

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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0007
ד' ניסן תשפ"ה 02/04/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, חן אריאלי, חיים גורן

השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי חיים מאיר גורן דודו לניאדו ראובן לדיאנסקי, עו"ד	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 משנה לראש העירייה
נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל הילה אשכנזי פרדי בן צור, עו"ד יובל רוז, עו"ד נעה מורד, עו"ד דני ארצי עדי בסיס, אדר' רבקה פרחי אירינה זילברמן אלה דוידוף חדוה מזרחי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מתכנתת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים: אלחנן זבולון מיטל להבי מאיה נורי שקד, עו"ד אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד דיבי דישטניק, ד"ר	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים אביגדור פרויד טלי דותן מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול מספר 25-0007 מיום 2-4-2025 אושר בישיבה
מספר 25-0008 מיום 14-5-2025

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

**פרוטוקול החלטות מספר 25-0007
ד' ניסן תשפ"ה 02/04/2025 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, חן אריאלי, חיים גורן

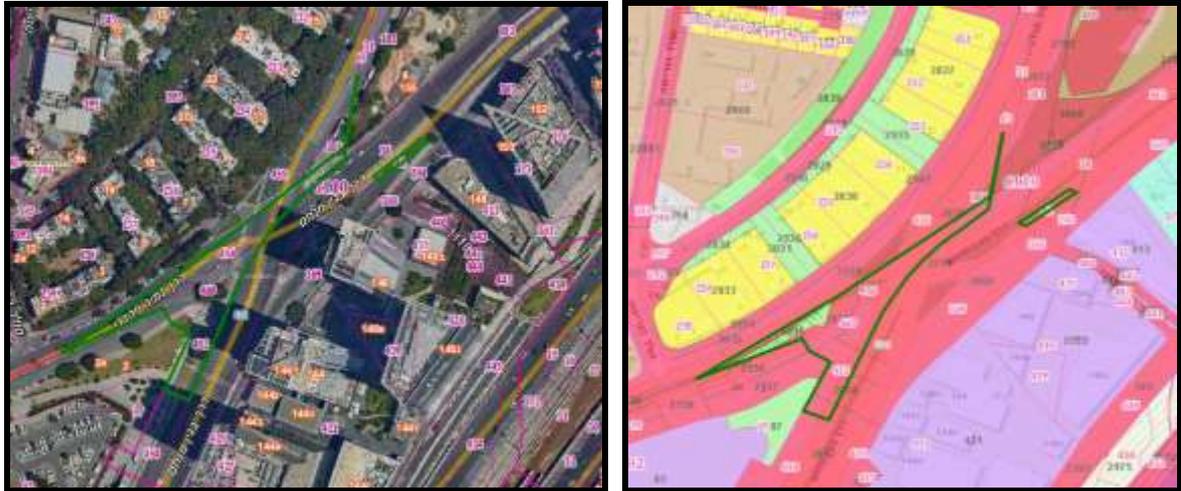
תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 25-0006 מיום 19/03/2025			
הפקעה דרך מנחם בגין ודרך נמיר מרדכי דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	.1
הפקעה של חלקה 1388 בגוש 6625 דיון בהפקעה - דיון רגיל		2	.2
ביל"ו 2 - הגדרת מגרש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה		3	.3
סמינר הקיבוצים (3) תיקון טכני בטבלאות בתכנית מאושרת		4	.4
תכנית עיצוב שלהבת (חדש) דיון נוסף		5	.5
רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	507-1099167	6	.6

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום: צומת הדרכים מנחם בגין ומרדכי נמיר



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
דרך	דרך מאושרת	162 מ"ר	162 מ"ר	מדינת ישראל	48	6110
דרך	דרך מאושרת	1,324 מ"ר	1,324 מ"ר	מדינת ישראל	452	6110
דרך ושצפ	דרך מאושרת ושצ"פ	2,048 מ"ר	2,048 מ"ר	מדינת ישראל	456	6110
דרך ושצ"פ	דרך מאושרת ושצ"פ	890 מ"ר	890 מ"ר	מדינת ישראל	460	6110

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועדת לדרך ושצ"פ מאושרת עפ"י:
תב"ע 2774 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5441 מיום 27/09/2005 כ"ג אלול תשס"ה.
תב"ע 3250 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5990 מיום 25/08/2009 ה' אלול תשס"ט.
תב"ע G בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1097 מיום 11/06/1964 א' תמוז תשכ"ד.

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 את חלקות 48, 452, 456, 460 בגוש 6110 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.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 02/04/2025 מיום 02/04/2025 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
הפקעה של חלקה 48 בגוש 6110 דיון בהפקעה - דיון רגיל	-

נופר סער: הפקעה של שטח בייעוד דרך ושצ"פ. חלקות 452, 456, 460 בגוש 6110 צומת הדרכים מנחם בגין ומרדכי נמיר. כיום השטח מהווה כביש ושצ"פ, ההפקעה באה להסדיר את רישום העירייה על החלקות ואינה משנה את המצב הקיים. ההפקעה מתבצעת מול המדינה

ליאור שפירא: מאשרים את ההפקעה

בישיבתה מספר 0007-25ב' מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע את חלקות 48, 452, 456, 460 בגוש 6110 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: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
שטח כביש ומדרכה מול בית יהודי בסרביה, אולם אירועים "אפקה", חזית בני אפרים 228, בקרבה לצומת הרחובות עם אברהם שלונסקי וקק"ל.



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
דרך - כביש ומדרכה	דרך מאושרת	1,260 מ"ר	1,260 מ"ר	מדינת ישראל	1388	6625

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 1405 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2287 מיום 13/01/1977 כ"ג טבת תשל"ז

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.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 1388 בגוש 6625 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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 02/04/2025 מיום 25-0007 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
- הפקעה של חלקה 1388 בגוש 6625	02/04/2025
דיון בהפקעה - דיון רגיל	2 - - 0007-25

נופר סער : הפקעה של שטח בייעוד דרך, בתחום תכנית תא/1405 חלקה 1388 בגוש 6625, נאות אפקה א', צפון תל אביב. כיום השטח מהווה כביש ברח' בני אפרים, ההפקעה באה להסדיר את רישום העירייה על חלקת הדרך ואינה משנה את המצב הקיים. ההפקעה מתבצעת מול המדינה

ליאור שפירא : ההפקעה מאושרת

בישיבתה מספר 0007-25' מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיע את חלקה 1388 בגוש 6625 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

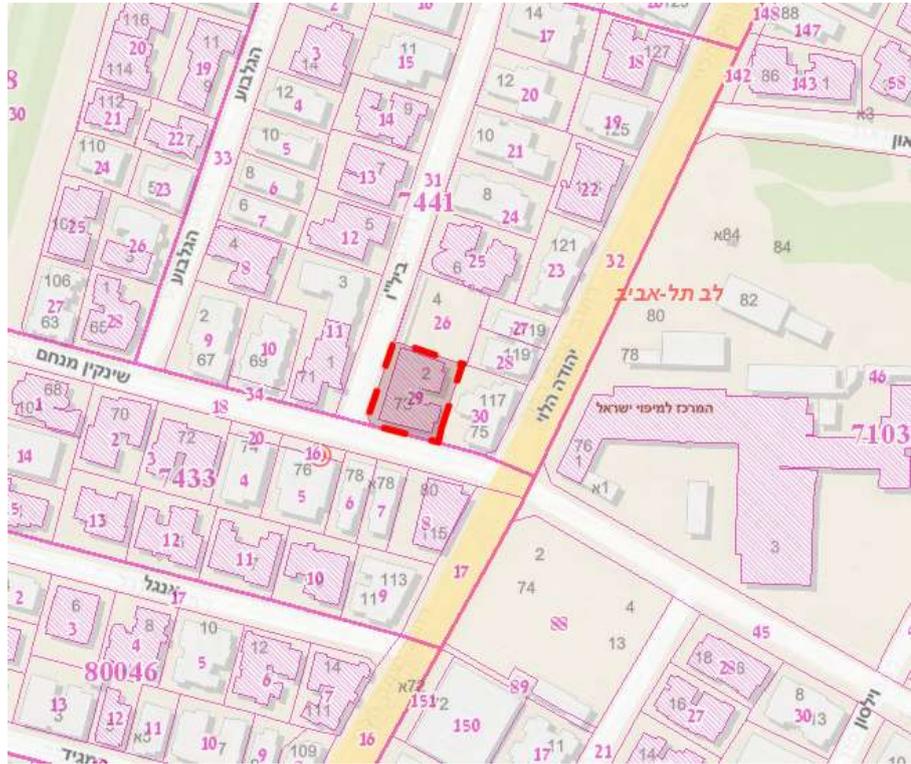
משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה 02/04/2025 3 - - 0007-25
- ביל"ו 2 - הגדרת מגרש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה	

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול ההפקעה במלואה.

מיקום: ביל"ו 2 / שינקין 73



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
תפוס על ידי גדר המבנה לשימור ומדרכה	דרך מוצעת	61	655	פרטית	29	7441

שטח הקרקע:

655 מ"ר

שטח הקרקע המופקע:

61 מ"ר

בעלות:

פרטית

מס' החלטה	התוכן
-	ביל"ו 2 דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה

מצב השטח בפועל:

תפוס על ידי גדר המבנה לשימור, חצרה הקדמי ומדרכה.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה, המיועד לדרך בהתאם לתכנית 2268, הינו 61 מ"ר.

מבנה המגורים ביל"ו 2 הוכרז כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות במסגרת תכנית השימור תא/2650. בית רוזין, מבנה מגורים בן 4 קומות, תוכנן ע"י אדריכל אינג' הארי לוריה בשנת 1934 וממוקם בפינת הרחובות ביל"ו/שינקין עבור מר לייב רוזין. תכנונו מבוסס על עקרונות הסגנון הבינלאומי, ייחודו מתבטא בקומפוזיציה נפחית מיוחדת הכוללת שני אגפים מעוגלים וסימטריים בקומת הקרקע. המבנה הינו בעל ערכים אורבניים, היסטוריים ואדריכליים המייחדים אותו ובעקבותיהם הוכרז לשימור מתוקף תכנית השימור (2650).

השטח להפקעה מיועד להרחבת דרך (רחוב שינקין) על פי תכנית 2268, אך בפועל השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור וחצרה הקדמי.

מצב סטטוטורי:

בהתאם להוראות סעיף 11.1 בתכנית השימור תא/2650, המאושרת, שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו ויחזרו לייעודם המקורי, והוראות בדבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים יבוטלו.

חוו"ד שימור:

ממליצים על ביטול ההפקעה במלואה, על-מנת לשמור על גדר המבנה לשימור, אשר תשוחזר בתיאום עם מחלקת השימור. שכן, הגדר המהווה חלק מערכי השימור של המבנה, משלימה את תוואי המרפסת בקומת הקרקע ושומרת על החצר הקדמית של המבנה, המהווה חלק אינטגרלי ממנו ומרקמת העיר הלבנה.

בנוסף לאמור, יצוין כי ביטול ההפקעה אינו פוגע ברצף הבינוי הקיים, וכי גם לאחר ביטול ההפקעה תיוותר מדרכה פנויה ורחבה דיה שתאפשר מעבר רציף להולכי רגל.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מומלץ לבטל את שטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות:

1. ביטול ההפקעה במלואה בחזית המבנה לשימור, בהתאם לסעיף 11.1 לתכנית השימור תא/2650. זאת, על-מנת לשמור על הגדר ושיחזור בחזית המבנה, שכן זו מהווה חלק מערכי השימוריים, מקיפה את המבנה ושומרת על חצרו הקדמית אשר הינה חלק אינטגרלי ממנו ומרקמת העיר הלבנה.

מס' החלטה	התוכן
-	ביל"ו 2 דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה

יצוין, כי לאחר ביטול ההפקעה תיוותר מדרכה פנויה ורחבה דיה שתאפשר מעבר רציף של הולכי רגל.

2. גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה במלואה. שטח המגרש לאחר ביטול ההפקעה יהיה 655 מ"ר.

3. תנאי לביטול ההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25' מיום 02/04/2025 תיאור הדיון :

יעל שטופלמן : הליך הגדרת מגרש הוא הליך שנעשה מכח תוכנית השימור. תכנית השימור קובעת כי במקרה שהפקעה לטובת דרך נופלת בשטח מגרש בו קיים מבנה לשימור יש לבטל את ההפקעה כולה או את חלקה ולקבוע קווי מגרש חדשים, אותם אנו מביאים לאישור הוועדה המקומית. שכונת לב העיר ביל"ו פינת שיינקין, המבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות. חלק מהערכים השימוריים של המבנה הם הגדר שחלקה הרוסה ותשוחזר בהמשך והחצר הקדמית. ההפקעה בשטח 61 מ"ר ואנו ממליצים על ביטול ההפקעה במלואה. בהתאם לחו"ד מח' התכנון אנו נשארים עם מדרכה פנויה ורחבה דיה למעבר רציף של הולכי רגל ואין פגיעה ברצף הבינוי הקיים ברחוב. לאחר ביטול ההפקעה במלואה אנו חוזרים לשטח המגרש המקורי של 655 מ"ר.

ליאור שפירא : מאשרים את ביטול ההפקעה.

בישיבתה מספר 0007-25' מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לבטל את שטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות :

1. ביטול ההפקעה במלואה בחזית המבנה לשימור, בהתאם לסעיף 11.1 לתכנית השימור תא/2650. זאת, על-מנת לשמור על הגדר בחזית המבנה ושיחזור המהווה חלק מערכי השימוריים, ואשר מקיפה את המבנה ושומרת על חצרו הקדמית המהווה חלק אינטגרלי ממנו ומרקמת העיר הלבנה. יצוין, כי לאחר ביטול ההפקעה תיוותר מדרכה פנויה ורחבה דיה שתאפשר מעבר רציף של הולכי רגל.

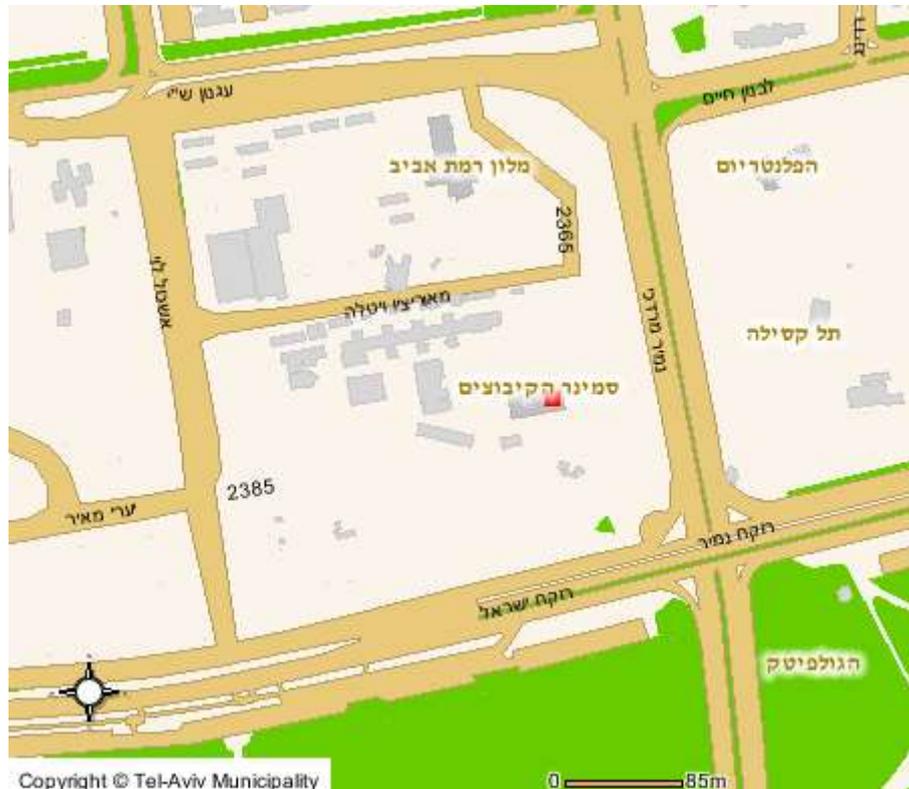
2. גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה במלואה. שטח המגרש לאחר ביטול ההפקעה יהיה 655 מ"ר.

3. תנאי לביטול ההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
תא/3390 - סמינר הקיבוצים (3) תיקון טכני בטבלאות בתכנית מאושרת	02/04/2025 4 - 25-0007

מטרת הדיון הינו אישור הועדה לתיקון טכני בהסכמת הבעלים ללוח איחוד וחלוקה של תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים. הסבר מובא בסוף הדראפט.



תכנון חדש למתחם סמינר הקיבוצים - דיון נוסף

מטרת הדיון: הצגת תכנית תנועה וחניה בפני הועדה לפני העברתה להפקדה בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 21.10.2007.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מסמכי רקע: תשריט מעודכן מתאריך 25.12.2008

נספח תנועה מתאריך 23.10.2008

נספח בינוי מתאריך 25.12.2008

המתכנן: משה צור אדריכלים ובוני ערים.

היזום: פניקלס בע"מ.

בעל הקרקע: סמינר הקיבוצים, עת"א, ממ"י, פניקלס בע"מ.

מיקום: צומת הרחובות נמיר רוקח

גוש/חלקה: גוש 6648 חלקי חלקות 67, 68, 225, 229, חלקות בשלמות 232, 227.

שטח תכנית: 54.505 דונם.

תאור הסביבה: האזור נמצא בתהליכי בניה. בצפון מוקם פרויקט סביוני רמת אביב בהתאם לתב"ע 2196 ב' שבמסגרתה יוקמו כ- 400 יח"ד.

במזרח שכונת כוכב הצפון, בהתאם לתכנית 1112 ג'. בצומת רוקח לוי אשכול תכנית מאושרת חוות גורדון/תא/2693 להקמת 166 יח"ד. התכנית לא ממושה. השטח חצוי באלכסון ע"י רצועת תשתיות ברוחב 30 – 40 מ' (שפד"ן) שבתחומה עובר צינור בקוטר 1.85 מ' לכיוון מכון הביוב בפית ש"י עגנון ואבן גבירול, וצינורות קירור של חברת החשמל מאתר רידינג ג' שאינו בשימוש. ממזרח ומדרום שני צירי תחבורה ראשיים: דרך נמיר, ורחוב רוקח.

מצב השטח בפועל: במקום פועלת משנות ה-50 מכללת סמינר הקיבוצים. המבנים בשטח הוקמו בשלבים ובמהלך שנים רבות. היקף הבניה כ- 11,500 מ"ר ברוטו.

מצב תכנוני קיים: עמותת סמינר הקיבוצים רכשה מאת רשות הפיתוח על פי חוזה משנת 1957 זכויות בעלות במקרקעין בשטח כולל של כ- 52.5 דונם בתמורה מלאה, לשם הקמת סמינר. השטח באותה עת היה ביעוד ציבורי פתוח. בתחילת שנות ה-60 פעל הסמינר לאשור תב"ע להסדרת השטח. הועדה המקומית שדנה בבקשה החליטה לשנות את יעוד שטח של כ- 29 דונם למגרש מיוחד להקמת הסמינר, אולם התנתה את אישור שינוי היעוד בהסדרת הקרקע, ובתמורה כי יתרת השטח יישאר ביעוד שטח ציבורי פתוח ויירשם ע"ש העירייה ללא תמורה.

הסמינר לא השלים את פעולות הדרושות לאישור התכנית. ב- 27.3.69 אושרה על שטח זה תכנית מתאר 1111. יעוד הקרקע עפ"י תכנית זו הוא מגורים. בתשרית התכנית נכתב אזור תכנון מיוחד וזאת בגלל סמיכותו לצומת נמיר רוקח וקיומו של פרוזדור השירותים המחיבים התייחסות לעת הכנת התכנון המפורט.

מאז 1969 קודמו מספר יוזמות תכנון למתחם, בין היתר בשנים 1984, 1997, 1988 שלא הבשילו לתכנית ברת תוקף.

בפועל אין תכנית מפורטת בתוקף המאפשרת פיתוח הסמינר ומתן היתרי בניה בתחומו.

הסדרת בניה בלתי חוקית בשטח הסמינר (תב"ע 3708)

במהלך השנים נבנו בשטח המכללה מבנים למטרות שונות, חלקם ללא היתרי בניה. עת"א הגישה תביעה משפטית נגד מכללת הקיבוצים בגין בניה בלתי חוקית. על פי החלטת בית משפט השלום לעניינים מקומיים ת.פ. 1/0010000421 מיום 14.11.01 יש להרוס את המבנה נשוא התביעה.

בחודש מאי 2004 הגיעה מכללת סמינר הקיבוצים להסדר עם עת"א. הסדר זה אושר ע"י בית המשפט לעניינים מקומיים. במסגרת הסדר זה נדחה מועד ביצוע צו הריסה. דחיית המועד נועדה לקדם תכנית מפורטת, אשר תאפשר הוצאת היתרים למבנים הקיימים. תכנית בנין עיר להסדרת המצב הקיים הוצגה בפני הועדה המקומית בתאריך 5.4.2006 ואושרה בתנאים.

שינויים ארציים בנושא מכללות:

משרד החינוך בחן בשנים האחרונות את נושא המכללות כחלק מעבודתן של ועדות דוברת ותומר, על מנת לצמצם את מספרן ולאחדן. הוחלט כי באזור המרכז יהיו 2 מכללות: מכללה אחת במזרח, מכללת בית ברל ומכללה נוספת במערב – איחוד מכללות לוינסקי, סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית. כיום אוחדו סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית ויש הסכם לניהול תחת קורת גג אחת, כאשר בעתיד יאוחדו גם סמינר הקיבוצים ומכללת לוינסקי. עמדת משרד החינוך כי אם לא ניתן יהיה לאחד את הקמפוסים בחטיבת קרקע אחת, ניתן להפעיל שני קמפוסים נפרדים תחת ניהול אחד.

תכנית חדשה למתחם סמינר הקיבוצים (תב"ע 3390)

תכנית חדשה להסדרת הבניה במתחם סמינר הקיבוצים היא חלק מהסדר העברת נכסים מקיבוצים, תאגידים וגופים שונים המשתייכים למערכת הקיבוצית וזאת בגלל מחיקת חובות נרחבת אשר הוענקה למערכת זו. ביום 9.08.2000 התקשרה המכללה עם חברת הפניקס בע"מ בעסקת קומבינציה לפיה בשטח בו פועלת המכללה תוקצה חטיבת קרקע של 12 דונם לבנית מבנים חדשים עבור המכללה, המבנים בשטח יהרסו. יתרת המקרקעין תשמש להקמת מתחם מגורים. הבניה החדשה תחל עם אישור התב"ע ותקודם בשלבים.

בתחילת 2004 מונה אדר' משה צור לאדריכל הפרוייקט.

אתרים חלופיים להעתקת הסמינר בתל-אביב

התכנית הוצגה לוועדה המקומית בתאריך 30.11.2005, אשר החליטה לבחון אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף הנכסים בעירייה. היחידה לתכנון אסטראטיגי הציגה במסמך מתאריך 19.12.2005 ארבעה אתרים אפשריים: מתחם מכללות "לה גרדיה" מזרח יד אליהו, מכללת איזנברג, השטח הציבורי במרכז כפר שלם, מתחם בייס ביאליק. נערכו סיורים ומפגשים בהשתתפות נציגי היזמים, המכללה ועת"א. הקצאת קרקע לסמינר הקיבוצים במתחם לה-גארדייה הועלתה בדיון במינהל מקרקעי ישראל. מנהל המחוז הבהיר כי הקצאת קרקע בפורטור ממכרז תוכל להתבצע ע"י חילופי קרקעות בלבד, העסקה כפופה לאישור הנהלת המינהל. כמו כן הובהר כי הקרקע אינה פנוייה והפינוי יכול להיערך רק בעוד מספר שנים. היזם, חברת פינקלאס הודיע במסמך מתאריך 2.1.2007 כי סמינר הקיבוצים הודיע ליזם כי ברצונו להמשיך בהליכי התכנון על פי המתווה המקורי של ההסכם בין היזם לבין סמינר הקיבוצים במקומו כיום.

בתאריך 22.1.07 התקימה ישיבה בלשכת מה"ע. בישיבה זו הודיעו נציגי המכללה באופן חד משמעי כי המכללה רוצה ותמיד רצתה להשאר בעיר תל-אביב, ובפרט במקום הנוכחי שהוא בבעלות המכללה.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע מתבסס על חלוקה לשני מגרשי משנה ביעודים עצמאיים. מכללת הקיבוצים בשטח 12 דונם במיקום סמוך לדרך נמיר, בין היתר על מנת ליצור רצף מוסדות ציבור מצפון וממזרח. הפיתוח העתידי ישאף לקיום זיקה בין פעילות המוסדות החינוכיים.

הבניה של שטח הסמינר תורכב מ 3 גושי בנינים סביב חצר פנימית.

שטח 14 דונם במרכז המתחם יוקצה לפרוייקט מגורים, שיכלול 3 מגדלי מגורים בגובה 28 קומות. בינוי מרקמי בגובה 8 קומות מול סביוני רמת אביב לאורך רחוב מאוריציס ויטלה.

צומת רוקח נמיר: ממדי הצומת כפי שנקבעו בתכנית המאושרת משנת 1969 (תב"ע 1111) מחייבים רענון ואשור תכנית חדשה. היזמים הביעו רצונם לקדם את התכנית ולא להמתין לתכנון המפורט. סוכם כי השטח בין קו הדרך במתכונתה המאושרת לשטח הצומת עפ"י תכנון חדש (שאינו מאושר) יסומן שטח ציבורי פתוח. תכנון חדש של הצומת מבוסס על תאום עם נתיבי אילון ואגף התנועה ויקודם באופן עצמאי. השטחים הירוקים שישופחו לצומת יעברו לעת"א. עד להסדרת הצומת תבדק אפשרות להקים מגרשי ספורט פתוחים בשטח זה.

על מנת לתת מענה (חלקי) לצורכי ציבור, יוקצה במסגרת תכנית זו שטח קרקע כולל של 3.4 דונם מוסדות ציבור בשתי חטיבות קרקע נפרדות. כ- 1.7 דונם יוצמדו למגרש לבניני ציבור בפנינת הרחובות לוי אשכול ומאוריציס ויטלה ליצירת חטיבת קרקע כוללת של כ- 3 דונם. מגרש נוסף ימוקם בסמוך לרחוב רוקח.

רצועת התשתיות תוגדר כשטח ציבורי פתוח, ותיאסר כל בניה בתחומה. השטח יפותח כגן אורכי המהווה חלק מציר אלכסוני הממשיך כציר ירוק עד הים.

הפיתוח יכול מספר צירים להולכי רגל ואופניים שישולבו בצורה רציפה, לאורך רחוב מאוריציס ויטלה, מרחוב לוי אשכול ועד דרך נמיר, מערכת היקפית לאורך הרחובות נמיר ושי"ע עגנון, וציר נוסף צפון דרום מרחוב מאוריציס ויטלה לרחוב רוקח.

דיננים והחלטות קודמות

ישיבה ראשונה בתכנית מספר מתאריך 30/11/2005 (פרוט' 28-2005) סעיף 7 החלטת ועדה: לשוב ולדון בעוד חודש. במהלך החודש אגף תב"ע יבדוק אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף נכסים בעירייה.

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 7.3.2007 (פרוט' 6-2007ב') סעיף 13 החלטת ועדה: לשוב ולדון בישיבה הבאה לקבלת החלטה בלבד.

ישיבת המשך בתאריך 30/05/2007 (פרוטוקול 13-2007ב')

החלטת ועדה:

לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולוך, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעדי) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח"ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח"ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת"א וקבלת לוח הקצאות עפ"י סכומים אלה. ההסכמות יהיו גם בנושא חלקה 232 בגוש 6648 בבעלות עת"א.
3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ"ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת"א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה. לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ"י צרכיה.
6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד"ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע"י מה"ע יהיה תנאי לביצועו.
7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתיות, תאום תנועתי עם פרויקט סביוני רמת אביב.
8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
9. התייחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת"א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד"ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג' והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.

דיון במליאת הועדה המקומית

ביוני 2007 פנו שני סגני ראש העיריה פאר ויסנר וארנון גלעדי למר דורון ספיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה ובקשו לערער למליאת ועדת בנין עיר על החלטת ועדת המשנה מתאריך 30.5.2007.

נימוק לערער של מר פאר ויסנר:

שינוי תכנית בנין עיר בשטח הנתון, פותח לתל אביב יפו "חלון הזדמנויות" שמאפשר להעביר את "סמינר הקיבוצים" ואת כל ההשקעה גדולה הנלווית לאזור דרום העיר, מתוך תפיסת עולם שהעתקת הסמינר לשכונות הדרום תעלה את קרנו של האזור ותחזק אותו.

נימוק לערער של מר ארנון גלעדי:

הגדלת זכויות בניה וערוב שימושים במקום יצרה מפגע כלפי פרויקט כוכב הצפון, מבחינה תנועתית / ואיכות החיים. כפי הידוע מדובר באזור שבתכניות הקיימות הוגדרו זכויות בניה המתאימות לתשתיות הציבוריות הנוכחיות.

התכנית המוצעת משנה באופן משמעותי את התכנון הכולל באזור זה ויוצרת שילוב של מגורים ומוסדות ציבור אשר בהכרח ישפיע על ההבטים התכנוניים והתנועתיים. לכן ראוי לקיים קודם החלטת הועדה המקומית שיתוף ציבור כפי שעת"א יפו מצהירה השכם וערב.

מליאת הועדה המקומית דנה בתכנית בתאריך 21.10.2007.

החלטה:

לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 30.5.2007 (פרוט' 13-2007 ב' החלטה מס' 3) כדלהלן: לאחר הצבעה בענין ר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולך, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעדי) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח"ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח"ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
 2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת"א וקבלת לוח הקצאות עפ"י סכומים אלה. ההסכמות יהיו גם בנושא חלקה 232 בגוש 6648 בבעלות עת"א.
 3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ"ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת"א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
 4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה. לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
 5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ"י צרכיה לרבות הבטחת בניית המכללה טרם איכלוס.
 6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד"ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע"י מה"ע יהיה תנאי לביצועו.
 7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתיות, תאום תנועתי עם פרויקט סביוני רמת אביב.
 8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
 9. התייחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
 10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת"א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד"ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
 11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
 12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג' והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
 13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.
 14. תכנית התנועה והחניה תוצג בפני ועדת המשנה לתכנון ולבניה לפני העברתה להפקדה.
- בעד 9: ש. מזרחי, נ. וולך, א. שומר, י. דיין, ש. גפן, ש. זעפרני, מ. אטיאס, ר. לוינטל וד. ספיר.
- השינויים ביחס להחלטת הועדה המקומית: שינוי סעיף 5, והוספת סעיף 14.

תנועה

סכמת התנועה לכלי רכב בתכנית החדשה מבוססת על העקרונות הבאים:

1. הגישה למרתפי החניה במתחם המגורים בנויה על שתי גישות ויציאות. גישה צפונית מרחוב מאוריצי ויטלה. גישה נוספת מרחוב לוי אשכול, חציה עלית של רצועת התשתיות וגישה מכון דרום לחניון המגורים.
2. הכניסה למגדל הדרומי מרחוב לוי אשכול למרתף עצמאי.
3. הכניסה והיציאה למתחם הסמינר מדרך נמיר, לא מתוכננת גישה לסמינר מרחוב ויטלה.

בפרוייקט תשולב מערכת צירים לתנועת הולכי רגל ואופניים:

1. ציר לאורך הגדה הדרומית של רחוב ויטלה בין לוי אשכול ודרך נמיר הכולל מדרכה ושביל אופניים.
2. שביל להולכי רגל מרחוב לוי אשכול לסמינר הקיבוצים ולמתחם המגורים.
3. ציר להולכי רגל מרחוב ויטלה לרחוב רוקח משולב ברצועת התשתיות.
4. שביל אופניים ושביל להולכי רגל לאורך רצועת התשתיות.
5. שביל אופניים היקפי לאורך הרחובות ויטלה, לוי אשכול, רוקח, דרך נמיר וש"י עגנון.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה כחוק.
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה מתוקף תכנית זו, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו.

חוו"ד צוות צפון:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת דרישות מליאת הועדה המקומית וצוות התכנון כפי שנקבעו בהחלטה מתאריך 21.10.2007.

2.

בישיבתה מספר 0003-009' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מהנדס התנועה הציג את תכנית התנועה.

חברי הועדה מבקשים לדעת איך מבטיחים את ביצוע פתרון התנועה בשלביות הבינוי? דורון הסביר שזה תנאי של הועדה המקומית והועדה המחוזית יכולה לא לקבל אותו.

