השילוב ביניהם. לאור הצורך הדחוף של העירייה לקמת בית ספר במגרש והיות ולשם כך נדרש כל המגרש הציבורי היה צורך בהפקעת החלקה. לאור זאת, בישיבה מספר 18-0016 ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה. הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 פורסמה בילקוט פרסומים 10622 מיום 27/6/2022. לאור בדיקת השטחים והכדאיות במיצוי זכויות הבניה במגרש, החליטה העירייה כי בית הספר שהיה מתוכנן במגרש יוקם במגרש הציבורי שבכיכר המדינה.

התוכן	מס' החלטה
6213 בגוש 227 חלקה - דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)	17/07/2024 2 - 0012-24

לגבי המגרש הנדון תעשה חשיבה תכנונית מחודשת שתיקח בחשבון את כלל הצרכים הציבוריים הנדרשים ובהתאם יידרש להכין תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי להקמתם במגרש. עקב ההפקעה הגישו בעלי החלקה עתירה מנהלית (עת"מ 12224-09-23) כנגד ההפקעה, לאור השיח שהתקיים עם בעלי החלקה בעבר ותיק המידע שקיבלו, ומבקשת לבטל את החלטת ההפקעה ולמחוק את ההערה בדבר הודעת ההפקעה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין. במסגרת ההפקעה, הוכנו שומות להערכת הפיזיו הראוי בגין ההפקעה ע"י העירייה והבעלים ונתגלו פערים גדולים של עשרות מיליוני ₪ בין השומות והצדדים לא הגיעו להבנות לעניין גובה הפיזיו. לאור העובדה שהעירייה מימשה את כוונתה להקמת בית ספר בכיכר המדינה, פחת הצורך הדחוף במימוש ההפקעה, הואיל וכך, לאחר חשיבה מחודשת המביאה בחשבון את כלל הנסיבות נראה כי הדרך הנכונה לפעול הינה לביטול ההפקעה ושמירת זכות העירייה לפעול בעתיד למימוש היעוד הציבורי בחלקה, המהווה חלק מהמגרש התכנוני שבתכנית 647. לאור זאת מבוקש מהועדה לבטל את החלטתה מיום 18.5.2022 להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213.

#### חו"ד מה"ע:

ממליץ לבטל את החלטת הועדה המקומית מיום 18.5.2022 להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-24' מיום 17/07/2024 תיאור הדיון:

אלי לוי: חלקה 227 בגוש 6213 מהווה חלק ממגרש ציבורי גדול שחלקו בבעלות עירונית משמש כגני ילדים וחלקו פנוי ומשמש כחניון. הצורך המידי להפקעה הייתה בכדי להקים בית ספר במגרש הגדול ולכן הועדה החליטה להפקיע את החלקה, בסופו של דבר החליטה העירייה עקב הזמינות להקים את בית הספר בכיכר המדינה ולכן הנחיצות להפקעה באופן מידי של החלקה פחתה. הבעלים שהוא יזם הגיש עתירה כנגד ההפקעה בטענות שונות לרבות הצורך והמידיות וכן זמינות התכנון שהכין לטענתו ולכן לא נכון להפקיע את החלקה והוא יכול להשתמש בשטח הזה. במהלך התקופה ניהלנו עם הבעלים מו"מ לפיזיו מוסכם אך נתקלנו בדרישות לסכומי פיזיו לא הגיוניים לכן בשלב זה שהחלקה אינה דרושה בדחיפות להקמת בית ספר ואינה נדרשת בדחיפות לשימוש ציבורי מידי ולאור העובדה שהוגשה עתירה כנגד ההפקעה אנחנו ממליצים לבטל את ההפקעה ולפרסם סעיף 14 לביטול הפקעה, ביטול ההפקעה אינו משנה את המצב הסטטוטורי שלה או את ייעודה התכנוני. היזם בכפוף לתנאים בתב"ע יכול לבנות גם לפי תכנית צ' בשטח הזה. העובדה שהתב"ע המאושרת לפני תכנית צ' מגדירה את כל המגרש החום כמגרש אחד וכדי לנצל את הזכויות צריך לבצע פרצלציה ואיחוד חלקות יש לעשות הרבה צעדים על מנת לבצע בניה. החלקה כיום משמשת כחניון ובאמצע החלקה יש עץ ענק ולכן השטח היה משמש אותנו לחצר. ראובן לדיאנסקי: לא דנים במקום החדש של בית הספר כי יש מתנגדים לשימוש נוסף בכיכר המדינה. אלי לוי: לא מדובר בשימוש נוסף בככר המדינה ששם העירייה הקימה בית ספר. הראלה אברהם אוזן: הנושא מגיע מחוץ לסדר היום כפי שנאמר משום שאנחנו בעתירה מינהלית ויש לקבל החלטה בנושא.

#### בישיבתה מספר 0012-24' מיום 17/07/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לבטל את החלטת הועדה המקומית מיום 18.5.2022 להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה

<tr\_yeshiva>

<ms\_yeshiva>

<seif>