הועדה מחליטה:

להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאי השלמת דרישות מליאת הועדה המקומית וצוות התכנון שנקבעו בהחלטה מתאריך 21.10.2007.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי ושמואל גפן.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 769 מיום 27/12/2010 דנה בתכנית והחליטה:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/09/2011	הארץ
27/09/2011	מקור ראשון
28/09/2011	הכי-תל-אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דניאל פריש 3, ת"י 64731 T	עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון
מגדל משה אביב קומה 33, רח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן 52520	וילי יצחקי ושות' עו"ד ונוטריון
רח' מאוריצי ויטלה 5/16 - סביוני רמת אביב - ת"א	משפחת מירון אליעזר ואביבה
רח' מאוריצי ויטלה 5/15 - סניוני רמת אביב, ת"א	משפחת שמואלי יצחק וג'קלין
רח' רדינג 11 ת"א	צבי גלוברמן
בית אמות השקעות	עמותת סמינר הקיבוצים
ויצמן 2, ת"א 64239	ליפא מאיר ושות' עו"ד

עו"ד יעל מירון צרפתי בשם צאלה
יפה, מנכ"ל עמותת סמינר
הקיבוצים
מהנדס העיר

תל אביב

מענה להתנגדויות

<p>לדחות את ההתנגדות. אופי הבינוי לאורך רחוב ויטלה תואם את הבינוי שהוגדר בהחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית: "בינוי מרקמי בגובה 8 קומות מול סביוני רמת אביב לאורך רחוב מאוריציס ויטלה". הנפחים בשני הפרויקטים דומים- מבנים בני 8 קומות. ההבדל העיקרי בין הפרויקטים הוא בקומות המסד: <u>פרויקט "סביוני רמת אביב"</u> הינו שכונה סגורה (היחידה בתל-אביב). מפלס ה-0.00 של הבניינים לאורך הרחוב מוגבה באופן משמעותי ביחס למפלס הרחוב, שכן הבניינים בו בנויים מעל קומת חניון עלית. קירות מרתפי החניה של פרויקט זה בנויים בקו בניין 0, ומהווים חומה רציפה ואטומה כלפי הרחוב בגובה של כ-3.5 מ', הכוללת פתחי אוורור למרתפי החניה. זאת לעומת הבינוי המוצע בתכנית זו, לפיו מתוכננת קומת קרקע פעילה עם שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. הבינוי מתרחק מקו הרחוב, ותורם לתחושה של מרחב פתוח ברחוב. המרחב בין הבניינים פתוח לציבור ותורם לגביו זיקת הנאה למעבר. הוראה זו נשמרת ומיושמת בתכנית בקפדנות והתכנית כוללת זיקות מעבר להולכי רגל מהרחובות הסובבים את הפרויקט אל חלקיו השונים, לרבות מרחוב ויטלה אל השצ"פ. החיבור המוצע בין בניינים 4, 5 ו-6 (קומות המסד) יהיה בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה בלבד.</p>	<p>אופי הבינוי הבינוי לאורך רחוב ויטלה אינו תואם את רוח הבינוי ברחוב ואינו תואם את עמדת מוסדות התכנון לפיה התכנית לא תשנה את אופיו של הרחוב.</p>	<p>1. מר יעקב רסנר ובנוסף, 143 דיירים במתחם "סביוני רמת אביב" ע"י משרד הרטבי בורנשטיין בסון-עו"ד ברק קינן.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. תכנית סמינר הקיבוצים, הופכת את רחוב ויטלה לרחוב עירוני. בניגוד לפרויקט סביוני אביב שהינו מתחם סגור המתייחס לרחוב ויטלה כ"דרך" גישה לחניונים- ולראיה אין אפילו מעבר להולכי רגל מהמתחם לרחוב, מנסה התכנית לשנות את אופי הדרך לרחוב. התכנית מייצרת ציר מזרח מערב להולכי רגל המתחיל מדרך נמיר בשדרת עצים וממשיך ברחוב מבונה עם קומת רחוב פעילה האמורה, בין היתר, לספק שירותים שכונתיים לדיירי המתחם והסביבה. החשש להפיכת המקום לאיזור בילוי ופנאי הומה וסואן מופרך- אך למען הבטחת השמירה על שימושים התואמים איזור מגורים יתווסף סעיף בתקנון אשר יגדיר את השימושים</p>	<p>שימושים לאורך המבנים ברחוב ויטלה יותרו שימושי מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי- שינוי אופי הרחוב מרחוב פרברי למקום של בילוי ופנאי הומה וסואן.</p>	<p>2.</p>

<p>כמסחר מקומי ויקבע שהשימושים המותרים לא יהיו שימושים מטרדיים.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות. מס' יחידות הדיור בתכנית נקבעו ע"פ יכולת הנשיאה של המתחם- כלומר הבטי בינוי, תכנית, מערך תנועה וכד'. זאת ע"פ מיקומו של הפרויקט כחלק משכונות צפון העיר, ולאור העובדה כי לא קיים חשש כי אינטנסיביות הבינוי עלולה לפגוע בתחזוקה לאורך השנים. הצפיפות המוצעת נבחנה על רקע הצפיפות של המגורים בסביבה בהם לא קיים מחסור בשטחי ציבור והתכנית עצמה מפרישה למעלה מ- 7 דונם שטח לשצ"פ וכ- 3.5 דונם לשב"צ נורמטיבי. יש לציין כי דיוני הועדה המקומית המצוטטים בהתנגדות בהם דובר על 300% בניה התקיימו בשנת 2005 וכי חברי הועדה אישרו בדיונים להפקדת התכנית, 450 יח"ד בשנת 2009. כמו כן, בחינת הצפיפות נעשית בהיבט עירוני ולא נקודתי.</p>	<p>צפיפות הצפיפות המוצעת – 32 יח"ד לדונם (סה"כ 450 יח"ד) חורגת מהצפיפות בסביבה ומהצפיפות המוצעת בתמ"א 35 שהיא 24 יח"ד לדונם. ע"פ הנחיות התמ"א יגיע מס' יח"ד ל- 338. ובהתאם גבוהים אחוזי הבניה ממה שהומלץ בדיונים בועדה המקומית- בפועל, 382% לעומת 300%.</p>	<p>.3</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. א. במגרש הצפוני, המעברים מיועדים לנגישות הבניינים במתחם בלבד, ומובילים אל החניונים התת-קרקעיים. יצירת זיקות הנאה למעבר כלי רכב מהווה פתרון מקובל בתכניות לגישה בין מגרשים כאשר קיימים בתכנית מגרש קדמי ומגרש אחורי. ב. במגרש הדרומי, הדרך מובילה למגרש למבנה ציבור ועל כן מפלס הקרקע, בתחום הדרך, יופקע לטובת עיריית תל-אביב ליעוד דרך. תתאפשר חניה פרטית בתת הקרקע. מתחת לדרך ישמר גובה של מינימום 1.5 מ' למעבר תשתיות בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.</p>	<p>שטח שיעודו דרך הוגדר כשטח למגורים.</p>	<p>.4</p>

<p>לדחות את ההתנגדות, לקבל תיקונים נקודתיים (ס' ז).</p> <p>א. ההחלטות לענין הנגישות למתחם סמינר הקיבוצים הובא לדיון בפני ולנת"ע. לפי הנחיית הועדה, הנושא הובא לחוות דעת נוספת של יועץ תנועה של ולנת"ע. נקבע כי הכניסה והיציאה <u>הראשיות</u> של הסמינר יהיו מדרך נמיר.</p> <p>כמו כן, נקבע כי לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב ויטלה לדרך נמיר, כי תתאפשר גישה מרחוב ויטלה לסמינר הקיבוצים, אשר תכלול כניסה ויציאה, וכי תקן החניה לסמינר הקיבוצים יעמוד על 300 מקומות חניה, או על פי תקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה, <u>לפי הנמוך מבניהם</u>. כמו כן, הוחלט כי כל שינוי מהותי בנספח התחבורה – שהוא, כזכור, נספח מנחה – המתייחס <u>אך ורק</u> לחיבורים היקפיים יהיה באישור המפקח על התעבורה והוועדה המקומית.</p> <p>יש לציין כי כבר בנספח התנועה של תכנית 2196 ב"סביוני רמת אביב" שאושרה בוועדה המקומית ב-2004 נקבע כי רחוב ויטלה ישמש לכניסה אל סמינר הקיבוצים ואל שכונת המגורים שתבנה דרומית למתחם.</p> <p>ב. הסדרי תנועה לא נקבעים בתכנית מן הסיבה שנדרשת גמישות לשנותם ע"פ הצורך ללא הכנת תכנית סטטוטורית.</p> <p>ג. החניון למגרשים 142, 143 מהווה חטיבה אחת ולפיכך, יש אליו שתי כניסות ואין צורך בנגישות נוספת.</p> <p>ד. חתך רחוב ויטלה יקבע בעת קידום תכנון מפורט לביצוע. רוחב הרחוב מאפשר חלופות: מפרדה המשכית לכל אורך הרחוב ובהתאם חניה בדופן אחת של הרחוב או לחילופין חניות משני צידי הרחוב.</p> <p>ה. כאמור לעיל, תקן החניה לסמינר, נקבע ע"פ הוראת מוסדות התכנון השונים- הועדה המחוזית והולנת"ע באזור מוטה תחבורה ציבורית.</p> <p>ו. מבדיקת יועץ התנועה של התכנית, היצע החניה ההיקפי, ברדיוס של כ- 300 מ' מסמינר הקיבוצים, הוא כלהלן:</p>	<p>תנועה.</p> <p>כבר כיום יש עומסי תנועה במקום. מימוש התכנית יחמיר את המצב. מבקשים:</p> <p>א. לאסור תנועת רכב מ- ואל הסמינר מרחוב ויטלה.</p> <p>ב. מבקשים שנספח התנועה יהיה מחייב ולא יאפשר שינויים בהסדרי תנועה ללא תכנית חדשה.</p> <p>ג. מתנגדים לכניסה אחת יחידה לחניה למגרש מגורים מס' 143.</p> <p>ד. קטע ברחוב ויטלה ללא מפרדה בין הנתבים- אינו בטיחותי.</p> <p>ה. תקן החניה לסמינר הקיבוצים נמוך מדי. התקן נקבע ל-300 חניות. קיים חשש של זליגת מכוניות לסביבה.</p> <p>ו. יש לשקול מחדש את מיקום המוסד מאחר ואין תח"צ ברמת מערכת סבירה- לא היום ולא בעתיד הנראה לעין.</p>	<p>5</p>
--	---	----------

<p>מקומות חניה; בחניון הספורטק (פארק הירקון) קיימים כ-375 מקומות חניה; בחניון גולפיטק (פארק הירקון) קיימים כ-250 מקומות חניה נוספים. סה"כ למעלה מ-1,200 מקומות חניה ברדיוס הליכה של כ-5 דקות.</p> <p>כמו כן, קיימים מסופי תחבורה ציבורית משמעותיים בטווח של 1.3 ק"מ – מסוף רדינג במערב ותחנת הרכבת באוניברסיטה במזרח.</p> <p>נוסף על כך, עשרות קווי אוטובוס מקומיים, אזוריים ובין עירוניים, מגיעים עד לפתח הסמינר-בנת"צ על דרך נמיר.</p> <p>כמו כן מתוכנן קו רק"ל- הקו הצהוב על שדרות רוקח.</p> <p>ז. הנושא יבחן ויקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, ויפתר בתחום החניונים, במפוצי חניה- הכל ע"פ סוג השימושים.</p>	<p>ז. יש להסדיר הפרדה בין חניה למגורים לחניה למסחר. יש להציג אזורי פריקה וטעינה עבור המסחר.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>כשבוחנים את מהות הטענה, מסתבר שהמתנגדים מלינים על השימוש "מועדונים" במסגרת השימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בבניינים 4, 5 ו-6 וכן דורשים כי שינוי בהסדרי התנועה יעשה בתכנית חדשה.</p> <p>א. פירוט השימושים המותרים בקומת הקרקע ובזו שמעליה בבניה המרקמית, מתייחסים לשימושים המותרים בתכנית ל' 3 ו-ל' 4 (שאושרה להפקדה) מדובר על מועדונים קהילתיים לנוער ומבוגרים ומועדונים לקשיש ועל עירוב שימושים ציבוריים.</p> <p>יחד עם זאת כפי שנאמר לעיל, ניתן יהיה להוסיף הסתייגות כי השימושים לא יהיו מטרדיים למגורים.</p> <p>ב. אשר לדרישה להתיר שינויים בהסדרי התנועה אך ורק במסגרת תכנית חדשה, ראו ההתייחסות לעיל. כמו כן, היותו של נספח התנועה מנחה אינה בגדר חריג – זוהי פרקטיקה מקובלת בתכניות, לרבות תכנית 2196ב' של המתנגדים.</p>	<p>חוסר שקיפות וניסוח מעורפל אשר אינו מאפשר התנגדות ממוקדת.</p> <p>א. במבנה שלאורך רחוב ויטלה בשטחים לצורכי ציבור יותרו שימושים כגון מועדונים- מאפשר פרשנות רחבה החל ממועדון קשישים עד למועדוני הוללות.</p> <p>ב. הסדרי תנועה שניתנים לשינויים ללא הכנת תכנית חדשה.</p>	<p>6</p>

<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ראשית, טענות בדבר ירידת ערך אינן רלבנטיות לשלב הדיון בהתנגדויות ולאישור התכנית. את טענותיהם יוכלו המתנגדים, אם יעמדו בתנאי הסף הקבועים בסעיף 197 לחוק, להעלות לאחר אישורה של התכנית. הבאתן של הטענות בשלב זה מטרתה אחת – להלך אימים על הוועדה המקומית ולרפות את ידיה.</p> <p>שנית, בהתאם להלכה הפסוקה, לעת הדיון בשאלת פגיעתה של התכנית, יהיה צורך לבחון את מכלול השפעותיה – אלמנטים משביחים ואלמנטים פוגעים, ככל שקיימים – ולשקול אותם אלה מול אלה.</p> <p>שלישית, כבר משלבים מוקדמים היה ידוע ששטח התכנית מיועד למגורים, כשהדיונים על הקמת שכונת מגורים החלו עוד בתחילת שנות ה-2000.</p> <p>ככלל, מדובר כאמור ברצף בנוי למגורים המקיף את שטח התכנית מצפון, מערב ודרום מערב, בבנייה חדשה יחסית. בהתחשב בכך שמלכתחילה דובר על פרויקט בהיקף של 650 יח"ד, אשר הופחתו ל-544 ולבסוף הופחתו פעם נוספת ל-450 יח"ד בלבד, כשמעברו הדרומי של רחוב ויטלה, מול שכונת המתנגדים, הבניה תהיה מרקמית של 8 קומות סה"כ, קשה להוכיח פגיעה כלשהי במתנגדים.</p>	<p>7. ירידת ערך הדירות של תושבי "סביוני רמת אביב".</p> <p>רחוב ויטלה הינו רחוב שכונתי צר-לכן יכולים דיירי השכונה להגיש תביעה ע"פ סי' 197 לירידת ערך. התביעה לירידת הערך הינה בגין: עומסי תנועה</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>אין כל הצדקה עניינית/תכנונית לכלול את כל רוחבו של רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול של התכנית. יובהר כי חלקו הדרומי של הרחוב, אשר יורחב במסגרת התכנית מזכות דרך ברוב 12 מ' ל-15 מ', אכן נכלל בתוך הקו הכחול אך צפונה מכך התכנית אינה קובעת הוראות כלשהן, אינה משנה מצב קיים ולמעשה, אינה משפיעה.</p>	<p>8. יש לכלול את רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>החלטת ההפקדה התקבלה ביום 27.12.2010. בהתאם להוראות סעיף 86(ד) לחוק התכנון והבניה, וכפי שפורט בסיפא להחלטת ההפקדה, פרק הזמן למילוי התנאים הקבועים בהחלטה הוא 7 חודשים מיום שהחלטה נמסרה למגיש התכנית.</p> <p>בהתאם לסעיף 86(ה) לחוק התכנון והבניה, רשאית יו"ר הוועדה המחוזית להאריך את המועד למילוי התנאים, וכך נעשה בעניין זה. החלטה של יו"ר הוועדה המחוזית ניתנה ביום 19.7.2011, ובה נקבע כי התקופה למילוי התנאים תוארך בחודשיים, עד ליום 27.9.2011.</p> <p>התנאים מולאו קודם למועד הנ"ל ויו"ר הוועדה המחוזית חתמה על נוסח הפרסום כבר ביום 22.9.2011.</p>	<p>9. יש לבטל את התכנית. התכנית הופקדה לאחר פרק הזמן הקבוע בחוק למילוי תנאי ההפקדה. ע"פ החוק היה להפקיד את התכנית עד 30.8.11 בפועל הופקדה התכנית בספטמבר 2011.</p>	

<p>לפיכך, התכנית הופקדה כדין, ולא נפל כל פגם בהליך ההפקדה.</p>		<p>עו"ד וילי יצחקי ע"י עו"ד הגר כהן</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. הבינוי המוצע בתכנית הסמינר, לפיו מתוכננת קומת קרקע פעילה עם שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. הבינוי מתרחק מקו הרחוב, ותורם לתחושה של מרחב ואוורור הרחוב בפרט והמרחב הציבורי בכלל. המרחב בין הבניינים פתוח לציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר. ראה מענה בהרחבה בס' 1 בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>אופי הבינוי הבינוי המוצע יוצר "קיר" מול בתי הדיירים ברחוב ויטלה הגורם לחסימת המבט הנשקף מבית המגורים ופגיעה בזרימת אור ואויר.</p>	<p>1.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. החשש להפיכת המקום לאיזור בילוי ופנאי הומה וסואן מופרך- אך למען הבטחת השמירה על שימושים התואמים איזור מגורים יתווסף סעיף בתקנון אשר יגדיר את השימושים כמסחר מקומי ויקבע שהשימושים המותרים לא יהיו שימושים מטרדיים. ראה מענה בהרחבה בס' 2 בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>שימושים התרת שימושים סחירים בקומת הקרקע גוזרת על המתנגד חיים בליבו של איזור בילויים שוקק, סואן ורועש, הגורם מטרדי ריח, תנועה וכד'. שימושים אלה מנוגדים לאופי השכונה.</p>	<p>2.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. ההחלטות לענין הנגישות למתחם סמינר הקיבוצים הובא לדיון בפני ולנת"ע. הנושא הובא לחוות דעת נוספת של יועץ תנועה של ולנת"ע. נקבע כי הכניסה והיציאה הראשיות של הסמינר יהיו מדרך נמיר. בהחלטה זו נקבע כי לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב ויטלה לדרך נמיר, כי תתאפשר גישה מרחוב ויטלה לסמינר הקיבוצים, אשר תכלול כניסה ויציאה. ראה מענה בהרחבה בס' 5א' בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>תנועה הסדרי התנועה יהפכו את רחוב ויטלה לרחוב סואן עמוס ופקוק ויצרו מצוקת חניה. הנ"ל יוסיף מטרדי רעש, זיהום אויר.</p>	<p>3.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. בהחלטה של הולנת"ע נקבע כי תקן החניה לסמינר הקיבוצים יעמוד על 300 מקומות חניה, או על פי תקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה, לפי הנמוך מביניהם. ראה מענה בהרחבה בס' 5א' בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>תקן חניה תקן החניה שנקבע נמוך מדי יש להחיל את תקן החניה הישן משנת 1983 ולהוסיף מקומות חניה לסמינר.</p>	<p>4.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. אין כל הצדקה עניינית/תכנונית לכלול את כל רוחבו של רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול של התכנית. יובהר כי חלקו הדרומי של הרחוב, אשר יורחב במסגרת התכנית מזכות דרך ברוחב 12 מ' ל-15 מ', אכן נכלל בתוך הקו הכחול אך</p>	<p>תחולת קו כחול יש להחיל את הקו הכחול על רחוב ויטלה. הגבול כפי שנקבע בתכנית המופקדת – הכולל רק את השטחים שהיום בתחום הסמינר ויעודם עתיד להשתנות- נקבע כך כדי להמנע מתשלום פיצויים.</p>	<p>5.</p>

<p>צפונה מכך התכנית אינה קובעת הוראות כלשהן, אינה משנה מצב קיים ולמעשה, אינה משפיעה.</p>		
		<p>משפי מירון אליעזר ואביבה, משפי שמאלי יצחק וזיקלין</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. כל עבודות ההריסה והבניה יבוצעו בהתאם לדין, לתקנים ולהוראות הרשויות המוסמכות, תוך הקפדה על מזעור אי הנוחות למינימום ההכרחי. עם זאת, אי הנוחות המינימלית בתקופת הבניה אינה יכולה בשום אופן להוות נימוק לדחיית התכנית.</p>	<p>1. <u>פגיעה באיכות החיים</u> - רעש, זיהום אבק. לאורך שנות המימוש של התכנית. פגיעה אפשרית בבריאות עקב הריסת מבנים ישנים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות. בניין המתנגדים פונה לרחוב ויטלה ומולו ייבנו המבנים בבניה המרקמית, דהיינו 8 קומות בלבד. מאחר שהסביבה הינה סביבה עירונית, המתנגדים אינם יכולים לטעון לזכות קנויה לאור שמש בלתי מופרע או לנוף פתוח ללא הגבלה, מה עוד שהיה על המתנגדים לצפות כי מעברו הדרומי של רחוב ויטלה תיבנה שכונת מגורים. התכנית של סביוני אביב – 2196 ב' אושרה בוועדה המקומית ב-2004 במקביל לדיונים על תכנית הסמינר 3390.</p>	<p>2. <u>אופי הבינוי</u> הסתרת אור שמש שתגרור צריכה מוגברת של חשמל. הסתרת הנוף.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות. כבר בשלבים מוקדמים היה ידוע ששטח התכנית דרומית לסביוני אביב מיועד למגורים, כשהדיונים על הקמת שכונת מגורים החלו עוד בתחילת שנות ה-2000. ככלל, מדובר ברצף בנוי למגורים המקיף את שטח התכנית מצפון, מערב ודרום מערב, בבנייה חדשה. להרחבה ראה מענה בס' 7 בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>3. <u>פגיעה בערך הנכס.</u></p>	<p>מר צבי גלויברמן</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. הפרויקט הינו חלק מרצף שכונות ושטחים למבני ציבור. בעיות התחבורה מטופלות ברמה ממשלתית וכלל עירונית. ראה הרחבה במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 5 ו'.</p>	<p>1. תושב רמת אביב הירוקה- מבקש פתרונות חניה לכל האיזור- העמוס וסובל מבעיות תחבורה.</p>	<p>עמותת סמינר הקיבוצים- גב' צאלה יפה מנכ"ל העמותה ע"י עו"ד ליפא מאיר ושות' - יעל מירון צרפתי</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ע"פ הסכם שהגיעו נציגי הסמינר עם נציגי היזם- קו הבנין יקבע ל-5 מ' במקומות מסוימים ובהתאם יקבע גובה המבנה. הנ"ל יתוקן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>	<p>1. <u>קו בנין בין מבנה E בסמינר למבני המגורים ומגבלות גובה למבנה זה.</u> קו הבנין נקבע ל-5 מ' לארבע הקומות הראשונות וביתר הקומות ל-9 מ'. נסיגה זו מקטינה את תכסית הקומות. מבקשים שקו הבנין יהיה 5 מ' לכל גובה המבנה. מתנגדת למגבלת גובה למבנה</p>	

	הסמוך למגורים עד 35 מ' בשונה משאר המבנים בהם הותרה בניה עד גובה 62 מ'.	
2.	<u>הקטנת שטח לחילחול במגרש.</u> מבקשים הקטנת הדרישה לשטח לחילחול מ-20% ל-15%, זאת לאור העובדה כי שטח הסמינר גובל בשצ"פ גדול אליו ניתן לנקז את הנגר העילי.	3.
4.	<u>בנית מרתף חניה בקומה אחת.</u> מבקשים לבנות קומת מרתף אחת בתכנית מכסימלית, כדי להמנע מחפירה מחשש גילוי מי תהום.	
5.	<u>משרד מפקח באתר לביצוע דיפון וחפירה.</u> התכנית קבעה כי אישור הקמת משרד מפקח יהיה במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. וכי תתאפשר הוצאת היתר לדיפון וחפירה טרם אישור תכנית העיצוב. מבקשים אישור הקמת משרד מפקח עבור עבודות הדיפון.	
6.	<u>זכויות בניה לסמינר.</u> כדי לאפשר פעילות הסמינר בזמן הבניה מבקשים לא להחשיב את השטח האמור להחרס במנין השטחים המותרים לבניה.	
7.	<u>פעוטון בתחום הסמינר</u> מועד הריסת הפעוטון הזמני שיבנה לתקופת הבניה יקבע ע"י הסמינר או עם קבלת אישור איכלוס לשלב ד'.	
8.	<u>תקן חניה לגן הילדים.</u> מבקשים כי תקן החניה עבור גן הילדים, יתווסף ל-300 החניות שנקבעו בתכנית	
9.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u> יתוקן בהתאם.	
1.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u> ולשנות בהתאם את הוראות התכנית והתשריט. בהסכמה עם יזם התכנית סוכם כי יקבעו קווי בנין ע"פ גובה המבנה :	
		מה"ע תל-אביב יפו-אדר' חזי ברקוביץ ע"י עו"ד הראלה

<p>לקומות המסד עד גובה 25 מ' מעל מפלס הכניסה- קו בנין של 4 מ'. לשאר הקומות עד גובה 35 מ' מעל מפלס הכניסה – קו בנין של 7 מ'. קו בנין מערבי יהיה 35 במקום 30 מ'.</p>	<p>מבוקש : שטח עיקרי : 4,230 מ"ר (במקום 3,200) שטח שירות : 1,407 מ"ר (במקום 1,280) תכנית 60% במקום 50% וגובה עד 7 קומות 62.5 מ' במקום 3 קומות 15 מ'.</p>	<p>אברהם- אוזן</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולהוסיף זכויות במגרש הסמינר עבור גן ילדים- 450 מ"ר שטח עיקרי ו-150 מ"ר שטחי שירות.</p>	<p>2. תוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי ועד 200 מ"ר שטחי שירות עבור גן ילדים בתחום שטח הסמינר.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות. ולשנות בהתאם את התשריט.</p>	<p>3. מבוקש קו בנין 0 למגרש 143 לכיוון מגרש 402 בקומות קרקע וקומה א' כך שניתן יהיה לצרף את הבניה המיועדת לשטח ציבורי.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות. ולשנות בהתאם את התשריט ואת טבלאות האיזון.</p>	<p>4. חלוקת תא שטח 830 ל-2 : חלק מחלקה זו כלול בטבלאות האיזון. החלוקה תאפשר לכלול בטבלאות חלקות שלמות ולא חלקי חלקה.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות. ולהוסיף סעיף בתקנון : תכנית העיצוב והפיתוח תציג התייחסות לחזית חמישית במבנים הנמוכים- כגון גגות ירוקים. במידה ויוחלט על תאים פוטוולטאים תבחן ההשפעה של רפלקטיביות על המבנים הגובלים.</p>	<p>5. במסגרת תיקונים טכניים, מבקש להוסיף סעיף בתקנון לנושא התייחסות לחזית חמישית.</p>	

המלצת הצוות :

1. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסוץ :
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
צפיפות- לדחות את ההתנגדות גבולות השטח ביעוד מגורים- לקבל חלקית ולהפוך את הגישה למבנה הציבור לדרך בקומת הקרקע תנועה- לדחות את ההתנגדות ולקבל תיקונים נקודתיים לענין מערך החניה במרתפים וחצר משק חוסר שקיפות- לדחות את ההתנגדות ירידת ערך הדירות- לדחות את ההתנגדות הכללת רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול- לדחות את ההתנגדות ביטול הפקדה בשל איחור בהפקדה- לדחות את ההתנגדות
2. התנגדות עו"ד וילי יצחקי :
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
תנועה- לדחות את ההתנגדות תקן חניה- לדחות את ההתנגדות תחולת קו כחול- לדחות את ההתנגדות
3. התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי :
פגיעה באיכות החיים- לדחות את ההתנגדות אופי הבינוי-לדחות את ההתנגדות פגיעה בערך הנכס-לדחות את ההתנגדות
4. התנגדות מר צבי גלויברמן :

פתרונות תנועה כוללים באיזור- לדחות את ההתנגדות

5. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים :

קו בנין לבנין E- לקבל את ההתנגדות ולתקן את התשריט והוראות התכנית ע"פ ההסכמות עם היזם. הקטנת שטח לחילחול נגר- לקבל את ההתנגדות
בנית מרתף בקומה אחת- לקבל את ההתנגדות ובתנאי שלא יבנה בתחום זיקת ההנאה שהוגדר למעבר תשתיות

משרד מפקח לעבודות דיפון וחפירה- לקבל את ההתנגדות
זכויות בניה בעת הקמת המבנים- לקבל את ההתנגדות
פעוטון בשטח הסמינר- לדחות את ההתנגדות
תקן חניה לגן ילדים- לקבל את ההתנגדות
תיקון טעול- לקבל את ההתנגדות

6. התנגדות מה"ע:

זכויות למבנה ציבור- לקבל את ההתנגדות ע"פ הנחיות הבינוי שסוכמו עם נציגי היזם
תוספת שטח עבור גן ילדים- לקבל את ההתנגדות
שינויים בקו בנין- לקבל את ההתנגדות
חלוקת תא שטח 830- לקבל את ההתנגדות
התייחסות לחזית חמישית- לקבל את ההתנגדות

בישיבתה מספר 0001-12ב' מיום 11/01/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

משנה לרה"ע ארנון גלעדי מציע לפנות לוועדה מחוזית בבקשה לדחות את הדין בהתנגדויות שנקבע לתאריך 16.01.2011, כדי שלועדת המשנה יהיה מספיק זמן לחוות דעה להתנגדויות בתכ' כל כך משמעותית לעיר ת"א יפו.

אדרי' משה צור הציג את התכנית.

המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם-

עו"ד ברק קינן – בעיות תנועה וחניה, בנית סמינר בהיקף כזה ולתת אך ורק 300 מקומות חניה זה לא סביר. לאסור כניסה לסמינר מרחק ויטלה, רח' ויטלה הינו רחוב שקט ולא יכול לספוג את הקיבולת של התנועה שיביא הסמינר למקום.

יש אי בהירות בין הוראות התכנית ותשריט התכנית. בתכניות בשנת 2006 לא היה זכר למסחר, בתכניות הללו הוסיפו מסחר וזה יגרום לירידת ערך המגורים בסביבה. סתירה בין התקנון שינוי אופי הרחוב, היום רח' ויטלה הוא רחוב שכונתי המוביל תנועה של דיירים ובתכנית הוא יהפוך להיות רחוב עירוני. הצפיפות חורגת מתמ"א 35 הקובעת 24 יח"ד לדונם ואילו בתכנית המוצעת 32 יח"ד לדונם. האם החרגה נעשתה כדין?

אינני עדי זליגמן- מהנדס תנועה, מטעם המתנגדים – כבר היום יש מחסור בחניה במקום, והשטח עומד לגדול פי 3 אם לא יותר מזה. נדרשת תוספת חניה. האם נלקח בחשבון לאין מובילים 4 נתיבי תנועה של רחוב ויטלה כאשר אין בתכנון חניה? כמו כן יש לנתק את האפשרות להכנס לסמינר מרחוב ויטלה.

אין התייחסות לפריקה וטעינה עבור המסחר בתכנית.

עו"ד הגר כהן – מייצגת את משפחת יצחקי – כל המטרה של התושבים היא לשמור על הציביון הנוכחי של השכונה, הבינוי המוצע יוצר קיר מול בתי הדיירים ברח' ויטלה הגורם לחתימת המבט וזרימת אור ואויר. רח' ויטלה יהפוך מרח' שקט וכשכונתי לרחוב מסחרי ופקוק.

הוספת מסחר יהפוך את מקום לאיזור בילויים שוקק ורועש, החיים של הדיירים במקום יהיו בלתי אפשריים. אם הסמינר רוצה לגדול הוא חייב לצאת משם לאזור אחר בעיר. אני מציע לוועדה המחוזית לאשר את חריגות הבניה בלבד.

מר שמואלי יצחק – לא מעוניין לטעון.

חגי מרום בשם עמותת סמינר הקיבוצים – מדובר במכללה מוטרופולינית לחינוך.

המכללה גאוה לעיר והיא ממוקמת במקום ידידותי ונגיש לסטודנטים.

אין בכוונת המכללה לעבור לשום מקום אחר, הקרקע היא בבעלות המכללה, ההסדר חובות הקיבוצים התקבל בחסות המדינה ובית המשפט.

יש מגבלה לקצב הגידול כי יש מגבלה לביקוש ללימודי חינוך- המכללה תצמח בהיקף של בין 5% ל- 8% בשנה.

אנחנו לא בקשנו להכנס דרך רח' ויטלה אלא דרך רח' נמיר בלבד. אנחנו לא צד בדין על המסחר, בקשר לחניות: יש רק 300 חניות במגרש, ע"פ החלטות הולנת"ע אשר קבלה את ההחלטות הללו בניגוד לדעתנו. אבל יש מגרשי חניה קרובים בטווח כ- 1 ק"מ.

ארנון גלעדי – הפרויקט הינו תוצר של הסדר הקיבוצים. קיבלתם X של זכויות בניה. אף אחד לא רוצה להוציא את המכללה מהעיר אלא לבדוק איפה בראיה כוללת כדאי למקם אותם בעיר. שמואל גפן – אם אתם רוצים להוסיף בניה תנו פתרון חניה ולא להסתמך על החניון בירקון. אהרון מדואל – אני לא תומך בהעברת הסמינר לדרום העיר, אבל אני שומע את סבלם של התושבים. כמה דירות היו מתווספות לפרויקט, אם הסמינר היה מועבר לדרום העיר? חגי מייצג את הסמינר – אנחנו רוצים לבנות במקום מכללה מודרנית. אדר' אורית ברנדר מצוות צפון הציגה את התנגדות מה"ע. תשובות אדר' משה צור – רח' ויטלה היום היא דרך שרות, בתכנית התכנון הוא להפוך את הרחוב לרחוב עירוני: מרחיבים את הרחוב, ואת המדרכה ומאפשרים מסחר מקומי לאורכו. אנחנו בעד כניסה לסמינר מדרך נמיר ולא מרח' ויטלה, ולנת"ע דרשה שיתווסף סעיף שיש לשמר אפשרות, בעתיד, לכניסה דרך רח' ויטלה. לגבי המסחר, להוסיף מסחר בקומות הקרקע כדי להחיות את המקום. עו"ד ענת בירן בשם המבקשים – לגבי הצפיפות עפ"י תמ"א 35, תמ"א 35 מאפשרת לסטות מהוראות הצפיפות במספר מצבים, אשר ברור שחלקם מתקיים במקרה שלנו. היזם מסכים לתת כמעט 70% לשטחי ציבורי. לגבי תביעות לפי סעיף 197 לא זה המקום לדון בנושא. יבוא יום והנושא יעמוד למבחן. קיבלה דחיה רשמית ע"י גילה אורון לכן ההפקדה נעשתה בזמן. גלי דולב – התנועה ברח' ויטלה הוסדרה בתכנית "סביוני רמת אביב" וכבר בתכנית ההיא הוצגה גישה לסמינר ולמגורים דרומית לשכונה מרחוב ויטלה. יש פרישת חניונים ברחק של 5 דקות הליכה מהמכללה, יש תחבורה ציבורית כוללת ושביילי אופניים. אדר' אריה שילה מצד המתנגדים – אנחנו רוצים לשפר את התכנית ולא לבטל אותה: יש להגביל שימושים במסחר כדי שלא יהיו פאבים ומועדונים. הצפיפות היא פי שתיים ממה שיש בסביוני רמת אביב. רח' ויטלה צריך להכלל בתחום קו הכחול. יועץ תנועה מצד המתנגדים עדי זלינגר – רוחב של כביש 15 מטר לא יאפשר לעשות רחוב יפה כפי שמופיע בציור שלכם. גלי דולב- הרחבת מדרכות בזיקת הנאה על חשבון שטח הפרויקט. מתנגד וילי יצחקי – אם רח' ויטלה משתנה לא ניתן להוציא אותו מתחום התכנית. מיטל להבי – אני תמכתי בתכנית לאורך כל הדרך, יש לבחון אופציה של מסחר כלפי המכללה ולא כלפי רח' הדיירים. האם יש מגבלה לעשות חניה תת קרקעית מתחת למכללה? התנאי שלנו לאורך כל הדרך היה שהתנועה תכנס דרך נתיבי תנועה ראשיים ולא בדרך אחרת. גלי דולב ענתה – משרד התחבורה התנגד לאורך זמן לכניסה מדרך נמיר, והחליט להמליץ כניסה מדרך נמיר ושתשמר אפשרות בעתיד כניסה מרח' ויטלה, וכל שינוי בנגישות מהותי לסמינר יש לחזיר לדיון בועדה. לגבי תקן החניה נקבע ע"י הולנת"ע באופן שרירותי הגשנו עם יותר מקומות חניה. ארנון גלעדי שואל – האם לכם אין התנגדות להוסיף לחניה גם אם זה יגדל ל – 1500 מקומות חניה. גלי דולב ענתה לארנון שאין להם התנגדות. ארנון גלעדי – היות וביום שני יש דיון בועדה המחוזית אפשר להגיע לסיכום בועדה מחוזית בהסכמה משולשת לדחות את הדיון בועדה המחוזית לחודש ימים, כדי לדון בכל הבעיות. עו"ד ענת בירן ענתה בשם היזם – אנחנו נאלצים לדחות את הבקשה, אנחנו מחכים כבר זמן רב, יש לנו שיקולים ענייניים מדוע אנחנו לא יכולים לדחות את הדיון בועדה המחוזית. ארנון גלעדי – מודיע שהוא יגיש ערר למליאת ועדה מקומית על החלטה. משה צור בקשר למסחר – כן שקלנו חלופות נוספות שהמסחר יהיה במסגרת הסמינר, בסופו של דבר הוחלט להשאיר את המסחר במקום. דיון פנימי – ארנון גלעדי – זה לא יתכן שלא נותנים לנו עפ"י החוק את הזמן לדון בתכנית ולחוות דעה בתכנית כה חשובה לעיר. אדר' עודד גבולי – ענה לארנון שערר למליאה לא מתייתר, כי הוא נלקח בחשבון בועדה המחוזית. עו"ד הראלה אברהם אוזן – ענתה לארנון שהתכנית בסמכות הועדה המחוזית והיא זאת שצריכה לדון, כאשר גם הועדה המחוזית מחוייבת עפ"י חוק בלוח זמנים קצוב. אדר' חזי ברקוביץ ענה – אני חושב שרק הועדה הזו צריכה לשמוע התנגדויות, כאשר תאשרו את תכנית המתאר זה יקרה. ארנון גלעדי – יש למצוא פתרונות להסדרי תנועה וחניה, מה קורה עם איחוד מכללות של לוינסקי וסמינר הקיבוצים? בעתיד הקרוב יש הכרח להגיע לאיחוד קרקע בין שני המכללות, היות ויש החלטה של ממשלה ויש פה משמעות להיקפי בניה של קמפוס אחד ומינהל החינוך צריך לתת דעה על כך. אנחנו לא בשלים לקבל החלטה היום. פרנסין דויד- לענין איחוד המכללות- כנראה שיהיה אדמיניסטרטיבי ולא בפועל. עו"ד הראלה אברהם אוזן הקריא מהתקנון את הסעיף לשינוי כניסה דרך רח' ויטלה. זאת אומרת שמידה וירצו לפתוח כניסה מרח' ויטלה יש צורך להביא לאישור משרד התחבורה והועדה המקומית, מכיוון

שנספח התנועה לא מראה את הכניסה מרח' ויטלה, לכן כדי לאפשר את זה יש צורך להביא את זה לאישור הועדה ולמפקח על התעבורה.
 אדר' חזי ברקוביץ לגבי המסחר מציע לא לאפשר במסחר שום שימוש מטרדי ונאפשר מסחר מקומי בלבד. מיטל להבי מציעה לבחון להעביר את המסחר לתוך הסמינר.
 ארנון גלעדי מבקש לא להצביע עכשיו היות ולוח זמנים לא מאפשר לנו למצות את כל ההליכים החוקיים העומדים לרשותנו. מודיע שעומד להגיש ערר למליאת הועדה המקומית על החלטה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון ספיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מיטל להבי, 2 נגד – ארנון גלעדי ומאיר מוזס) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מטענות המתנגדים כמפורט מטה:

1. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסוף :
 אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
 שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
 צפיפות- לדחות את ההתנגדות
 גבולות השטח ביעוד מגורים- לקבל חלקית ולהפוך את הגישה למבנה הציבור לדרך בקומת הקרקע
 תנועה- לדחות את ההתנגדות ולקבל תיקונים נקודתיים לענין מערך החניה במרתפים וחצר משק חניה – לקבל את ההתנגדות, הועדה ממליצה להגדיל את כמות מקומות החניה ל – 1200.
 חוסר שקיפות- לדחות את ההתנגדות.
 ירידת ערך הדירות- לדחות את ההתנגדות
 הכללת רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול- לדחות את ההתנגדות
 ביטול הפקדה בשל איחור בהפקדה- לדחות את ההתנגדות
2. התנגדות עו"ד וילי יצחקי :
 אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
 שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
 תנועה- לדחות את ההתנגדות
 תקן חניה- למעט נושא כמות החניה- הועדה ממליצה להגדיל את כמות מקומות החניה ל 1200.
3. תחולת קו כחול- לדחות את ההתנגדות
 התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי :
 פגיעה באיכות החיים- לדחות את ההתנגדות
 אופי הבינוי-לדחות את ההתנגדות
 פגיעה בערך הנכס-לדחות את ההתנגדות
4. התנגדות מר צבי גלויברמן :
 פתרונות תנועה כוללים באיזור- לדחות את ההתנגדות
5. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים :
 קו בנין לבנין E- לקבל את ההתנגדות ולתקן את התשריט והוראות התכנית ע"פ ההסכמות עם היזם.
 הקטנת שטח לחילחול נגר- לקבל את ההתנגדות
 בנית מרתף בקומה אחת- לקבל את ההתנגדות ובתנאי שלא יבנה בתחום זיקת ההנאה שהוגדר למעבר תשתיות
 משרד מפקח לעבודות דיפון וחפירה- לקבל את ההתנגדות
 זכויות בניה בעת הקמת המבנים- לקבל את ההתנגדות
 פעוטון בשטח הסמינר- לדחות את ההתנגדות
 תקן חניה לגן ילדים- לקבל את ההתנגדות
 תיקון טעות- לקבל את ההתנגדות
6. התנגדות מה"ע :
 זכויות למבנה ציבור- לקבל את ההתנגדות ע"פ הנחיות הבינוי שסוכמו עם נציגי היזם
 תוספת שטח עבור גן ילדים- לקבל את ההתנגדות
 שינויים בקו בנין- לקבל את ההתנגדות
 חלוקת תא שטח 830- לקבל את ההתנגדות
 התייחסות לחזית חמישית- לקבל את ההתנגדות.

7. להמליץ לועדה המחוזית על הגדלת כמות מקומות החניה בסמינר ל – 1200 מקומות.
8. במידה והמכללה תרצה לפתוח כניסה מרח' ויתלה יש להביא לאישור הועדה.
7. הועדה ממליצה לועדה המחוזית לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

במידה ואחד מחברי המליאה יגיש ערר על ההחלטה למליאת ועדה המקומית, הועדה מבקשת מהועדה המחוזית לא לקבל החלטה בתכנית עד אשר לא תתקבל החלטה במליאת הועדה המקומית בנושא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מיטל להבי, ארנון גלעדי ומאיר מוזס.

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבה מס' 1100 מיום 23.1.12 דנה בתכנית, שמעה את המתנגדים, תשובות היזם והועדה המקומית והחליטה לתת תוקף לתכנית בשינויים שיפורטו להלן, כולל שינויים ביחס להחלטות הועדה המקומית.

1. לענין החלטת הועדה המקומית לעכב את החלטת ועדת המשנה עד לקיום דיון במליאת הועדה המקומית, החליטה הועדה המחוזית להעתר לבקשת היזם שלא לעכב את ההחלטה.
2. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
3. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסון- עו"ד ברק קינן :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
4. התנגדות עו"ד וילי יצחקי :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
5. התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
6. התנגדות צבי גלויברמן :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
7. התנגדות מה"ע :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית. למעט השינוי להפוך את הדרך עם ז. הנאה לרכב המובילה למבנה הציבורי לדרך ציבורית.

לענין המלצת הועדה המקומית ושל המתנגדים דיירי הסביבה לתוספת מקומות חניה, הועדה המחוזית דחתה עמדה ז. הועדה המחוזית העלתה את הטיעונים הבאים :

1. תקן החניה נקבע ע"י המועצה הארצית ולא ניתן לסטות ממנו.
2. הסמינר נמצא במקום המשורת בצורה מיטבית ע"י תחבורה ציבורית- נושא אשר ישתפר עם הפעלת מערכת BRT בדרך נמיר ורכבת קלה מרחוב ש"י עגנון. המקום מרושת בצירי הליכה ואופנים ובקרבה מגרשי חניה ציבוריים רבים.
3. הקטנת תקן החניה ל-300 תפחית את כמות הכניסות והיציאות אל ומ-הסמינר. תקן זה נמוך אך במעט מהתקן המחושב ע"פ השטחים העיקריים בתכנית האמור להיות 313.
4. הכניסה לסמינר נקבעה מדרך נמיר והיציאה מדרך שירות לרוקח- הוראות שיתרמו להסדרת התנועה ותפחית סכנות תחבורתיות. פתרון זה נבחן ואושר על-ידי יועצי התנועה של הועדה המחוזית ושל המועצה הארצית (הולנת"ע).

בישיבתה מספר 0003-12ב' מיום 01/02/2012 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' אורית ברנדר מצוות צפון דיווחה על החלטת הועדה המחוזית. הועדה המחוזית לא נעתרה לבקשת הועדה המקומית לעכב מתן החלטה עד לקיום הדיון במליאה, שכן עליה לעמוד במועד הקבוע בחוק למתן ההחלטה. בנושא תקן החניה, הוא נקבע ע"י המועצה הארצית ולא ניתן לסטות ממנו, כאשר התקן מתייחס לשטחים הבנויים. התקן שקבעה המועצה הוא 300 מקומות חניה, כאשר ע"פ התקן התקף נדרשים 313 מקומות חניה, הבדל לא גדול. לא אמורה להיות הפרעה לשכונה שכן הכניסה והיציאה הם דרך נמיר. אהרון מדואל אני סבור שהועדה המחוזית שגתה לענין תקן החניה וכי הכניסה מדרך נמיר תיצור פקק גדול במקום, אולם אני סבור שהדבר מהווה עילה להגיש ערר למועצה הארצית.

הועדה מחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על ההחלטה של הועדה המחוזית מספר 1100 מיום 23.1.2012. ולא מצאה לנכון להגיש עליה ערר למועצה.

פה אחד הוחלט לא להגיש ערר למועצה ארצית על ההחלטה של הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, אהרון מדואל, בנימין בביוף וכרמלה עוזרי.

אישור הועדה לתיקון טכני בהסכמת הבעלים ללוח איחוד וחלוקה של תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים

תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים שפורסמה למתן תוקף ביום 14.11.2012 הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים (להלן: "התכנית"). גבולות התכנית הינם: דרך נמיר במזרח, רח' רוקח מדרום, רח' מאוריצי ויטלה מצפון ופרוייקט חוות גורדון ממערב.

מטרת התכנית לאפשר הקמת פרוייקט במסגרתו יבנו 3 מגדלים וכן 3 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב מאוריצי ויטלה. הפרוייקט כולל בנייני מגורים ומכללה שיוקמו בשלבים במהלך מספר שנים.

בהתאם להוראות התכנית מוקנות לעירייה זכויות בגין חלקות המקור במספר תאי שטח, לרבות בתא שטח 143 המיועד למגורים ד', מסחר ומוסדות ציבור (להלן: "תא שטח 143"). זכויות העירייה בתא שטח 143 הינן 6.188 יח"ד + 550 מ"ר מסחר + 1,450 מ"ר מוסדות ציבור + 600 מ"ר שטחי שירות (בהתאם להוראות תקנון התכנית בסעיף 2.2. ג', סעיף 4.1.2 א(8), טבלה 5 וסעיף 6.10 ד').

התכנית קודמה בתחילת שנות ה-2000 ואושרה לפני כ-12 שנים והיא היתה אחת מהתכניות הראשונות שכללו הוראות המקצות לרשות המקומית שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.

במסגרת לוח ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצה לעיריית תל אביב - יפו חלק של 34/1000 חלקים בתא שטח 143, המבטא את זכויות העירייה במגורים בלבד.

יתרת זכויות העירייה בתא שטח 143 המהווים את שטחי המסחר ומוסדות הציבור נרשמו בנוסף לחלקי העירייה במגורים כדלקמן: "מגורים ד' (34/1000) ועוד 550 מ"ר שטח עיקרי מסחר ועוד 1,450 מ"ר שטח עיקרי למוסדות ציבור".

בנסיבות אלו שטחי המסחר ומוסדות הציבור בתא שטח 143 לא באו לידי ביטוי / נרשמו בחלקים בלוח ההקצאות (כשבר חשבונאי). המשמעות הינה כי במועד רישום הלוח לא ניתן יהיה לרשום / ליתן ביטוי לשטחים הללו.

כמו כן, לאחר אישור התוכנית עודכנו מספרי החלקות וזכויות הבעלים המצוינות בלוח ההקצאות במסגרת רישום תצ"ר וזכויות עפ"י תכנית שקדמה לתוכנית הנ"ל. המשמעות של האמור לעיל הינה כי כיום אין התאמה בין החלקות הנזכרות בלוח ההקצאה של התכנית לבין החלקות הרשומות כיום בלשכת רישום המקרקעין ובנוסף אין התאמה בין הבעלים הרשומים בלוח לבעלים הרשומים בנסחי הרישום.

בנסיבות אלו, ועל דעת היועצת המשפטית לוועדה המקומית עו"ד הראלה אברהם אוזן נדרש לבצע תיקון טכני של לוח ההקצאות, באופן שישקף את רישום החלקות שקיימות בפועל וכן את בעלי הזכויות בחלקות הללו כמו גם את כלל זכויות העירייה בתא שטח 143. התיקון הטכני מוסכם על כל בעלי הזכויות בתחום התכנית.

לפיכך, מבוקש לעדכן את הועדה המקומית באמור לעיל ולהביא לאישורה את לוח ההקצאות המתוקן, בחתימת כל הבעלים בתחום התכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. לתקן בהסכמת הבעלים בתכנית תיקון טכני בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחו"ד שהוצגה לוועדה, לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין. להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות המתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות ובעיתונים, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו.
2. מובהר כי עדכון טבלת ההקצאות אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 14.11.2012.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25'ב' מיום 02/04/2025 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : סמינר הקיבוצים תוכנית בתוקף שיש בה איחוד וחלוקה בהסכמה. הבקשה היא לעשות תיקון טכני לטבלאות ההקצאה על מנת שנוכל לרשום את החלקים של עיריית ת"א.
ליאור שפירא : מאשרים את תיקון הטבלה

בישיבתה מספר 0007-25'ב' מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לתקן בהסכמת הבעלים בתכנית תיקון טכני בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחו"ד שהוצגה לוועדה, לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין. להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות המתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות ובעיתונים, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו.
2. מובהר כי עדכון טבלת ההקצאות אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 14.11.2012.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

תעא/מק/4317 (1) – קולנוע שלהבת

1:250



מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

1. פרטים כלליים

מיקום:

מערב : חלקות 280, 368, 369 ו-370
 מצפון : חלקות 285 ו-286
 מזרח : חלקה 303
 מדרום : חלקה 149

כתובת:

תל אביב-יפו
 דרך בר לב חיים 151-143
 אונטרמן איסר יהודה 1-3
 ש"בי יעקב מאור 10-8



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6132			355		

שטח התכנית:

4.144 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: בר אוריין אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: ציסלר סולומון אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויעצים
יועץ תנועה: דגש הנדסה
בעלות: גינדי מגורי יוקרה בע"מ

מצב השטח בפועל:

במתחם מבנה מסחרי בן 2 קומות המשמש היום סופר ומגרש חניה. במגרש ובסביבתו עצים בוגרים.

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלה תכנית תא/מק/4317 - "קולנוע שלהבת" מטרת התכנית לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ושטח ציבורי בנוי.

תכנית תא/4317 אושרה למתן תוקף בתאריך 15.06.2022 וכוללת שטח בייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח בייעוד למבנה ציבורי בשטח של 800 מ"ר ו כ 120 מ"ר שטח חצר/ מרפסת לטובת מבנה הציבור. התכנית כוללת מגדל בן 25 קומות בפינת הרחובות אונטרמן ודרך בר לב, ולאורך רחוב אונטרמן בניין מרקמי בן 10 קומות.

התכנית מאפשרת תכנון של עד 142 יח"ד. 10% או 14 יחידות דיור (הקטן מבין השניים) מסך יחידות הדיור הכולל יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה. שטח ממוצע ליחידת דיור ייקבע בין 75-80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). עד 20% מהדירות יהיו קטנות 35-50 מ"ר ולפחות 15% מהדירות יהיו גדולות, מעל 100 מ"ר פלדלת. כמו כן, קובעת התכנית שימוש למסחר ותעסוקה בשטח של עד 2,405 מ"ר (עיקרי + שרות על קרקע), ובנוסף שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע בלבד ושלא יקטן מ-1,000 מ"ר. בכפוף לסעיף 6.9 בתכנית תא/4317, תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר.

מצב תכנוני מוצע:

בקומת הקרקע ולאורך הרחובות מתוכננים שטחי מסחר ושטחי לובי לכניסות למבנים. בקומות המסד יוקמו שטחי תעסוקה ושטחים לטובת מבני ציבור, כמו כן יתאפשרו מרפסות. במבנה הצפוני הכניסה מרחוב שב"י מאור יעקב והמבנה הינו מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים וקומת גג

במבנה הדרומי "המגדל" הכניסה תהיה מרחוב אונטרמן והמבנה מתוכנן בגובה של 22 קומות מגורים וקומת גג.

תכנית העיצוב מציגה :

- עיצוב מבני מגורים, קומת המשרדים וציבורי וקומת קרקע מסחרית.
- תכנון זיקת הנאה, ותכנון רחבה ציבורית פתוחה ברוחב אונטרמן וכיכר ציבורית במפגש הרחובות אונטרמן ובר-לב.
- תכנון נופי
- קביעת רחבה להולכי רגל בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר לב.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים על קרקעים בסך 800 מ"ר (שטח כולל עיקרי ושרות) וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת חזית מסחרית בקומת קרקע הפונה לרחבה ציבורית בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר לב.

טבלת סיכום נתונים:

נתונים	לפי תכנית תא/4317	תכנית העיצוב מבקשת
שטח בניה על קרקעי	18,899 מ"ר	18,899 מ"ר
שטח למגורים	13,990 מ"ר	13,990 מ"ר
שטח עיקרי כולל מרפסות ע"ח עיקרי	12,374 מ"ר	12,374 מ"ר
שטחי מרפסות גזוזטרה	1,704 מ"ר	1,704 מ"ר
מספר יחידת דיור	142	142
מסחר	2000 מ"ר	2000 מ"ר
תעסוקה		1000 מ"ר
שטח למבני ציבורי	800 מ"ר (עיקרי+שרות)	800 מ"ר
שטח חצר למבני ציבור	120 מ"ר	כ-120 מ"ר
שטח זיקת הנאה	לא יפחת מ250 מ"ר	880 מ"ר
מספר קומות מעל הקרקע	25	25
גובה מבנה	85 מ'	85 מ'
מקומות חניה	יקבע בהתאם לתקן חניה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה	בהתאם לתקן חניה בתוקף לפי תיק המידע בעת פתיחת הבקשה
קומות מרתף	5	4.5
תכסית בניה מעל הקרקע	60%	60%
תכסית בניה בתת הקרקע	85%	85%
שטח פנוי מבניה	40%	40%
שטח מחלחל	-	15%

תמהיל דירות מוצע:

- מספר יחידות דיור ששטחן 35-50 מ"ר : 28 יחידות דיור – 20%

- מספר יחידות דיור ששטחן 67-88 מ"ר: 83 יחידות דיור- 58%
- מספר יחידות דיור ששטחן 100 מ"ר ומעלה: 31 יחידות דיור-22%.
- שטח דירה ממוצע עפ"י התמהיל המוצע הינו 77 מ"ר.
- סה"כ יחידות דיור: 142 יחידות דיור.
- מתוכננות 14 דירות דבי בתמהיל זהה לתמהיל הכללי

נתונים נפחיים:

- מספר קומות מרקמי: קרקע + קומת מסד + 6 קומות מגורים + קומת גג + גג טכני סה"כ 9 קומות
- מספר קומות מגדל: קרקע + קומת מסד + 22 קומות מגורים + גג + גג טכני סה"כ 25 קומות
- גובה: עד 29 מ' (מרקמי) ועד 85 מ' (מגדל) עד בסיס מעקה הגג בהתאם לנספח בינוי
- תכסית: 60% בהתאם להוראות התכנית.

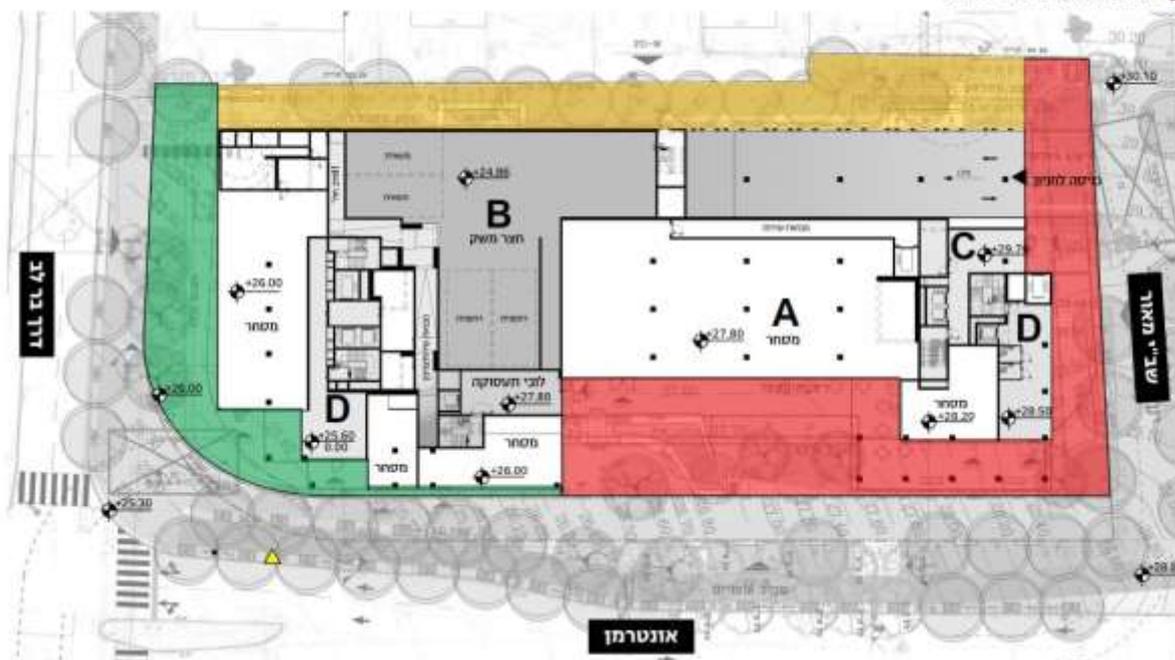
הדמיות



תכנית פיתוח השטח

- לובי מגורים
- לובי ציבורי
- לובי תעסוקה
- מסחר
- כסדר 10000 מ"ר



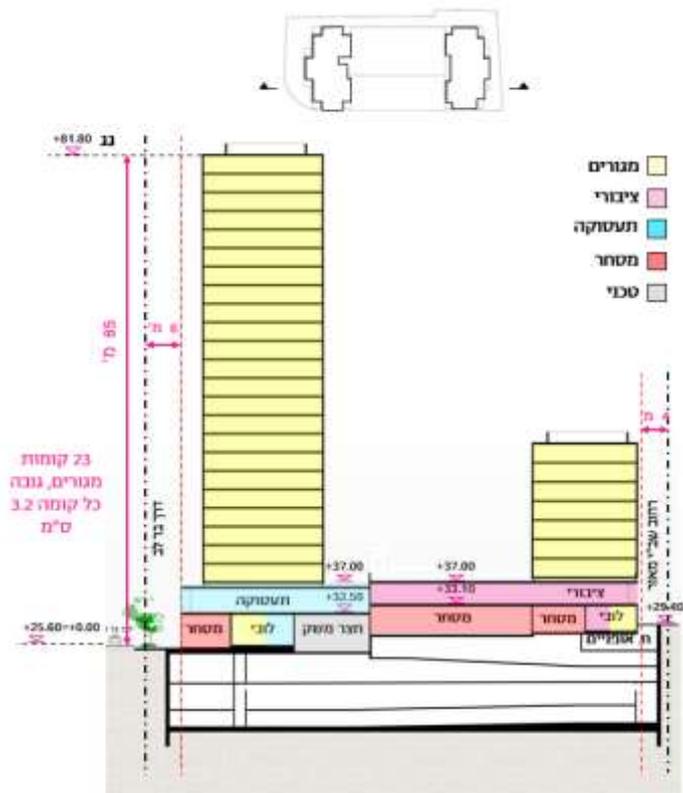


2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנה בפרויקט

ב. תיאור כללי

- התכנון כולל 2 מבני מגורים מגדל ובו – קומת קרקע + קומת מסד 221 קומות מגורים , קומת גג וגג טכני סה"כ 25 קומות ובניין מרקמי ובו קומת קרקע + קומת מסד, 6 קומות מגורים , קומת גג וגג טכני סה"כ 9 קומות
- התכנון כולל קומת תעסוקה וציבורי בקומה ראשונה ושניה.
- בחזית החמישית בגג קומת התעסוקה יבנה גג פעיל לטובת דיירי המגדל ומעל גג השטח הציבורי יבנה גג פעיל עם גישה מתוך השימוש הציבורי.
- התכנון כולל חזית מסחרית ברחובות דרך בר-לב ואונטרמן, ופיתוח נופי מסביב לכל הבניה.
- התכנון כולל זיקת הנאה לשימוש הציבורי ברחובות דרך בר-לב, אונטרמן ושבי"י מאור יעקב וברחבה המסחרית לרחוב אונטרמן.
- תכנית העיצוב כוללת תכנון חדש לרחוב אונטרמן והרחבה שלו בכ-4 מטר לתכנון שביל אופניים.



ג. גובה מבנים

- גובה המגדל ממפלס הכניסה מתוכנן 85 מ' לפי הוראות התכנית.
- גובה המבנה המרקמי הוא עד 29 מ' בהתאם לחוק התכנון והבניה לבנין גבוה.
- גובה מתוכנן לקומה טיפוסית במבנה המרקמי יהיה עד 3.4 מ' ובמגדל יהיה 3.2 מ'. בכל מקרה לא יעלה על 3.4 מ' בהתאם להוראות התכנית.
- גובה קומת קרקע במגדל יהיה 6 מ'
- גובה לובי תעסוקה בקומת הקרקע יהיה 4.7 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית..
- גובה לובי ציבורי בקומת הקרקע יהיה 4.6 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה לובי המגורים בקומת הקרקע במבנה המרקמי יהיה 3.4 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה המסחר במבנה המרקמי יהיה 4.9 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה קומת תעסוקה יהיה 4.5 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה קומת מבנה הציבור יהיה 4.5 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.

ד. קווי בניין

- קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית תא/מק/4317 – "קולנוע שלהבת".
- קו בנין קדמי לדרך בר לב - 6 מטר.

- קו בנין לרחוב אונטרמן – 0 מטר.
- קו בנין צידי לרחוב יעקב שב"י מאור – 4 מטר.
- קו בנין צידי מערב – 4 מטר.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- מבנה המגדל יחופה בחיפוי קשיח כדוגמאת אלומיניום/יורפאנל/דאקטון/גרניט בגמר חלק ובגוון בהיר/כהה בהתאם לעיצוב האדריכלי.
- המבנה המרקמי יחופה בטיח בגוון בהיר משולב חיפוי קשיח (בהתאם לגוון שיבחר במגדל ולהיפך) בין הפתחים.
- מעטפת קומות תעסוקה, מסחר וציבורי כוללת קיר מסך וחזית המשלבת אלמנטים להצללה (ברי-סול).
- בדירות הגג ישולבו פרגולות כחלק מהעיצוב האדריכלי של הבניינים.
- מעקות מסגרות במרפסות בהתאם לחוק התכנון והבניה- לא יותרו מעקות זכוכית.
- אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתר בניה.

ב. הצללות בפיתוח

- הצללת אזורי השהייה בפיתוח, בגג מבנה התעסוקה והשבילים יעשה ע"י המבנה עצמו ונטיעות עצים, ובהתאם לדוח הצללות שהוגש למחלקת קיימות בעיריה.

ג. חזית חמישית ושימוש בגג

- גג מבנה התעסוקה - ישמש בחלקו אזור שהייה ופעילות לדיירי המגדל ויפותח בהתאם. אל גג המבנה מתוכננת גישה נגישה. ניתן יהיה לאפשר קירוי מקומי ע"י פרגולות בשטח הגג. גובה הפרגולות לא יעלה על 3.4 מ' כגובה קומת המגורים המותרת.
- הגג של מבנה הציבור יפותח כגג פעיל לטובת משתמשיו עם גישה מתוך השימוש הציבורי.
- רק על גבי גג מבנה המגורים המרקמי וגג המגדל ימוקמו מערכות טכניות בהתאם לדרישות התכנון. מערכות אלו יוסתרו על-ידי מעקה הגג הבנוי.

▪ מסתורי כביסה-

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה. בדירות אשר להן כיוון אוויר אחד או דירות שפונות לרחוב, יתוכנן מתקן לייבוש כביסה במרפסות עם מעקה מסגרות מצופף להסתרה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות למתחם :

- מגורים מגדל - ממפגש הרחובות בר לב ואונטרמן.
- מגורים מרקמי - מרחוב שב"י מאור יעקב.
- לובי תעוסקה - מהרחבה המרכזית ברוחב אונטרמן.
- לובי ציבורי - מרחוב אונטרמן בחלקו הצפוני.
- חניון - באמצעות רמפה מרחוב שב"י מאור יעקב בפינה הצפון מערבית של המגרש ותאפשר זיקת מעבר לחניה עבור מבנה הציבור.
- מסחר – כניסות למסחר יתוכננו בהתאם לתכנון הנופי, לשיפוע הרחוב והפרוגרמה לרחובות אונטרמן ובר-לב. לא יותר הבדל מפלסי בין מפלס הפיתוח לכניסות למסחר, יחידות המסחר יבנו ללא מדרגות בכניסה אליהן. יותרו מדרגות פנימיות לקישור בין היחידה המסחרית לשטח שירות המוצמד לה בקומת מרתף 1-.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אויר בתחום הפיתוח.
- כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, חדר טראפו ומאגרי מים יתוכננו בתת קרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.
- תתאפשר כניסת/יציאת אוויר מהמתרפים באמצעות רפפה המשולבת בחזית המערבית מעל הרמפה ובסבכה בפיתוח בחלקו הצידי של המגרש (גבול מגרש מערבי).
- במידה וקיימים ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות הם ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים וללא אוורורם לשטחים אלו.

ב. מערכות מיזוג אויר

- מגדל – מערכות מ"א ימוקמו בהתאם לדרישת היועץ בשטח טכני קומתי, בהתאם להוראות בניה ירוקה ואקוסטיקה.

- מרקמי – מערכות מ"א ימוקמו בגג המבנה.
- תעסוקה וציבורי – מערכות מ"א יתוכננו בהתאם לדרישות היועץ בשטח טכני בקומה/בגג המגדל, בהתאם להוראות בניה ירוקה ואקוסטיקה.
- מסחר – מערכת מ"א עצמאית לכל שוכר בגלריה טכנית בהתאם לדרישות היועץ, בהתאם להוראות בניה ירוקה ואקוסטיקה.

ג. מאווררי תקרה

- בדירות שבהן האוורור הטבעי הוא נמוך, יותקנו מאווררי תקרה בקוטר 52 אינץ'.
- מגדל - סה"כ 94 מאווררים לחדרי השינה וסה"כ 39 מאווררים בסלון / מטבח בדירות שדורשות אוורור נוסף
- מרקמי - סה"כ 30 מאווררים לחדרי השינה וסה"כ 18 מאווררים בסלון / מטבח בדירות שדורשות אוורור נוסף

ד. מנדפים

- עבור כל יחידות המסחר ימוקמו בגגות ויחברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים.

ה. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

- שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים לתקרת קומת הקרקע ויוצאים לחזית המערבית. חדר טראפו וגנרטור מתאווררים לחזית המערבית

ו. אצירה, פינוי אשפה ומיחזור

- פינוי האשפה יעשה בתת הקרקע מחדר אצירת אשפה מרכזי. חברת ניהול ואחזקה אחראית להעביר את האשפה מחדרי האצירה של כל שימוש על בסיס יומי כולל שינוע הפסולת ומרכיבי המיחזור מכלל המתחם אל שטח חצר המשק והדחסניות.
- מגדל – פינוי בשוט אשפה הממוקם בשטח הלובי הקומתי בהתאם להוראות היועץ.
- מרקמי – פינוי האשפה יתבצע לחדר האצירה בתת הקרקע.
- תעסוקה וציבורי – פינוי האשפה יתבצע לחדרי האצירה בתת הקרקע.
- מסחר – פינוי האשפה יתבצע לחדרי האצירה בתת הקרקע.

ז. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

- במגרש וסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

ח. כיבוי אש

- מתוכננות 2 רחבות כיבוי אש – אחת מדרום, במפגש הרחובות בר לב ואונטרמן והשניה ברחוב שב"י מאור יעקב מצפון.

- ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה בהתאם להוראות כיבוי אש. ככל, כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי.

ט. הנחיות אקוסטיות

- הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, לעת הוצאת היתר הבניה.

י. תאורה

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה.

יא. מים

- פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה. יהיה כך ש-12% משטח המגרש יהיה מחלחל על גינן טבעי ו-3.65% משטח המגרש יהיה מחלחל ומחופה בריצוף מחלחל כפי שמוצג בתכנית הפיתוח והמרתפים. שטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית על ותת קרקעית שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף.
- שטח מגרש : 3439 מ"ר
- שטח פנוי מכל תכסית על ותת קרקעית : 515 מ"ר

2.6 תנועה וחניה

- החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסה ויציאה מן החניון התת קרקעי תתוכנן מרחוב "שב"י מאור" כחלק מהמבנה וכחלק מהנפח הבנוי. בסמיכות לבנייני המגורים וכמתואר בתשריט הבינוי והפיתוח של תכנית עיצוב זו.
- תקן החניה למגורים יהיה בהתאם למדיניות העירונית עד 1:1
- תקן החניה למסחר יהיה עד עד 1:50
- תקן החניה לתעסוקה יהיה עד 1:100.
- תקן החניה עבור השימוש הציבורי ייקבע בהתאם לשימוש
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ המתואר בהתאם למסמכי תכנית העיצוב - במפלסי הקרקע ותת הקרקע, וכן על פי נספח התנועה של תכנית העיצוב, ויקבעו סופית בהיתר הבניה באישור אדריכל העיר.
- חניות אופניים יהיו לפי תקן בעת קבלת תיק המידע לפי המדיניות העירונית לבניה בת קימא, הנחיות העיריה ומיקומם יהיה כמפורט בנספחי תכנית העיצוב, בחדרי אופניים בקומת הקרקע, בקומות המרתף ובתחום הפיתוח בסמוך לכניסות לבניינים.
- תוקם מעלית אופניים נגישה משביל האופניים ההיקפי ישירות לחנית האופניים במרתף
- פיתוח רחוב שב"י מאור יעשה כרחוב משולב

- פתרון פריקה וטעינה יהיה בתת הקרקע בלבד
- בהתאם לתכנית תא/4317 החניות עבור השימוש הציבורי תמוקמנה בקומת המרתף העליונה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 פיתוח השטח

א. שטחים פתוחים / זיקת הנאה

- המגרש בכללותו, יפותח ברצף המשכי למדרכות הגובלות, ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות לחצר המשותפת הפנימית.
- לא יותרו גדרות גם מסביב לפיתוח השקוע בין רחוב שב"י מאור לכניסה למבנה הציבור
- נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.
- על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום התוכנית.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית, תחום השטח שבזיקת הנאה ברחבה המסחרית יהיה בתחזוקת היזם.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר ואגף שיפור פני העיר.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.

ב. מי נגר

- ניהול מי הנגר בתכנית מבוצע באמצעות שילוב של מספר אמצעים:
- גג סופח/ כחול אשר ייושם על 80% משטח הגג כולל שטחי המערכות על הגג, וכולל יריעה סופחת בעובי 2 ס"מ + אגרגט בעובי 10 ס"מ. בעל יכולת אגיום מים של 25מק' שעה
 - 3 קידוחי חלחול בתוך שוחות השהיה בנפח 4 מ"ק כ"א.

יישום אמצעי השהייה וחלחול המפורטים לעיל מטפלים ב- 56% מנפח הנגר היממתי 1:50 שנה ולכן הפרויקט עומד בהנחיות מנהל התכנון לשטח מגרש הקטן מ- 5 דונם. בנוסף בשטח האתר נותרים 15% שטחים מחלחלים אשר יבוצעו בריצוף צף/דק/גינון.

ג. הוראות לשתילת צמחיה

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.

על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
 יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
 יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
 מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם
 למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי
 עלווה צפופה, לא נשירים.
 העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
 קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

בתי גידול לעצים בתוכנית

יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש
 כאמצעי למיתון רוחות ולהשתיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי
 חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף.
 מעל מרתפים יתוכנן בית גידול במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' (לא כולל איטומים ושיפועים). בית
 הגידול יהיה אחיד ורציף גם מתחת לשטחים מרוצפים אשר יבוצעו בפרט המונע את שקיעת
 הריצופים והמשכיות בית הגידול.

נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת
 קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

עצים לשימור בתחום התוכנית

עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור
 שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות
 ופיתוח הכפר.
 העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט
 המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

ד. מערכות

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם
 להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול
 מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת
 ההשקיה

4. מאפייני בניה ירוקה

הפרויקט יעמוד בדרישת מגורים לפי ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, 75 נקודות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה ע"פ הנחיות תכנון בר קיימא (9144) - החל מאפריל 2022.

דו"ח הצללות והעמדת המבנים

הפרויקט אינו פוגע בזכויות הצללה של המבנים הסמוכים הנמצאים תחום מניפת הצל על פי מסמך הנחיות למערכות פאסיביות ות"י 5281.

דו"ח תרמי עקרוני

מבנה עומד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו ובדירוג אנרגטי C לפחות כל דירה. חתכים עקרוניים מצורפים בחוברת העיצוב.

ריצופים וחיפויים

על מנת להפחית את תופעת החום העירוני, תוכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר או בעלי SRI נמוך להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור כדוגמת אבן מתועשת בגווני אפור 'אקסטון אפורה' ויחד עם זאת תכלול גם שטח מגוון המהווה כ- 25% משטח הפיתוח של המגרש. כאשר העצים בפיתוח מהווים כ-24% הצללה.

איוורור הדירות

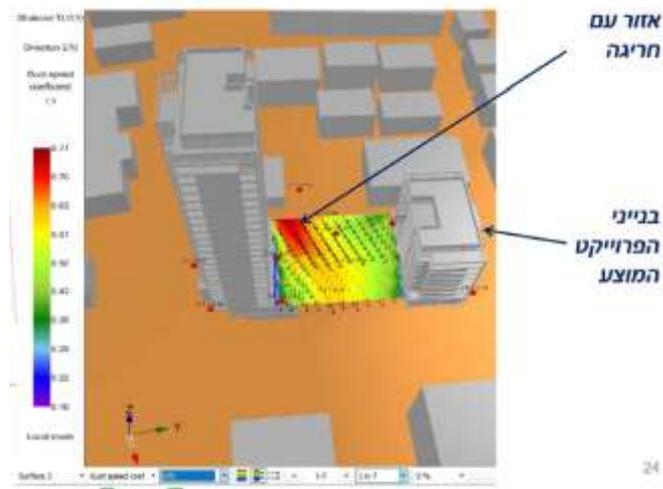
בדירות שאינן חשופות לאוורור טבעי – יותקן מאוורר עילי בגודל 52 אינץ' בחדרי השינה בסלון ובמטבח.

דירות שחשופות לאווור טבעי ואינן דורשות מאוורר עילי



דוח רוחות

לא צפויה השפעה של המבנה על הרוח ברחובות הסובבים את הפרויקט. בקומה השלישית, בה קיים גג פעיל, ישנה חריגה באיזור שאינו מיועד להולכי רגל. אזור זה נמצא על גבול הגג המערבי דרומי כפי שרואים בדוח והגג מגודר ומגונן לכל אורכו בנסיגה של 3 מטר מהקצה, כך שאין גישה לאיזור זה.





5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות דירות בהישג יד.
6. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של דירות בהישג יד.
7. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
8. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
9. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
10. אישור שלב מקדמי ממעבדה מאושרת - עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה מגורים בדרגה 3 כובים ודירוג אנרגטי B לבניין והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות לבניה בת קימא חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
7. עצים: אישור אגרונום מלווה לעמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
8. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
9. אישור שלב ב ממעבדה מאושרת - עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה מגורים בדרגה 3 כובים ודירוג אנרגטי B לבניין והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח וצוות אדריכל העיר) ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
3. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
4. סיום תאום מול אגף תנועה לרבות תקן החניה וביטול הפניה "ימנה חופשי" לחיים בר לב
5. מבנה ציבור בנוי- סיום תאום מול היחידה לתכנון האסטרטגית, אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף מבני חינוך,
6. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
7. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
8. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
9. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח, איוורורים בחזית המבנים, מערכות על הגג לרבות מערכות PV ו BIPV
10. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25' ב' מיום 02/04/2025 תיאור הדיון :

איסרא חג'אזי: מדובר בתכנית עיצוב באזור כפר שלם, תכנית עיצוב מכח תכנית בנין עיר שקיבלה תוקף לאחרונה. בתחום התכנית קיים היום מרכז מסחרי בייעוד מגורים. התכנית מציעה בנייה מרקמית ובניה מגדלית עם עירוב שימושים. זיקת הנאה ומרחב ציבורי שמאוד נדרש במרחב הזה. גידי בר-אוריין: מציג מתוך מצגת את תכנית העיצוב. דודו לניאדו: מה המרחק בין הבניין לדרך בר לב? גידי בר אוריין: לפי הקווי בניין המותרים בתב"ע, כל הירוק הוא זיקת הנאה בתחזוקת העירייה. האדום זו זיקת הנאה בתחזוקה פרטית ויש מדרכות רחבות עם עצים. ממשיך להציג את תכנית העיצוב מהמצגת.

חיים גורן: מה תקן החניה?
 גידי בר אוריין: במגורים אחד לאחד. (ממשיך להציג את תכנית העיצוב)
 ראובן לדיאנסקי: לגבי הפינה של חזית בר לב, צבעת את זה בירוק מה המעמד של השטח כיום?
 איסרא חגי'אזי: הבעלות על השטח היא פרטית והיא נטועה כגינה פרטית.
 ראובן לדיאנסקי: המעטפת הירוקה הופכת להיות מה? והיא בבעלות פרטית
 זהר שמש: זו רחבה מסחרית מרוצפת, זו רחבה מגוננת.
 גידי בר אוריין: זו רחבה עם מלא עצים והכל זה זיקת הנאה והצבע הירוק מצביע זה ירוק בגלל שיוחלט
 שהעירייה תתחזק.
 ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין הבינוי לוילות?
 זהר שמש: 6 מטר

איסרא חגי'אזי: יש את קומות המסד קודם ואז את המגדל.
 ראובן לדיאנסקי: למה באזור שהבתים נמוכים למה צריך 25 קומות? הרוב ברחוב הוא 9,11 קומות.
 ליאור שפירא: גם בנאות אפקה אישרנו 19 קומות, והדירות שם יהיו הרבה יותר זולות מהגוש הגדול.
 דודו לניאדו: צמוד לבניין יש שתי וילות הראשונות הם במרחק של נשימה וזה קרקע וזה לא סביר.
 הראלה אברהם אוזן: מה שאתה רואה כעת זה תואם תכנית מאושרת הם בונים לפי קווי הבניין.
 ליאור שפירא: ראה את רמת אביב ג' ואפקה, שיכון הקצינים, צמרות וילות ומגדלים.
 מלי פולישוק: האם זה הבניין הגבוה הראשון בשכונה?
 איסרא חגי'אזי: יש עוד בנינים
 ליאור שפירא: אני לא מוכן לקבל את העובדה שבזיקת ההנאה האדומה לא יהיה בתחזוקת העירייה.
 יש שטח מסחרי A יש קטע שעשוי מדק, כנראה שגורמי העירייה לא רוצים לטפל בדק, אבל כל היתר מעבר
 לדק ומהצד הצפוני, אני עומד על כך שיהיה בטיפול העירייה. שטח C זה השטח שנכנסים לשטח העירוני
 ולכן אין הגיון שמקום שנכנסים לשטח עירוני לא יהיה בתחזוקה עירונית.
 אודי כרמלי: כל הרצועה הצפונית (קו D למטה) יו"ר הוועדה שואל מה המשמעות שיתחזק על ידי
 העירייה?

חן אריאלי: הבעיה זו לא הדק אלא חלחול שהעירייה לא רוצה לטפל.
 גידי בר אוריין: מבחינתי זה הגיוני אבל צריך את אישור היוזם.
 אודי כרמלי: היינו בוועדה לפני כמה שנים במדיניות בר לב. זו תכנית כדרך ארצית כי התוואי הזה היה
 תוואי מרכזי לכניסה למטרופולין מדרום. זה תוקן עד הפינה של ידידה. תמיד התייחסנו לדרך בר לב כדרך
 משמעותית מאוד בצירי התנועה ממזרח למערב לעיר. דרך בר לב והמשך של הלחי כרחובות עירוניים.
 העברנו מדיניות שמגבשת את התפיסה הזו לגבי החזיתות ועוצמות הבניה. לדוגמא בצומת של משה דיין
 ובר לב יש מגדל של 25 קומות, גם בצומת של משה דיין ומח"ל יש בניין של 25 קומות. הרעיון של כן בניה
 גבוה היא תפיסה שמדברים עליה וגם מתוכנן בצומת של הטייסים בר לב בנייה לגובה. כמובן גם שכונת
 הארגזים ועוד תוכנית שעולה לגובה איפה שנפל הטיל מתוכנן. המרחב עובד בשיטה ליד צמתים יש עליה
 לגובה.

ראובן לדיאנסקי: האם זה נקודתי פייר מגרש? או שהוילות יכולות לבוא ולהגיד שהם רוצים להתאחד
 ולהקים מגדל?
 אודי כרמלי: מענה בשליפה לדעתי לא. כי במדיניות סימנו איפה נכון לעלות ואיפה לא. מדובר במגרשים
 שנבחרו בפינצטה. זו המדיניות ואנו מאחוריה כבר כמה שנים.
 ליאור שפירא: זיקת ההנאה בצבע האדום בתחזוקה פרטית ואני בדעה שהיא צריכה להיות בתחזוקה
 עירונית.
 לירון ליבדרו- אדר' היוזם: התחלנו תהליך עם העירייה והתבקשנו לכל נושא התחזוקה. האזור של הכניסה
 לחניון C זה הכניסה למגורים, בין D שהוא הציבורי שאנו נגדיל את האזור הזה שיהיה בתחזוקה עירונית
 זה הלובי של הכניסה לציבור ואת כל השאר להשאיר לפי העקרונות שסיכמנו.
 אורלי אראל: איך יידעו מה השטח בתחזוקה ציבורית ומה השטח בתחזוקה פרטית? העירייה לא יודעת
 זה לא יקרה. העירייה לא רוצה לקחת אחריות ציבורית לכניסה כזו גדולה לחניון פרטי. מטאטא רחוב לא
 יודע מה פרטי ומה לא. יש כניסה לחניון פרטי.

חן אריאלי: תכנונית יש כאן מורכבות.
 גידי בר אוריין: זה יהיה באחריות העירייה והכניסה יהיה בשליטת היוזם.
 ראובן לדיאנסקי: אין בעיה לייצר את ההבדלה הזו וכמה שטח תחזוקה יש שם? מה הגודל לתחזוקה?
 זהר שמש: כל המתחם 646 מ"ר
 חן אריאלי: כל האדום הוא 646 מ"ר
 ליאור שפירא: האם יש לך הסכמה אם נלך על כל הרצועה?
 לירון ליבדרו: אנו נסכים לכל מה שתחליטו רק אבקש לצמצם את התחזוקה העירונית אל מול מבנה
 הציבור.
 ליאור שפירא: אני מדבר על כל הרצועה הצפונית השטחים שנוגעים בשטח עירוני יהיה בתחזוקה שלנו.
 חן אריאלי: גם כל השטח הירוק יהיה בתחזוקת עירייה.

ליאור שפירא: אבקש לציין לפרוטוקול שנציג היזם הסכים להצעתנו על הצלע הצפונית.
הראלה אברהם אוזן: אבקש לקיים דיון פנימי

דיון פנימי

הראלה אברהם אוזן: אבקש הפסקת הקלטה ע"מ לקיים דיון בסוגיית התחזוקה
ההקלטה הופסקה

המשך דיון:

חיים גורן: לגבי הגגות ציינתם שהם בשימוש הדיירים אבל נאמר גם שהגג מתחבר לשטח הציבורי החום, מה מוגדר?

גידי בר אוריין: D גג שמתחבר לשטח חום C הוא גם ציבורי אבל של הדיירים.

חיים גורן: בפרויקטים כאלו במיוחד בדרום ומזרח העיר צריך לתת מענה לאפשרות להקמת סוכות.
ראובן לדיאנסקי: יש שם גינה שיתופית גדולה.

חיים גורן: אי אפשר לבנות סוכה מתחת לעץ. מה האפשרות שבשטח המשותף בגג יהיה לבניית סוכות
האם מפותח?

גידי בר אוריין: לדיירים יש 400 מ"ר ולציבור 400 מ"ר

חן אריאלי: השאלה אם מותר

איסרא חגי'אזי: זה שטח משותף לדיירים, והם צריכים לכתוב שזה שטח משותף

חיים גורן: האם תכנונית זה אפשרי?

זהר שמש: אין מניעה תכנונית.

חיים גורן: המגדל של ה-25 קומות הוא לא יושב בדיוק בקונטור של השטח מסחרי?

גידי בר אוריין: יש בליטה קטנה ויש קולונדה מתחת.

זהר שמש: בדופן הדרומית יש מלבן לבן שהוא קומת הקרקע בדופן הדרומית זה בערך מטר או שניים.

הראלה אברהם אוזן: מעבר לחו"ד שמונחת בפניכם הסעיף הראשון יהיה להגדיל את שטח זיקת ההנאה
ל-880 מ"ר ולתקן את הסכם התחזוקה בהתאם, כך שהשטח בזיקת ההנאה שצמוד לשטחים העירוניים
יתוחזק על ידי העירייה.

אודי כרמלי: כך שהשטח בזיקת ההנאה שצמוד לשטחים העירוניים יתוחזק על ידי העירייה.
ליאור שפירא: מאשרים פה אחד.

בישיבתה מספר 0007-25' מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. להגדיל את שטח זיקת ההנאה לכ- 880 מ"ר ולתקן את הסכם התחזוקה בהתאם, כך שהשטח בזיקת ההנאה הצמוד לשטחים העירוניים יתוחזק ע"י העירייה.
2. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
3. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
4. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
5. סיום תאום מול אגף תנועה לרבות תקן החניה וביטול הפניה "ימנה חופשי" לחיים בר לב
6. מבנה ציבור בנוי- סיום תאום מול היחידה לתכנון האסטטגית, אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף מבני חינוך,
7. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
8. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
9. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
10. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח, איוורורים בחזית המבנים, מערכות על הגג לרבות מערכות PV ו BIPV
11. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
רובינשטיין הלר - 5150/מק/תא/507-1099167	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - '25-0007

דרפט לדיון בהתנגדויות בסיום פרוטוקול הדיון בהפקדת התכנית

דראפט לדיון בהפקדת התכנית בסיום פרוטוקול הדיון בסעיף 77.

תכנית: תא/מק/5150- "רה-פרצלציה רובינשטיין-הלר" - דיון בסעיף 77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתו"ב

מטרת הדיון:

פרסום סעיף 77 - הודעה על הכנת תכנית למרחב התכנון התחום בקו הכחול

מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד', בסמיכות למחלף וולפסון.

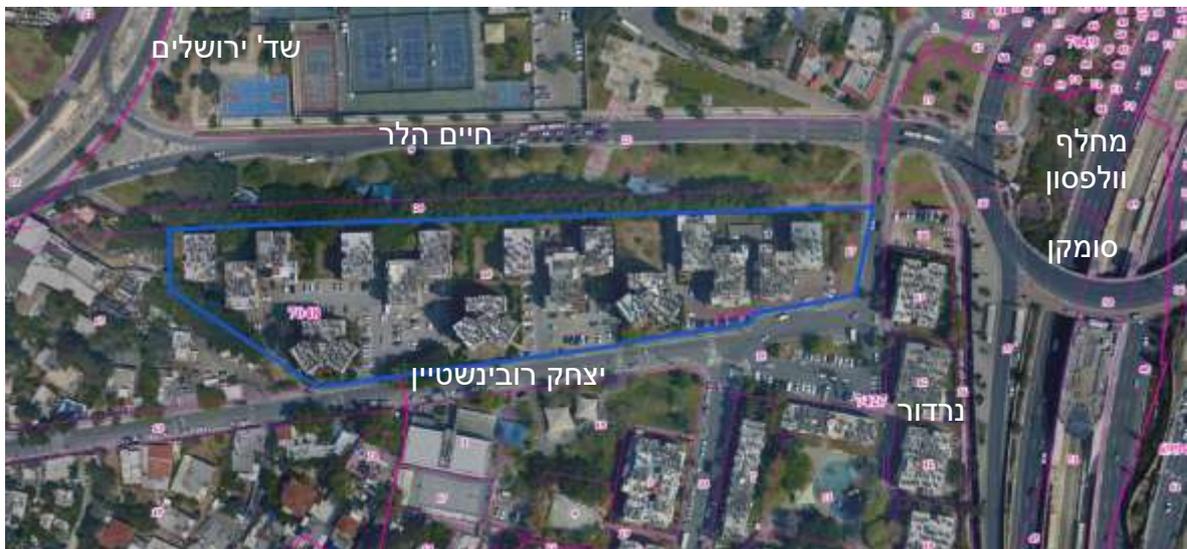
גבולות התכנית הם:

במזרח- רחוב סומקן

בדרום- רחוב יצחק רובינשטיין

בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר

במערב- פרדס אבו סייף



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	16,17	-
7427	מוסדר	חלק		25

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין ה'לר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - 0007-25

שטח המדיניות: כ-18.5 דונם

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין, מח' תכנון יפו ודרום-מנהל ההנדסה
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה
בעלות: ריבוי בעלים פרטיים, מדינת ישראל

רקע- מצב המרחב בפועל:

מרחב התכנון מורכב משתי חלקות אשר בתכנית המקורית היוו מגרש תכנוני אחד. חלקה מספר 17 פנויה מבנייה. בחלקה מספר 16, בנויים 16 בניינים שנבנו בתחילת שנות ה-70. הבניינים מתחלקים ל 3 טיפולוגיות:

- טיפוס ח': בניינים בני 7 קומות על קומת עמודים (סה"כ 3 בניינים)
 - טיפוס י"ד: מבנה H בן 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 3 בניינים)
 - טיפוס ט"ו: צמד מבני H מחוברים בני 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 5 צמדים)
- סה"כ בחלקה 16 בניינים הכוללים 334 יח"ד.
 במתחם קיימת חניה על קרקעית על שטחים פרטיים משותפים.

האזור משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית: במחלף וולפסון מצוי קו הרכבת הארצית ומתוכנת תחנת מטרו ובשדרות ירושלים עובר הקו האדום של הרק"ל.

על החלקה חלות מגבלות תכנון בשל הקרבה לקווי מתח עליון בדופן רח' ה'לר, ולאור הקרבה לנתיבי איילון.
 מערבית למגרש מצוי פרדס אבו-סייף לו מקודמת תכנית התחדשות עירונית.
 צפונית למרחב מצויה שדרת עצי פיקוס בוגרים בעלת ערך נופי גבוה.



מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
 רח"ק מרבי: 4
 אזור תכנון: 704 – יפו ג' ו ד'.
 נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות
 מתחם להתחדשות עירונית: תוספת 1 רח"ק (להגעה לרח"ק 5), קפיצה במדרגת גובה הבינוי עד 15 קומות

מסמכי מדיניות תקפים

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - 0007-25

תא/מק/9080 מדיניות שיכונני דרום יפו

- מתחם 13 : מתחם המיועד לתכנית מפורטת
- בינוי עד 8 ק' ועד 15 ק' בנייה נקודתית
- יצירת קישוריות בין השכונה לרח' חיים הלר
- יצירת המשך לרח' נרדור ליצירת כניסה נוספת לשכונה
- מבנים בני 8 ק' מיועדים לשיפוץ בלבד

מדיניות עירונית לתמ"א 38 מתחם מס' 12 : שיכונני יפו (יפו ג' ד')

- התחדשות במסלול בהריסה ובנייה: בהתאם למס' קומות המותרות ע"פ תמ"א 38 + קומה חלקית לפי תכנית ג'. בלבד שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ'.
- התחדשות במסלול תוספת בניה: תוספת של עד 2 קומות + קומת גג. הבניה תותר במסגרת קווי בניין של התכניות התקפות (כולל תכנית הרחבות) ובלבד שמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ-6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
- תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם לקו הכחול שיקבע בתיאום עם אגף תכנון עיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית.
- במגרשים בהם קיימים מספר מבנים יינתנו הנחיות פרטניות. המבנה הראשון שיקדם בקשה לתמ"א 38 (במסלול הריסה ובניה או עיבוי) יהויב לאישור תכנית צל שתתואם עם צוות התכנון. התכנית תציג בינוי ופיתוח עבור כלל המבנים בתחום המגרש.

תכניות תקפות

תכנית 596 – "יחידת שכונות ד' – דרום יפו" (1967) : תכנית הקובעת את המגרש בייעוד אזור מגורים משנה 3, ומאפשר הקמתם של 17 בניינים הכוללים יחדיו 350 יח"ד. בפועל נבנו 16 בניינים עם 334 יח"ד התכליות המותרות במגרש : מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.

תכנית 2395 – "תכנית הרחבות יפו ד'" (1989) - תכנית שמטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור (לפי טיפוס) עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד ל-45 מ"ר. בטיפוס ט"ו ישנן דירות (2 מתוך 8 בקומה טיפוסית) בהן אין זכויות עבור הרחבת יחידת הדיור.

תכניות נוספות רלוונטיות

- תכנית ג'1 – תוספת חדר יציאה לגג המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר.
- תכנית ע'1 - תכנית לבניית מרתפים, המאפשרת הקמה של עד 4 מרתפי חנייה בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה מ-80% בתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

מצב תכנוני מוצע :

- בשנים האחרונות בוצעו בדיקות תכנוניות מגוונות. כל חלופות הפינוי-בינוי שנבחנו במרחב רובינשטיין, כולל חלופות אשר בחנו הקצאת קרקע עירונית משלימה, הציגו תוצר תכנוני לא ראוי : בינוי מגדלי בצפיפות גבוהה, ללא שטחי ציבור נדרשים וללא אפשרות ליצירת דיור בר השגה. תוצרים אלה לא תואמים את אופי השכונה, ואת צרכי האוכלוסייה שחיה בה.
- המורכבות הקניינים הקיימת במרחב, בה 334 יח"ד קשורות זו לזו בחלקה אחת (מושעא), אינה מאפשרת גמישות תכנונית ושלביות, לצורך התחדשות המרחב הני"ל.
- לאור המורכבות התכנונית בחלקה, מקודמת תכנית רה-פרצלציה עירונית שמטרתה ניתוק התלות הקניינית בין 334 יח"ד הקיימות במרחב ויצירת גמישות להתחדשות עתידית.
- מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית.

התוכן	מס' החלטה
5150-מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את פרסום סעיף 77 למרחב התכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-222' מיום 18/05/2022 תיאור הדין :

אירית סייג : מתחם רובינשטיין הלר אנחנו מבקשים לפרסם סעיף 77 על הכנת תוכנית פרצלציה הנמצא ביפו ד', חלקה בגודל של 17 דונם 16 בנינים 340 יח"ד למעשה סוג של מושע. נעשו ניסיונות להתחדשות עירונית והמוצא היה לפרק את המושע בפרצלציה לבניינים נפרדים וכך נוכל לאפשר אופציות שונות להתחדשות, מבוקש לפרסם סעיף 77 למען ידעו שאכן מקודמת תוכנית במתחם גם כלפי התושבים הבעלים ואם יש יזמים שפועלים במתחם.
דורון ספר : מאושר פרסום של הכנת תוכנית.

בישיבתה מספר 0016-222' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את פרסום סעיף 77 למרחב התכנון.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - '25-0007

תכנית: תא/מק/5150 – רובינשטיין הלר (מס' 507-1099167)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית ובסעיף 78 לתחום התכנית

מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד', בין מחלף וולפסון לשדרות ירושלים. גבולות התכנית הם: במזרח- רחוב סומקן; בדרום- רחוב יצחק רובינשטיין; בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר ("חורשת רובינשטיין"); במערב- פרדס אבו-סייף.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	16	24
7027	מוסדר	חלק		25

שטח התכנית: כ- 18.3 דונם

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים, מדינת ישראל ורשות הפיתוח/משרד הבינוי והשיכון, עיריית תל אביב-יפו.

רקע- מצב המרחב בפועל:

התכנית ממוקמת בצפון שכונת יפו ד' המהווה מרחב רב-תרבותי המאכלס מספר קהילות: קהילת יוצאי חבר העמים (משנות ה-90), קהילת יוצאי אתיופיה (משנות ה-2000), אוכלוסייה ערבית (תושבי פרדס אבו-סייף, ומהגרים משכונת עג'מי), האוכלוסייה הוותיקה והחדשה. מרבית האוכלוסייה בשכונה במעמד סוציו-אקונומי נמוך. בשכונה קיים היצע גדול של יחידות דיור קטנות ונגישות כלכלית, המאפשר מגורים במיקום מרכזי במטרופולין, בקרבה למוקדי תעסוקה מרכזיים ובסמיכות לקווי תחבורה ציבורית בקישוריות ארצית ומטרופולינית גבוהה. כמו כן, בשכונה תשתית עירונית-קהילתית איכותית ומונגשת (שירותי תרבות ופנאי, מענקים, תמיכה חינוכית וכו') התומכת בקהילות החיות בה. שכונת יפו ד' מתחדשת בקצב גבוה ע"י 5 תכניות התחדשות עירוניות משמעותיות ובאופן מרקמי בכלים של תמ"א 38.



מרחב התכנון נמצא בין שטח ציבורי המהווה את לב השכונה (ובו מרכז קהילתי, גני ילדים, ובי"ס אביגל), לבין הציר הירוק המטרופוליני מצפון. קצהו המזרחי של המרחב נושק לכניסה הצפונית לשכונה ממחלף וולפסון, בה קיים ריכוז קטן של שטחי מסחר. מערבית למרחב מצוי פרדס אבו-סייף, בו מקודמת תכנית ע"י רשות מקרקעי ישראל. המרחב כולל 16 בניינים בגבהים משתנים, שנבנו בתחילת שנות ה-70 בין שבינס חניה על קרקעית לא מוצמדת כך שזכות החניה היא של כלל הבעלים בחלקה.

על פי התכנית המקורית, הבניינים בחלקה מתחלקים ל-3 טיפולוגיות:

- **טיפוס ח'** (סה"כ 3 בניינים): בניינים בני 7 קומות על קומת עמודים, בהם 42 יח"ד כ"א, מעליות ומקלטים.
- **טיפוס י"ד** (סה"כ 3 בניינים): מבנה H בן 4 קומות על קומת עמודים, ובהם 16 יח"ד ללא מעליות.
- **טיפוס ט"ו** (סה"כ 5 צמדי בניינים): צמד מבני H מחוברים בני 4 קומות על קומת עמודים, ובהם 32 יח"ד ללא מעליות.

לחלקה מספר נתוני בסיס יוצאי דופן המייצרים קושי תכנוני: חלקה אחת עם 334 יח"ד, ב-16 מבנים, בתלות קניינית אלה עם אלה, צפיפות גבוהה במצב הקיים, ומגבלות בנייה לאור הקרבה לאיילון ולקו המתח העליון הסמוך להלר. מאז שנת 2016 נעשו מאמצים עירוניים לקידום תכנון במרחב, אולם הקשיים התכנוניים הביאו לתוצרים תכנוניים צפופים בבנייה מיגדלית שאינם מתאימים לשכונה ולאוכלוסיות המתגוררות בה.

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
אזור תכנון: 704 – יפו ג' ו ד'.

נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות

מתחם להתחדשות עירונית: תוספת 1 רח"ק, קפיצה במדרגת גובה הבינוי עד 15 קומות

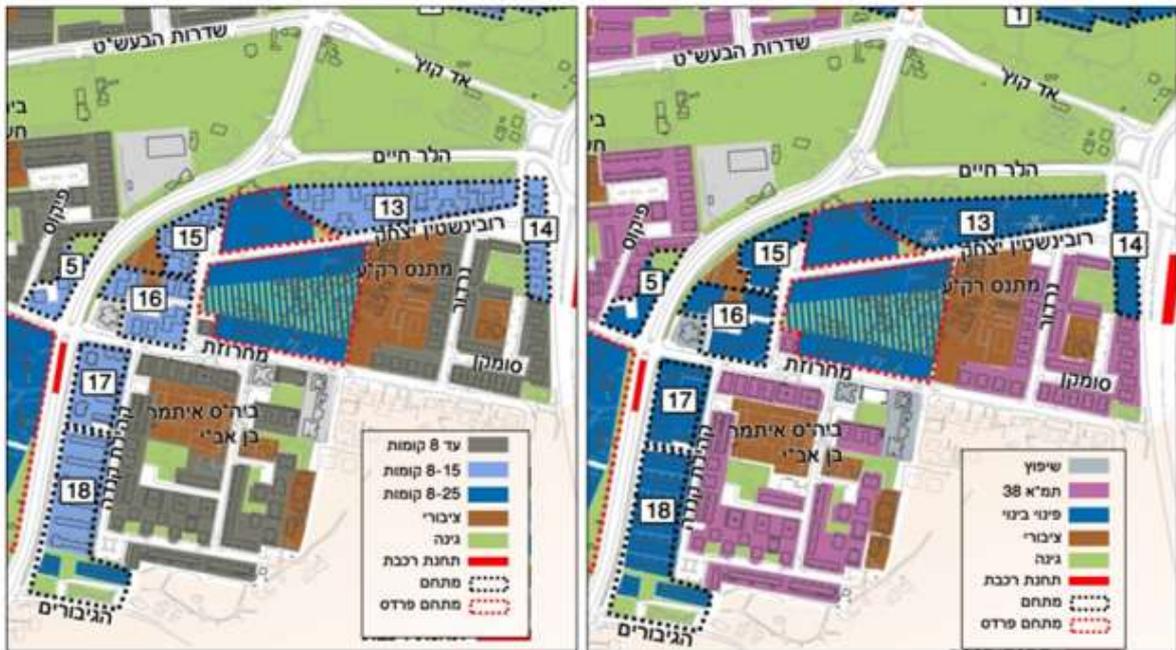
מסמכי מדיניות תקפים

מדיניות עירונית לתמ"א 38 מתחם מס' 12: שיכונני יפו (יפו ג' ד').

- תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם לקו הכחול שיקבע בתיאום עם אנף תכנון עיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. היות ובתחום החלקה מתווספות למעלה מ-50 יח"ד יש צורך בתכנית.
- במסגרת תמ"א 38 ניתן להתחדש באחד משני מסלולים: 1. הריסה ובנייה; 2. תוספת בניה

תא/מק/9080 מדיניות שיכונני דרום יפו

- מתחם 13: מתחם המיועד לתכנית מפורטת
- בינוי עד 8 ק' ועד 15 ק' בנייה נקודתית
- יצירת קישוריות בין השכונה לרח' חיים הלר
- יצירת המשך לרח' נרדור ליצירת כניסה נוספת לשכונה
- מבנים בני 8 ק' מיועדים לשיפוץ בלבד



תא/מק/9112 מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית

המדיניות מנחה על אופן קידום תכניות להתחדשות עירונית בתחומה של העיר תל אביב-יפו, ומתייחסת בין היתר לחידוש מערך שטחי הציבור, יצירת מרחב עירוני איכותי, שמירה על מגוון חברתי-תרבותי, ולאופן חישוב סל הזכויות בתכניות על ידי מתן תמורות של 12 מ"ר לדירות הקיימות.

תא/מק/9130 מדיניות תקני חניה למגורים בתכנית בניין עיר חדשות

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

המסמך מגדיר את מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר תקני חנייה בתכניות בניין עיר חדשות. בהתאם למדיניות זו יתוכננו 0.5 מ"ח לכל דירה במרכז העיר (רובעים 3-6), ו-0.8 מ"ח לדירה בשאר אזורי העיר - ובזאת יפו ד'.

תכניות תקפות

- **תכנית 596** – "יחידת שכונות ד' – דרום יפו" (1967): תכנית הקובעת את המגרש בייעוד אזור מגורים משנה 3, ומאפשר הקמתם של 17 בניינים הכוללים יחדיו 350 יח"ד (בפועל נבנו רק 16). התכליות המותרות במגרש: מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.
- **תכנית 2395** – "תכנית הרחבות יפו ד'" (1989) - תכנית שמטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי היחידות הדיור (לפי טיפוס) עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד ל-45 מ"ר. בטיפוס ט"ו ישנן דירות (2 מתוך 8 בקומה טיפוסית) בהן אין זכויות עבור הרחבת היחידה הדיור.
- **תכנית ג'1** - תוספת חדר יציאה לגג המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר.
- **תכנית ע'1** - תכנית לבניית מרתפים, המאפשרת הקמה של עד 4 מרתפי חנייה בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

מצב תכנוני מוצע

מטרות התכנית

התכנית מאזנת בין הצורך להקטין את התלות הקניינית בין תושבי המרחב אלה באלה על ידי חלוקתו למספר מתחמי משנה (בהתאם לכללי הפרצלציה), לבין הצורך בהתחדשות עירונית מתונה ומותאמת לשכונה.

עקרונות התכנון

- **הפרדת התלות הקניינית** בין 16 בניינים לטובת פישוט הליכי תכנון ומימוש בהתאם להסכמות בקבוצות קטנות יותר של תושבים. התכנית מציעה לחלק את החלקה ל-3 מגרשים הכוללים 4-3 מבנים ומאפשרת התחדשות ופיתוח של כל תת-מרחב תכנון באופן עצמאי. בכל אחד מהמרחבים נמצא בניין גבוהה קיים המיועד לשמירה.
- **"מתווה משולב"** - בהתאם למדיניות שיכונן דרום יפו (תא/9080) ולתפיסה המתכללת לשכונת יפו ד', ומתוך ראייה ברת קיימא להתחדשות עירונית, התכנית מציעה שמירה על מבנים בני 8 קומות. מדובר בבניינים בתכנון איכותי, הכוללים מעליות ומקלטים, שהריסתם לטובת בנייה חדשה מייצרת בינוי בצפיפות גבוהה. התכנית מייצרת מתווה לחיזוק ושיפוץ המבנים כתנאי לביצוע שאר הבניינים במתחם המימוש. בעלי הדירות של בניינים אלה יקבלו אפשרות לעבור לבניוי החדש במתחם המימוש.
- **תכנון מוטה תחזוקה** – תמהיל יח"ד המאפשר מנעד רחב של טיפוסי בינוי בעלויות תחזוקה שונות, המאפשרים תמהיל משקי בית מגוון בשכונה. נוסף על 126 הדירות ב-3 הבניינים הנשמרים ב"מודל המשולב", התכנית מציעה 2 טיפוסי מבנים:
 - 5 מבנים חדשים בני 10 קומות – עם יחידות דיור בעלויות תחזוקה 'בינוניות'
 - 3 מבנים חדשים בני 15-19 קומות – עם יחידות דיור בעלויות תחזוקה 'גבוהות'
- **חיזוק קישוריות למרחב הסובב את החלקה** – התכנית המוצעת מייצרת מערך תנועתית המחבר בין פונקציות ציבוריות (מרכז קהילת בית רק"ע, ביי"ס אביגל) מזרומ לתכנית, לשדרת הלר ולציר הירוק המטרופוליני מצפון לה. התכנית מאפשרת חיבור תנועתית בין השכונה לרחוב הלר מצפון ע"י המשך רחוב חלמית המתוכנן גם בתכנית פרדס אבו-סיף. רוחב זכות הדרך ברחוב המשולב המוצע בתכנית המהווה המשך לרחוב חלמית הקיים, מאפשר תכנון שביל אופניים. תבחון הטמעת שביל אופניים במסגרת תכנון מפורט לדרך זו, בשלב תכנית העיצוב.



- **דופן פעילה לרחוב רובינשטיין** – שטח החלקה כולה מהווה דופן צפונית לשכונת יפו ד' המתחדשת. התכנון המוצע מגדיר את 3 מבני ה'תירס' (טיפוס א') בעברו הצפוני של רחוב רובינשטיין כמבנים שלא להריסה בהם ישולבו זכויות למסחר בקומת הקרקע, בנוסף לחזית מסחרית רציפה בחלקה המזרחי של התכנית. שטחי מסחר אלה, הגדרת רחבות מסחריות בזיקת הנאה ושטחי ציבור פתוחים ומבונים, יאפשרו מרחב עירוני פעיל.
- **שטחי ציבור** - התכנית מציעה שטחים פתוחים לציבור בדופן רחוב רובינשטיין, וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור בזיקה לשפ"פים המשמשים כחצרות בכל אחד ממתחמי המימוש.



פירוט יעודים/שימושים:

שטחי ציבור - בתכנית שטחי ציבור בהיקף 3.9 ד' בהתאם לחלוקה הנ"ל: שטחי ציבור פתוחים בהיקף של כ-2.1 ד'; דרך משולבת כ-1.5 ד' ודרך קיימת בהיקף 0.2 ד'.
שטחי ציבור מבונים - בכל מתחם מימוש מתוכננים 400 מ"ר מבונים לצרכי ציבור בזיקה לשטחים פתוחים פרטיים אשר ניתן לגדר אותם על מנת שישמשו כחצרות מבני הציבור. סה"כ בתכנית שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף 1,200 מ"ר.

מוצעים שלושה מתחמי מימוש לפי החלוקה הבאה :

סה"כ	מתחם 3	מתחם 2	מתחם 1	
מצב נכנס				
334	106	122	106	מספר יח"ד במצב הנכנס
מצב מוצע				
13,205	4,258	4,663	4,284	ייעוד מגורים
1,228	420	413	395	ייעוד שפ"פ
70,015	22,905	25,600	21,510	זכויות למגורים (מ"ר)
668	212	244	212	מס' יח"ד
67	21	25	21	דב"י
1200	400	400	400	שטחי ציבור מבונים (מ"ר)
950	550	200	200	מסחר (מ"ר)
72,165	23,855	26,200	21,110	סה"כ זכויות

צפיפות: 46 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים הסחירים)

שטח ממוצע ליח"ד: 105 מ"ר ברוטו, 88 מ"ר פלדלת (כולל המבנים הקיימים ובניינים בטיפוסים ב', ג' גי' הכוללים ממ"ד).

נתונים נפחיים:

מוצעים 11 בניינים מגורים בגבהים משתנים, המחולקים ל-3 טיפוסים בניינים (ראו תכנית גבהים מטה) :

- 3 מבנים קיימים בני 8 קומות (קומת קרקע + 7 קומות).
- 5 מבנים חדשים בבנייה מרקמית של 9-9.5 קומות.
- 3 מבנים חדשים בבנייה מגדלית של 15-19 קומות.

מרבית הדירות בתחום התכנית נמצאות בשני טיפוסים הבנייה הראשונים בעלי עלויות תחזוקה הנמוכות יותר.

תכסית: לא תעלה על 65% ממגרשים בייעוד מגורים

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	140% (בנויים בפועל)	500%
גובה	4-8 קומות	3 מבנים קיימים בני 8 קומות. 5 מבנים עד 9 קומות + גג חלקית 3 מבנים 15-19 קומות + קומת גג חלקית
מטר	13-25	עד 57
תכסית	29% משטח חלקה 16	65% משטחים בייעוד מגורים
מקומות חניה	167 מ"ח ללא הצמדה בתחום החלקה המשקפים תקן 1:0.5	481 בחניה תת קרקעית בכלל המתחמים (תקן 0.8 ליח"ד חדשות ותקן 0 ליח"ד דב"י)



עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- התכנית נמצאת באזור המוגדר בתכנית המתאר להתחדשות עירונית, לכן מתאפשרת תוספת 1 רח"ק עד להגעה לרח"ק מרבי 5, ויצירת רח"ק ממוצע בין שלושת מתחמי המימוש.
- במסגרת "המתווה המשולב" בניינים בני ה-8 קומות יעברו עיבוי אשר יכלול: חיזוק נגד רעידות אדמה, שטחי בנייה בקומת הקרקע למסחר ומגורים, ותוספת מרפסות עבור יחידות הדיור הפונות כלפי רחוב רובינשטיין. התחשיב הכלכלי לתכנית מאפשר לבעלי הדירות בבניינים אלה לבחור את מיקום דירת התמורה בין בניינים אלה לבין הבניינים החדשים.
- בהתאם לחוק ההסדרים משנת 2023 מתקבל במתחם פטור ממיסוי ל"מתווה המשולב". החוק עבר לאחר פורום מהנדס העיר ולכן המתווה התכנוני והתחשיב הכלכלי עודכנו בהתאם.
- ההתחדשות בתכנית, מתאפשרים בזכות החלטת מועצת העיר בדבר מתן פטור מלא מהיטלי השבחה מחודש מארס 2020 ובזכות פטור ממיסוי ל"מתווה המשולב" שהתקבל במסגרת חוק ההסדרים.
- בשטח פועלים יזמים המחתימים תושבים על חווי פינוי בינוי.
- במטרה להבטיח את תחזוקת הבינוי המוצע בתכנית הדו"ח הכלכלי כולל הקמת קרן הונית לדיירים חוזרים בהתאם למדיניות העירונית.
- התכנית מסדירה את מגרש מס' 2036- מגרש ביעוד מגורים בשטח 66 מ"ר אשר נמצא מחוץ לגבולות חלקה 16.



התייחסות לסביבה :

- מרחב התכנון כולל מספר רב של עצים בוגרים, רבים בערכיות גבוהה וגבוהה מאד. התכנון במרחב נעשה בהתחשבות בעצים, כך ש76% מהעצים ישמרו ויכללו בתאי שטח המיועדים לשטחי ציבור או לצד מבנים. בתוך כך נשמרים כל העצים בערכיות גבוהה מאד, ומרבית העצים בערכיות גבוהה.
- חשוב להדגיש ש"המתווה המשולב" מאפשר שמירה על עצים והצמחייה בסביבת לבניינים שנשמרים. למעשה בזכות המתווה המשולב נשמר מקטע שלם של המרחב העובר תהליכי טרנספורמציה.
- על מנת לשמור על מרחבים איכותיים בסמיכות לבנייני המגורים הקיימים, הוגדר כי הבינוי החדש יתוכנן במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מהבניינים הקיימים.
- ניהול מי נגר – 15% מהשטחים הסחירים בתכנית יהיו שטחי חלחול פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית, ופנויים מכל תכסית קשיחה (לרבות ריצוף מחלחל).



חווד היח' לתכנון אסטרטגי

1. שטחי ציבור:

הפרוגרמה נערכה בהתייחס לנתוני התכנון המוצע (מספר יח"ד ושטח) ובהתחשב בסביבת התכנון. החישוב מבוסס על גודל משק הבית המאפיין את שכונת יפו ד' כיום (2.6). הנחה זו נמוכה ביחס למגמות הגידול האופייניות לאזור וזאת לאור ממוצע גודל יחידות הדיור הקטן יחסית בתכנון המוצע. בתחום התוכנית 668 יחידות דיור כאשר התוכנית מוסיפה מחצית מהיקף יחידות הדיור והמחצית השנייה קיימת בפועל.

בהתבסס על הנ"ל ועל הפרקטיקה העירונית, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור:

- שב"צ 2.9 דונם
- שב"פ 4.3 דונם, מתוכם: 2.7 ד' סף הבית ו-1.6 ד' עירוני.

התייחסות לתכנון המוצע:

התכנית המוצעת מקודמת על ידי הועדה המקומית במתווה אופטימאלי המאפשר התחדשות עירונית מתונה ושימיה לצד שמירה על המרקם של האזור ואופי השכונה. בתכנון מיושמים עקרונות שנתפרו באופן מיוחד למתחם זה על מנת לייצר תכנון שמטיב עם דיירי המתחם והסביבה.

- עיצוב עירוני - התוכנית שומרת בנייה מרקמית ונפחי בנייה המתאימים לאופי האזור ולשכונה, זאת על אף ריבוי יח"ד וצפיפות גבוהה יחסית במצב הנכנס.
- חיזוק השלד הציבורי - התוכנית מייצרת קישוריות צפון דרום על ידי יצירת דרך והסדרת שבילים, וכן מגדילה את היצע השטחים הפתוחים.
- גיוון אוכלוסייה ועלויות תחזוקה נמוכות - התוכנית מציעה מתווה התחדשות משולב ששומר על המבנים ומאפשר התחדשות של יתר המבנים, גובה המבנים נמוך ביחס לתוכניות התחדשות כך שעלויות התחזוקה נמוכות יותר.
- ישימות - כיום מדובר במתחם עם 334 יחידות דיור ללא פרצלציה בין המבנים, התוכנית מסדירה פרצלציה ומפרידה ל-3 מתחמי מימוש לעידוד ההתחדשות של המבנים.
- תשתיות ציבוריות - התוכנית מייצרת עומסים מתונים יחסית על התשתיות הציבוריות לאור מכפיל יחידות הדיור הנמוך ביחס לאזור.

המלצות:

לאור היתרונות התוכנית המפורטים לעיל מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור בהיקפים הבאים:

- **שטחי ציבור:** כל מתחם יקצה בתחומו 400 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים שיאפשרו הקמת זוג כיתות גן או מעון וכן שימושי קהילה, שירותים חברתיים, בריאות וכו'. לשטחים אלה יוצמדו שטחי חצרות בהיקפים שתואמים את הגדרות משרד החינוך (350 מ"ר לזוג כיתות).
- **סה"כ בתחום התוכנית יוקמו שטחי ציבור מבונים בהיקף של 1200 מ"ר.**
- **שטחים פתוחים:** התוכנית מקצה שצ"פ של כ- 2.1 ד' שטחים ציבוריים פתוחים ועוד כ-1.2 דונם שטח פרטי פתוח. שטחים אלה בעלי חשיבות גבוהה בשכונה מצטופפת שמשנה את פניה.
- **דרכים:** כ-1.5 דונם יוקצו לטובת יצירת דרך חדשה ולהיבדור צפון דרום בין רחובות הלר ורובינשטיין. סה"כ בתחום התוכנית הקצאה משמעותית לצורכי ציבור של כ- 20% מהשטחים הסחירים.

2. תמהיל יח"ד

תמהיל קיים - 334 יחידות דיור מתוכן כ-10% מעל 85 מ"ר והיתר בשטח של כ-60 מ"ר

תמהיל מוצע

שטח דירה ממוצע בתחום התוכנית כ-86-90 מ"ר (בהתאם לפתרון המיגון שיקבע).
לפחות 15% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של 45-60 מ"ר
לפחות 30% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של 65-85 מ"ר
לפחות 25% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של 85-100 מ"ר
לפחות 10% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של מעל 100 מ"ר
התמהיל המופיע מעלה מתייחס לשטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי בלבד ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק.

3. דיור בהישג יד

התוכנית כוללת תמהיל יחידות דיור מגוון בעליות תחזוקה שונות, הגדרות לשיפוץ ותוספת שימושים למבנים קיימים ודיור בהישג יד במחיר מופחת.
על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיור, 67 דירות, בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים.



חווד תחבורתית

1. **הולכי רגל** – רח' רובינשטיין מתאפיין במדרכות מוסדרות משני צדיו, ברוחב מינימלי של 2.50 מ'. הרחוב מאפשר נגישות לגן ברינקר ומרכז קהילתי ומתנ"ס רק"ע הנמצאים בצדו הדרומי, וכן למסחר מקומי הנמצא בפינת הרחובות סומקן ונרדור. הרחוב משרת תנועת הולכי רגל החוצה בין שכונות יפו ג' ונווה אילן לכיוון תחנת רכבת חולון וולפסון והמרכז הרפואי וולפסון, וכן מאפשר נגישות לדרי שכונה יפו ד' לכיוון רחוב הלר אל שבט צופי יפו, מרכז הטניס יפו ופארק דוידוף מצפון לה. רחוב רובינשטיין יאפשר תנועת הולכי רגל לשתי תחנות רק"ל של הקו האדום – מחרוזת והבעש"ט.
במסגרת הפרויקט יוסדר מחדש חתך רחוב רובינשטיין באופן שיאפשר הרחבת המדרכה הצפונית לכ-3.0-3.50 מ', והשלמת מדרכה בצמוד לחניון סומקין-נרדור. יתר על כן, תורחב המדרכה בגב תחנת האוטובוס רובינשטיין/ נרדור, תשופר הנגישות הקיימת בין רחוב רובינשטיין להלר דרך שצ"פ רחב שיפותח בין מבני המתחם, ודרך המשך רחוב חלמית העתידי אשר יתחבר בעתיד לרחוב הלר. תכנון רחוב חלמית החדש יאפשר תכנון מדרכות רחבות משני הצדדים, ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ'.
2. **שבילי אופניים** שביל האופניים הקיים ברחוב הלר מרוחק כ-80 מ' מהמתחם. שביל האופניים הקיים במחרוזת מרוחק כ-200 מ' מהמתחם. שבילים אלה מאפשרים נגישות מערבה אל שביל האופניים המקביל למסלול הקו האדום של הרכבת הקלה, ומזרחה אל שביל אופניים היינריך היינה – דרך שלבים לכיוון מרכז העיר תל-אביב. הרחובות הפנימיים של השכונה ברובם ממותני תנועה ומאפשרים תנועת אופניים משולבת עם תנועה מוטורית.
רוחב זכות הדרך ברחוב המשולב המוצע בתכנית מאפשר תכנון שביל אופניים. יש לבחון הטמעת שביל האופניים במסגרת תכנון מפורט לדרך זו בשלב תכנית העיצוב.
3. **תחבורה ציבורית** התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות למערכת הסעת המונים קיימת- רכבת ישראל (תחנת חולון וולפסון), ומערכת הסעת המונים המתוכננת להיפתח בקרוב- הקו האדום של הרכבת הקלה בשד' ירושלים, ובמקביל אליה שימור הנת"צ הקיים ברחוב.
תחנת הרכבת הכבדה חולון וולפסון מרוחקת כ-350 מ' ממתחם רובינשטיין. במיקום זה מתוכנן לקום קו המטרו M2. שתי תחנות רק"ל סמוכות למתחם רובינשטיין- כ-350 מ' מצפון-מערב מתוכננת תחנת הבעש"ט, וכ-450 מ' מדרום-מערב מתוכננת תחנת מחרוזת.
תחנות האוטובוס יישמרו במיקום הקיים כיום. במרחק של כ-50 מ' מדרום-מזרח למתחם נמצאת ברחוב רובינשטיין תחנה לשירות קווי אוטובוס מקומיים המבצעים את המסלול הלר-רובינשטיין-נרדור. במרחק של כ-50 מ' מצפון למתחם נמצאת ברחוב הלר תחנה לשירות קווי אוטובוס המבצעים מסלולים בין ערים בתוך המטרופולין.
מרחקי ההליכה מהמתחם אל תחנות התחבורה הציבורית תקינים ומקובלים, השכונה ככלל משוררת בצורה טובה מאוד על-ידי תחבורה ציבורית.
4. **תקן חניה**: לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), מתחם רובינשטיין מוגדר באזור א' הנמצא במרחק אווירי עד 300 מטרים מציר מתע"ן ועד גבול המגרש שנדרש בו מקומות חניה. הבינוי המתוכנן במתחם כולל כ-200 יח"ד ושטח מסחרי בתת קרקע של 200-550 מ"ר. לפי התקן, נדרשות בכל מבנה כ-170 חניות לרכב פרטי, 25 לאופנועים, 200 לאופניים. בפרויקט זה תקן החניה למגורים ולמסחר הוגדר ל-0.8. במסגרת הפרויקט מתוכננים 3 חניונים תת-קרקעיים נפרדים, עבור כל אחד מהמבנים. המסחר המתוכנן במתחם בעל אופי שכונתי-מקומי, ומיועד לשרת את דרי המתחם והשכונה הקרובים. לפיכך, אינו מצריך הגעה ברכב וביקוש מיוחד לחניות צמודות.
5. **שטח תפעולי לפריקה וטעינה**: לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), יוגדר מקום חניה לפריקה או לטעינה, להעלאת נוסעים או להורדתם, או לרכב שירותים או הצלה, לצרכי השימוש בנכס ותפעולו. בתכנון המתחם הוגדרו ארבעה מקומות חניה לפריקה וטעינה, שניים מתוכם מיועדים לשירות המסחר במבנה 3, והשניים האחרים לשירות המסחר במבנים 1,2. מבנה 2 יוכל לעשות שימוש בכל אחת מ-4 החניות.

התייעצות עם הציבור

במהלך שנות קידום התכנית, התקיימו מספר מפגשים והופצו עדכונים בכתב בהם הוסבר דבר קידום התכנית במתחם. לאחר אישור עיקרי התכנית בפורום מהנדס העיר (30.04.2023), התקבל אישור תת הועדה לשיתוף הציבור את המתווה לעדכון הציבור (16.05.2023). בהתאם למתווה נערכו ממפגשי תושבים ונשלח מכתב.

תאריכים	משתתפים	מטרות	פעולה
מאי 2023		<ol style="list-style-type: none"> 1. הודעה ברורה ביחס לתכנון המתקדם. 2. עדכון ביחס לכנס שת"צ הקרוב 3. עדכון לשירות עו"ס קהילתי קיים לשכונה 	הפצת מכתב עדכון לדיירים
03.07.2023	כ-10 נציגים	<ol style="list-style-type: none"> 1. חידוש הקשר ובניית אמון עם קבוצת וועדי בתים שהוקמה בעבר ע"י עו"ס קהילתית. 2. שיתוף הקבוצה בהכנות לכנס שיתוף הציבור לתכנית התחדשות עירונית וקבלת התייחסויות. 3. גיוס הקבוצה להעלאת מוטיבציה של בעלי דירות להשתתף במפגש שיתוף הציבור 4. קבלת מידע מהתושבים לגבי: מצב התארגנות, התנהלות מול היזם, עמדות לגבי ההתחדשות, חששות ומידע חסר 	מפגש עם קבוצת וועדי בתים.
12.07.2023	כ-21 תושבים ובעלי העניין	הסברת והצגת התכנית – יתרונות, משמעות תכנונית/כלכלית/קהילתית, לוחות זמנים	מפגש זום רחב לכל בעלי העניין
17.07.2023	כ-65 תושבים ובעלי עניין.	<ol style="list-style-type: none"> 1. לאפשר שיח בקבוצות מצומצמות יותר ורלוונטיות תכנונית (תתי מתחם) 2. הצגת התכנון המוצע ומשמעותיו וקבלת התייחסויות 3. הנגשת שירותי הייעוץ והסיוע לתושבים 4. הצגת השלבים הבאים ולוחות הזמנים. 5. הסבר לגבי תהליך מומלץ לקידום. 6. הסבר לגבי זכויות לאוכל' מיוחדות 7. קבלת מידע מהתושבים לגבי: מצב התארגנות, התנהלות מול היזם, עמדות לגבי ההתחדשות, חששות ומידע חסר. 	מפגש אליו יוזמנו בעלי דירות (ודיור ציבורי). המפגש יתקיים בשלוש קבוצות בהתאם לחלוקה למתחמים. המפגשים יתקיימו במקביל באותו מועד

להלן סיכום מסקנות המפגשים :

- במתחם רובינשטיין-הלר, ניכרת נוכחות גורמים דומיננטיים המשתלטים על השיח, מייצרים דיסאינפורמציה, זורים פחדים וחששות בקרב התושבים, ומסיטים כנגד העירייה.
- לאור ריבוי יחידות הדיור במתחם והגיוון של האוכלוסייה, קיים קושי להגיע אל מרבית בעלי הדירות ולדברר את התכנון. קולם של רב משקי הבית בתחום התכנית לא נשמע.
- נדרשת עבודה חברתית עמוקה לדברור והבטחת הצלחת התהליך התכנוני. לפירוט נוסף ניתן לעיין בדו"ח שיתוף הציבור המלא.



חווד איכות הסביבה

קרינה:

נערך חיזוי קרינה לתכנית. יש לשמור על מרחק ביטחון 35 מ' מציר הקו 161 באופן קטגורי. לא ניתן למקם בינוי או כל שימוש לשהייה ממושכת אחר בשטח בתחום ה 35 מטר המושפע מקו המתח העליון ק"ו. לחילופין יש להטמין את הקו באזורים של שהיה ממושכת רמת הקרינה האלקטרומגנטית לא תעלה על 4 מיליגאוס. בשלב תכנית העיצוב יוצג מיקום חדרי טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת. לשלב היתרי הבנייה ותעודת גמר יערכו חיזוי קרינה ומדידות בפועל בהתאמה. ככל שימצא כי קיימת חריגה יידרשו פתרונות.

איכות אויר:

בכפוף לתוצאות ניטור שנערך באיילון נקבע שמיקום שימושים רגישים במבנה המזרחי של התכנית יעשה מגובה 4.5 מ' ממפלס הקרקע. פתרונות הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר יקבעו בשלב תכנית העיצוב.

*** אסבסט:**

נערך סקר אסבסט לתכנית ונמצא כי קיים אסבסט במבנים בתחום התכנית. פינוי האסבסט יעשה טרם תחילת כל עבודה ע"י סוקר אסבסט ובכפוף להנחיות שניתנו.

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש מתחבורה. ניתנו הנחיות לרמת ההפחתה הנדרשת במעטפת המבנה לשני בנייני מגורים במתחם 3 בחזיתות וקומות עם קו ראייה לאיילון דרום (מבנה בן 19 קומות ומבנה בן 10 קומות) כמו גם לשימושים ציבוריים הרגישים לרעש. כל זאת על מנת לעמוד בדרישה לעמידה במפלסי רעש של 40 דציבל במגורים עם חלונות סגורים בשעת שיא הרעש ו-35 דציבל במבני חינוך. הנושא האקוסטי ייבחן בנוסף במסגרת תכנית העיצוב והיתרי הבנייה עם קידום התכנון.

נדרש לסיים תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה לאחר הדיון בוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>מספר התכנית תא/מק/5150 507-1099167</p>				<p>שם התכנית רובינשטיין הלר</p>	<p>מגיש התכנית</p>	<p>עורך התכנית אדר אנטון סנדלר אדר עמרי בורנשטיין</p>	
<p>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>				<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
<p>שם הרשות (בה חלה התכנית)</p>		<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>		<p>תכנית כוללנית בשטח התכנית</p>		<p>סוג הרשות</p>	
<p>תל אביב יפו</p>		<p>עירונית</p>		<p>כפרית</p>		<p>יש <input checked="" type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/></p>	
<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאושרה</p>							
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>							
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>							

מס' הסעיף בחוק מס' סמכות ועדה מחומית	תאריך יצירת התכנית הגם וטת המוצעת		
<p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מת'תולך 22.12.2016)</p>	<p>התכנית הורה בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת ההוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>		
<p>התכנית הורה בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת ההוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>			
הוראות מיוחדות בתוכנית המוצעת	הוראות מיוחדות בתכנית המתארת	זהות השטח בתוכנית המתאר	דגשיו והאשור בתוכנית המתארת
+	<p>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון בנספח אזורי התכנון.</p> <p>מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים והמתחמים לתכניות פינוי בינוי 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.</p>	<p>אזור תכנון 704 א' בנספח אזורי ומתחמי תכנון יפג', יפג ד'</p>	<p>הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת ההוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
+	<p>5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית- ס' 5.3.2 (ג) - בתכנית להתחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר רח"ק 1 מעל הרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקעי: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p>

	בנספח העיצוב העירוני. ס' 5.3.2 (ד) - רח"ק ממוצע במגרשים בהם נקבעו שימושים סחירים		
+	ייעודי קרקע בתכנית- מגורים ב', שפ"פ, שצ"פ, דרך משולבת במצב הנכנס קיימות 334 יח"ד, מתוך 126 בבניינים בני 8 קומות. התכנית מציעה 668 יח"ד מתוך 67 יחידות דב"י.	ייעוד קרקע: ס' 3.2.4-אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.6.13 - ציר ירוק מטרופוליני ס' 3.1.1 (ו')- מוסדות ומבני ציבור ס' 3.2.1 - התכנית מוסיפה מעל 100 יחידות דיוור, הועדה תחליט על הפקדתה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת והתנאים בסעיף.	לפי תשריט אזורי יעוד: ס' 3.2.4-אזור מגורים בבניה עירונית
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מגורים צפופות: 38 יח"ד לדונם	מקבץ שימושים ראשיים ס' 3.2.4 (א)- מגורים, ס' 3.2.4 (ג)- צפופות הבניה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.
+	מגורים צפופות: 38 יח"ד לדונם	מקבץ שימושים נוספים ס' 3.2.4 (א)- משרדים כחלק מדירת מגורים, ומסחר 1. ס' 3.1.1 (ו') - שימושים כלליים: מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי. ס' 3.1.1 (ד')- שימושים נוספים יקבעו בהיקף עד 25%.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	במתחמי מימוש 1-3 נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מרבי 5 ממוצע.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	שטחי בנייה העולים על הרח"ק. (ב) - מתחם התחדשות עירונית. (ה) - שטחים עבור מרפסות. (ו)- ייעודים ושימושים ציבוריים, ניתן לקבוע רח"ק נוסף עבור מצללות או סככות צל.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	ס' 3.1.5 (א') - שטחי בניה בתת הקרקע לפי	בכל שטח העיר	

ע'1.			
	ס' 3.1.5 (ד') - יותרו כל השימושים המותרים בתת הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על השבון שסחי הנייה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.		
+	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף ס' 4.2.2 (א') - גובה לפי נספח לעיצוב עירוני.</p> <p>ס' 4.2.2 (ג') - גובה הבנייה המרבי לקומה טיפוסית לא יעלה 3.8 במבנים בגובה 12 קומות ומעלה ניתן לקבוע קומת קרקע העולה על 3.8 מ' ועד 6 מ'.</p> <p>ס' 3 - קומת הגג בבניינים בגובה עד 20 קומות תהיה קומה חלקית.</p> <p>ס' 4.2.6 (ב') - עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב - מתחם התחדשות עירונית.</p>	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות	קביעת גובה הבנייה והראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	התכנית עולה על מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני לאור היותה במתחם התחדשות עירונית ועולה בדרגת גובה אחת ל-15 ק' + הטמעת הקלה של 4 ק' לשני בניינים שיהיו בני 19 ק'.		
+	<p>ס' 4.2.1 - הוראות כלליות.</p> <p>(ב') בתכנית מפורטת רשאית הועדה לדרוש צירוף נספח בינוי.</p> <p>(ג') הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>ס' 4.2.3 - הוראות בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש.</p> <p>ס' 4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעות ועצים.</p>	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	<p>ס' 4.1.1 (א')-(ח') - מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת.</p>	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	<p>תואם חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p>כ-3.9 ד' המוללים שטחים ציבוריים פתוחים ודרך משולבת וקיימת.</p> <p>1200 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים, בחלוקה שווה לשלושת מתחמי המימוש.</p>	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט לאזור 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
התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-2 ד'.	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' (א) שימושים ראשיים: שצ"פ, שטח פתוח מקומי, דרך משולבת, וציר ירוק מטרופוליני. (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד. ס' 3.6.11 – שטח פתוח מקומי. ס' 3.6.13 – ציר ירוק מטרופוליני. ס' 3.6.14 – רחוב שכונתי (רח' רובינשטיין). (ב') הוראות לרוחב מדרכות.	בכל שטח התוכנית ציר ירוק מטרופוליני, שטח פתוח מקומי, דרך משולבת.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
הרחבת מדרכות על דרך זיקת הנאה.	סעיף 3.8.1 כללי. ס' 3.8.1 (ג) – תכנית הכוללת או גובלת בשביל אופניים, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו בתחומה. ס' 3.8.1 (ה) – תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת בהכנת חו"ד תחבורתית להחלטת הועדה המקומית. ס' 3.8.2 (ה) – דרך מקומית. ס' 3.8.4 – תכנית הסמוכה לקו מתע"ן. ס' 3.8.7 – תקן חנייה. ס' 1.4.5 – לעניים סימבול ברדיוס 500 מ'. הסימבולים הסמוכים: מחלף, מתח"מ עירוני, מחלף או מפרידן קיים או מאושר.	נספח תחבורה מחלף, מתח"מ עירוני, מחלף או מפרידן קיים או מאושר, רכבת ישראל, שביל אופניים, קו אדום.	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 – הגענו לכאן. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסות (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)
בהתאם לחו"ד תחבורתית. יצירת דרך משולבת מקומית.	התכנית אינה כוללת את הסימבולים המפורטים, שהתכנון עבורם יהיה בתכנית עתידית.		
בהתאם לחו"ד סביבתית.	ס' 4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית. ס' 4.4.3 – בנייה ירוקה ס' 4.4.4 – הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	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			
+	<p>ס' 4.6.3 - הבריכות אגירה ורדיוסי מגן. בריכת מים מתוכננת.</p> <p>ס' 4.6.4 - שטח פני לחלחול</p> <p>ס' 4.6.5 - ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>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)</p>
<p>בריכת אגירה, מים ורדיוסי מגן לא נמצאים בתחום התכנית.</p>			

שימוש בסעיף 62א(א) (ה)	
שימוש בתוכנית המפורטת	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: (א4) - קביעה או שינוי גובה תקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יח"ד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות וערונית.
	סעיף מחות הסעיף
+ איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+ הארכת דרך	סעיף קטן (א2) הרחבת והארכת דרך בתנאי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
+ הגדלת שטחי ציבור פתוחים ודרכים	סעיף קטן (א3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
+ קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+ שינוי הוראות בניין	סעיף קטן (א5) שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
+ הקלה במספר קומות	סעיף קטן (א9) כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")
+ קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים מעבר	סעיף קטן (א19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

הצחיה והתמוות			
ברקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית.			
פירוט הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי ברמלי אדר'	025332735		31-07-2023
פירוט המשפט לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברתם אזור ענ"ד	24389467		6.7.2023

ת.ברום | 2017

העתיקים
 גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

1. מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
 1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

3. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
 4. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
 5. חתימת האגרונום העירוני על נספח ערכיות עצים.
 6. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכים ולנספח הסביבתי המעודכנים.
 7. אישור יח' לתכנון בר קיימא את מסמכי התכנית על נספחיה.
 8. עדכון המדידה האנליטית.
2. מבוקש לאשר פרסום לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף זה חוק, כמפורט לתכנית מספר 507-1221613: "לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה".
תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23-ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

מישה דנילוב : תוכנית להתחדשות עירונית שמקודמת מ-2016 בהובלת הועדה המקומית. מדובר בחלקה אחת עם 334 יח"ד למעשה זהו מצב חריג שישנה כאן תלות קניינית אלה באלה, גם לטובת התחדשות עירונית וגם לטובת ניהול חיי היומיום. במסגרת החלקה הזו הצפיפות במצב הנכנס גבוהה כך שכל פתרון של התחדשות עירונית שבחנו לאורך השנים ייצר בניה מגדלית בצפיפות ומכפילים מאוד גבוהים וכתוצאה מכך יצר תוצר לא מתאים לשכונה לא לאופי ולשכונה שלה. שכונת יפו ד' עם ריבוי תושבים מרקעים אתניים שונים ומצב סוציאקונומי מורכב. ואני אשמח לתת לגל מי-בר ממנהל השירותים החברתיים לה ציג את המורכבויות בהמשך.

עם הזמן הבנו שעלינו לייצר מספר פתרונות שתומכים בתכנון. למעשה פנינו למועצת העיר כדי לקבל פתרונות משולבים לא רק תכנוניים גם כלכליים שיתנו פתרון לבעיות שנתקלנו. אחד מהם הוא קבלת פטור מהיטלי השבחה. בנוסף מימשנו את המודל המשולב שחלק מהבנינים עוברים עיבוי וחיזוק ויש למודל הזה יתרונות רבים, אחד מהם הוא מוריד את מס' יחידות הדיון שנכנסות להריסה וכתוצאה מכך את מס' יחידות שיש לבנות. כדי לתמוך במודל הזה היינו צריכים לפנות לכנסת במסגרת חוק ההסדרים שאושר במאי האחרון ועבר בחקיקה, וקיבלנו פתור ממיסוי במודל משולב ונתן לנו תמיכה נוספת. אלו הפתרונות שניתנו שמייצר סביבת מגורים טובה ומתאימה לתושבים, לשכונה ולעיר. עכשיו אבקש מאדריכל התכנית להציג את התכנון.

אנטון סנדלר : מציג התוכנית

מישה דנילוב : אני חייב לציין שהעבודה נעשתה פה בשילוב כוחות של המישלמה ליפו, עו"ב שניהלו את הפרויקט ביד רמה, היחידה לתכנון אסטרטגי, והיח' להתחדשות עירונית במנהל השירותים החברתיים, הפועלים בשטח עם התושבים. אבקש מגל מי-בר – מנהלת המחלקה להתחדשות עירונית – להגיד כמה דברים על המורכבות החברתית במרחב.

גל מי-בר הלר : מציגה את ההיבט החברתי. אנחנו מחלקה שמכשירה עובדים סוציאליים קהילתיים בשכונות שיש להם מורכבות חברתית בתהליך ההתחדשות העירונית. אנחנו יוצרים מעטפת ערכית ורגשית לתושבים. יש כאן מספר גבוה של בתי אב שרגישים לתהליכי ההתחדשות העירונית ומתקשים למצוא את הזכויות שלהם ומתקשים להיות מעורבים מאחר ואינם דוברים עברית ורוצים להשפיע על תהליכי קבלת ההחלטות ורובם רוצים להמשיך להיות ברח' בשכונה בקהילה שלהם. כעובדים סוציאליים התפקיד שלנו לסייע לחלשים ולאפשר להם להיות חלק מההחלטות. לצד זה יש כאן התנהלות חמורה שלא מאפשרת לנו לתת את השירות למי שזקוק לנו. אנו מקבלים פניות של תושבים על הטרדה של אנשים מבוגרים בדפיקות בדלת בחתימה של יזם כולל פרסום כל המשפחות שלא חתמו עד עכשיו ובגללם מתעכב הטיפול בתחזוקת הבניין. ענין החברה המארגנת שהודיעה לנו שהם חברה מלווה ולפיכך לא חל עליה חוק המארגנים. יש כאן

קבוצה מצומצמת שמנסה להשליט סדר יום באופן שלא מקבל עלינו כולל סילוף עובדות ויצירת עוינות נגד עובדי עירייה ובאחד המפגשים זה אף הגיע למצב בו נדרשת בהפעלת חטיבת סלע. לעניין הסמכת הנציגות- זהו נושא קריטי לקידום תהליך נכון אך אפשר לעשות בתנאי שהיא פועלת באחריות ובתקינות ועד היום לא ראינו כתב הסמכה לנציגות. תושבים מקבלים הנחיה לא להגיע למפגשים עמנו והמודעות שנתלות על ידנו נתלשות. התפקיד שלנו כעובדים סוציאליים לעזור לחלשים.

רפי שושן- המישלמה ליפו: יש הזדמנות של פרויקט שמחכה הרבה שנים ואפשר לקדם. בשנה האחרונה עם שותפים יש כאן מודל ותוכנית שמשלבת את כל העקרונות העירוניים התכנוניים. בין אם לשלב את הצפיפות זו שכונה מאוד ייחודית להבדיל ממה שנאמר בתקשורת. יש כאן קהילה תוססת ומתפתחת עם תרבות וקהילה מדהימה ומחוברת. יש פה תוכנית שהיא גם מבחינה כלכלית אדריכלית ושימור הקהילה שמטופלת על ידי העירייה יש פה פתרון ממנצח. יש פה נוסחה שתעשה טוב לשכונה זהו פרויקט ייחודי חברתי ששומר על הצביון הייחודי של יפו. כל מה שאפשר לפתח כולל הפרדס גם שם לפתח וכל האלמנטים נותנים את המוטיבציה לצאת לדרך.

שמואל הנדלר-תושב: אחד מנציגי הדיירים בשכונה ואני מלווה את הנציגות מ2016. אני לא גר בשכונה אך מעורב בשכונה. אני מגיע אליה פעם ביומיים. לקח לנו הרבה זמן לגבש נציגות מכל בנין יש שניים שלושה נציגים אנחנו מלווים ע"י עו"ד. יש היום 65% חתומים על חוזים מול יזם שהוא אאורה ואקרו נדל"ן והעירייה מנסה לעקוף אותנו בצורה והיא לא דיברה אתנו בשום צורה. כל השיח נעשה בצורה כוחנית ולא משתפת. נפגשתי עם גל בתחילת הדרך לשיתוף פעולה ובסופו של דבר הפנו לנו עורף. האינטרס שלנו שתהיה שכונה חדשה לתושבים. אני פעלתי למען התושבים כי אכפת לי, יש לי כמה דירות אבל כל מה שאני עושה זה הכל מתוך אכפתיות. אני מאד מקווה שלא תאשרו את התוכנית. כבר שבוע הבא נהיה 66% דיירים חתומים.

עזרא- תושב: 65% מתושבי הפרויקט זה לא קומץ אלים שמאיים על הרוב. בקטע החברתי נעשה ניסיון בשכונה לעשות הפרד ומשול ומסתבר שנבחרו נציגויות והתקדמו קדימה. יצרו קשר עם ועדי בתים והאוכלוסייה המוחלשת מכרו להם עציצים ועם הנציגויות לא נפגשו. נעשו סקרים ואף אחד מהנציגויות לא נסקר. העירייה אומרת שהם רוצים להשאיר את התושבים הללו בשכונה. לדעתי זה לא נכון. כדאי עבור התושבים האלה למכור את הדירות ולמצוא דירה אחרת. זו קפיצת מדרגה סוציאלית לאוכלוסייה שלא תוכל לעמוד בתחזוקה של הבניינים. כדאי שיעברו לבתים דומים. אין בעיה למצוא דירות כמו שלנו להשכרה באזור ועוד יישאר להם כסף לפנסיה. ליאור שפירא: מה היית עושה שונה בתוכנית. דורון ספיר: אנחנו דנים בתוכנית ולא ביזם.

קסם - בעלת דירה: קניתי שם דירה והשאלה לאן יכולים לקדם את השכונה ביחד. מהתחלה שהעירייה עובדת בהחרגה, היתה כאן מישהי ממינהל הנדסה בשיתוף ציבור רק פעם אחת, ניסית באופן אישי לצלצל. למחלקת הנדסה יפו דרום וניתקו אותי. המצב הוא שיש 65% שהיזמים אקרו ואאורה עשו את התהליכים החברתיים שאיחדו אותנו. הבעיה בתכנון הבניינים כל פעם שיש כיפת ברזל הם רועדים לא היינו רוצים שבניינים כאלה יעבור תמ"א לחיזוק. אנחנו ק"מ מהים רעידת אדמה תפגע ב-3 הבניינים אלו. יש לי דירה ברובינשטיין 63.

עזרא תושב: לא לפצל את המתחם יש תושבים שרוצים לגור בדירות חדשות ולא להכניס אוכלוסיות חלשות להיפך להביא כח חזק. גם את הכביש שלא יחלק את השכונה. מרגע שעזרא ובצרון יצאה מהפרויקט בשלב מסוים היתה התארגנות של התושבים למה בשלב התכנון לא שתפו תושבים באו שבועיים לפני שמציגים את התוכנית לועדה באמרה שתכנונו משהו בלי אפשרות להגיב מצד התושבים אלו בתים שלנו.

דורון ספיר: האם את גרה באחד הבניינים שמחזקים? שלושת הבניינים נהרסים ולדיירים שלהם יש זכות או להמשיך לגור בהם או לעבור לדירה אחרת במגדלים.

קסם תושבת: עצם הרעיון להחזיק בנין מחוזק הוא שגוי. בנוסף ההפרדה יש כביש באמצע אני לא רוצה שככה תראה השכונה שלי. המסחר שמתקיים שם אני לא רוצה שזה יהיה כמו שרונה אני רוצה שכונה קהילתית לא כמו מגדלי U שאין להם מרקם קהילתי למה לא לחזק את מרכז רקע.

רפי שושן מנכ"ל המישלמה ליפו: בבית רקע מקימים עוד מרכז תרבות של 2500 לטובת השכונה. לא נראה שאתם מבינים מה הולך להיבנות.

עזרא תושב: אם העירייה היתה משאירה את רח' הלר היה כביש מורחב בשטח של אד קוף כמו שאז הצעתי.

רוזה-תושבת: אני גרה במתחם ממלחמת כיפורים ונאמר שמורידים את כל רח' רובינשטיין 333 עד 63 וזה 334 דירות זה כולל 3 הבניינים בני 8 קומות שמשאירים מורידים 208 דירות. לפי אנטון סנדלר הפינוי בינוי יהיה אחד לאחד צריך לבנות 416 דירות. אנחנו מתנגדים לעוד כביש כמו שהתנגדנו לכביש הלר כי היתה חורשה פראית שזהו דבר נדיר בסביבה אורבנית. בגלל שאני חיה יותר מ-50 שנה ביפו אני רוצה

להגיד שביפו לא אופייני בנינים בני 19 ו15 קומות. יפו צריכה להישאר חד קומתי עם מבט לסגנון ערבי. יש צפיפות ותחבורה מאד קשה ברובינשטיין שאלו 2 נתיבים לכיוונים שונים אפילו שיזם לעשות מס' חניות 8 ל כל 10 דירות, תהיה צפיפות גדולה, עם הרבה מכונניות, ואנשים לא יוכלו להגיע לעבודה בזמן. בנוסף התכנון אומר שבכל בית תהיה מעלית אחד אנשים שהצטרפו ללכת לעבודה מה יקרה שכל האנשים ירדו במעלית אחד איזה עומס.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: מה שהובא בפני הועדה שיקף היטב את מה שהועבר ע"י הצוות המקצועי והבנתם חלק מהדברים שבקשנו לעמוד עליהם. זהו סיבוב רביעי של התוכנית ובדיוק בגלל המורכבות של חלקה אחת מעל 300 בתי אב וכל אחד עם רצונות ומאווים מכתבים סוג של כאוס תכנוני. מה שהתוכנית אומרת שהבעל בית היא עיריית ת"א-יפו שאומרת ויוצרת שמיכה המשכית למסמכי המדיניות של הועדה. מה שהטריד את הדיירים זה 3 המבנים שמשאירים. הכביש שמדובר הוא למעשה כבישון ברמת נגישות מקומית בלבד אבל הוא לא מהווה מטרד כאוטוסטרדה. הסוגיה היא שהחלופה של הריסת 3 הבנינים שהם 8 קומות, עם 6 דירות בקומה החלופה היא לייצר בינוי מגדלים אינטנסיבי מאוד המסות האלה לא נכנסות. צריך להבין כאשר מכניסים בניה מגדלית בהיקפים כאלה תיווצר חומה של מגדלים כדי להכניס את כל היחידות. יש לזכור שצריך לתת מענים ציבורים סבירים למסה כזו של אוכלוסייה. יש מקומות שלא נכנס כזו כמות בתנאים הכלכליים בצפיפויות האלו. דווקא אלו שהתנגדו לא מבניים לעומק את החלופה היזמית שמדברו על העוצמות האלו והמשמעות הנגזרות לאופי החיים שלהם. יש כאן אנשי צוות שהיו כאן במס' פגישות והיו גורמים שדאגו שהפגישות הללו יהיו לא אפקטיביות. בשמם של אינטרסים כלכליים אפשר לעשות הרבה דברים ואנחנו מתייחסים לכלל האוכלוסייה. ברגע שאנחנו רואים שיש אזור שמקבל דיקטטורה מקומית עם סיפורים על איומים וכד' אלו לא רק התושבים אלא גם בעלי הדירות. ולעניין השמירה על הבנינים הקיימים - אין מצב שניתן יד לפרויקט שאין בו בטיחות. הבנינים המחוזקים יידרשו לעמוד בכל התקנים הרלוונטיים ולחזוק נגד רעידות אדמה מלי פולישוק: מי יממן את החיזוק?

חן אריאלי: מה יכול להשקיט את האוכלוסייה? בונים ממדים?

אודי כרמלי: מרחיבים משפצים את המבנים הקיימים ומציעים מנגנון דירות לשיווק שמאפשר לכל יזם שהדיירים יבחרו לייצר מצב שהדירות הללו פתוחות לשיווק. אפשר לתת לדייר דירה חדשה וסוג של בינוי פינוי, הוא רואה את הבנין שלידו נהרס נבנה ויכול לעבור אליו מהיום הראשון ולהיכנס לשיפוץ אפשר לעשות הרבה מהלכים גמישים. אני לא רואה מהלך שיזם אחד הורס כ-350 יח"ד ומתחיל פרויקט על 1000 ומשהו יח"ד במכה אחת כרגע אין תקדים כזה בת"א-יפו.

אורלי אראל: היום יש דיון בעירייה בתוכנית עיצוב שמשאירה גם בנין בן 8 קומות ובונה בנין חדש לצדו. משפצים אותו ומוסיפים את מה שנדרש בבינוי החדש כדי שזה יהיה כלכלי.

דורון ספיר: כל דייר יכול לבחור אם להישאר בבנין הקיים או לעבור לבנין החדש.

מלי פולישוק: איך אתם מתעלמים מ-65% שחתמו.

אודי כרמלי: יש לנו עדויות על חתימות תחת איומים ובלחץ ויש פרויקטים בחתימות ומתי יש מצבים כאלה.

חיים גורן: העברנו תוכנית לא רחוק משם שהיה מפגש שיתוף ציבור התהליכים קורים.

רפי שושן - המישלמה ליפו: עשינו לא מעט שיחות עם תושבי רובינשטיין מתוך כוונה לקדם את התוכנית. הרבה אוכלוסייה שרוצה להישאר בשכונה וד"א היקף צורכי השירותים במרכז התרבות הלך וגדל בצורה דרמטית. הפכנו את מרכז תרבות אניס למרכז ענק עם הרבה תרבות ויצרנו קהילה מיוחדת. זה שיש גרעין בעיקר שלא גר שם ויש להם אינטרסים מובהקים כי יש להם דירות זה ברור מדוע, הם לא חיים את המורכבות והסדר הציבורי בשכונה. כל דיון שיתוף ציבור תמיד היה מתפוצץ על ידי אותם גורמים. בוזם יש גרעין שכל תפקידו הוא לייצג את היזם ולנסות לשכנע כמה אפשר לקבל עוד. דבר שיצר אנטי נגד העירייה. במפגשים שערכנו, כשפירקנו את ההתנגדות האוכלוסייה פתאום הבינה את שהפרויקט תחת תוכנית אחת תכנון אחד בתוכנית המתאר אלה דברים שהתושבים לא הבינו. יש פה תוכנית שמייצרת תוכנית שלא יכלה לעשות שנים. להיכנס שוב להיפגש עם אותו גרעין לא נצליח יותר ממה שנעשה היום.

חיים גורן: לגבי הטענה שיש להם חתימות של 65% לא ברור מה הדבר אומר אבל חלק מהחתימים לא בהכרח הבינו. דורון ספיר: הלוואי שיהיו 100% אין לנו בעיה עם היזם.

אורלי אראל: אותנו לא נממש את התוכנית היזם יממש. התושבים חתמו על 25 מ"ר בתוכנית בסמכות מחוזית. אנחנו לא מקדמים תוכניות בהתחדשות עירונית בסמכות ועדה מחוזית. יש מדיניות לועדה המקומית בתחשיב של זכויות הבניה מתחייבים על 12 מ"ר.

תמיר קהילה: במסגרת הפניות למשל קבלנו מסמכים שהבטיחו שמה שחותמים עליו זה רק לתהליך תכנון ואח"כ אפשר לבחור איזה יזם שרוצים מה שלא כך בחוזה. זה מה שהחברה המלווה הראתה לתושבים.

אורלי אראל: התחשיב נעשה לפי תוספת של 12 מ"ר אנחנו לא נכנסים לזה.

מלי פולישוק: מה שהיזם מציע חורג מזכויות הבניה בתוכנית המתאר.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - 0007-25'

מישה דנילוב: זה חורג מהמדיניות להתחדשות עירונית של הועדה המקומית בה נקבע אופן חישוב הזכויות.

אני רוצה להציג את חו"ד צוות: ראשית, לפני ההפקדה נדרש להשלים את התיקונים הטכניים והתיאומים כפי שמצוין בדרפט. שנית, והיות שיש פרצלציה ועקרונות החלוקה, אנחנו מבקשים לפרסם סעיף 78 שלא יהיו היתרים שיפרו את עקרונות החלוקה. אודי כרמלי: מה הנוסח של הסעיף?

מישה דנילוב: הנוסח הוא: "לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה"- כפי שמפורט בדרפט.

דורון ספיר: אם אין הערות נאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
 9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 11. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
 12. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
 13. חתימת האגרונום העירוני על נספח ערכיות עצים.
 14. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכים ולנספח הסביבתי המעודכנים.
 15. אישור יח' לתכנון בר קיימא את מסמכי התכנית על נספחיה.
 16. עדכון המדידה האנליטית.
3. לאשר פרסום לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף זה חוק, כמפורט לתכנית מספר 507-1221613: "לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה".
תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12412 בעמוד 8150 בתאריך 27/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

30/05/2024	The Marker
31/05/2024	ישראל היום
31/05/2024	מקומון ת"א

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות לתכנית:

1	עו"ד דוד בולדוז בשם גבי מרינה אצ'קסוב בעלת דירה ברובינשטיין 47, ת"א-יפו	ז'בוטינסקי 35, ר"ג
2	עו"ד דוד בולדוז בשם אלכסנדר וילנה מארקמן בעלי דירה ברובינשטיין 39, ת"א-יפו	ז'בוטינסקי 35, ר"ג
3	עו"ד עופר טויסטר בשם חב' אאורה	מנחם בגין 150, ת"א-יפו
4	עו"ד עינת שניידרמן ממשרד ע.עמידור ושות' בשם 330 בעלי דירות	מנחם בגין 148, ת"א-יפו
5	איריס ראובן – בעלת דירה רובינשטיין 57	רובינשטיין 57, ת"א-יפו
6	רוזה פינקנזון הווארד- בעלת דירה רובינשטיין 49	רובינשטיין 49, ת"א-יפו
7	דליה עסיס – בעלת דירה ברובינשטיין 33	אבא אחימאיר 12, ת"א-יפו
8	מהנדס העיר ת"א-יפו – אדר' אודי כרמלי	שד' בן גוריון 68, ת"א-יפו

כמו כן, התקבלו הערות לשכת התכנון מחוז תל אביב

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד דוד בולדוז בשם מרינה אצ'קסוב			
מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	התכנית שונה באופן מהותי מהתכנית שהוצעה על ידי הקבלן "אאורה" בע"מ, שכללה את הריסת הבניין של מרשתי ברובינשטיין 47.	לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית אינה מחויבת להצעות שניתנו על ידי קבלנים לבעלי דירות. יודגש כי התכנית הינה ביוזמת הועדה המקומית ובמימון עירוני.
2	בתכנית קיימת אמירה לפיה "התחשיב הכלכלי מאפשר לבעלי הדירות בבניינים אלה לבחור את מיקום דירת התמורה בין הבניינים אלו לבין החדשים" אולם אין באמירה זו כל הטלת מחויבות קונקרטית על הקבלן.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	התכנית נערכת על פי עקרונות איחוד וחלוקה שמאיים שמחשבים כל בעל זכויות לפי חלקו היחסי, באופן שוויוני ולפי עקרונות שמאיים מקובלים שמופיעים בעקרונות השומה לתכנית. טבלאות ההקצאה מקצות לבעלי הדירות (לרבות לבעלי הדירות בבניינים הגבוהים) זכויות בהתאם לחלקם היחסי במתחם המימוש, גם בבנייה החדשה מרקמית.
	התנגדות זו אינה סיכול התכנית, אלא הכנסת סעיף (א)		התכנית הוכנה עבור התושבים שיהיו בעלי הזכויות הנובעות מכוחה. כמקובל בתכניות התחדשות עירונית,

<p>התכנית אינה עוסקת במיקום דירות התמורה, אלא מייצרת אפשרויות לבחירת סוג ומיקום דירת התמורה בהתאם לצורך ולאופן ההתקשרות מול היזם, לבחירתם של בעלי הקרקע.</p> <p>ממליצים להוסיף הסבר בנושא בדברי ההסבר של התכנית.</p>		<p>הסדר) קונקרטי אשר ימנע את הפגיעה ויחייב את היזם לספק דירה חדשה כפי שמציעה התכנית.</p>	
<p>התכנית משביחה בהיותה מיטיבה עם המרחב ומקדמת התחדשות הבינוי הקיים תוך יצירת בינוי חדש מעורב שימושים, עם מרחבים פתוחים וירוקים במקום חניונים עיליים, וקישוריות לסביבה הסמוכה על ידי רחוב מקומי. בתכנית מתוכנן מסחר שישרת את תושבי השכונה, תוך הקפדה על הפרדתו מהמגורים. בתכנית העיצוב יתוכנן המסחר בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>בבניינים הגבוהים הקיימים נוספות מרפסות במקומות בהם אין הדבר הפוגע במרחק בין הבניינים. בהפניה צפונה לא נוספות מרפסות, כך שישמר מרחק מינימאלי של 10 מ'.</p> <p>לאור זכותם של בעלי הדירות לבחור את מיקום דירות התמורה, כאמור בסעיף קודם, אין בשינויים התכנוניים פגיעה בבעלי הזכויות /או בערך הדירות, אלא השבחה של כל תתי החלקות בצורה אחידה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ריבוי שינויים שיפגעו בערך הדירה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית בניין במרחק 12 מ' יחסום את החזית ויגרע מאיכות החיים בדירה. 2. העדר תוספת מרפסת בהפניה הצפונית בבניינים הגבוהים הקיימים. 3. תוספת יחידות המסחר בקומת הקרקע יפגעו באיכות החיים בדירה בשל רעש, צפיפות וריבוי משתמשים בשטח הציבורי. 4. כיום נהנה הבניין מהצמדה של שטח פתוח שיוסר מהתכנון החדש. 5. הוספת עורק תחבורה שיגרום לרעש בכל שעות היום. 	<p>3</p>

2. עו"ד דוד בלודז' בשם מארקמן אלכסנדר וילנה

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	מס' סעיף
ראו מענה בס' 1 להתנגדות מס' 1	לדחות את ההתנגדות	התכנית שונה באופן מהותי מהתכנית שהוצעה על ידי הקבלן "אאורה" בע"מ, שכללה את הריסת הבניין של מרשתי ברובינשטיין 47.	1
ראו מענה בס' 2 להתנגדות מס' 1	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בתכנית קיימת אמירה כללית לפי "התחשיב הכלכלי מאפשר לבעלי הדירות בבניינים אלה לבחור את מיקום דירת התמורה בין הבניינים אלו לבין החדשים" אולם אין באמירה זו כל הטלת מחויבות קונקרטית על הקבלן. התנגדות זו אינה סיכול התכנית, אלא הכנסת סעיף (או הסדר) קונקרטי אשר ימנע את הפגיעה ויחייב את היזם לספק דירה חדשה כפי שמציעה התכנית.	2
ראו מענה בס' 3 להתנגדות מס' 1	לדחות את	ריבוי שינויים שיפגעו בערך הדירה:	3

	ההתנגדות	<p>1. בניית בניין במרחק 12 מ' יחסום את החזית ויגרע מאיכות החיים בדירה.</p> <p>2. העדר מרפסת בהפניה הצפונית.</p> <p>3. תוספת יחידות המסחר בקומת הקרקע יפגעו באיכות החיים בדירה בשל רעש, צפיפות וריבוי משתמשים בשטח הציבורי.</p> <p>4. כיום נהנה הבניין משטח פתוח שיוסר מהתכנון החדש.</p>
--	----------	---

3. עו"ד עופר טויסטר בשם חב' אאורה			
מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	<p>התכנית אינה כדאית כלכלית ולכן לא תמומש, לאור בבחינת הסוגיות הבאות בתחשיב הכלכלי:</p> <p>1. עלות בנייה ישירה למטר עילי אמורה להיות 7,300 ש"ח ולא 6,400 כפי שנכתב בדו"ח.</p> <p>2. שטח החניה הממוצע אמור להיות 50 מ"ר ולא 35 מ"ר, כפי שנלקח בחשבון בנספח התנועה.</p> <p>3. שווי מ"ר למכירה בבניינים שעברו שיפוץ אמור להיות 35 אלש"ח למטר ולא 37 אלש"ח למ"ר כפי שנלקח בדו"ח הכלכלי.</p> <p>4. שווי דירות הדב"י אמור להיות במקדם 0.5 ולא 0.6 משווי דירות רגילות כפי שנעשה בתחשיב הכלכלי.</p> <p>5. הערכת חסר בעלויות טיפול בדיירים קיימים לעניין דמי השכירות, תקופת הביצוע, עלויות יועצי דיירים.</p> <p>6. הערכת חסר בעלויות שיפוץ דירות קיימות.</p> <p>בנסיבות אלה, מבוקש להורות על ביטול התכנית והכנת תכנית חדשה תחתיה בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול העצמת זכויות משמעותית (באמצעות פריצת מגבלת הרח"ק בתכנית הכוללנית), באופן שיביא את הפרויקט במתחם לשיעור רווח</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התחשיב הכלכלי המצורף למסמכי התוכנית נערך כחודשיים לפני ההחלטה על הפקדת התוכנית וזאת בהתאם למפורט בתקן 21.1, ודרישות החוק בהתאם לעקרונות התכנון כפי שנקבעו בתכניתה מופקדת. כלל הערכים המוצגים בתחשיב מבוססים על מחירוני בניה מקובלים (כגון דקל), עסקאות השוואה רלוונטיות, מקדמים שמאיים וכו'. התחשיב הכלכלי נבחן מספר פעמים, נמצא כלכלי, ואושר ע"י שמאי הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית הנדונה תואמת את תכנית המתאר (תא/5000), ומסמכי מדיניות תקפים: מדיניות שיכונן דרום יפו (תא/9080) מדיניות הדיור העירונית (תא/9146), ומדיניות התחדשות עירונית (תא/9112), והיא מאזנת בין ציפוף בהתאם לצרכים העירוניים והלאומיים, לבין מתן מענים לצורך בשטחי ציבור (פתוחים ומבונים) הנוצרים מהציפוף, מענה תנועתי (יצירת דרך), ובינוי מידתי המתאים לשכונה ותושביה.</p> <p>לאור כל האמור, אין זה נכון לבטל את התכנית ולהתחיל בתהליך תכנוני חדש בוועדה המחוזית על בסיס אנומליה כלכלית נקודתית. תהליך כזה יביא לתוצר תכנוני שאינו מותאם לשכונה ולעיכוב במתן פתרונות התחדשות לבנייני השכונה ותושביה.</p>

		<p>יזמי סביר ותאפשר תועלות חברתיות וציבוריות רבות לדיירים ולתושבי הסביבה.</p>	
<p>מקדם הציפוף (המכפיל) בתכנית הינו תוצר של תכנון שמטרתו להפחית את הצפיפות במרחב מורכב ובצפיפות גבוהה במצב הנכנס. המכפיל נובע כתוצאה משילוב גורמים שנעשו בהליך קידום התכנית - תכנוניים (שמירת הבניינים הגבוהים) וכלכליים (פטור מהיטל השבחה, פטור ממיסוי לבניינים הגבוהים).</p> <p>אופן בחינת המכפיל אינה רלוונטית בתכנית המקודמת ב"מתווה משולב", ויש לבחון את המכפיל ביחס לדירות המיועדות להריסה (מכפיל 2.6:1).</p> <p>יחד עם זאת, על מנת למצות את פוטנציאל נשיאת הקרקע, לייצר אחידות בגובה הבנייה המגדלית בתכנית וביחס לתכניות הסמוכות (תא/5108-פרדס אבו-סייף" ותא/5117-רובינשטיין המחרוזת"), מוצע להגביה את המגדל במרחב מימוש 1 ל-19 קומות (מ-15 קומות כיום) ותוספת כ-2200 מ"ר המהווים תוספת של כ-20 יח"ד, ע"י הסבת שטחי שצ"פ לשפ"פ בזיקת הנאה לציבור ובניהול ותחזוקה עירוניים. על מנת להבטיח איזון שמאי בין שלושת מרחבי המימוש, יחידות הדב"י בתכנית יתחלקו באופן דיפרנציאלי, ובתנאי שהיקף הדב"י יעמוד על 10%. לאור התרומה המשמעותית של הבניינים הגבוהים להיצע מגורים מגוון בשכונה, ממליצים כי 10% יח' הדב"י יחושב מהדירות החדשות בלבד. במידה ובמסגרת היתר הבנייה יוחלט להרוס בניינים אלה, אחוז הדב"י יהיה מכלל יח"ד. מסמכי התכנית והנחיות הבינוי, יעודכנו בהתאם.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>לעניין מכפיל (מקדם הציפוף):</p> <p>1. מכפיל הדירות בתכנית הינו נמוך (2:1) בהשוואה לפרויקטים הסמוכים שמכפיל בהם נע בין 2.3-4</p> <p>2. מכפיל נמוך גם לא ממצה את פוטנציאל הקרקע קל וחומר בהתחשב בעובדה כי, שטח התכנית שבנדון מצוי בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים.</p>	<p>2</p>
<p>על מנת לשמור על גמישות עתידית אל מול אתגרים לא צפויים בשמירה על הבניינים הגבוהים, מוצע לאפשר בתכנית את הריסת הבניינים ובנייתם מחדש בהיקף שטח/ תכנית דומה, גובה הבינוי, וזכויות הבנייה כפי שקיים בפועל בבניינים אלה. במסגרת בנייתם מחדש יתאפשר פתרון מיגון בדמות ממ"דים או ממ"קים. מומלץ לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>מבוקש לבטל את שמירת הבניינים הגבוהים מהטיעונים הבאים:</p> <p>1. הבניינים בנויים שלא בהתאם לתקן 413 (רעידות אדמה), ואינם כוללים ממ"דים.</p> <p>2. מצבם הפיזי די ירוד והם לא עברו שיפוץ.</p> <p>3. ישנו קושי בהתאמת הבניינים בתקני בטיחות אש בשיפוץ בלבד.</p> <p>4. המקלט הקיים לא עומד בפתרון תקני.</p> <p>5. השארת בניינים אלה יוצרת חוסר איזון בין הדיירים בפרויקט- חלק</p>	<p>3</p>

		<p>מקבלים דירה חדשה וחלק רק שיפוץ של בנייה קיימת.</p> <p>6. הותרת הבניינים הגבוהים לא מאפשרת חפירת מרתפים תחתיהם, מה שמייצר תכסית מרתף נמוכה ומחסור בשטחי מרתף.</p> <p>7. נשארים עם בניינים ישנים, בהם דירות שמחירן נמוך משמעותית ממחיר הדירות החדשות.</p> <p>8. התכנית פוגעת בערכן של הדירות בבניינים הגבוהים, בכך שלא מאפשרת את הריסתם, מבטלת את תכנית ההרחבה ומייעדת אותם לשיפוץ בלבד.</p> <p>9. ראוי לסטות ממדיניות שיכונני דרום יפו בחלוף 7 שנים, ולאור הקשיים בשמירה על הבניינים הקיימים.</p>	
<p>התכנית משביחה בכלל תתי החלקות בתכנית. לפירוט נוסף יש לראות מענה בס' 3 להתנגדות מס' 1</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4 ככל ויוגשו תביעות לירידת ערך מכח סעיף 197 הועדה לא תהיה רשאית לבצע קיזוז בין תתי חלקות שפגעו לבין תתי חלקות שהושבחו.</p>	
<p>התכנית משביחה באופן אחיד לכלל תתי החלקות בתכנית בהתאם לעקרונות איחוד וחלוקה- לפירוט נוסף יש לראות מענה בס' 2 ו- 3 להתנגדות מס' 1 ו-3. כמו כן, מוצעת גמישות המאפשרת את הריסת הבניינים הגבוהים כמפורט בס' 3 בהתנגדות זו.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>5 התכנית מבטלת את זכויות ההרחבה של הבניינים הגבוהים ואוסרת על הריסתם, בצורה אשר פוגעת באופן מהותי בערכם בשוק החופשי ולכן התכנית פוגעת לפחות ביחס לשלושת הבניינים האלה.</p>	
<p>זכויות הבנייה בתת הקרקע נובעות מתכנית ע'1 והן גבוהות מהנדרש למיצוי תקן החניה המוצע, כך שאין מחסור בתכנית בשטחי מרתף למיצוי תקן חניה, ככל ויידרש בשלב הבנייה.</p> <p>השטח למקום חניה בתכנית המופקדת, נבחן על ידי יועצי התנועה בבדיקה תכנונית מפורטת, ונבע מכך שמדובר במרתפי חניה גדולים שצורתם רגולרית. בתכנית ישנן גמישויות כמו קביעת פינוי אשפה עילי, איחוד רמפות כניסה לתת הקרקע, מה שמייעל את תכנון המרתף ויביאו להפחתת שטחי הבנייה הנחוצים בתת הקרקע.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>6 לתכנון יעיל של המתחם נדרש חישוב של 50 מ"ר למקום חניה ולא 35 מ"ר כפי שחושב.</p>	

4. עו"ד עינת שניידרמן בשם דיירי המתחם

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
----------	---------------	-------------	---------------

<p>לעניין סעיף הגמישות להריסת הבניינים הגבוהים יש לראות פירוט במענה לס' 3 בהתנגדות מס' 3.</p> <p>לטענה מס' 1 ו-3 – בדבר ההשבחה לכלל תתי החלקות בתכנית וזכותם של בעלי הדירות בבניינים הגבוהים, יש לראות ס' 2 בהתנגדות מס' 1.</p> <p>לטענה מס' 2 - בשכונות ותיקות המתחדשות בתכניות ובהיתרים, מטבע הדברים מתקיים שילוב בין בניינים ותיקים וחדשים. הדבר בלתי נמנע ואף רצוי, על מנת שיהיה מגוון סוגי מגורים במרחב המתאימים למספר סוגי משקי בית. זאת על מנת לקיים קו אסטרטגי מס' 2 בחזון העיר – "עיר לכל תושביה", ובפרט קווי מדיניות 2.1- עיר אטרקטיבית למגורי מגוון אוכלוסיות, 2.2- עיר לכל החיים, ו-2.4- חיזוק הקהילתיות.</p> <p>לטענה מס' 4- התכנית הנ"ל אינה קובעת את מיקום התמורות עבור התושבים. להרחבה, יש לראות ס' 2 בהתנגדות מס' 1.</p> <p>לטענה מס' 5 – לעניין כלכליות התכנית והעמידה בתקן 21.1, ראו מענה מס' 1 בהתנגדות מס' 3.</p> <p>לטענה מס' 6 – לעניין המכפיל בתכנית ואופן חישובו, יש לראות מענים 2 ו-3 בהתנגדות מס' 3. בתכנית רובינשטיין הלר הוחלט לאפשר הריסת המבנה הגבוהה לאור התרומה הרבה של כך למרחב הבנוי והציבורי בסמיכות לתחנת המטעין.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>לבניינים גבוהים:</p> <p>1. בעלי הדירות לא מעוניינים בהותרת הבניינים הגבוהים על כנם, והם מעוניינים בהריסתם, על מנת שכל הדיירים יוכלו ליהנות באופן שוויוני מדירות חדשות וממוגנות בבניינים חדשים.</p> <p>2. בעלי הדירות מעוניינים שבסביבת המגורים החדשה, לא יהיו שכנים בעלי דירות נחותות ושכנים בעלי דירות חדשות.</p> <p>3. ההיברידיות מייצרת תכנון אדריכלי אנוס ומאולץ, הגרוע מהמצב הקיים.</p> <p>4. אין זה מקומה של תכנית בניין עיר להבטיח עבורם את האפשרות לקבל את דירתם החדשה בבניינים החדשים.</p> <p>5. מברור עם היזם, בהותרת הבניינים הגבוהים יש פגיעה בכלכליות הפרויקט.</p> <p>6. בתכנית סמוכה "רובינשטיין המחרוזת" מוצע מכפיל של 2.57:1, ובו אפשרו הריסת כל הבניינים.</p>	<p>1</p>
<p>למענה לנושא המכפיל ושמירה על הבניינים הסמוכים יש לראות, סעיפים 2-3 בהתנגדות מס' 3 (חב' אאורה). יודגש, כי המכפיל הנמוך מיטיב עם תושבי התכנית והשכונה בכך שמפחיתה את הצפיפות ואת העומס על התשתיות הציבוריות והמוצעות.</p> <p>היקף יחידות הדב"י הנקבע בתכנית תואם את מדיניות הדיור העירונית, ומהווה את אחוז הדב"י המינימאלי שניתן לקבוע בתכנית בדרום העיר. יתרה מכך אחוז הדב"י בתכנית קטן מתכנית סמוכה (תא/5117- רובינשטיין המחרוזת) בה נדרש דב"י בהיקף 15%.</p> <p>יחד עם זאת, היות ובתכנית מוצע לשמור על בינוי קיים המוסיף למגוון אפשרויות המגורים במרחב, מוצע כי היקף הדב"י בפרויקט יהיה 10% מיחיד הדיור החדשות בלבד, ככל והבניינים הגבוהים נשמרים.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>התכנית מפלה את התושבים ביחס למתחמים סמוכים בכך שמייצרת מכפיל נמוך, שמירה על הבניינים הגבוהים, ואחוז גבוה של דיור בהישג יד.</p>	<p>2</p>

5. איריס ראובן – בעלת דירה רובינשטיין 57			
מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	מתנגדת להקמת חנויות בין הבניינים, מאחר וזה יפגע באיכות החיים, ובמרקם השכונתי ויוביל לכניסת רכבים מסחריים, מפגעי רעש, לכלוך וכיו"ב.	לדחות את ההתנגדות	שכונת יפו ד' הינה שכונה עם מחסור משמעותי בשטחי מסחר. על מנת לתת מענה, לצרכי התושבים בשכונה המצטופפת וליצור דופן מסחרית פעילה כלפי רחוב רובינשטיין, נוספו שטחי מסחר בהיקף מצומצם של כ-950 מ"ר המהווים 1% משטחי הבנייה מותרים בתכנית. מדובר במסחר מקומי, שישרת את תושבי השכונה, ללא שטחי תפעול או תוספת חניות.

6. רוזה פינקנזון הוארד- בעלת דירה רובינשטיין 49			
מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	התנגדות לכביש המוצע שיקשור בין רחוב רובינשטיין לרחוב הלר – כך שכל כמה בתים יהיו מוקפים בכביש.	לדחות את ההתנגדות	שכונת יפו ד' עוברת התחדשות עירונית, שחלק ממנו הוא התחדשות רשת הרחובות והתאמתה לצרכים התחברתיים העדכניים. יתווספו לשכונה רחובות אשר יאפשרו התניידות טובה יותר לכלל משתמשי הדרך (הולכי רגל, רוכבי אופניים, משתמשי תחבורה ציבורית ומתע"ן ונהגי רכב פרטי), בתוך השכונה ואליה. מקטע הרחוב המוצע הוא המשך לרחוב חלמית העובר גם התכנית פרדס אבו סייף וממשיך לבת ים. הקישור חשוב לטובת נגישות לשירות תחבורה ציבורית שיש על רחוב הלר, וכן לשטחי ציבור הנמצאים מצפון, ולכן יש חשיבות בהוספתו לרשת. הרחוב תוכנן ברוחב 14.0 מ' המייצר רחוב מקומי שכונתי. לא מדובר ב"כביש" אלא ברחוב שישרת ויחבר את כלל תושבי השכונה לרבות תושבי התכנית עצמה.
2	מתנגדת להשאר שני הבניינים הגבוהים בכתובת רובינשטיין 39 ו-47, כי הם מוצעים בצפיפות לבניינים החדשים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	כמוסבר בס' 3 בהתנגדות מס' 3 תתאפשר הריסה ובנייה מחדש של הבניינים הגבוהים. התכנית מחייבת בשמירה על מרחק מינימאלי של 10 מ' בין הבניינים הקיימים לחדשים, לשמירה על מרחבים ראויים והבטחת איכות חיים.
3	מתנגדת לסידור הבניינים המוצע. מציעה להפוך את הבניינים בני 19 קומות לבני 15 ולמקם אותם בסמיכות לרחוב סומקן.	לדחות את ההתנגדות	התוכנית מסדירה פרצלציה של חלקה אחת ובה 16 בניינים, ומפרידה ל-3 מרחבי מימוש נפרדים לניתוק התלות הקניינית בין 334 בעלי הזכויות (במצב הנכנס) ואף יותר מזה במצב היוצא. התכנית נעשית בהתאם לעקרונות איחוד וחלוקה, ומגדירה כי שלושת המתחמים יהיו מאוזנים שמאית. לכן לא ניתן לרכז את מלוא זכויות הבנייה במרחב מימוש אחד (הקרוב לסומקן) אלא לפזרן באופן שווה בין

<p>מרחבי המימוש. יש לראות התייחסות בס' 2 בהתנגדות מס' 3, שם מפורטת כי מוצעת תוספת 4 קומות למגדל בן ה- 15 קומות לאחר שיקול דעת תכנוני שנבחן, על מנת לייצר רצף בינוי של 19 ק' עם המוצע בתכנית "פרדס אבו-סייף" הסמוכה ממערב.</p> <p>על מנת לאפשר מגוון סוגי מגורים בכל אחד ממרחבי המימוש, ישנה חשיבות בפיזור אחיד של הבנייה המגדלית והמרקמית בין שלושת מרחבי המימוש.</p>			
---	--	--	--

7. זליה עסיס – בעלת דירה ברובינשטיין 33

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	<p>פגיעה בשווי היחסי במצב הנכנס היות וטבלת ההקצאה שנערכה לא לקחה בחשבון בשווי המצב הנכנס את הזכויות ההרחבה בדירות שלא מימשו את ההרחבה.</p> <p>נבקש כי שמאי התוכנית יתקנו את טבלת ההקצאה כך שזכויות הבנייה הלא מנוצלות יובאו בחשבון בשווי המצב הנכנס וכפועל יוצא מכך יתוקן המצב היוצא.</p>	לקבל את ההתנגדות	<p>ממליצים כי טבלאות ההקצאה יתוקנו כך שיובאו בחשבון זכויות ההרחבה לגבי כל אחד מתתי החלקות לפי מקדם שמאי מקובל.</p>

8. התנגדות מהנדס העיר

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	<p>בהתאם לחו"ד ממונה הקרינה הארצי, הוגדר בתכנית קו בניין במרחק של 46 מ' מקו המתח העליון הסמוך לתחום התכנית. במידה ובעת אישור תכנית העיצוב יימצא כי מרחק זה לא נדרש מסיבות של שינוי הקו או שינוי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מבוקש להגדיר גמישות שתאפשר הזזת קו הבניין.</p>	לקבל את ההתנגדות	<p>מומלץ לעדכן את המסמכים בהתאם למפורט בהתנגדות.</p>
2	<p>התכנית מאפשרת הצמדת השטחים הפרטיים הפתוחים בתאי שטח 1B-3B לשטחי הציבור המבוניים בתור חצרות, עם גידור וקירוי נדרש. מבוקשת הבהרה שכלל והשימוש בשטחים הציבוריים המבוניים לא יצריך את הצמדת החצר, שטחים אלה יתוכנו כחלק מרצף השטחים הפתוחים הסובבים.</p>	לקבל את ההתנגדות	<p>מומלץ לעדכן ס"ק 4.1.2(א)6 ו-ס"ק 4.3.2(א)2 בהתאם לנוסח המוצע בהתנגדות.</p>

			3
<p>מומלץ לעדכן את המסמכים בהתאם למפורט בהתנגדות.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקונים טכניים :</p> <p>1. הסרת חותמת המים "טיוטה" מטבלאות איזון והקצאה.</p> <p>2. הבהרת סעיפי "דרך משולבת" ו-"זיקות הנאה" להסדרת רישום זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לכלי רכב בתחום הדרך המשולבת.</p> <p>3. דיוק סעיפי "רישום שטחים ציבוריים", ו"תנאים בהליך הרישום" לעניין רישום ופינוי שטחי ציבור בתכנית :</p> <ul style="list-style-type: none"> • הבהרה ששטחי הציבור ימסרו כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, ושהעירייה רשאית לתפוס בהם חזקה בתום הבנייה. • הוספת סעיף להבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות עיריית תל אביב-יפו. • הבהרת שלביות פינוי לתאי שטח המיועדים לשטחי ציבור כך שבשלב ההגשה להיתר רק תאי שטח הפנויים מבנייה יפוגו. ביתר תאי השטח תתאפשר דחיית מסירת השטחים הציבוריים לשלב תחילת העבודות מאחר ויש עליהם בינוי קיים בכפוף להבטחה לפינוי. • הבהרה לכך כתנאי להגשה להיתר תינתן הבטחה לרישום זיקת הנאה תת קרקעית בתחום הדרך, לפי תקנה 27. • מחיקת סעיפים חזרתיים: ס"ק 6.5(3); 6.11 (17); 6.11 (19). <p>4. הבהרה כי ניתן לבנות מרפסות מעל דרך משולבת בכפוף להסדר נכסי, והבטחת עומק קרקע להעברת תשתיות.</p> <p>5. הבהרה לכך שרמפות הכניסה לתת הקרקע תהינה רק בתחום הנפח הבנוי של המבנה ולא בתחום הדרך המשולבת. הורדת מלל המחייב הסדר נכסי עם אגף הנכסים לאישור הרמפות בשלב תכנית העיצוב.</p>	

תיקונים בהתאם להערות לשכת התכנון מחוז תל אביב.

התאמת מסמכי התכנית לנוהל תכנון חושב רישוי של מנהל התכנון :

1. הסרת נתונים כמותיים מפרק 4 והעברתם לטבלה 5.
2. הסרת סעיף 6.1 (יה) מהוראות התכנית, לעניין "דרישת מה"ע או מי מטעמו".
3. שינוי סעיף 6.2(5) – ביטול הצורך בהסדר נכסי לתכנון רמפות הכניסה לתת הקרקע.
4. בסעיף 6.3 – התאמת הסעיף לנדרש בנוהל "תכנון חושב רישוי".

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התוכן	מס' החלטה
5150/תא/מק/507-1099167 - רובינשטיין הלר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - 0007-25

- א. לקבל במלואן התנגדויות מס' 7 ו-8.
- ב. לקבל בחלקן התנגדויות בחלק מהסעיפים בהתנגדויות מס' 1-4, ו-6, בהתאם למפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- ג. לערוך את השינויים הבאים במסמכי התכנית:
5. הוספת הסבר לעניין זכויות בעלי הדירות בתכנית בהתאם למענה בהתנגדות מס' 1, בדברי ההסבר לתכנית.
 6. הכנסת סעיף גמישות המאפשר במידת הצורך הריסת הבניינים הקיימים בני ה-8 קומות ובנייתם מחדש בהיקף שטח/ תכנית דומה, גובה הבינוי, וזכויות הבנייה כפי שקיים בפועל בבניינים אלה. במסגרת בנייתם מחדש יתאפשר פתרון מיגון בדמות ממ"דים או ממ"קים.
 7. הוספת 4 קומות למגדל במרחב המימוש המערבי הכוללות כ-2200 מ"ר וכ-20 יח"ד. הסבת שטחי שצ"פ לשצ"פ בזיקת הנאה לציבור. חלוקה דיפרנציאלית של אחוז יח' הדב"י בכל מרחב מימוש, לאיזון בין המתחמים. דיוק הנחיות הבינוי ככל ויידרש.
 8. דיוק סעיף הדב"י כך ש10% יח' הדב"י יחושב מהדירות החדשות בלבד. במידה ובמסגרת היתר הבנייה יוחלט להרוס בניינים אלה, אחוז הדב"י יהיה מכלל יח"ד.
 9. תיקון מסמכי השמאות, טבלאות הקצאה, ועקרונות השומה, כך שיחושבו זכויות מתוקף תכניות הרחבה לפי מקדם שמאי מקובל.
 10. הכנסת סעיף גמישות המאפשר הקטנת מרחק בטחון מקו מתח עליון לעת אישור תכנית העיצוב, ככל וימצא כי אינו נדרש.
 11. הכנסת סעיף גמישות המאפשר אי הצמדת שטחי שפ"פ, בתאי שטח 3B-1B, לשטחי הציבור המבוגרים ככל ואין בהם צורך.
 12. תיקונים טכניים במסכי התכנית בהתאם למפורט בהתנגדות מס' 8 (התנגדות מהנדס העיר)
 13. תיקונים להוראות התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון מחוז ת"א בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי":
 - 13.1. הסרת נתונים כמותיים מפרק 4 והעברתם לטבלה 5.
 - 13.2. הסרת סעיף 6.1 (יה) מהוראות התכנית, לעניין "דרישת מה"ע או מי מטעמו"
 - 13.3. סעיף 6.2(5) – ביטול הצורך בהסדר נכסי לתכנון רמפות הכניסה לתת הקרקע.
 - 13.4. בסעיף 6.3 – התאמת הסעיף לנדרש בנוהל "תכנון חושב רישוי"
- ד. לפרסם את ההחלטה, ומסמכי התכנית המתוקנים לבעלי הזכויות המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן. להעניק זכות לנפגעים חדשים הרואים עצמם נפגעים מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25 מיום 02/04/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: נוכחים דודו לניאדו, חן אריאלי ואנוכי

מישה דנילוב: מביאים לדיון בהתנגדויות את תכנית "רובינשטיין-הלר", תא/5150. נזכיר בקצרה, תוכנית שנמצאת בצפון שכונת יפו ד' בסמיכות למחלף וולפסון ושדרות ירושלים, בלב התוכנית חלקה אחת ובה שישה עשר בניינים עם 334 יחידות דיור. כאשר, אחת ממטרות התוכנית היא להפריד את התלות הקניינית בין התושבים באמצעות יצירת שלושה מרחבי מימוש נפרדים, גם בחלקה הקיימת יש שטחי חניה בתחום החלקה ובניינים משלושה טיפוסים, כאשר יש בניינים של שמונה קומות ובניינים של ארבע קומות על עמודים. כחלק מעקרונות התוכנית מייצרים מגורים מותאמים לשכונה. כאשר יש פה שילוב של בנייה מיגדלית עם בנייה מרקמית ושמירה על בניינים גבוהים קיימים. זאת וכל מה שכרוך בהתחדשות המרחב חיזוק הקישוריות לציר הירוק הסדרת חזית פעילה כלפי השכונה וכן הלאה.

סך הכול בתוכנית שבעים ושתים אלף מאה חמישים מטר רבוע מתוכם שבעים אלף למגורים 10% יחידות דבי, אלף מאתיים מטר רבוע מבונה לצורכי ציבור, ותשע מאות חמישים מטר שטחי מסחר. לתוכנית הוגש שמונה התנגדויות.

ליאור שפירא: עו"ד בולדוז לא נמצא נקריא את התנגדותו בהמשך. עו"ד שניידרמן בבקשה עו"ד ליאור עמידור בא כח בעלי דירות שחתמו על הסכם פינני בינוי מול חבי אאורה. אני מייצג למעשה בעלי זכויות בשבעים וארבעה נקודה שלושה אחוז מסך כל הדירות שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מלא מפורט ומחייב עם חברת אאורה, לאחר שבחרו בחברת אאורה כתוביל עבורם ובשםם ואיתם את הפרויקט לפינוי בינוי. חלק גדול מהדברים אנחנו שותפים להתנגדות או מסכים עם

ההתנגדות והנימוקים כפי שהוגשו על ידי היזם אתו חתמו בעלי הזכויות על הסכם. כאמור וראינו גם הבנו שחלק מעמדת מהנדס העיר בכל מה שקשור להתנגדות, לקבל את ההתנגדות שהחלטה כאבה מאוד בכל מה שקשור לשלושת הבניינים הגבוהים ולאפשר גם להרוס אותם. יחד עם זאת לא ברור לנו מהתנגדות מהנדס העיר האם נוספו זכויות בנייה כך שיאפשרו את תוספת הריסת הבניינים? להבנתנו לא נוספו זכויות בנייה נוספות, וצר לנו על כך. בקונפליקט הנוכחית פועל יוצא של התנגדות מהנדס העיר המשמעות היא שמצד אחד ניתן היה או מאפשר מהנדס העיר בהסכמתו להריסת שלושת הבניינים את הריסתם מכיר בצורך להריסתם לא רק ברמה הפיזיבילית של הבניינים אלא גם הרמה החברתית עליה טענו ארוכות בהתנגדות. אבל מצד שני אין את התוחלת הכלכלית שבתוספת זכויות בנייה שאינה נמצאת. ולכן היינו מבקשים להסב את תשומת לב של הוועדה לנקודה הזו. אנו ערוכים כמתחם לממש את הפרויקט, בהינתן תוכנית בתוקף בשלהי 2026. מדובר באוכלוסייה יקרה תושבי תל אביב נאמנים שבמלחמת חרבות ברזל מצאו עצמם ללא מקלט ראוי או יכולת הגנה בהעדר ממ"דים או ממ"קים. נמצאים כאן וחלק מבעלי הזכויות, מדובר באוכלוסייה מבוגרת שקשה לראותם רצים בדקה וחצי מקומה חמישית או שישית. לכן, אנחנו מדברים פה על פרויקט שהוא לא רק חברתי, אלא על פרויקט עם משמעות ביטחונית מהמעלה הראשונה. לכן אנו מבקשים לאפשר ליום לבצע את הפרויקט הזה בהיתכנות כלכלית סבירה. נוכח שהיזם אינו מבקש לעצמו פרויקט בו ירוויח מעל תקן שמאי 21. אלא אנחנו מבקשים שהעירייה והיזם יבואו בדברים על מנת שהפרויקט הזה יהיה כלכלי וניתן יהיה להוציא אותו בשלהי 2026.

ליאור שפירא: הגב' איריס ראובן לא נמצאת. הגב' רוזה הווארד לא נמצאת. הגב' דליה עסיס לא נמצאת. נקריא את התנגדותם בהמשך. או קיי, עו"ד טויסטר.

יעקב אטרקציי מנכ"ל אורה: הבעיה שלנו שמאית ולא תכנונית, אני חושב שהתכנית ראויה. העירייה יזמה את התכנית הזו, המקום ברור לכולנו דורש התחדשות עירונית. חשוב שהפרויקט יהיה ראוי גם מבחינה כלכלית. במתכונת הנוכחית התכנון ראוי אבל הכלכלה עוד לא, ואני אסביר. אני יודע שאתם מוגבלים ברח"ק ובתא/5000, וידוע לי שאתם רוצים לאשר את התכנית פה ולא במחוז, ואני מקבל את זה. אז ראיתי שמהדיון הקודם הוספתם 20 יח"ד. ואני יודע שאתם מוגבלים לרח"ק. כדי לפתור את העניין הזה, וגם אחרי מה שאני אגיד התכנית תהיה מאד מאד גבולית, ואנחנו נהיה מוכנים לאתגר. בשנתיים האחרונות יש עלייה דרמטית במחירי הביצוע, וזה לא בא לידי ביטוי בשמאות. הלכתם לקראתנו רבע דרך מהשצ"פ לשפ"פ, ואפשר ללכת את כל הדרך. הבאנו טבלת השוואה, אין תוכנית בכל יפו עם הזכויות האלה, ואני מבין את המגבלות, אז אפשר במקום הספציפי הזה כדי לאפשר שתצא תכנית לוותר על הדב"י, לא יקרה כלום. דב"י זה דבר ראוי ובתכנית שיש בה כדאיות כלכלית אני חושב שדב"י זה דבר מצוין וחברתי, כדי שתהיה כדאיות כלכלית וחברתית אפשר לחרוג בכדי שלא נלך למחוז.

אודי כרמלי: המטרה להגיע בסוף לפרויקט שיתממש. נשמע את דבריו של עו"ד טויסטר והמענים של אנשי המקצוע ואז נתקדם.

עו"ד טויסטר: צריך להחליט או שמוצאים את הפתרון שהתוכנית תהיה כלכלית ותכף תבינו עד כמה היא לא כלכלית, גם אחרי שצוות מהנדס העיר ניסה ושיפר. או, לפעמים 5000 זה קונפליקט, לא חליפה לפי מידה, ולפעמים אין ברירה ואנחנו רוצים ללכת אתכם יד ביד למחוז ולמצוא את התכנית שתהינה הכי טובה ותהיה גם כלכלית. צריך להבין, בסופו של דבר מדובר בתכנית שיש בה את מגדלי התירסים.

ליאור שפירא: עד שהמצגת תעלה אבקש להקריא את התנגדות 1,2

מישה דנילוב: מקריא את התנגדות עו"ד בולדוז, התנגדות איריס ראובן, התנגדות רוזה פינקנזון, התנגדות מהנדס העיר.

עו"ד טויסטר: ההתנגדות שלנו התבססה על התכנית המופקדת קראנו את התנגדות מהנדס העיר וראינו את המאמץ לשפר את הרווחיות ובדקנו אם בהנחה והתנגדות מה"ע מתקבלת, האם עדיין אנחנו יכולים "לחיות" עם התכנית הזו שאין מנוס או ללכת בצוותא חזק למחוז כי 500 היא לא חליפה לפי מידה. בסופו של דבר המטרה לעשות פינוי בינוי, ובהחלט 500 בנויה בהגדרתה כתכנית מנחה כאשר אם בנסיבות שצריך לסטות מתכנית מנחה אז המקום הוא המחוז. לא הסמכות צריכה לקבוע אלא התכנון ולכן אנחנו מאד מבקשים, או שנמצא את הפתרון שהתכנית תהיה על רף הרווחיות כי כנראה שמעבר לזה אין, או שנלך בצוותא חדה למחוז ונעשה תכנית יותר טובה, ורווחית ועם יותר תועלות חברתיות, דיברנו פה גם על דב"י.

ליאור שפירא:מה הרווח הקבילני שיצא לכם?

עו"ד טויסטר: כרגע, אנחנו באזור האפס המוחלט. עוד לא לקחנו בחשבון את ההתנגדות של השמאית דליה עסיס, שביקשתם לקבל, שטוענת שצריך להתחשב גם בזכויות ההרחבה. אם נתחשב בזכויות ההרחבה כמובן צריך לתת יותר מטרים לדיירים, פועל יוצא יישארו פחות מטרים ליום. לעניין בנייני התירס הם מבנים ישנים וגבוהים. כאשר בתכנית המופקדת הכוונה היא להשאיר אותם כמו שהם. צירפנו חו"ד של ישראל דויד מה העלות למגן ולשפץ מבנה תירס כזה. יש שם בעיה של עלות דרמטית ובעיה שעם רוצים לשמר על קונטור תירס צריך להיכנס עם ממ"ד בתוך המבנים ולפגוע קשות בערך הדירות. אם הרעיון היה להשאיר אותם עם הדיירים זה לא עובד, ואם רוצים להעביר את הדיירים למקומות חדשים ואת התירסים שהיזם ימכור, זו בעיה כי ברור לכולם שאי אפשר למכור את אותם התירסים הישנים במחיר של דירה חדשה. כך שברור לכולם שהפתרון הוא להרוס את התירסים או למצוא פתרון כלכלי להשאיר אותם אבל עם המימון הנכון.

גם בצעה של מה"ע, שאומרת" א' לא חורגים מהקונטור – כך שצריך לעשות את הממ"דים בתוך התירסים מה שאינו אפשרי היום, ואפילו פוגע באיכות הדירות, כי אם התקנים החדשים שטחי הנטו בדירות קטנים. ולא ניתן לעשות בהם גם חניון ויש לכך פגיעה השמאים ירחיבו על כך, כי לא ניתן לעשות חניה בשטח 35 מ"ר. כשעושים את החשבון מגיעים למכפיל של 1 ל-2. מכפיל כזה עובד אולי בצפון תל אביב. מכפיל כזה לא עובד באזורים האלה בוודאי. הוא לא עובד משתי סיבות כי בערכים המוחלטים זה לא עובדי וגם כי אנחנו צריכים להתחרות עם כל הסביבה ששם ניתנו מכפילים יותר גבוהים. יש גם נושא הדב"י שאתם מחייבים 10 אחוז, הערך של הדב"י יורד בהדרגה. גם אם התכנית אפשר היה לבצע אותה אנחנו צריכים להתחרות עם הקבלנים בסביבה ולמכור דירות. יש מס' תוכניות שאושרו בסביבה שאנו צריכים להדמות אליהם ולהתחרות בהם. גם באופן מוחלט וגם באופן יחסי אנו לא יכולים לעבוד עם התוצאות האלה. יכולה להיות תכנית נהדרת אבל אם היא כל כך לא עובדת היא תשאר על הנייר, ולכן אני מבקש אם אפשר למצוא את הפתרון בתכנית מקומית נשמח או שנלך יד ביד למחוז.

אודי כרמלי: התכנית הזו מייצרת סיטואציה שהיא מנסה להקל על היזמים בכך שהיא משאירה את המבנים. אתה אומר "עם הקלות כאלה, תודה רבה". ולכן אני שואל, כי כל ההשוואות למכפילים לא רלוונטיות. אז אני שואל, מה הם הדברים שמבחינתכם לא מאפשרים לכם לממש את כוונות התכניות המקוריות? קרי, להשאיר את מבנה התירסים ועל ידי זה לפתור את הפרויקט. לא רק ההנחות השמאיות אלא גם התכנוניות. דיברת על הקונטור, זאת טענה שאני מבין אותה.

עו"ד טויסטר: בסופו של דבר זה כסף. בסוף היום ובשביל זה השמאים ידברו –הה כסף. אנחנו צריכים להגיע לתכנית רווחית. לא 20-30 אחוז. אלא להגיע לאיזה רף תחתון של רווח שיאפשר את ביצוע התכנית. **ליאור שפירא:** אני מניח שלמכור דירות יד שתיים כלכלית זה הרבה יותר מסובך. האנשים בפרויקט ירצו לעבור מהתירסים לדירות החדשות ואז צריך למצוא אנשים זרים שירצו לקנות דירה יד שתיים בלי ממ"ד. **איציק שפיגל שמאי:** לגבי התירסים, יש כל מיני פעולות מנוגדות מצד אחד הממ"דים ובניה בתוך הקיים, דירות ישנות ושיפוץ, אם שואלים אותי הייתי משאיר גמישות ליזם בשלב מתקדם יותר האם לשפץ או להרוס ולבנות מחדש. אני הייתי משאיר גמישות. עכשיו תראו, תקן 21 נעשה ביוני 2023 עברו שנתיים.

בשנתיים האלה קרו הרבה דברים. משה אירוע במיוחד של עלויות הבניה, 6400 ש"ח זה לא ריאלי ולא רלוונטי. אתם מכירים את המצב, ואני לא חושב שצריך להרחיב בזה. אפילו חברת דק"ל ביטלו את המדד של מ"ר למגורים, וביטלו את המדד. דבר שני זה שטח החניה, בגלל התקינה החדשה אי אפשר לתכנן חניות בשטח 35 מ"ר. יש לנו החלטה של המחוז על 55 מ"ר. 50 מטר זה הנתון הריאלי וזה בא לידי ביטוי בעלויות הבנייה. הדבר השלישי, שווי דירות דב"י. אני מודע לזה שהועדה הזו מדברת ומגינה בחירוף נפש על 0.6. אבל בשבועות האחרונים נפל דבר. יש את המכרז בשדה דב. אנחנו יכולים לעשות השוואה, ושם המדינה שיווקה דיור להשכרה ללא הגבלה ב20 אחוז הנחה. אנחנו מדברים שם על מקדם 0.25 בתנאים יותר טובים. 0.6 כבר לא קיים היום. זה מה שקרה בשטח. אתם מדברים על מכפיל 2.6, אבל לא הכנסתם לתוך המכפיל את בנייני התירסים. אני מחויב לפנות את דיירי התירסים לדירות החדשות, זה מה שאמר היושב ראש. יש לי 334 יח"ד. הנתון האמיתי הוא 868 יח"ד, ולא היקף הדירות שאישרו היום. הדבר השלישי, שמאי התוכנית בעצמו כותב שיש זכויות שאינן מנוצלות. גם את הזכויות האלה צריך להבי בחשבון. הם לא הובאו בחשבון, יש זכויות בנייה שהדיירים לא ניצלו, מדובר על 3,000 מ"ר פלדלת, הם שווים כסף. גם אם אני מביא אותם לפי מקדם של 0.3 אני צריך לתת להם תמורה. בדקנו, הוועדה הציעה שיפור תנאים, המשמעות של מבני התירסים זה דבר מורכב, יש פה השפעות מנוגדות, הייתי מציע להשאיר את זה לגמישות היזם לשלב מאוחר יותר. התוספות של 20 יח"ד ההשפעה של כל החבילה הזו מוסיפה 3 אחוז לרווחיות. אבל אם אנחנו רוצים, ולא אחזור על הצפיפות, אני רוצה להציע הצעה חליפית שלדעתנו אפשרית בתחום הועדה הזו.

אפשר לעשות שלושה דברים שיהפכו את התוכנית לכדאית על הקצה והיזם מוכן ללכת על זה. הדבר הראשון, הבניה המרקמית של התירסים תישאר רק להשאיר בה גמישות, הדבר השני, המרת השצ"פ לשפ"פ. כולם מבינים את המשמעות, הרח"ק 5 יחושב על הכל, בוועדה הזו ובעירייה הזו יודעים לשמר שפ"פ כציבורי, הרח"ק יחושב 5 על כל שטח התכנית. המשמעות של זה תוספות של 95 יח"ד והגדלת הזכויות ל-763 יח"ד. ביטול יחידות הדב"י, אנחנו לא ממצאים את הגלגל, יש תוכניות בסביבה שבהן זה קרה.

ליאור שפירא: אם נאשר את השצ"פ לשפ"פ אתה עדיין תצטרך להרוס את התירסים? **איציק שפיגל שמאי:** לא. נעשה זאת במסגרת הבניינים שאנו מוסיפים או להגדיל בצורה כלשהי את התכסית של התירסים אפשר למצוא פתרון.

ליאור שפירא: להגדיל את הבניינים האחרים יגדיל את עלויות התחזוקה וזו לא אוכלוסייה שנרצה להעמיס עליה.

איציק שפיגל שמאי: אני עדיין שומר על בנייה מרקמית, זה לא עלויות חריגות. ואני חייב לומר משהו, אנחנו התחייבנו לתת לדיירים לא 12 מ"ר, אלא התחייבנו בחוזים על 25 מטר וזה לא בא לידי ביטוי בתחשיבים האלה. אנחנו הלכנו לקראת הדיירים כברת דרך מאד ארוכה, וזה על חשבוננו. זה מהכיס של יעקב, חד משמעית. עלויות הבניה, צריכים לעדכן את עלויות הבניה, ובסיטואציה שמשקלת את כל הדברים האלה נגיע לעלות רווח של כ-11% וזה לא כולל את ה-3000 מ"ר שהיה להם קודם. זו תכנית שהיזם יהיה מוכן לצאת איתה לדרך וכולם ייהנו מהפירות של התכנית הזו.

יעקב אטרקציי מנכ"ל אאורה: אתמצת את ההצעה. 8000 ₪ היום, זה מה שאנחנו מקבלים במקרה הטוב והמחירים רק עולים. לא לקחנו פה ספיירים. לקחנו שטח של הבניה עלית והתחתית כפי שמקובל היום. בתחשיב של שמאי העירייה מלפני שנתיים, אולי אז זה התאים, יוצא 900 אלף ליח"ד מה שהיום בלתי אפשרי לבנות היום בפחות ממיליון מאתיים. אז מה שאנחנו אומרים. ההמרה של שצ"פ לשפ"פ זה בסמכות העירייה, דב"י זה בסמכות העירייה, דרך אגב כשאומרים דב"י 10 אחוז זה בעצם 20 אחוז. ומה מצחיק פה, אתם לוקחים דב"י על התירסים. הצענו את ביטול הדב"י בתנאים המיוחדים האלה, והצענו המרת שצ"פ לשפ"פ. לגבי התירסים, אני מעדיף בניה חדשה אבל לא ניתן לשים דיירים בדירות חדשות ולמכור דירות ישנות. אם הורסים צריך להתחשב בתכנית כי לא יתכן שאני אקבל פחות. שלושת הדברים האלה מגיעים ל-11%. אני ב-11% יעשה פרויקט. פחות מזה אני לא יכול. צריך פה בנק מלווה, צריך להוציא ערבויות לאנשים האלה. האם חיים בתנאים לא טובים. אני מבקש את עזרתכם במסגרת הסמכות שלכם לאשר.

ליאור שפירא: אתה אומר שלושת הבקשות שלך... אנסח אחרת. אם אני אומר לך הוועדה הזן באחוזים מאוד גבוהים לא תבטל את הדב"י זו המדיניות יש טעם להמשיך לדון בפרויקט או מבחינתך זה סוף דבר? **יעקב אטרקציי מנכ"ל האאורה:** אז אולי להקטין את הדב"י. ליאור, בסוף אי אפשר להתעלם מזה שאנחנו חיים בשנתיים האחרונות בסיבה כלכלית אחרת, זו מכבדה כלכלית. אני בעד דב"י זה חברתי וזה טוב. במקרה הזה זה מפיל פרויקט. מה עדיף הדיירים הוותיקים או אלה שאולי יגורו שם. **ליאור שפירא:** עדיף לנו לשמור על מדיניות עירונית לטובת פרויקטים אחרים, עם כל הכבוד לפרויקט הזה.

יעקב אטרקציי מנכ"ל האאורה: כמה אחוז הדב"י בהצעה שלכם? 10% ממה? **ליאור שפירא:** 10% מכלל הדירות החדשות.

יעקב אטרקציי מנכ"ל האאורה: אז אפשר להחריג את התירסים, שם אני יכול רק לשפץ ואין לי זכויות, שם אני לא יכול לתת דב"י.

אודי כרמלי: אם תשאירו את התירסים אחוז הדב"י הוא רק מהדירות החדשות. אנחנו לא לוקחים את יח"ד התירסים כבסיס לחישוב הדב"י. לכן אני אומר, הפרויקט הזה מנסה ליצור גם תפיסה אחרת שגם לכם יכולה להיות משהו שאתם מעלים על נס, על דרך אחרת לעשות התחדשות עירונית במרקמים מאד מאד צפופים ובעייתיים. הרעיון של לקחת את התירסים ולשמור אותם, עם המגבלות וברור לי המגבלות, ואנחנו דנים בזה תאמין לי אף אחד לא שלף את זה, בדקנו את כל ההשלכות. ולא סתם אנחנו מתייחסים לתירסים כסוג של דב"י. מכיוון שזה ברור שהדירות האלה הן לא שוות ערך לדירה החדשה הן מוסיפות מגוון דירות, זה דירות שהן יחסית יותר זולות, נכון שהן פחות טובות. אני חושב שיעקב גם יודע לתרגם חזון לא רק לתרגם מספרים. התכנית יכולה להציג חזון לגבי התחדשות עירונית במדינת ישראל. בהרבה מאד מקרים אנחנו נתקלים במקומות האלה בדיוק של היתכנות בניינים שבסוף יש גבול למאסות שאנו יכולים לשים ביחידת שטח אחת. ואני שם בצד את הדיבור על הארכיטקטורה. בסופו של דבר אלו משפחות שצריך לתת להם פתרונות, וזה שאני אוסיף עכשיו עוד 100-150 יחידות יכול להיות שזה יסדר את האקסל של איציק, אבל זה אל יסדר לי את ההתנהגות של המרחב הזה בלונג טרם. מהכרות שלי אתכם שלקוחים אחריות סביבתית וחברתית על כלה מרחבים האלה. וברגע שנאי דוחף עם כף נעליים כמות דירות אסטרונומית אני מייצר כאן את הבעיות החברתיות של ישראל ל-30 שנה הבאות. ולכן, אנו רוצים ליצור איזון בין כמות הוספת יח"ד חדשות, שהיא משמעותית מאד, אף אחד לא יגיד שהיא מינורית, לבין בנייני תירס קיימים, שהם אל מבנים גמורים, אלה מבנים שאנחנו מכירים אותם, גם בעולם, גם בישראל. מבנים שעם יד נכונה בשקט עוד 50 שנה קדימה. עם יחסי בניין טובים, אלה לא בניינים מדורדרים, אלה לא שיכונים מתמוטטים יש להם מעלית תשתיות. ברור שהם לא שווה ערך לדירות חדשות. אני גם שותף להנחה הבסיסית שעדיף לבנות חדש. התכנית מנסה ליצור מיקס שגם יעזור לכם. ברור שברקע הדברים יש לכם הסכמים עם הדיירים, לגיטימי לגמרי, אבל אני חושב שבסוף צריך להבין את האיזון. עשינו את המקסימום להצמיד אתכם לרף המינימלי של כל מה שניתן לעשות. לרף המינימאלי של הדב"י לפי מדיניות הוועדה, לרף המינימלי הקצאות ציבוריות שאני מחויב לתת על פי תכנית המתאר, לרף המקסימלי של הזכויות שניתן לתת. לגבי ועדה מחוזית אני לא אתן את ההרצאה, דענו ידוע כאן, וחובת ההוכחה על הפרויקטים שנמצאים בוועדה המחוזית בתל אביב. אתם צריכים לעשות חושבים האם הדברים האלה מייצרים לכם איזה שהן בעיות במתווה הזה. ולכן אם מה שנאמר קודם על הנושא של גמישות של התירסים ואם צריך גם לדבר על הקונטורים או דברים שכן יתנו לכם אפשרות להפעיל את החלופה הזאת במתווה הזה, יש כאן פרויקט שיכול לעבוד. אני מסכים, שאם אתם מסתכלים על זה במשקפיים של הריסת התירסים ובניית פרויקט חדש זה ולא היה הדיאנאמי של התוכנית מלכתחילה. ולכן זה מייצר את כל הבעיות האלה. בסוף, ברמה הערכית, האם הבניינים נשארים או לא. אני מדובר בבניינים משנות השבעים שמונה קומות דירות, יחסית מרווחות דירות עם מעלית דירות, שאפשר ביד אוהבת בשיפוץ נכון, לתת להן חיים לחמישים שנה הבאות לא כל בניין דינו להיהרס, כתפיסת עולם אפשר לקשור את זה גם לתפיסה החברתית. לא בהכרח כל הסכם עם דייר חייב להיגמר בזה שכל דייר מחויב לקבל דירה חדשה בפרויקט החדש בפלוס עשרים וחמישה מטר וזה האקסיומות שאתם יצרתם בשטח שאתם מספיק חזקים לבוא ולבחון אותם מחדש בהתחשב בדברים האלה, ולא רק להטיל

על הוועדה המקומית את הדרישות האלה. גם הנושא הזה של עליית מחירים בנושא הזה של שינוי עלויות בנייה צריך גם לבוא לידי ביטוי בסוג ההתקשרויות עם הדיירים ובסוג התמורות עם הדיירים.

ליאור שפירא: אבקש להציג את המענה להתנגדויות.

מישה דנילוב: מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

עו"ד ליאור עמידור: מודים לוועדה המקומית על כך שחשבה וקידמה את התכנית והביאה אותה למצב הנוכחי, יחד עם זאת חובה על כולנו שהתוכנית תצא לפועל. הועדה באופן עקרוני צודקת, שנכון יהיה שדירות הדב"י יהיו בכל פרויקט חדש. למרות זאת מחשבה שלא מניחה את דעתי שכתוצאה מדרישת הדב"י נמצא את עצמנו ללא כלכליות של הפרויקט והוא לא ימומש. המשמעות היא שהפכנו 334 יח"ד לדירות דב"י. ולכן הבקשה שלנו היא האם נכון לאור המספרים שאינם מתכנסים. אנחנו נמצאים שהפערים הכלכליים בין מה שסבורה הועדה לבין היועצים של היזם הם כה גדולים שכבעלי דירות שמעוניינים בפרויקט הזה אנו מבקשים שהוועדה תענה לדרישות היזם.

ליאור שפירא: ב-4 השנים הקרובות אנחנו לא נוותר על דב"י. דב"י זו משימה מבחינה עירונית שאנחנו לא נוותר. זה חשוב וזו משימה עירונית לזוגות שרוצים להמשיך לגור בעיר. והאנשים האלה הם הילדים שלי ושלך. הם אלה שעושים את העיר ולכן זה מה שמבטיח שתהיה לכך הצדקה כלכלית, כי אנשים רוצים לראות בעיר הזאת. בשדה דב אתה רואה שיש שם מחירים במאה אלף שקל. כלומר דירה רגילה עם נוף לים תעלה 10 מיליון שקל, לא נראה לי הגיוני.

עו"ד עמידור: אני מקבל את הדברים האלה כבן לעיר הזו, יחד עם זאת אני חושב שניתן לעשות התאמות שבסופו של דבר יביא לכלכליות בנוסף להמרת השצ"פ לשפ"פ, והיזם לא ביקש לעצמו 17 אחוז ולא 15 אחוז ואומר, כנראה עם זה אני יכול להסתדר. וזאת לא הצעה שיזמים אחרים יכלו להרים אותה.

ליאור שפירא: עיננו לא צרה ברווח היזם, ממש לא, אבל יש שני דברים שאי אפשר לשנות, אחד זה עניין הדב"י, והדבר השני הוא התיקון של שצ"פ לשפ"פ. המשמעות היא שאנחנו מאבדים את האחיזה על שטחים ציבוריים שאנחנו רוצים בהם. שני המרכיבים הללו שמונע מהיזם לעשות את הפרויקט ומבינתנו הם בעייתיים.

איציק שפיגל שמאי: המפתח המרכזי הוא הפיכת השצ"פ לשפ"פ על כל המשמעויות. השני הוא חזון הדב"י, ואנחנו רוצים להגיד כזה דבר, דב"י בסדר אבל בתוך המנעד של הדב"י אפשר לעשות דב"י של דירות קטנות, שיכול להקל על היזם. דבר הנוסף זה הגמישות של בנייני התירסים. הגדלת תכסית התירסים אשר לשמור ולשמר ועדיין לעשות בתירסים.

אודי כרמלי: אפשר להסתכל על ההיסטוריה, לא מה קרה היום או מחר. אפשר לראות מה קרה לפני 10 שנים ומה יקרה בעוד 10 שנים. לא נתכנן את העיר על פי נתוני מאקרו כלכלה נקודתית

עו"ד טויסטר: אז לא צריך לעשות בדיקה כלכלית זה מיותר.

אודי כרמלי: יכול להיות, אני מבין שמבחינת היזם זה רף גו נו גו. יזמים בקנה מידה גדול יודעים לעשות את הכימויות ולצפות את השוק, אם המחירים ירדו או יעלו ואם הריבית תרד או תעלה. אני אל נביא, אני חושב שתאם מפעילים הרבה כלים של ניבוי בדברים האלה. הבדיקה הכלכלית כרגע זה נתון רגעי ויכול מחר להיות אחרת. וריבית אפקטיבית של 7% היום יכול להיות שמחר היא תהיה 5%. אנחנו לא נתכנן את העיר על פי נתוני מאקרו כלכלה נקודתית ליום ההפקדה או ההתנגדויות אנו כן מתחשבים בדברים האלה מסתכלים על מגמות, ואני מניח שגם אתם עושים את זה.

עו"ד טויסטר: יש הבדל בין יזם שעושה תכנית למגירה, אולי היום זה לא כלכלי, ותוך עשר שנים השוק יתקן, לבין תכנית שרוצים להקים אותה בעוד שנה או שנתיים. ופה הוא מסתכל על הכלכלה בהווה וזה הנתון שיש לו כרגע יכול להיות שהשוק קצת יעלה או ירד, אנחנו לא יודעים. אבל כשיש שכונת מצוקה כזו ויש יזם שרוצה לבנות בתקופה הקרובה הוא צריך לקחת בחשבון את הכלכלה. והכי גרוע זה שיזם הזה ישרוד גם אם הכלכלה תהיה גרועה, היזם לא ייכנס לפרויקט שיש לו סכנה. כלכלה זהו רף תחתון אם רוצים שתכנית תצא לפועל. ואנחנו רואים שהאחוזים גם באופן יחסי וגם באופן מוחלט מחייבים פתרונות. דובר על המכפיל של פרדס אבו-סייף, תנו לנו את המכפיל הזה. לגבי תקן החניה קבעתם ע-1 דה פקטו מקום חניה מחייב 50 מטר, פעם היה אפשר לעשות פחות.

יעקב אטרקצ'י מנכ"ל האו"ר: אנו רוצים לבצע את התוכנית ברמה המידית, גם התושבים רוצים זו תכנית שבטוח שנה וחצי אשר להוציא אותה לפועל. אני רוצה להציע פתרונות, ואני לא רוצה שתסו מהמדיניות אלא רק במה שאפשר. שצ"פ לשפ"פ אתם יכולים, אני מבין שאם תוסיפו יח"ד המטלה הציבורית תגדל באופן יחסי, ואני מקבל גם את זה. אני מבקש בעניין הדב"י לעשות דירות קטנות זה מאוד יעזור ומבחינת בנייני התירסים לתת את הגמישות. אני יש פה שלוש בקשות סבירות, אני מבטיח לכם דבר אחד, אם תענו להן נוציא את הפרויקט לפועל. אני מתחבר למה שאמר יו"ר הועדה ומהנדס העיר, יש פה ערכים חשובים בתוכנית, היא במיקום של אוכלוסייה חלשה יחסית אז יש בה מרכיב חברתי חשוב. אנחנו מתחברים לזה, אנחנו רוצים לעשות פרויקט טוב, תנו לנו את האפשרות.

ליאור שפירא: מה המשמעות של הפיכת השצ"פ לשפ"פ בצורה שהוא רק ייתן זכויות בנייה אבל עדיין יישאר בשליטתנו? לדוגמא כיכר אתרים. הוא בעצם רוצה את הרח"ק.

מישה דנילוב: מדובר בהסבת שצ"פ, כמו שצוין תוספת של 95 יח"ד, מדובר על כ-11,000 מטר מבונה תוספת.

ליאור שפירא: תנו לו את הזכויות והוא יבנה על התירס. זה לא שהשצ"פ יהיה שלו זה לצורך הרח"ק.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - 25-0007

מישה דנילוב: מלא ניתן לעבוד על התירס מבלי לעבות גרעינים. זה ממש להרוס את התירסים.
ליאור שפירא: הוא יהרוס את התירסים ויבנה רח"ק 5 שם. אני לא באמת אתן לו את השצ"פ אלא רק לצורך הרח"ק נעשה איתו איזה הסכם.

עדי בסיס: זה היקף זכויות כל כך משמעותי שפוגע פה באיכות הפרויקט בצורה קיצונית. זה לא עוד 4 קומות על המגדל, זה אל להגדיל את התכנית ב-50 מ"ר לקומה. בשביל להכניס היקף כזה של זכויות, זה לקחת את התירסים ולבנות בניינים בתכנית ענק. לכרות את כל העצים, ולמלא את השטח הפנוי. ואני לא יודעת אם יש בדיקה אדריכלית שנעשתה...

ליאור שפירא: למה? כמה דירות יש בקומה בתירסים?
מישה דנילוב: 6 דירות

ליאור שפירא: מדובר בסך הכל ב-5 קומות לכל תירס. מה גובה הבניינים הסמוכים?
מישה דנילוב: 19 קומות.

ליאור שפירא: אז מה הבעיה מה שאנו מציעים זה נמוך מהמגדל הזה?
עדי בסיס: זה שינוי מהותי לתכנית. אנחנו מדברים על הפיכת שלושת הבניינים המרקמיים למגדלים, להצפיף את הפרויקט. מדובר על העמסת עומס קיצוני לפרויקט. להוסיף עוד בניינים בבניה מרקמית.
מילי פולישוק: זה מייקר את האחזקה לדיירים
דודו לניאדו: יש קרן לדיירים.

עדי בסיס: יש להבחין בין פרויקט פינוי-בינוי של מתחם שנעשה מאפס. שהוא נעשה בלי מורכבות קניינית של בעלות מושע של בעלים שהוא מתייחס לכל ההיבטים האלה של תחזוקה מראש מול פרויקט שהוא חלקה היא מורכבות נכנסת ואנחנו רוצים לייצר לאנשים מענה ראוי ומאוזן להוסיף פה עוד מגדלים בתוך פרויקט כזה צפוף זו פגיעה משמעותית באיכות החיים.

מישה דנילוב: ראיתם את המכפילים כל השכונה והתחדשת במכפילים מאוד מאוד גבוהים. זאת שכונה עם מעמד סוציו-אקונומי לא גבוה. הרבה מאוד בנייה חדשה מיגדלית לאנשים שכרגע משלמים ועד בית שלושים שקל, זה שינוי מהותי בצביון. לא מדובר רק על התושבים שקיימים שם אנחנו גם מדברים על איזשהו מלאי של יחידות דיור בעיר, שחשוב שיהיה. יש פה תשתית ציבורית טובה ויש פה קרבה לאמצעי תחבורה ציבורית משמעותיים קרבה למוקדי תעסוקה, אנחנו רוצים וזה גם התפיסה מאחורי התכנית הזאת ומאחורי שמירת התירסים אנחנו רוצים שיהיו פה מלאי יחידות דיור יותר נגיש. זו התפיסה עם צפיפויות נמוכות עם עלויות תחזוקה נמוכות, בשביל זה הבנייה המרקמית ולא המגדלית עם שטחי ציבור. בהתחדשות עירונית קשה לייצר שטחי ציבור. אם נוסיף עוד מאה יחידות דיור על שטחי הציבור המועטים שיש פה. אני מזכיר, יש פה 1200 מ"ר מבונים על כל יחיד שנמצאות פה. אנחנו מעמיסים מאוד על התשתית הציבורית, שהיא גם ככה לוקה בחסר כתוצאה מההתחדשות שיש בסביבה.

דודו לניאדו: אני מכיר את השכונה הזו מצוין. זו אחת מהשכונות עם המחירים הנמוכים ביותר בתל אביב, ממה שנאי זוכר. אחת השכונות הכי נמוכות בתל אביב מבחינת שכירות דירה. אז אתה מעדיף שהשכונה תישאר כך כשכונת עוני ופשע, ולא נחדש אותה או שנתאמץ וניתן עוד טיפס כדי שהפרויקט הזה יצא והיא תתחדש באמת? וזה יניב התחדשות לכל השכונה. אני שומע את היזם והשמאים שהתכנית לא כלכלית ליזם, ומה שהוא אומר שהתכנית. זאת השכונה אחת מהגרועות בתל אביב, להשאיר את השכונה כפי שהיא היום זה נורא יש שם פשע, סמים פרדס אבו-סייף.

אודי כרמלי: זו תוכנית שלכם. של הועדה המקומית. בסופו של דבר השוק יודע להתמודד עם דברים כאלה.

ליאור שפירא: אני רוצה להתנתק ממה שדודו אמר. מה הטענה שאתם אומרים. אנחנו רוצים לאפשר שכירות או מגורים יותר זולים לכל מקום? למה לא להוסיף עוד 3 קומות לכל תירס?
אורלי אראל: אתה הופך בניין של עד 9 קומות ל-בניין רב קומות ואת מוסיף עוד גרם מדרגות ומעלית. הוועד יהיה לא 50 שקל אלא קרוב ל 1000 שקל. לכן, באופן מהותי בעיר בתוכנית התחדשות עירונית אנו משתדלים לשמור שהבניה החדשה תהיה עד 9 קומות.

אודי כרמלי: הוספת קומות לבנייני התירס זה לא ריאלי, הוא צריך לשנות את כל גרעין הבניה אלא אם כן זה הריסה ובניה.

אורלי אראל: בניין של 9 קומות אנשים משלמים סדר גודל של 400 ש"ח. הרגע שהעלית אתה קופץ משמעותית. תושבים חדשים לא יכולים ליהנות מקרן דיירים. הדבר הנוסף, כשמוסיפים כזו תוספת משמעותית של שטחי בנייה, צריך לקחת את התכנית הזו, לזרוק אותה, לעשות פרוגרמה מחודשת של שטחי ציבור, התכנית הוגשה בגלל המאפיינים שלה על הקשקש בנושא של היקפי שטחי ציבור עבור התושבים שגרים שם. ברגע שמוסיפים כאלה שטחים למגורים, אנו כעירייה חייבים לדאוג לציבור מבחינת פרוגרמה לשטחי ציבור. זאת אומרת שתצטרף לעלות בכל הבניינים בשביל לייצר תוספת של מבני ציבור. הייתה תכנית כזו, הוגשה לנו בזמנו, בדקנו אותה. לעמדתנו לקחת אזור כזה וליצור שמונה תשעה מגדלי מגורים בשביל אפשרות לתת מענה לצרכי ציבור מינימאליים שנדרשת לאוכלוסייה לטענתנו מבחינה תכנונית וציבורית זה לא נכון. הפרוגרמה והאוכלוסייה החדשה שמגיעה לשם.

ליאור שפירא: אם אנחנו נשכנע או נמליץ בפני היזם לשלב גם את האחזקה של הדיירים החדשים אז אופציה אחת נפטרה וגם אותה אוכלוסייה שיותר מוחלשת יכולה לקנות שם דירות? נכון?
אורלי אראל: מדובר בהסכם של 10-15 שנה ומה אחר כך.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - 0007-25'

ליאור שפירא: ומה עושים היום?

אורלי אראל: תמיד יש שפיל בקרן שחלק מהדיירים לא חוזרים.

ליאור שפירא: אם היום ירצה או יכול לעשות זאת. יש לי בעייתיות עם הטענה שככל שישאר בניין יותר סלאם, כך יוכלו אנשים...

אורלי אראל: לא אמרתי את המילה הזו, אמרתי 9 קומות, בניין חדש.

מישה דנילוב: אנו מדברים לא על סלאמס, אלא על תמ"א 38/1 מרחבית. כלומר, הבניין משתפץ מקבל עיבוי, מרפסות, כל התשתיות משתנות. זה לא בניין שישאר ישן הוא מטופל.

דודו לניאדו: אם מוסיפים תוספת של 5 קומות למה בפינות לא ניתן לעלות ל-25 קומות?

מישה דנילוב: כי זה לא במסגרת המתאר. המתאר מנחה על 15 מקומות, עם הטמעת ההקלות מניתן להגיע ל-19, זה המקסימום.

מלי פולישוק: צריך להגיע למחוזית בשביל זה. למעשה הדרך היחידה לעבות פה זכויות ולא ללכת למחוזית היא באמצעות התירסים.

ליאור שפירא: צריך להתחיל בשצ"פ שפ"פ. במסגרת 95 יח"ד אנו נקבל עשרה אחוז דב"י שגם לזה יש מחיר.

אורלי אראל: אבל לא שטח ציבורי, גני ילדים, משהו שישיר את האוכלוסייה הזו.

ליאור שפירא: אולי ליזם יש רעיון איפה לעשות גני ילדים.

עדי בסיס: 95 יח"ד תוספת זה שינוי מהותי. אנחנו במסגרת ההתנגדויות נתנו מענים תכנוניים

שהמשמעות שלהם היא זניחה. לא הוספנו שטחי ציבור למרות שלא הוספנו 20 יח"ד, כי אנחנו רוצים שתהיה התחדשות בפרויקט הזה. להוסיף בנייה מיגדלית בלב הפרויקט, מעבר לעובדה שזה דורש עדכון, של כל מסמכי התכנית, זה להתחיל ללכת שנתיים אחורה. ואם ההחלטה היא ללכת אחורה, אבל זה אומר להתחיל את הליך התכנון, פורום מהנדס העיר, והילך. אף יועץ לא יתנום על תכנית ששונה בכזו מהותית מהתכנית שהוא חתם עליה

ליאור שפירא: זו לא מילה גסה לעשות את זה. נעבור לדיון פנימי.

דיון פנימי:

תמיר קהילה: בשלוש השנים האחרונות בפרקטיקות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כשיזם

רוצה להיות שותף ומעורב בתהליכי התחדשות ביוזמת הרשות הוא צריך להוכיח זיקה לקרקע. אנחנו מפעילים את הפרקטיקה הזו בהרבה תכנת התחדשות עירונית, כשהיזם ביקש להיות מעורב בתכנית, מאז, ואני חושב שזה עוד מלפני המלחמה, כלומר מעל שנה וצי ועד היום לא הוצגו לנו לבקשתנו איך נבחר היזם ועורך הדין על ידי מי וכמה. כשאנחנו דנים בתכנית שהיא שלנו צריך שהדבר הזה יהיה כתמונה ברקע.

ליאור שפירא: עדיף היה לומר לנו זאת כשהיזם היה כאן.

אודי כרמלי: זה לא משנה מה יגידו, בסופו של דבר יש תהליך סדור של חב' עזרה וביצרון ואנחנו. יהיה כאן תהליך שהדיירים צריכים לבחור יזם. הדיירים חופשיים עשות מה שהם רוצים. התכנית היא שלנו, וזה לא משנה אם הם בחרו בו או לא, מה שמשנה אם יבחרו בו לאור התכנית הזו. הוא לא אמור לייצג את הדיירים מבחינתנו כמקדמי תכנון. מי שמייצג את התכנית, זה אנחנו.

חשוב מאוד להגיד זאת, אם נלך להצעה של 106ב' ולא הפקדה מחודשת של פתיחת התכנית. חשוב שהנושא יאמר כאן אם תשאל השאלה של מעמדה של חב' אאורה.

אבקש להציע הצעת פשרה, שמענו את דברי היזם, יש דברים שאנחנו מאמינים בהם ולא נסוג מהם ויש דברים שאפשר אולי קצת להתגמש בהם. אנו נמצאים בתחום מאוד דק בין 106ב' לבין הפקדה מחודשת. אני חושב שצריך לעשות הכל כדי שלא תהיה הפקדה מחודשת, כדי לא לשלוח את התכנית בחזרה לשולחן

השרטוט לתכנון מחודש, כי זו תהיה עוד מכת מוות לתוכנית. זה לשלוח לעוד שנה שנתיים של התבחשותיות, ואז לך תדע מה יהיה. כבר היו סיטואציות ששלחנו תכניות לתכנון מחודש והן עדיין נמצאות במרתפים. אנו נמצאים בנקודה שכן אפשר לייצר את הפרויקט הזה. בקשות היזם במלואן

דורשות הפקדה מחודשת, מצריך תכנת חדשה, מבחינת גם ההיקפים וגם הזכויות, גם ההקצאות. זה חטא כפול ומכופל. אם היזם יחליט לעשות תכנית מול המחוז בניגוד למתאר, זכותו המלאה. אני חושב שזאת

חובתנו מול הדיירים שלנו להציע חבילה שהיא אפשרית. מציע ללכת עם דרישת היזם בנוגע לגמישות המקסימלית בעניין התירסים. אני כן חושב שאנחנו צריכים לייק את המסלול של השארת התירסים.

ולפי כך לאפשר הוספת קומה וחצי על התירסים כמו כל תמ"א 38/1 אחרת. את מקור הזכויות יצריך כן לקבל חלק מבקשת היזם של להמיר חלק מהשצ"פ לשפ"פ, בערך זה 400 מטר מתוך 1.6 ד', זה בערך רבע

משטחי השצ"פ, אנו לא מתלהבים מזה בכלל כי גם ככה אנחנו נמצאים בקצה של הקצה של הקצאת שטחי הציבור, אבל אם זה מה שיפתור את הפרויקט אנחנו יכולים ללכת עם זה. לגבי בקשתו לדב"י, אני

אישיית ממליץ לכם שלא לקבל את בקשת היזם. אני חושב שלא נכון להפחית דב"י או לעשות דב"י של דירו קטנות בלבד. אני חושב שכל הרעיון של דב"י זה כן לאפשר לזוגות צעירים להקים משפחה, ולהמשיך את

חייהם בעיר בהתאם למטרות של הדב"י. אנחנו ממליצים לא לקבל את הבקשה. אנחנו עושים פה עוד צעד מאד משמעותי לכיוון היזם. ואם תקבלו את ההצעה הזו זו תמיכה מובהרת של הועדה בחלופת השארת

התירסים. השארת התירסים מייצרת גם מטרות חברתיות וגם ייתן ליזם אפשרות של משא ומתן מול

הדיירים על התמורות שלהם. יש אזה גבול מסוים שאתו הוא יכול ללכת ואני מעריך שזה יכול לפתור את הפרויקט. עדיין יהיה כאן 106 ב' ומסלול התנגדויות אבל בהחלט אנו נותנים חבילה וחלופה לדרישותיו.

מלי פולישוק: זה בערך רבע ממה שהוא רוצה.

ליאור שפירא: 27 יח"ד.

אודי כרמלי: זה 18 יח"ד כי אלה דופלקסים.

דודו לניאדו: במיוחד שזה פרויקט שהועדה ואנחנו מקדמים, חשוב שהפרויקט ייצא לפועל. זו אחת השכונות החלשות בת"א. אם יש משהו שאנו כוועדה יכולים לעשות את המקסימום האפשרי. אז אני מבקש שזה יהיה המקסימום האפשרי בתחום האחריות של הועדה. אם נגדיל בקומה וחצי וזה לא נותן פתרון. חשוב לשמוע ולראות גם את הסיפור הכלכלי. אנחנו לא יכולים לדעת באמת, ובסוף המטרה מקדשת את האמצעים. ואם צריך להגיע למטרה של התחדשות עירונית, צריך לעשות את כל מה שאנחנו יכולים כדי שהמטרה תצא לפועל. ולפי מה שנאי שומע טווח הרווחים של 11-12% הוא לא כלכלי והוא בכל זאת מוכן ללכת על זה.

אודי כרמלי: מסכים עם רב מה שאמרת, יש מרכיב נוסף שלא הכנסת למשוואה, וזה התמורות של היזם לדיירים. נאמר כאן, אני לא... המשוואה הכלכלית היא לא רק מחיר בטון למטר היא גם התמורות וגם סוג העסקה. בסופו של דבר הסיפור שלה תירסים והתוספת שאנחנו מוספים לתירסים זה משהו שמקל על הכלכלה. כי ברגע שצריך להרוס משהו ובמקומם צריך לבנות משהו, ברור שבחלופת ההריסה של התירסים. וגם ברור לי שאם בונים בניינים חדשים אתם תתעקשו ותחילו עליהם את כל הנורמות המינימאליות של דב"י, ושל שטחים ציבוריים וכו'. אנחנו לוקחים לקצה את סמכויות הועדה. לא את הסטטוטוריות אלא גם את הסמכויות האתיות לעשות פרויקט בכלל בלי שצ"פ, לדעתי זה מעשה שלא יעשה. הוויכוחים שיש כל הזמן בוועדה בנושא של שצ"פ-שפ"פ אנחנו מאד לא אוהבים את זה ואנחנו אוהבים לשמור על השטחים הציבוריים, ולקחנו פה צעד של ממש להקריב שטח ציבורי לטובת שטח פרטי עם ההבטחות וכו'. ואני חושב שאנחנו כן מייצרים בסוף חבילה אם היזם הזה יממש את הפרויקט.

אביגדור פרויד: נוצר הרושם כאילו יש פה עסקה סגורה של היזם מול הדיירים.

אודי כרמלי: נכון. בוודאי שיש פה עסקה תפורה. אם היזם היה עורך התכנית ואני הייתי מגן על התכנית שלו זה משהו אחר. אנחנו בסיטואציה שאנחנו מקדמים תכנית של הוועדה המקומית, חובתנו הציבורית לראות שהתכנית אפשרית ולכן התייחסנו ברצינות לדברים שנאמרו כן. ואפשרנו ליזם לחזור לדיירים ולהגיד "אין מה לעשות אלה הבד גאיז" אבל לא באותם התמורות שהיינו קודם.

מלי פולישוק: יש מקום לשנות את התמהיל?

אודי כרמלי: אני לא חושב נעשתה פה עבודה טובה מאוד.

ליאור שפירא: אני לא רואה מקום לעשות שם דופלקסים. זה לא המקום לעשות שם דופלקסים- אם כבר נתתם את הקומה וחצי...

אודי כרמלי: לפי החוק צריך לתת גובה של 27 מטר ממפלס הכניסה הקובעת לדירה האחרונה בבניין, אי אפשר להפוך את התירסים לבניית רבת קומות. אם אני עובר את הגבול לבנייה רבת קומות כל הרעיון של שמירת התירסים מתאדה. אי אפשר להרוס אותם לבנייה רבת קומות. כי זה אומר להגדיל את הגרעינים, להרוס חלק מהדירות.

ליאור שפירא: ואם אנו לא שומרים על התירסים? למה לא לאפשר להם שתי קומות בלי דופלקסים ונתת להם 36 יח"ד.

אודי כרמלי: הריסת התירסים ובניה במקום לכאורה טכנית אפשרית, לדעתי היא מורידה את הכלכלה של הפרויקט. להרוס את התירסים ולבנות מחדש בנפחים האלה עם עוד חצי קומה ולהפוך את זה לבנייה רבת קומות, גם אם אנחנו מתעלמים מהטיעונים החברתיים, להערכתי הכלכלה לעומת השארת הבניינים ותוספת עליהם, לא כדאית. להערכתי יש כאן סוג של בשורה לעניין לייצר כאן משוואה כלכלית אחרת ולא כל בניין להרוס. עשינו זאת גם בפרויקטים אחרים. יש פרויקטים אחרים שהמלצנו להשאיר את הבניינים הקיימים על מנת לשפר את המאזן הכלכלי וזה עבד. יש פרויקט כזה שנכנס לביצוע.

ליאור שפירא: בהנחה והוועדה תחליט לאמץ את המלצת מהנדס העיר זה בוודאות יחזור אלינו עוד פעם במסגרת 106 ב', אז היא תחזור בדיוק בנושא הזה.

אודי כרמלי: נכון. נעשה מאמץ גדול של הצוות ללכת לקראת היזם.

ליאור שפירא: אני מציע לאמץ את הצעת גורמי המקצוע ומהנדס העיר, ונבחן זאת כשיגיע אלינו שוב לוועדה ובנושא הספציפי הזה ניתן יהיה לעשות שינויים. אם לא יהיו התנגדויות סימן שהיזם יהיה מוכן ללכת על זה.

הראלה אברהם אוזן: בכל מצב זה יגיע לוועדה לקבלת החלטה כי כרגע זו רק המלצה.

אודי כרמלי: אנו עושים את המקסימום שהדבר יישאר כ-106 ב' ולא כהפקדה מחודשת.

דודו לניאדו: אם זה חוזר אלינו אז אין לנו גמישות, כי אז זאת תהיה הפקדה מחודשת.

ליאור שפירא: אני לא חושב שהרעיון שלי זו החלטה מחודשת. לא מגדל חדש אלא, לעשות שתי קומות במקום קומה וחצי עם 36 יח"ד.

אודי כרמלי: זו החלטה שלכם.

הראלה אברהם אוזן: אנו דיברנו על הפקדה מחודשת מול מה שהיזם ביקש.

ליאור שפירא: אני מציע לוותר על הדופלקס ולעשות עוד קומה מלאה, זה ייתן עוד 18 דירות.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - 0007-25

דודי לניאדו: ואם נעשה עוד קומה. הורסים את התירס, במקום 13, 9 וחצי. **ליאור שפירא:** אני מציע לוותר על הדופלקס לעשות קומה מלאה וזה נותן עוד 18 דירות. **הראלה אברהם אוזן:** איך הגענו ל- 36 דירות?

ליאור שפירא: כל קומה זה 18 דירות ואנו ניתן שתי קומות.

אודי כרמלי: המשמעות היא לייצר סיטואציה שאנחנו עושים סדרה של 3 בניינים חדשים, שהם בניינים רבי קומות ויש לזה משמעות מאוד גדולה. כמובן שבתוספת כזו כבר יהיה אפשר לוותר על שטחי ציבור. כל דירות הקיימות בתירס פטורות מדב"י.

הראלה אברהם אוזן: הצעת החלטה - לאחר שמיעת ההתנגדויות לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי וכעולה מהדיון שהתקיים, לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתונים ובלוחות מודעות לתקופה של 21 יום, לערוך את השינויים הבאים במסמכי התכנית: תוקן סעיף 3 הוספת 4 קומות למגדל במרחב המימוש המערבי הכוללות כ-2200 מ"ר עבור כ-20 יח"ד והוספת כ-2000 מ"ר עבור כ-18 יח"ד בקומה וקומה חלקית על כל אחד מהבניינים הגבוהים במסלול של תוספת בניה הסבת שטחי שצ"פ לשפ"פ בזיקת הנאה לציבור. חלוקה דיפרנציאלית של אחוז יח' הדב"י בכל מרחב מימוש, לאיזון בין המתחמים, למעט בתוספת הבנייה בבניין הגבוהה הקיים. דיוק הנחיות הבינוי וקווי הבניין ככל ויידרש. יתר הסעיפים כי שמופיע בפניכם.

ליאור שפירא: מאמצים פה אחד את החלטה כפי שהקריאה היועצת המשפטית.

בישיבתה מספר 0007-25 מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי וכעולה מהדיון שהתקיים, לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתונים ובלוחות מודעות לתקופה של 21 יום:

לערוך את השינויים הבאים במסמכי התכנית:

1. הוספת הסבר לעניין זכויות בעלי הדירות בתכנית בהתאם למענה בהתנגדות מס' 1, בדברי ההסבר לתכנית.
2. הכנסת סעיף גמישות המאפשר במידת הצורך הריסת הבניינים הקיימים בני ה-8 קומות ובנייתם מחדש בהיקף שטח/ תכנית דומה, גובה הבינוי, וזכויות הבנייה כפי שקיים בפועל בבניינים אלה. במסגרת בנייתם מחדש יתאפשר פתרון מיגון בדמות ממ"דים או ממ"קים.
3. הוספת 4 קומות למגדל במרחב המימוש המערבי הכוללות כ-2200 מ"ר עבור כ-20 יח"ד והוספת כ-2000 מ"ר עבור כ-18 יח"ד בקומה חלקית על כל אחד מהבניינים הגבוהים במסלול של תוספת בניה הסבת שטחי שצ"פ לשפ"פ בזיקת הנאה לציבור. חלוקה דיפרנציאלית של אחוז יח' הדב"י בכל מרחב מימוש, לאיזון בין המתחמים. דיוק הנחיות הבינוי וקווי הבניין ככל ויידרש.
4. דיוק סעיף הדב"י כך ש%10 יח' הדב"י יחושב מהדירות החדשות בלבד, למעט מ
5. הדירות החדשות שיתווספו בקומה חלקית על הבניינים הגבוהים במסלול תוספת בניה במידה ובמסגרת היתר הבנייה יוחלט להרוס בניינים אלה, אחוז הדב"י יהיה מכלל יח"ד.
6. תיקון מסמכי השמאות, טבלאות הקצאה, ועקרונות השומה, כך שיחושבו זכויות מתוקף תכניות הרחבה לפי מקדם שמאי מקובל.
7. הכנסת סעיף גמישות המאפשר הקטנת מרחק בטחון מקו מתח עליון לעת אישור תכנית העיצוב, ככל וימצא כי אינו נדרש.
8. הכנסת סעיף גמישות המאפשר אי הצמדת שטחי שפ"פ, בתאי שטח 3B-1B, לשטחי הציבור המבונים ככל ואין בהם צורך.
9. תיקונים טכניים במסמכי התכנית בהתאם למפורט בהתנגדות מס' 8 (התנגדות מהנדס העיר)
10. תיקונים להוראות התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון מחוז ת"א בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי":

10.1. הסרת נתונים כמותיים מפרק 4 והעברתם לטבלה 5.

10.2. הסרת סעיף 6.1 (יה) מהוראות התכנית, לעניין "דרישת מה"ע או מי מטעמו"

10.3. סעיף 6.2(5) – ביטול הצורך בהסדר נכסי לתכנון רמפות הכניסה לתת הקרקע.

10.4. בסעיף 6.3 – התאמת הסעיף לנדרש בנוהל "תכנון חושב רישוי"

התוכן	מס' החלטה
רובינשטיין הלר - 5150/מק/תא/507-1099167	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - '25-0007

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו