

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

**פרוטוקול מספר 0019-19
כ"ב חשוון תש"פ 20/11/2019 09:00 - 13:00**

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

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה :
מ"מ וסגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק	
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה	שפירא ליאור	
סגנית ראש העירייה	ברנד פרנק ציפי	
סגנית ראש העירייה	אריאלי חן	
חבר מועצה	זבולון אלחנן	
סגן ראש העירייה	לדיאנסקי ראובן עו"ד	
סגנית ראש העירייה	להבי מיטל	
סגן ראש העירייה	הראל אסף	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'	נכחו ה"ה :
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל	
מנהל אגף נכסי העירייה	אלי לוי	
שמאית הועדה המקומית	אילנית לוזון שגב	
עוזר מ"מ ראש העירייה	אילן רוזנבלום, עו"ד	
מנהל תחום מקרקעין	דני ארצי	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
מ. מח' תכנון יפו והדרום	אירית סייג-אוריון, אדר'	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מזרח	איל רונן	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף	
חבר מועצה	אלקבץ רועי	חסרים :
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד	משקיפים
נציג רשות מקרקעי ישראל	עמי אלמוג	
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים	עמית גולדשטיין	
משרד האוצר	מלי פולישוק, עו"ד	

**פרוטוקול 0019-19 מיום 20.11.19 אושר בישיבה מס 0020-19 ביום
04.12.19**



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

**פרוטוקול מספר 19-0019
כ"ב חשוון תש"פ 20/11/2019 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 19-0018 ב מיום 13/11/2019
1.	1	507-0468389	קדם שם הגדולים דיון נוסף - דיון פנימי
2.	24	507-0200352	התחדשות עירונית שדרות ירושלים-קהילת קנדה דיון בדיווח תיקון טכני בתכנית - דיון פנימי
3.	51	507-0656181	ארבר צפון- מזרח דיון בתיקון טכני לתכנית
4.	63		איחוד חלקות 67, 106, 107 בגוש 6948 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום
5.	67		בקשה לאיחוד חלקות בגוש 6948 חלקות 68, 69 רח' צ'לנוב 47, 49 דיון בהתנגדות לאיחוד - דיון לאחר פרסום
6.	72	507-0452359	שד ירושלים 8 דיון בהתנגדויות
7.	86	507-0657320	איחוד וחלוקה הירקון 27-23 דיון בהתנגדויות
8.	96	507-0322842	דרום גן השוטר דיון בהתנגדויות 106ב'
9.	135		עזריאלי ידיעות אחרונות דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	158	507-0301531	אחימאיר 9-5 הריסה ובניה חדשה דיון בדיווח (2) - עתירה מינהלית

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: גבעת העליה (גיבאליה), יפו.



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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 12.042 ד'

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

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

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית 3 מגרשים: מגרש "קדם" (תא שטח מס' 1) ברח' קדם 163, מגרש "שם הגדולים" (תא שטח מס' 2) ברח' שם הגדולים 2 ומגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח מס' 3) ברח' קדם 161. במצב הקיים כיום במגרש "קדם" ישנו מבנה שיכון בעל 6 כניסות ובן 3 קומות על גבי קומת עמודים, ובו סה"כ 44 יחידות דיור. במגרש "שם הגדולים" שני מבני שיכון בעלי 4 כניסות, בני 3 קומות ובהם סה"כ 59 יח"ד. במגרש "חורשת הזיתים" ישנה כיום נטיעת עצי זית, ניתן לבנות ע"פ תב"ע תקפה 23 יח"ד

מחצית מהדיירים בתחום התכנית הם דיירי דיור ציבורי (דירות בבעלות משרד הבינוי והשיכון, החברה המשכנת חלמיש), ומחצית הם בעלים פרטיים. בנוסף בתחום התכנית שצ"פ המשמש כיום כשטח לחניית הדיירים.

מדיניות קיימת:

תוכנית תא 5000 -

אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עד 4 ק', רח"ק 3-1. שטח התכנית מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כמתחם להתחדשות עירונית. בתוכנית להתחדשות עירונית תותר תוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה לסביבתה דרגת גובה אחת מעל הגובה המותר לאישור הועדה המקומית.

תמ"א 38- מבני שיכון ביפו ההיסטורית תותר תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית (עד גובה של 6 קומות + קומה חלקית)

מצב תכנוני קיים:

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

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

חוו"ד יחידה אסטרטגית לעניין שטחי ציבור ותמהיל:

1.1 אוכלוסייה קיימת בעג'מי ובגבעת העליה

הנחות עבודה:

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

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

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

מסקנות:

- א. בשכונה נדרשות כ - 7 כיתות של מעון יום ו - 2 כיתות של גן ילדים. ממידע שהתקבל ממינהל השירותים החברתיים עולה כי מרבית אוכלוסיית השכונה מוצאת פתרונות לגילאי 0-3 בתוך המשפחה או במסגרת משפחתונים פרטיים קטנים.
- ב. סה"כ השטח הבנוי הנדרש לצרכים קהילתיים בשכונה (רווחה, תרבות וקהילה, דת) הינו כ - 2,700 מ"ר. כל אחד מצרכים אלה, לא עובר את סף הכניסה לשכונה, כאשר הוא עומד בפני עצמו.

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

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

הנחות עבודה:

- גודל אוכלוסייה קיימת: 5,740 תושבים
- אומדן תוספת אוכלוסייה מכוח תכנון מפורט לאחר הפעלת מקדם המימוש¹: 660 תושבים
- סה"כ: 6,400 תושבים

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

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

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

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

2. המלצות

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

2.2 שטחים למוסדות ציבור

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

2.3 שטחים ציבוריים פתוחים

מיקום התכנית המוצעת בצמידות לפארק מקומי שכונתי ובקרבת חוף הים מאפשר מתן מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים עבור הדיירים הקיימים והעתידיים.

3. תמהיל יח"ד

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

3.2 תמהיל יח"ד בבנייה החדשה:

א. דירות 2-3 חדרים (60-79 מ"ר): 25%

ב. דירות 4 חדרים (80-100 מ"ר): 50%

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

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות עירונית במתחם "קדם-שם הגדולים" ע"י עיבוי הדירות הקיימות, שיפור המרחב הציבורי, הסדרת החניה ותוספת בניה למגורים ותוספת של 2.65 קומות על שלושת הבניינים הקיימים ברח' קדם ושם הגדולים (תאי שטח 1, 2) תוך שימור אופי המקום. הגדרת זכויות בנייה וצפיפות לבניין חדש במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3). כל זאת בהתאם לתכנית המתאר תא 5000.

תיאור מטרות התכנון:

- התחדשות עירונית במתחם "קדם-שם הגדולים" ע"י:
- עיבוי הדירות הקיימות.
- שיפור המרחב הציבורי ע"י הגדלת שצ"פ ופיתוח המרחב הציבורי המשותף.
- קביעת תקן חניה.
- תוספת בניה למגורים – 2.65 קומות על גבי המבני השיכון הקיימים (תא שטח 2ו1).
- תוספת שטחים לבניה חדשה במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3) לבניין של 7.5 ק'.
- תוספת שטח ציבורי בנוי בבניין החדש.

יח"ד:

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

תקן חניה: חו"ד אגף התנועה:

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

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 6.5 (במבני השיכון תא שטח 211 – תוספת של 2.5 ק') עד: 7.5 (במגרש חורשת הזיתים – בניה חדשה תא שטח 3)
 תכסית: 55% במגרש החדש, 45% במגרשים הקיימים.
 קווי בניין: במגרשים הקיימים 2 מ' לכל כיוון, במגרש החדש ימני – 3 מ', שמאלי – 2 מ', אחורי – 2 מ', קדמי 4 מ'.

שטחי בניה:

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

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

טבלת השוואה :

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

זמן ביצוע :
מיידי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את התוכנית להפקדה.

התוכנית היא תוכנית להתחדשות עירונית יחידה מסוגה בעגימי-גיבליה התוכנית משאירה את האוכלוסיה הקיימת ומשפרת את תנאי הדיור. תוספת יחידות הדיור החדשה מיועדת לאוכלוסיה ממעמד סוציו אקונומי בינוני-נמוך.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 12 דונם - התוכנית מבקשת לחדש את שלושת המבנים הקיימים ע"י תוספת 2.5 קומות והרחבת הדירות הקיימות במגרשים 1,2, ולבנות בניין חדש למגורים במגרש 3 הפנוי. התוכנית מוסיפה שטחים ציבוריים מתוחים.	62 א. ג), 62 א (א) ס.ק. (19) (4)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	705 ג' דרום עימי 705 ב' אזור בתי הקברות וחוף ענמי (אינו גובל בחוף היס)	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2, 5.3.1 (ד) 1, 2, 4
		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
		+
הוראות מיוחדות		

		קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	
עודד קרקע	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחם חופי עירונית,	סי' 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית - סי' 5.3.1 (ד) 1,2,4 מתחם חוף עגימי
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סי' 3.2.3 איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	מקבץ שימושים ראשי - מגורים סי' 3.2.3 (א) (1) סי' 3.2.3 (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ 12 יחיד נטו. התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד, נדרשת תווייד יחידה אסטרטגית.
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סי' 3.2.3 (ב) רחייק 1-3 לכל גודל מגרש סי' 5.3.2 (ג') בתוכנית התחדשות עירונית תותר תוספת רחייק 1 מעל לרחייק המרבי
שטחי בניה	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סי' 3.1.4 (ב) בתוכנית התחדשות עירונית
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סי' 3.1.5 סעיף 2.5.3 (ב)
הוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי נספח העיצוב העירוני: עד 4 ק' לפי אזור תכנון ג' 705 ג' 6.5 ק'	סי' 6.5 ק' עיצוב עירוני 4 ק' סי' 5.4 אזור תכנון 705 (ג) 6.5 קומות סי' 5.3.2 (ג)
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)
הקצאה לצרכי ציבור והקצאה לפרוייקט ציבורי	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)

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

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

מהלך הדיון:

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

אילה רונאל: מדובר בפרוייקט התחדשות עירונית יחודי הרעיון לעשות פרוייקט אחד. אהרון מדואל: מה גודל התמורה לדירות הקיימות?

אורלי אראל: רוב האנשים גרים בדיוור ציבורי העיריה לוקחת על עצמה הדיירים הם מקבלים ממ"ד ומרפסת.

אהרון מדואל: 50% דיוור ציבורי ו50% דיוור בבעלות ולכן אני מבקש 25 מ"ר + מרפסת לדיוור בבעלות. נתן אלנתן: האם מגדילים את הדירות של הדיוור הציבורי? אם כן, אני מתנגד להגדלה. זה נגד התושבים. כי למעשה כל דייר בדיוור הציבורי מקבל דירה בהתאם למצב המשפחתי שלו.

אהרון מדואל: דיירי הדיוור הציבורי מקבלים בעלות.

נתן אלנתן: כלומר הדיוור הציבורי הופך להיות בבעלות?

אהרון מדואל: כן.

עמיר בדראן מבקש רשות דיבור.

הראלה אברהם- אוזן: פונה לעמיר בדראן. לא מלאת שאלון ניגוד עניינים ולא ערכתי לך הסדר ניגוד עניינים. שאלתי - האם אתה שואל שאלה כחבר מועצה או מייצג תושבים כאחד שגר בשכונה ולא כעו"ד? . עמיר בדראן: אני נמצא כאן כנבחר ציבור וכתושב בשכונה ולא מייצג כעו"ד.

הראלה אברהם- אוזן: מאחר ואנחנו נמצאים בדיון להפקדת תוכנית ואתה פונה לחברים כנבחר ציבור ותושב השכונה אתה רשאי לדבר.

עמיר בדראן: מדובר בפרוייקט יחודי יש רתימה ביחד של כל הגורמים עקב מצוקת הדיוור ביפו. מי מצטרף לתוכנית רמ"י שמביאה מגרש כדי שהפרוייקט יוכל לעמוד על הרגלים. זאת כדי לראות איך ממנים את התוכנית? מחד רמ"י מתנה שהיא נותנת את הקרקע אבל היא רוצה שיהיה פי 3 יח"ד. לכן מדובר על 100 יח"ד ויבנו 200 יח: ד. בנוסף העיריה אומרת שהיא רואה בחיוב את התוכנית. מדובר על 50 יח"ד שיהפכו

בבעלותם של מתגוררי הדיוור הציבורי בלי לשלם שקל והדירות שלהם גם יורחבו וישופצו. אבל בפועל יש סכנה שהפרוייקט יכשל בגלל שהובטחו הבטחות ונוצר מצב שהובטח לבעלים שיוגדל להם הסלון וינתן להם הממ"ד + מרפסת שמש, יש בעיה עם השוויון. אחרי שהבטחנו את ההבטחות לבעלים באים היום ואומרים מה שהבטחנו לא ממש מצליח. צריך לעשות שינוי תכנוני אנחנו חייבים לחלק את זכויות הבניה

כי תכנונית כי אי אפשר להסדיר את זה שהדיוור הציבורי לא יקבלו את תוספת הבניה והדירות של הבעלים כן יקבלו את תוספת הבניה. להשאיר את הזכויות אותו דבר אבל נגרע מכם משהו כמו 13 מ"ר בנוי תוספת לכל דירה וניתן את זה לדיוור הציבורי שגם ככה לא משלם שום דבר והופכים להיות בעלים. זה מתכון לכישלון.

מה שמבוקש מהועדה הבקשה היא לעוד 13 מ"ר 100X הדירות הקיימות 1300 מ"ר משהו כמו 10% מאחוזי הבניה שמוענקות לפרוייקט. ולא בהכרח נצטרך לממש את כל זכות הבניה אבל אם הם לא יהיו מעוגנות במסגרת התב"ע אז לא יהיה אפשרי לצאת עם הפרוייקט הזה.

אהרון מדואל: כמה זכויות ההרחבה בדירות הללו? שלומית זוננשטיין: אין היום זכויות הרחבה, התוכנית הזו מייצרת את זכויות ההרחבה. מלי פולישוק: לפי הבקשה המוצאת כל דירה תקבל 25 מ"רכולל ממ"ד

אורלי אראל: לא נעשתה בדיקה כלכלית על תוספת של 25 מ"ר לכל הפרוייקט, והבדיקה הכלכלית שנעשתה מראה כי הפרוייקט היה גבולי. השאלה אם העיריה תהיה מוכנה לשלם על כך.

נתן אלנתן: מה השתנה הדיוור הציבורי הזה מכל הדיוור הציבורי שיש בעיר ובמדינה. בד"כ הדירות של הדיוור הציבורי לא מקבלות. כלום במקרה הטוב הם חוזרים לדירה דומה בעתיד. למה דווקא כאן צריך לחרוג.

עמיר בדראן: פתרנו את הבעיה כי יש לנו הסכמה של חלמיש שהתחייבנו מולם שהדיוור הציבורי יהפוך לבעלים.

נתן אלנתן: אבל למה דווקא פה. גם בנווה עופר יש 60 70 דירות בחלמיש דיוור ציבורי במקרה הטוב הם יחזרו לדיוור המקורי שלהם משופץ.

ענת רודניצקי מהקליניקה המשפטית של האוניברסיטה: התחלנו את הפרוייקט ב2011 והדיירים הציבוריים שמתגוררים במתחם הזה שאמורים לקבל את הבעלות אין להם את אותם מאפיינים בדיוור הציבורי הרגיל. הנסיבות שבגינם הם הפכו דיירים בדיוור הציבורי לא בגלל שהם ענו לקריטריונים לזכאות בחוק.

אלא אחרי שבמקור הם היו דיירים מוגנים בנכסי רשות הפיתוח בעגימי. המדינה בשנות ה-80 אמרה לאותם דיירים שהמבנים בהם מתגוררים מסוכנים, המדינה העבירה אותם לגור בשם הגדולים באופן

זמני עד לשיפוץ הדירות בפועל הם מעולם לא חזרו לדירות שלהם. היא העבירה את הדיירים לשם הגדולים הפכה אותם לדיירים בדיור הציבורי עם מעמד קנייני נמוך מאוד, אבל המדינה לא החזירה אותם. לא ניתן להם פיצוי משמעותי ולכן המדינה הרימה את הכפפה. נתן אלנתן: אבל אם הם היו דיירים מגוונים הם היו צריכים לחזור כדיירים מוגנים הם לא יכולים לקבל בעלות. גם בדיור הציבורי בנווה עופר היו כאלה שפוננו והפכו אותם לדיור ציבורי ולא נתנו פתרון. אם המדינה מתקנת עוול היסטורי היא צריכה לעשות בכל העיר.

אהרון מדואל: אתה פורץ דרך.
עמי אלמוג נציג רמ"י: זהו מקרה מיוחד שכדי לבצע את הפרויקט ניצלנו את החלטת מועצת המינהל 1519 שמאפשרת מתן קרקע פנויה וצמודה בהנחה מרבית.

שלומית זוננשטיין: לגבי הרחבות בזמנו דובר שדירות הבעלים יורחבו 25 מ"ר והדיור הציבורי לא יורחבו בכלל, זו הבדיקה התכנונית שעשינו. הבדיקה הראתה שלא נתן לעשות זאת כי יישארו חורים בבנין, בנוסף תוספת 25 מ"ר לכל הדירות אינה אפשרת בשל אופי הבינוי, הממ"ד הוא חלק מחיזוק הבנין. לכן הגענו ל 12 מ"ר ויש תוספת שהיא אפשרית ונכונה לדירות וזו התוספת שהמלצנו ממ"ד לדירה לכל הדירות.

מלי פולישוק: לכל הדירות

אהרון מדואל: אבל אומרים שאם לא נעמוד על 25 מ"ר לדירות הבעלות מה הובטח להם.

אורלי אראל: לאף אחד לא הובטח כלום

מיטל להבי: ה 12 מ"ר מבוקש עבור כולם? מה למעשה אתה רוצה?

עמיר בדראן: אני רוצה שנוסיף 1300 מ"ר שזה למעשה אישור של תוספת 25 מ"ר לכל דירה.

מיטל להבי: לא זה לא לכל דירה. אני רוצה להבין איך הגענו ל 7.5 קומות ביפו? האם זה חורג ואם כן ממה נובעת החריגה? איך צומחים מ 19,000 מ"ר ל 34,000 מ"ר לפני התוספת של 1000 מ"ר שהוא מבקש?

שלומית זוננשטיין: המתחם הזה מסומן בתוכנית המתאר להתחדשות עירונית, חורשת הזיתים גובלת עם הציר הירוק ומרכז פרס לשלום. כדי להקצות את המגרש הזה היתה בקשה של רמ"י להגיע לכמות יח"ד מסוימות והיינו צריכים גם להוסיף וגם לצופף ויש החלטת מועצה שלא יכולנו לחרוג מכך בגלל שראינו שהמתחם גובל בציר הירוק, אבל כאן ראינו שזה לא פוגע בסביבה כאשר אנחנו מגיעים עד הגובה הזה.

מבחינת תוכנית המתאר אפשר להגיע לגובה הזה. האזור מוגדר להתחדשות עירונית תוכנית המתאר

מאשרת 4 קומות והגבהה נקודתית שזה מגיע ל 8 קומות.

מיטל להבי: איך את נותנת מענה ל 200 יח"ד לשטחי ציבור?

שלומית זוננשטיין: נתנו מענה לשטחי ציבור בקומת הקרקע למעונות יום והגדלה של השצ"פ זה מה

שנדרש.

דורון ספיר: יש את המלצת מה"ע. יש אחריות לעיריה בנושא של השטחים. לכן יש לאשר פה אחד ולקדם את המלצת מה"ע.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף להמלצת הצוות.

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8152 בעמוד 8671 בתאריך 14/03/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

28/02/2019 The Marker

01/03/2019 ישראל היום

28/02/2019 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

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

עסוס נאדרה – נציגת המתנגדים	רחוב שם הגדולים 6 תל אביב - יפו 6806549
סטל מרים	הלה רחילאת
יוסיף עייש	חיאלד בולאילי
חי'דרה עאיש	סטל נזיר
הי'יא אדרים	יעקוביאן קארין
מחמוד ארי רמדאן	יעקוביאן סרקיס
חאפז חרזאללה	יעקוביאן מרינה
נדיה ארי קעוד	נאדרה עטוב חיליאלי
חרזאללה חי'אדר	מוניר גנים
מחמוד נהאה	מוסאי חנפה
מיסא חנפה	רוברט קנדי
בקר עאיש	נופא בתילאת
סדר עאדל	חדד פיליפ
סדר אסראר	חדד גולייט
חסן לסו	רולה מחמוד
סמירה עירדי	דלק סאלם
דכה מוחמד	דלק חנה
גמיל דוח	רפי ערד
ניר נדב	ריפי נואל
פואד גובראן	ליליה שאהין
פרח נבל	סטל סוהם
רוזיט פרח	אדריס סאוסן
מדרי מונה	גדיר עאיש
חטאב פתחיה	סמירה גנים
פאדי אדרים	

התנגדות 1	
טענה מס 1.1 א.	
	לא היה שיתוף ציבור. רובו של המתחם לא ידע על מהלכים אלה והתוכנית לא הוסברה ולא הוצגה לתושבים. אי פרסום התוכנית במתחם
המלצה	מענה
לדחות את ההתנגדות	<p>במתחם נערך הליך שיתוף ציבור נרחב וראשון מסוגו בתהליכים אלו. הליך שיתוף הציבור נעשה לאורך השנים בשיתוף עיריית תל אביב יפו עם בית הספר לאדריכלות, החוג לסוציולוגיה ואנתרופולוגיה והקליניקה לדיור, קהילה ומשפט, שהעסיקה עובדת קהילתית לצורך ניהול הליך שיתוף הציבור. התהליך כלל:</p> <ul style="list-style-type: none"> סקר צרכים (בשנת 2011) שנועד לשמש מאגר ידע מפורט לגבי צרכיהם ורצונותיהם של הדיירים. <p>מסקנות הסקר העלו לראשונה את הצורך לקדם פרויקט להתחדשות עירונית במתחמים, מתוך מטרה לשפר את רמת חייהם של הדיירים באמצעות שיפור תנאי מגוריהם.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • כינוס אספות דיירים ופגישות אישיות עם הדיירים באספות אלו השתתפו מרבית הדיירים המתגוררים במתחמים. • הקמת נציגות דיירים במתחמים והשתתפות הנציגות בפגישות מול הרשויות (2013) • שינוי מתווה הפרויקט לאור עמדות הדיירים הציבוריים עם כניסתו לתוקף של חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) בשנת 2013, ולאור דרישתם של הדיירים הציבוריים המתגוררים במתחמים, להפוך לבעלים של דירותיהם, • באפריל 2014 השתתפה נציגות הדיירים בהגשת ההתנגדות לתכנית המתאר תא 5000 על מנת לאפשר לפרויקט לצאת אל הפועל • במהלך שנת 2017 נערכו אספות נוספות במטרה לעדכן על הגשת התביעה הצפויה. הדיירים הביעו תמיכה בתכנון המוצע, ותקווה כי התביעה תאושר וכי הפרויקט יצא בסופו של דבר לפועל. <p>התוכנית פורסמה כחוק, בנוסף בשלב הפקדת התוכנית נערכו 2 מפגשים לידע ולהסביר לתושבים את מתווה התוכנית המופקדת ואת האופן שבו ניתן להגיש התנגדות, המפגש כלל מצגת בשפה הערבית.</p>
--	--

טענה מס 2	
	<p>צפיפות ומצב סוציו אקונומי –</p> <p>במתחם מתגוררים כיום 108 משפחות כשיותר מ 60% מהדיירים הינם דיירי חלמיש. השכונה סובלת מהזנחה – עוני, ונדליזם, עבריינות, סמים ועוד... התוכנית אינה מציגה אלטרנטיבה כלשהי להתמודדות עם המצב ורק מציעה להחמיר ע"י צפיפות גדולה יותר.</p>
המלצה	מענה
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית ממוקמת במרחב פתוח בין פארק קדרון , לאורך רח' קדם הגובל בים ובמרכז פרס לשלום ורח' שם הגדולים. התוכנית במכלול נועדה להציע פתרונות לשורת הבעיות החברתיות במתחם. פרויקט זה נועד לגבש וליישם תכנית להתחדשות עירונית במתחמי המגורים "קדם" ו"שם הגדולים", שמחצית מדייריהם הם דיירים בדיור ציבורי, וזאת כאמצעי להתמודדות עם שורה של קשיים חברתיים, פיזיים וכלכליים ארוכי שנים המאפיינים את המקום. בנוסף, שואף הפרויקט להגדיל את מלאי הדיור למכירה עבור האוכלוסייה הערבית היפואית, הסובלת ממצוקת דיור קשה, ודגש על הישארותה של הקהילה המקורית במתחמים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • התוכנית מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות ושדרוגן (98 יח"ד), תוספת 2.5 קומות על המבנים הקיימים. התוכנית מוסיפה עד 196 יח"ד, מעל למחצית מהדירות החדשות מיועדות להיבנות במגרש חורשת הזיתים המיועד למגורים בבניה חדשה ולא על הבניינים הקיימים. • תוספת יח"ד הינה נורמטיבית לתוכניות התחדשות עירונית. בבניינים

	<p>הקיימים התוכנית מכפילה את כמות יח"ד (כמקובל בתוכניות לתמא 38), בחורשת הזיתים התוכנית מוסיפה פי 2.5 מהמאושר (בתוכנית המאושרת ניתן לבנות כ-40 יח"ד) תוספת זו אינה באה על חשבון הבניינים הקיימים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מגרש חורשת הזיתים מוצע כקרקע משלימה לפרויקט וכך מתאפשרת כדאיות כלכלית לפרויקט ללא העמסה על המבנים הקיימים וללא עלות לדיירים הקיימים. • במסגרת התוכנית מתאפשר לדיירי הדיור הציבורי לקבל בעלות על דירותיהם וכך לשפר את מצבם של דיירי הדיור הציבורי, בנוסף תוספת האוכלוסייה החדשה למרחב תשנה את המארג החברתי הקיים. • התוכנית מוסיפה שטח ציבורי בנוי ומועדון לטובת הדיירים במגרש חורשת הזיתים, כמו כן מגדילה את השצ"פ בין המבנים ומייצרת גינה לטובת התושבים.
--	---

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

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

	החל משעות הצהריים המוקדמות.
מענה	
המלצה	
לדחות את ההתנגדות	<p>מגרש חורשת הזיתים (כרם הזיתים) הינו מגרש ביעוד מגורים מתוכנית 2660 – עגימי וניתן לבנות עליו היום מבנה בן 4.5 ק' ו381 יחד.</p> <p>התוכנית מציעה מבנה אחד בן 7.5 קומות לעומת הבניינים הקיימים בני 6.5 קומות (לאחר תוספת 2.5 קומות על הקיים), פער של קומה אחת בלבד. בנוסף הבינוי החדש הורחק מן המבנים הקיימים על מנת לייצר גינה במרכז התוכנית כך שהמרחק בין הבניינים הקיימים לבניין החדש הינו לרוב מעל 12 מ' מלבד לפינה הדרום מזרחית שהמרחק בינה לבין הבניין הקיים הוא מינימום 7 מ'.</p> <p>הבניין החדש ממוקם מצפון למבנה בקדם (מגרש 1) וצפון מערב למבנה בשם הגדולים (מגרש 2) כך שאין הצללה משמעותית על המבנים הקיימים.</p>

	טענה מס 5
	<p>חלופות תכנוניות</p> <p>מבקשים ניווד זכויות והחלפת שטחים חורשת הזיתים (כרם הזיתים) למקום אלטרנטיבי ביו</p> <p>או חלופת בינוי פינוי עם מגרש כרם הזיתים, כלומר קודם לבנות במגרש הזיתים ורק לאחר מכן לפנות את המבנים הקיימים בקדם ושם הגדולים ולבנות מבנים חדשים במקומם,</p>
מענה	
המלצה	
לדחות את ההתנגדות	<p>המגרש בחורשת הזיתים הינו ביעוד מגורים, ובעלות רמ"י. המתווה שקודם נועד להגדיר את חורשת הזיתים כקרקע משלימה לפרויקט כך שלא יקודם פרויקט אשר מנותק מהתחדשות המרחב. אין חלקה להשלמה אחרת המאפשרת את מימוש המתווה להתחדשות מה גם שאנו חושבים שהופך את הפרויקט למשמעותי במרחב ומגדיל את מלאי הדירות המצומצם העגימי.</p> <p>חלופת פינוי בינוי אינה עומדת על הפרק שכן אינה עומדת בהלימה למטרות החברתיות של הפרויקט שנועדו להשאיר את האוכלוסייה הקיימת ולא לגרום להדרתה.</p> <p>כמו כן המבנים הקיימים נבנו בתחילת שנות השמונים הינם חדשים יחסית, פרויקטים של פינוי בינוי מיועדים לרוב למבנים שנשכנו לרוב בין שנות ה-50-60. בנוסף התוצר התכנוני בהינתן כי מטלות הפרויקט נשארות יהיה גבוה לאין שיעור מהמתווה המוצע ויגרור צפיפות גבוה ובינוי גבוה מהמוצע שהתושבים בעצמם מתנגדים לכך בטענה מס 2.</p>

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

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

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

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

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

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית בהתאם לשינויים המוצעים לעיל.

1. מומלץ לקבל את ההתנגדות בנושאים הבאים :

1.1. תוקם קרן הונית לטובת הדיירים הקיימים ל-10 שנים ע"פ המתווה של עיריית ת"א יפו לתחזוקת מבנים בהתחדשות עירונית. להוסיף להוראות התוכנית תנאי לקבלת היתר בנייה – הבטחת הקמת קרן תחזוקה בעבור הדיירים הממשיכים (הכוונה לדיירים המתגוררים כיום בפרויקט) . תנאי לתעודת גמר - הקמה בפועל של קרן התחזוקה

1.2. במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3) להוסיף כי תהיה אפשרות להקמת חניון ציבורי.

2. להוסיף להוראות התוכנית כי התוכנית הינה מתוקף סעיף 23 א' לתמ"א 38 בתא שטח 1 – רח' קדם.

3. לדחות את שאר ההתנגדויות

4. לתת תוקף לתוכנית

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

שלומית זוננשטיין: דיון בהתנגדויות תוכנית עירונית התומכת בפרויקט בשכונת עג'מי. סוקרת את התוכנית בקצרה.

עו"ד שגית חי: מייצגת את הדיירים ברח' קדם ושם הגדולים. ההתנגדות שלנו בעיקר לגבי הבניה על הבתים בשכונת קדם ושם הגדולים. מדובר ב-48 מתנגדים שהם 100% מכלל בעלי הדירות שיש להם זכויות, כלומר אין הסכמה לחלוטין לבניה. מדובר בתוכנית שבמקרה נתגלה הפרסום שלה שנעשה במרחק 2 מטר מהשכונה בפרסום בשפה העברית כאשר רוב התושבים באזור דוברי השפה ערבית ובעקבות כך נותר להם זמן מועט להגיש התנגדות. ברצוננו לדעת מהם החלופות שנבחנו על ידיכם טרם הפקדת התוכנית. מדובר בתוכנית שמבקשת לשלש את סכום היחידות המצויות כרגע בקדם ושם הגדולים, כרגע יש 108 יח"ד ואתם מבקשים להגיע ל-300 יח"ד הגדלת היחידות פי 3. מדובר בשכונה עם מצב סוציאוקונומי קשה והצפיפות וההרס בשכונת והגדלת הצפיפות רק יעלה ויגביר את מצב הקשה של השכונה, זו אוכלוסיה קשה. בתוכנית שלכם לא נלקח פרמטר לענין חב' אחזקה שימור של התוכנית שתשמר את התוכנית. מה סוג החלופות שהוצאו טרם הפקדת התוכנית לדעתנו היה אפשר לשפץ את הבנין בלי להוסיף קומות. כמו כן אפשרות פינוי בינוי או בינוי פינוי ונרצה לדעת אם נבחנו האפשרויות.

מענה הצוות

שלומית זוננשטיין: מדובר ב-30 יח"ד שהגישו התנגדות ולא ב-100%. בנוגע לשיתוף הציבור בהתחלה פעילות חברתית בשטח לא היתה תוכנית, נעשתה עבודה נרחבת כדי להגיע עם התושבים למתווה של התוכנית. בנוסף היתה עובדת קהילתי שניהלה את כל שיתוף הציבור. הוקמה נציגות והנציגות ב-2017 עדכנה את המתווה לתוכנית. לנושא הפרסום עשינו 2 שיתופי ציבור והסברתי למתנגדים את התוכנית מהפגישה היה להם כחודש להגיש את ההתנגדות.

בנושא החלופות בסה"כ הבניינים הם לא ישנים שצריך לעשות פה פינוי בינוי. הרציונל היה להמשיך לגור בדירות שלהם כולל הבעלים. לא להתחיל הליך של פינוי בינוי ולהדיר את האוכלוסיה. כל המתווה של התוכנית אמור לממן את עצמו. אם רוצים לחזק את הבניינים להוסיף ממ"ד וכד' חיבים להוסיף את ה-2.5 קומות על הבנינים. חלופה שלפינוי בינוי היה גורם לתוצר נפחי הרבה יותר גדול ופי 5 יח"ד אם היינו עושים פינוי בינוי היום. רוב תוספת יח"ד הם על חורשת הזיתים שבכל מקרה היה אמור להיבנות שם בנין.

עו"ד שגית חי: כל בעלי הדירות הפרטים מתנגדים לרבות אלו שזכויות הגג שייכים להם. רון חולדאי: למיטב ידיעתי היו הרבה מפגשים בדרך שבהם הוזמנו אנשים כדי לבוא להשתתף שלומית: התוכנית להתחדשות עירונית היא לא צפופה במהות שלה, 28 דונם נטו. רוב הבינוי נמצא לאורך פארק קידרון. מאחורי מרכז פרס לשלום והמרחב לא צפוף וזה המגרש היחיד שאפשר להוסיף יח"ד בעגימי. לנושא ההתחדשות החברתית צריך לקדם את התוכנית הזו עם עבודה קהילתית וחברתית במתחם. אנחנו מקבלים את ההתנגדות שלכם לגבי חב' ניהול ואחזקה ואנחנו נוסיף להוראות התוכנית שנעשה קרן של במתווה העירוני לתחזוקה קרן הונית 10 שנים.

אסף הראל: אתם מקבלים את המרפסות ממ"ד וכד'. עו"ד שגית חי: זהו משהו שולי כי השכונה היא במצב קשה. תוספת של פי 3 יח"ד אפילו אם תהיה חברת אחזקה. שוב כל הבעלים מתנגדים ולא ברור איך מתקדמים עם התוכנית יש פה התנגדות מהותית. מה גם 180 הבעלים שמתכוונים להוסיף יהיו רק 64 חניות ומצפים שהם יחננו בחניה תת קרקעית במקום אחר שזה לא סביר.

ראובן לדיאנסקי: 12 דונם על פחות 300 ממ"ד בשלושה מגרשים. מלי פולישוק: מדובר בשיפור ניכר בנכס של בעלי הנכסים הם יקבלו דירה יותר משופרת ויעלה את הערך הנכס. רוב הדירות החדשות הם בחורשת הזיתים.

עו"ד שגית חי: האטרקטיביות יורדת כי אין נוף לים. להוסיף חדר הם יכולים לקבל היתר ולעשות זאת באופן עצמאי. אפשר לשפר את המצב לאו דווקא בהוספת שיפוץ אלא שיפוץ הבנין עצמו. אדריכלית סאלי אלעואדי: לגבי החלופות - החלופה שראינו היתה חודש לפני הפקדת התוכנית וניתן לנו רק חודש להתנגד לה. לא ברור במהלך הזמן הזה אם נבחנו עוד חלופות. נראה כי שלושת המגרשים הללו לא הסתכלו עליהם כמכלול אלא כקדם שם הגדולים וחורשת הזיתים והדבר מייצר בנין חדש שאולי יש בינים ישנים ששופצו וגם אם יש חברת ניהול ואחזקה הם יחזרו להיות פחות טובים. השאלה איך אפשר להסתכל על המתחם כמכלול. אנשים לא רוצים עוד חדר הם לא רואים. אי אפשר להשאיר את אותה צורת בינוי ולחשוב שיהיה יותר טוב. אני חושבת שפינוי בינוי תהיה חלופה טובה יותר. כל הדיירים הקיימים הם נחסמים מכל הכיוונים. כל מגרש שם הגדולים נחסם לכיוון הים, וגם מבחינת ההצללה כל הקומות התחתונות לא יקבלו את השמש המערבית. צריך לחשוב על הדיירים הקיימים אולי לעלות אותם בקומות למעלה

ליאור שפירא: למעשה מה שאת רוצים לא לבנות בחורשת הזיתים בכלל. נאדירה אסוס: גרה במתחם והמצב של הבתים בפנים ובחוץ גרוע. כל הצנרת בחוף שמו צינורות פלסטיק בחוף יש בעיות רטיבות במבנים. בגלל שיש 50% דיירי חלמיש חלקם הם סיבה של ונדליזם מת. דרך חשמל וכד'. היינו מבקשים שהעיירה צריכה לבקש מחלמיש פיצוי כספי לגבי נזק שנגרם על ידי דיירים שלהם.

דיון פנימי:

רון חולדאי: מי ניהל את התהליך הפרויקט?

דוד רווימי: מר עמי כץ מנהל המישלמה.

רון חולדאי: מה התכנונה העירייה לתת לדיירי חלמיש חוף מדירות טובות יותר.

אירית סייג: הם לא היו זכאים לרכישת דיור ציבורי הם לא ישלמו עבור הדירות.

רון חולדאי: ממצב של שוכרים הם הופכים לבעלים, הם יקבלו דירה בבעלותם בלי להכניס ידם לכיס?

אירית סייג: כן חלק מהפרויקט.

רון: הם יהפכו מדיר סוציאלי לבעלים של דירה חדשה.

אירית: כן

רון חולדאי: האם במסגרת כך יש לנו 30-30 בעלי דירות שלצורך העניין שלמו על רכושם וספגו לאורך החיים עם דיירי חלמיש. אני מנסה לנתח בערכים חברתיים כלכליים באנו ואמרנו נבנה משהו נפלא אבלך

אלה שהם בעלי הדירות כל מה שניתן להם הוא שיפוץ הבית הקיים + ממ"ד. יש אוכלוסיה שמקבל X ואוכלוסיה $Y \geq X$. המתנגדים לא מתנגדים לפרויקט, למעשה הם אומרים אנחנו בעלי בית ועושים פרויקט על גב שלנו ואנחנו מקבלים הכי פחות. אם הפרויקט הזה יהיה ראוי שמובילי הפרויקט התייחסו אלינו אחרת. קחו אותנו תכניסו אותנו לכלל הפרויקט תכניסו אותנו לפינוי בינוי תעשו שם ואז תתנו את הזכויות. הם אומרים תעשו את הערכים הכלכליים שהדבר הזה יקרה. השאלה אם הנושא נבדק לעומק? יש לבדוק כמה צריך לבנות כדי לעשות שזה יקרה. האם צריך לבנות פי 3 או 4?

שלומית זונשטיין: מדובר על יחס של יח"ד זה בחלט הסוגיה. בהנחה שכל מטלות הפרויקט נשארות מדובר על יחס יח"ד $1/46$ לעומת $1/3$ ביחס לשטחים $1/55$.

רון חולדאי: ואם תקטינו את הדירות של הדיירים לשכ"ד ובמקום דירה X יקבלו דירה יותר קטנה אי אפשר להגיע ל $1/4$?

שלומית זונשטיין: את זה לא בדקנו, מדובר במוצע של 85 מ"ר ליח"ד

רון חולדאי: תמכתי באוכלוסיה הקשה זו שנים שפיצנו את הבנין לפני 15 שנה. אבל יש פער בזה שהמסכנים שמקבלים הכל ומי שגר שם ולא מסכן הם תקועים עם רכושם ולא מקבלים באותה רמה. אז

אם אפשר לכו תעשו שיעורי בית ותראו אם זה ניתן שכולם יקבלו שווה בשווה. דווקא משום כל מה שנאמר על המקום הזה. אין בו צפיפות שם המקום לצופף בלי שזה ישפיע על כלל השטח בראיה אורבנית. הבעיה זה הביוב והמדרגות וכד' והיתרון הנוסף גם האסתטיקה יכולה להשתנות, ונבוא בעוד שבועיים ונראה מה אפשר לעשות.

אירית סייג: המשמעות היא להוסיף עוד 150 יח"ד ועולים בגובה ואנחנו עוברים את הגובה של הבנין הפשוט.

רון חולדאי: לא מקבל כי תגידו שזה הולך להיות פרויקט אחד כל סגנון הבניה היה אחר ולא לעלות בגובה. אירית סייג: הכלכליות של הפרויקט היתה ציבורית.

רון חולדאי: ההכרעה הערכית שנעשתה פה שזנחה קבוצה אחת

אסף הראל: זה לא לגמרי נכון, הדיירים שהם בשכירות מהם נלקח בית, היתה להם זכות של בעלות ועכשיו אנחנו מתקנים והם מקבלים את הבית שנלקח בעבר בעיניי הם לא מקבלים פחות.

היה להם והוציאו אותם.

רון חולדאי: היה להם ערך כספי לא היה להם בית והם מקבלים בית. בהית יש להם ערכים כלכלית, היתה להם קורת גג היתה דולפת לא מתוחזקת.

אסף הראל: לפני חלמיש הם גרו ביפו.

רון חולדאי: זה לא משנה לא היה להם איפה לגור. מדינת ישראל נתנה דיור סוציאלי. מה שקרה שהחברות לא תחזקו את הבתים שהם קבלו.

ראובן לדיאנסקי: בסוף התהליך הדירות יהיו שוות ערך אותו דבר.

דורון ספיר: בעקבות הדברים נחזיר את הדיון לדיון נוסף.

רון חולדאי: תבדקו את נושא פינוי כולל או בינוי פינוי בינוי ולראות בראיה כוללת. השטח מאפשר בינוי פינוי בינוי תבדקו את הנושא ולא דורש להוציא את האנשים ולשלם שכ"ד.

ראובן לדיאנסקי: האזורים האלה שבהם סמיכות לים הם אטרקטיבים לבתי מלון וכד'. רח' קדם ובכלל כל האזור הזה שנושק לים ואנו הולכים לקבוע במסמרות תוכנית ולעשות דירות. השאלה בהסתכלות של הפרויקט הזה ובהסתכלות של עיר אני הייתי רואה בתוך המגרש של חורשת הזיתים בית מלון עם שירותים עם מרכז קניות כל האזור אמור להיות שוקק חיים. האזור חייב להיות אזור שצריכים להכניס תירות..

רועי אלקבץ: עדיין, עגימי ביפו יש לנו חובה כלפי האנשים שגרים שם ולא נכון שנלך למקומות כאלה כל מה שקרה כאן מ-48 צריכים להיות רגישים.

אסף הראל: הדיון סטה מהמסלול ולא ברור את האיכויות של הפרויקט התבלבלו כאן. יש פרויקט שבא לעשות צדק עם האוכלוסייה שלרוב לא מקבלת הצעה כזו. מנסים להמעיט את בינוי לא נכון, כל מה שמנסים לעשות פה לראות איך אנחנו במינימום בניה, אפשר לעשות בינוי פינוי במבנה הקיים עם התוכנית הזו.

אירית סייג: התוספת היתה אמורה להיות עבור דיור בר השגה.

אסף הראל: לדיון הבא תביאו בדיקה כלכלית.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לראות על הסתכלות כוללת בכל רחוב קדם, איך אנחנו כמתכננים רואים את זה קורה ב 20 שנים הקרובות ואם נמצא את עצמנו בפרויקטים של פינוי בינוי.

ליאור שפירא: הפרויקט הזה חשוב אבל אני חושש אם נתחיל לבדוק את כל האופציות הפרויקט הזה ידחה. לכן צריך להגביל את התשובות בזמן.

דורון ספיר: אני מקצה לבדיקה 60 יום.

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

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

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

דיווח לוועדה:

לאחר הדיון בהתנגדויות נבחנו חלופות נוספות כמפורט להלן, ברקע הדברים המטרות נותרו בעינן:

- א. התחדשות המרחב הבנוי והפתוח.
- ב. הגדלת היצע הדיור לטובת תושבי יפו הערבים ככל הניתן.
- ג. הסדרת הבעלות על דירותיהם של דיירי הדיור הציבורי במתחם.

1. חלופה לבינוי פינוי כך שקודם יבנה הבניין בחורשת הזיתים ולאחר מכן יהרסו הבניינים הקיימים ויבנו במקומם מבנים חדשים. החלופה האפשרית שנבחנה תואמת את תוכנית המתאר- להלן הפרוגרמה התכנונית:

1. כל הדירות עוברות בינוי פינוי ללא שכירות ביניים
2. חורשת הזיתים- יבנה ראשון עלפי הפרוגרמה והשטחים בתוכנית הקיימת-כ 100 יח"ד בממוצע של 80 מ"ר פלדלת גובה בינוי 7.5 ק'
3. המבנים הקיימים – הדיירים יעברו לבניין החדש בשלב אחד או בשני שלבים (כ-100 יח"ד) לאחר מכן יהרסו המבנים הקיימים ויבנו במקומם שני מבנים עם כ-260 יח"ד המבנים החדשים יבנו בגובה של 7.5 ק'
4. שטח הפרוגרמה הכולל – 35,000 מ"ר למגורים.
5. 360 יח"ד, שטח דירה ממוצעת 80 מ"ר פלדלת
6. שטח דירת התמורה:
 - א. לשטח הדירה הקיימת של בעלים יתווסף 12 מ"ר.
 - ב. שטח הדירה הקיימת של דיירי הדיור הציבורי ללא תוספת שטח.
 - ג. לכל הדירות תתווסף מרפסת בשטח 12 מ"ר.

לשם השוואה בתוכנית המופקדת מדובר ב-300 יח"ד בצפיפות של 85 מ"ר. שטח כולל למגורים 32,000 מ"ר שטח כולל למגורים. גובהה מבנים קיימים 6.5 ק' גובה המבנה החדש 7.5 ק'. כל הדירות הקיימות מורחבות ב-12 מ"ר פלוס מרפסת.

2. חלופה נוספת שנבחנה: שיפוץ הדירות הקיימות כולל מערכות ותשתית תוך דירתית בנוסף להרחבת הדירות, זאת לאור אמירת התושבים כי הדירות במצב רעועה כולל מפגעים תשתיתיים. בחלופה זו לא ניתן להעריך מה תהיה עלות השיפוץ ללא בחינה מעמיקה הנדרשת להיבחן בתוך הדירות הקיימות.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

בהתאם לבדיקה שנערכה ולהתנגדות התושבים אנו ממליצים להפקיד מחדש תוכנית בשתי חלופות המאפשרת גם **בינוי פינוי** וגם **עיבוי**. התוכנית החדשה תקודם בהתאם למטרות התוכנית: המאפשרת לדיירי הדיור הציבורי לקבל את דירותיהם ושהדירות החדשות ככל הניתן. החלופה תבחר לאחר בחינה מעמיקה של השטח ועבודה חברתית במתחם.

התוכנית תובא לדיון להפקדה לפי החלופה הפרוגרמטית המובאת לעיל.

להלן טבלת השוואה:

התוכנית המוצעת		התוכנית המופקדת	
המתווה המוצע עיבוי ושיפוץ הדירות	המתווה המוצע פינוי בינוי		
עד 300 יח"ד	עד 360 יח"ד	עד 300 יח"ד	מספר יח"ד
מבנים קיימים 6.5 ק' מבנה חדש 7.5 ק'	מבנים חדשים 7.5 ק'	מבנים קיימים 6.5 ק' מבנה חדש 7.5 ק'	גובה הבינוי
32,000 מ"ר שטח עילי כולל	35,000 מ"ר שטח עילי כולל	32,000 מ"ר שטח עילי כולל	היקף השטחים
כל הדירות הקיימות מורחבות ב-12 מ"ר פלוס מרפסת ועוברות שיפוץ.	<u>לבעלי הדירות הקיימות:</u> דירה חדשה בתוספת 12 מ"ר לשטח הדירה.	כל הדירות הקיימות מורחבות ב-12 מ"ר פלוס מרפסת.	התמורה לדירות הקיימות

דיירי הדירור הציבורי מוסדרת בעלותם על דירותיהם.	דיירי הדירור הציבורי: מוסדרת בעלותם על דירותיהם. דירה חדשה באותו השטח של דירתם הקיימת. לכל הדירות מתווספת מרפסת.	דיירי הדירור הציבורי מוסדרת בעלותם על דירותיהם	
לא ידוע	ב15% רווח בפרויקט ניתן לשווק 147 יח"ד במחיר ממוקח (115 במחיר שוק).	ב15% רווח ניתן לשווק 130 יח"ד במחיר ממוקח (70 במחיר שוק)	כמות דירות המשוקות לעשירון 7
3 קומות מרתפי חניה מתחת לחורשת הזיתים	קומת מרתף אחד מתחת לכל הפרויקט	3 קומות מרתפי חניה מתחת לחורשת הזיתים	חניה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון :

שלומית זוננשטיין: בדקנו את הנושא של בינוי פינוי לבנות קודם בנין על חורשת הזיתים ולהעביר את התושבים. ההתנגדויות של בעלי הדירות שהם 4מבליים את התמורה הכי פחותה והם 50 יח"ד שהיו 30 מתנגדים וטענו שהם מקבלים את התמורה הכי פחותה. והדירור הציבורי מקבלים אותו דבר ולכן התבקשנו לבדוק את הנושא הזה ואנחנו מביאים בפניכם חלופות ושנחנו ממליצים עליה (חלופה בינוי פינוי).
מציגה את החלופות וההשוואה ביניהם במצגת.
 ממליצים לועדה לעשות תוכנית חדשה שמאפשרת בינוי פינוי וגם עיבוי נחזור לתושבים כדי להגיע למתווה הרצוי והנכון מבחינתם.

מלי פולישוק: למה שתי חלופות למה לא אחת?
 שלומית זוננשטיין: עשינו רק בדיקות תכנוניות ולא דיברנו עם התושבים.
 חן אריאלי: האם זו לא חלופה שחלק מבעלי הדירות הציעו הרי הרעיון צמח מתוך ההתנגדויות.
 אודי כרמלי: החלופה החדשה הדו ראשית נותנת לתושבים להחליט מה הכיוון הנכון. בעיניי החלופה הנכונה היא בינוי פינוי אבל יש כמה שכבות של קהילה אמון במערכת היסטוריה של תושבים והיכולות שלהם לקדם רעיון. לבוא לכפות עליהם רעיון ובסוף לא יהיה פרוייקט זה לא נכון לעשות. לכן החלופה הדו ראשית היא הכי נכונה.
 דורון ספיר: לכן זה יגיע בטח לדיון התנגדויות ושם נחליט איזו חלופה נכונה. כך הדבר ישאיר את הגמישות.
 אופירה יוחנן וולק: אם יודעם שיש 2חלופות התושבים יכולים להתפצל ל50-50.
 אודי כרמלי: המטרה היא לתת לתושבים כלים ולאפשר להם להחליט.
 אופירה יוחנן וולק: אחת ההתנגדויות הקשות של בעלי הדירות כנגד העובדה שהדירור הציבורי מקבל דירות באותו שווי זכויות.
 אודי כרמלי: זה לא מדוייק. אנחנו משתדלים לא להיכנס להשוואה בין מה נכנס ומה שיוצא. אבל אם נגיע לתושבים עם שתי החלופות שנמצאות על השולחן ונגיע לאנשים שלא מאמינים במערכת זו בעיה.
 אסף הראל: החלופה השניה כבר קיימת. אם יש סיכוי שהיא תבחר למה לעשות תוכנית חדשה.
 אודי כרמלי: החלופות הם על הדרך האם נכון קודם לבנות לפנות ולהעביר.
 אסף הראל: אם יש תוכנית שהיא לא טובה בסדר בואו נבחר את אופציה ב' ולעשות בירור עם התושבים אם לא אין מה להתחיל בתוכנית אחרת.
 אודי כרמלי: ללא חלופה עיבוי.
 אופירה יוחנן וולק: אם אתם בעד התכנון שלכם והחלופה ניתנת בגלל שזה משהו רגשי חברתי. זה לא עניינם של אנשי התכנון ואולי צריך להביא אנשים שידעו להגיע לאותם תושבים שיבינו ויקבלו את התוכנית. התושבים יודעים שהם גרים בדירות מוזנחות
 אודי כרמלי: בפרוייקט הזו לווה ע"י אנשים מקצועיים ונערכו עשרות מפגשים וזו הנקודה שהגענו אליהם. מלי: התהליך החברתי שעשיתם לא צלח ולכן הועדה כאחת שמובילה את התוכנית גם פה צריך להחליט על החלופה כי יהיו ויכוחים אינסופיים.
 אודי: כצוותים מקצועיים נפגשנו עם הרבה גורמים ולהערכתנו זו הדרך הנכונה כרגע להתקדם עם הקונפליקט הנוכחי. אנחנו כן חושבים שזו הדרך וזה השיפט שיהיה בשביל התושבים.
 דורון: דווקא עם תביא חלופה נוספת יהיה יותר ויכוחים עם החלופות ואם תביא רק חלופה אחת אז יהיה יותר קל גם לצוות ולתושבים.
 אסף: כדי לדאוג שלא יהיה שיויון לשם יעברו

אורלי אראל : צריך להרוס את כל הבנין בחלופה של הריסה ובניה של הכלה בנין השלם שהתושבים יעברו יהרס ויבנה מחדש ואליו יעברו הדיירים של הבנין השלישי.

אסף הראל : לבנין החדש יעברו בעלי הדירות בעיקר ורוב בעלי הדיור הציבורי יגורו בדירות אחרות בעלי הדירות יקבלו נוף לים ואת ה- 12 מ' והאחרים לא.

אירית אסייג : למעשה אנחנו מתחילים הליך תכנוני מחודש. ברגע שאנחנו פונים לציבור ואומרים שביטלנו חלופה חייבים לשים את החלופה שעלה על סדר היום. יש כאן חברה עירונית שמלווה את הפרויקט עם הליך מהודק. התוכנית מלווה עם יועץ חברתי.

אופירה יוחנן וולק : להביא שתי חלופות זה לא נכון.

דורון : אני מציע להחליט להביא את בינוי פינוי בינוי. ולהביא להחלטה כאן.

אודי כרמלי : אל תהרסו דברי שנבנו קודם. תקבלו החלטה בהתנגדויות ההחלטה אחת מקבלים את ההתנגדויות ושהחלופה של העיבוי היא לא חלופה לא נכונה. לפיכך אנחנו מנחים את הצוות לקבל את ההתנגדויות ולסגור את התוכנית ולהתחיל בתוכנית חדשה. החלטה שניה שאפשר לקבל מקבלים את ההתנגדויות ומנחים את הצוות להוסיף חלופה חדשה שגורם הפקדה מחודשת אבל עדיין נמצאים באותה מסגרת.

דורון ספיר : לדעתי יש להחליט לשוב ולדון לאחר הצגת חלופה של בינוי פינוי בינוי כפי שהוצגה כאן, ושתה האופציות נשארו בידינו.

בישיבתה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה החליטה :

לשוב ולדון לאחר הצגת חלופה של בינוי פינוי בינוי כפי שהוצגה בוועדה

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

מס' החלטה	התוכן
20/11/2019	התחדשות עירונית שדרות ירושלים-קהילת קנדה
2 - - 19-0019	דיון בדיווח תיקון טכני בתכנית - דיון פנימי

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

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

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

גושים וחלקות בתכנית:

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



שטח התכנית: כ-24 דונם

מתכנן: צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: חברת NEXT התחדשות עירונית בע"מ מקבוצת אלמוג כ.ד.א.י בע"מ

בעלות: מנהל מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל: כיום קיימות 208 יחידות דיור בשמונה בנייני, בני 2-3 קומות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לאשר עקרונית קידומה של תכנית להתחדשות עירונית באזור זה תוך התכנסות לרח"ק של 4.5.
2. הבינוי המוצע אינו מקובל הן לענין היקפי הבניה והן לענין הגבהים וטיפוסי הבניינים.
3. תנאים להעברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית:
 - א. תאום ואישור תכנית בינוי, ע"י מהנדס העיר. תכנית זו תבחן על רקע בינוי תלת מימדי של השכונה הסמוכה ובשים לב לתכנון העתידי של שדרות ירושלים, הבינוי יתיחס לנפחי הבניה, מס' הקומות, טיפוסי הבניינים (לצורך יצירת מגוון טיפוסי דירות) והשטחים הפתוחים ביניהם, כך שהמרחב הציבורי בתכנית יהיה המשכי לזה שקיים ממזרח.
 - ב. מספר יחידות הדיור הסופי יעודכן בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר (סעיף א לעיל) ובשים לב לדו"ח הכלכלי. התכנית תציע תמהיל דירות מגוון.

- ג. תאום ואישור נספח שלביות ביצוע ע"י מהנדס העיר. התכנית תקבע שלביות ביצוע כך שבכל שלב ושלב יובטחו שטחים פתוחים/מבוינים לטובת הציבור בהתאם למקטע התכנון הרלבנטי ובשים לב להיתכנות הכלכלית של כל שלב.
- ד. גיבוש מנגנון כלכלי להבטחת תחזוקתם של השטחים הפרטיים בתכנית באמצעות הקצאת יחידות מסחריות בפרויקט או באמצעות תשלום מהוון לעת"א-יפו בעבור אחזקתם של שטחים אלו, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
- ה. אישור אגף התנועה.
- ו. הגשת נספח בניה ירוקה והתאמת התכנון להמלצותיו.
- ז. מתן כתב שיפוי ע"י יזמי התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786ד' לחוק.

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

אדר' לריסה קופמן מחליפה את מהנדס העיר

מהלך הדיון:

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

דיון פנימי:

אדר' אירית סייג: צריך לתת את הדעת גם לנושא של שיתוף הציבור. אביעד מור: הקן הכחול של התוכנית הורחב דרומה לבקשתנו, כדי לתת מענה תכנוני ראוי. הדו"ח הכלכלי שהוגש נבדק עם אגף הכנסות מבניה ופתוח וכעת יש לעדכן את הדו"ח לפי התחום החדש של התוכנית. אני מניח שיחס ההצפפה לא ישאר על 1 ל-4 כפי שמבוקש. אהרון מדואל: הייתי מוריד את דירות התמורה ל-100 מ'. אביעד מור: הממוצע הוא 90 מ' עיקרי. דורון ספיר: הוא צריך לעדכן את התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.

הועדה מחליטה:

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

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

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : 03/05/22, 2295,2961

יעוד קיים : מגורים ג'

שטח מגרשי המגורים : 14,880 מ"ר

זכויות בניה : 142% , מגורים ג', 3 קומות מעל קומת קרקע,

מדיניות קיימת :

- שכונת יפו ד', ובכללה רח' קהילת קנדה, סומנו בתכנית המתאר כמתחם להתחדשות עירונית. על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ניתן לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המרבי ובניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר נקבע הבינוי באזור זה כבניה מרקמית עד 8 קומות וכאמור ניתן לקבוע בניה חריגה מסביבתה עד ל-15 קומות, כן נקבע בתכנית המתאר כי תתאפשר בנייה עד לגובה 25 קומות במגרשים הגובלים ברח' גיבורים על גבול בת ים.
- כן קובעת תכנית המתאר בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, את האפשרות לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף. (רח"ק ממוצע).
- התכנית גובלת בשד' ירושלים המוגדר בתכנית המתאר כציר מעורב ורחוב עירוני עליו חלות ההוראות הבאות: א. שימושים בהתאם לסעיף 3.4.2(א) – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 ומסחר 2,

בהתאם להוראות טבלה 5.4 (ר-71) תתאפשר תוספת קומה בבניינים הפונים לשדרות ירושלים בתנאי והשימושים המוצעים בקומת הקרקע לא יהיו למגורים. הוראות תכנית המתאר קובעות תנאים לאפיון מתחמי התחדשות עירונית והוראות אלו מחייבות הכנת מסמכי מדיניות כוללים לאזור כולו ובחינה כוללת של בינוי, שימושים, הפרשות לצרכי ציבור, תנועה וחניה.

כתוצאה מריבוי היוזמות לפינוי בינוי באזור זה, וכמענה למורכבות הכרוכה בתכניות מעין אלו קודמה מדיניות כוללת לשיכוני יפו ודרום יפו, בין היתר לשכונת יפו ד'.

מטרת המדיניות היא להציע סל כלים להתחדשות מגוון טיפוסים המגורים הקיימים וסביבתם במרחב השיכונים של דרום ומזרח יפו.

בינואר 2018 הועדה המקומית אשרה מסמך מדיניות לשיכוני דרום יפו. במסמך זה פורטו האזורים עפ"י סוג ההתחדשות (פינוי בינוי, תמ"א) כאשר התכנית המוצעת עומדת בהנחיות מסמך המדיניות.

מצב תכנוני מוצע :

1. התחדשות עירונית והמרקם הבנוי הקיים באמצעות הריסה ובניה מחדש.
 2. איחוד וחלוקה מחדש לכלל שטח התכנית, תוך יצירת מגרשים (תאי שטח) לטובת שימושי המגורים כאשר בלב התכנית נקבע תא שטח לטובת שצ"פ מרכזי עבור דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כן נקבע שצ"פ לינארי המשתרע מכיוון דרום לצפון הקושר את לב המתחם עם מגרשים/תוכניות חדשות גובלות מצפון.
 3. יצירת דופן עירונית עם קומת קרקע מסחרית פעילה הכוללת שימושים בעלי אופי ציבורי לכיוון שדרות ירושלים בבינוי מדורג.
 4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בבניינים הגובלים בשצ"פ המרכזי לטובת הקמת גני ילדים הנדרשים במקום.
 5. קביעת מנגנון לבינוי-פינוי-בינוי, כך שתתאפשר הקמת מבנים על שטחים פתוחים/דרכים קיימות והקצאתם מחדש במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה.
 6. קביעת שלביות למימוש – מתחמי תכנון בהתאם למקטעי בר ביצוע.
 7. קביעת הוראות בינוי :
- א. דופן מערבית- לכיוון שדרות ירושלים- בניינים בני 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (לובי ומסחר).
 - ב. דופן מזרחית- לכיוון רחוב קהילת קנדה – בניינים רבי קומות בני 14 קומות מעל קומת קרקע (דירות גן וגני ילדים).
 - ג. דופן דרומית – בניינים בני 18-28 מעל קומת קרקע .
 8. קביעת שטחים בזיקת הנאה לציבור בתחום התכנית.
 9. הפקעה לדרכים לצורך המשך רחוב קהילת קנדה וחיבורו לרחוב הגיבורים מדרום, כדי לאפשר כניסה/יציאה נוספת לשכונה.

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

3.2 טבלת שטחים

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

טבלת השוואה:

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

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

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

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

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

דברי הסבר נוספים

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

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

שיתוף ציבור

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

סיכום מפגש תושבים מתחם קהילה קנדה 16/05/2018

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



מתחם התכנית



בינוי מוצע

ריכוז הנושאים שעלו במפגש שיתוף ציבור

כל הנושאים שעלו קיבלו הסברים ומענה מפורט על ידי צוות התכנון העירוני ומתכנני התכנית.

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

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

סיכום עד כה.

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

• **חוות דעת יועץ התנועה ואגף תנועה**

הנדון: דוח תחבורה מסכם - מתחם קהילת קנדה – יפו

1. רקע-

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

2. תקני חניה-

הפרויקט ממוקם בסמוך לרכבת קלה ולצירי תחבורה ציבורית המתוכננים לאורך שדרות ירושלים. עפ"י תכנית נת"ע, מתוכננות על רחוב ירושלים 2 תחנות אוטובוס, האחת סמוך לבית מס' 209 והשנייה סמוך לבית 219. כמו כן, "תחנת מחרוזת" של הרכבת קלה (הקו האדום) נמצאת על שד' ירושלים סמוך לבית 209.

תקני חניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, לפי הפרוט הבא:

למגורים עד 120 מ"ר 1:1

למגורים מעל 120 מ"ר 1:1.2

למסחר 1:50

3. נגישות וחניונים-

נגישות מוטורית אל הפרויקט מתבססת על שני חיבורים למגרש הגדול וחיבור אחד למגרש הקטן. חיבור למגרש הגדול מרחוב הגיבורים ע"י רמפה המותאמת לרכב תפעולי ורכב פרטי. במגרש זה מתוכננת חצר משק ותפעול תת קרקעי לפריקה, טעינה ואשפה שתיתן מענה ל 10 הבניינים במתחם זה. חיבור נוסף מרחוב קהילת קנדה- לרכב פרטי בלבד.

חיבור מרחוב קהילת קנדה למגרש הקטן לרכב פרטי. במגרש זה, מתוכננת במתחם הרמה כמענה לפינוי האשפה עבור 2 הבניינים במתחם.

לאור שימוש בתקני החניה הנדרשים ע"י הרשות, להלן נפחי התנועה הנוצרים ע"י הפרויקט בשעות השיא:

כ- 146 כ"ר בכל אחד מהחיבורים במגרש הגדול, וכ- 130 כ"ר במגרש הקטן.

מערך תכנון החניה מתבסס על 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה.

4. מערך תנועה היקפי

כיום, מערך התנועה מתבסס על כניסה משד' ירושלים אל רח' מחרוזת וממנו אל רח' קהילת קנדה שהינו רחוב מעגלי המתחבר חזרה אל רחוב קהילת קנדה.

מערך הסדרי התנועה החיצוניים מבוססים על מערך הנכלל בתכנית שדרות ירושלים הכולל הסדרת שבילי אופניים לאורך שד' ירושלים.

מערך התנועה המוצע בתכנית כולל חיבור חדש מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים לצורך מערך הסדרי תנועה נוחים יותר לטובת תושבי השכונה כולה.

תוכננו שצ"פ נרחב בחלק הפנימי וכן זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לאורך כל המתחם, אשר מאפשרים מעבר להולכי רגל מצפון לדרום וממזרח למערב ושומרים על המשכיות הצירים הירוקים בתוך השכונה.

רוחב המדרכות ברח' קהילת קנדה לא יפחת מ 3.5 מ'.

נדגיש כי הסדרי תנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכעיקרון נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית.

הסדרי תנועה יקבעו לעת קידום תכנית ויאושרו ע"י עיריית תל אביב- יפו כמקובל.

• מתחם קהילת קנדה – סקר חברתי – תקציר

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

1. התנהלות היזם עם בעלי הדירות במתחם

בשנת 2011 הדיירים התארגנו וחיפשו יזם לקידום תכנית פינוי בינוי. הם בחרו להתקדם עם חב' אלמוג מכיוון שהתרשמו מהחשיבות שהחברה נותנת לפן החברתי. חב' אלמוג נותנת דגש להיבטים חברתיים בתכנון וקשר עם התושב. מאז 2011 מתקיים קשר אישי ורציף עם הדיירים, כולל נוכחות נציגי היזם במתחם ומפגשי הסברה רחבים.

מתוך 208 בעלי הדירות במתחם 179 חתמו על חוזה מול היזם. מתוכן 15 דירות מסוג דיור ציבורי בהן נחתם חוזה מול החברות המשכנות (עמידר וחלמיש). 21 בעלי דירות נמצאים בתהליך חתימה, ואילו 8 בעלי דירות מתנגדים לחתום בשלב זה. אנו מאמינים שעם התקדמות הפרויקט, קבלת האישורים הדרושים והשלמת החתימות של שאר בעלי הדירות, יפוגו חששות אלו. חלק ניכר מבעלי הדירות המתגוררים במתחם ומתנגדים לפרויקט הינם מבוגרים או בעלי צרכים מיוחדים.

כפי שפורט, מומלץ להיעזר במנהל השירותים החברתיים לליווי התהליך מול בעלי דירות אלו, על מנת להפיג חששות, ולדאוג לכך שיקבלו את צרכיהם במסגרת התכנית. בנוסף, עו"ד דוברי רוסית ואמהרית נפגשו עם בעלי הדירות אשר דוברים את השפות הנ"ל וליוו אותם בתהליך.

2. דיירי המתחם - מאפיינים בולטים והמלצות להמשך

2.1 מעל ממצאת הדיירים מתגוררים בשכירות

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

2.2 נוכחות גבוהה של אוכלוסייה מבוגרת (+65) במתחם

ב-35 מהדירות במתחם בהן מתגוררים בעלי הנכס, מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב-22 מהן מתגורר דייר יחיד. לאוכלוסייה המבוגרת בפרויקטים של פינוי בינוי יש קשיים אופייניים הנובעים מההיקשרות למקום, והשינוי במרקם הפיזי והחברתי שמביא עימו התהליך. לטובת קיצור פרק הזמן לקבלת הדירה החדשה הוסכם עם חלק מהדיירים המבוגרים כי תהיה להם קדימות בקבלת הדירה. בנוסף, היזם יידע בחודשים קרובים את הדיירים, באמצעות עורך דינם, לגבי ההתייחסות הספציפית בחוק לאוכלוסייה המבוגרת בתהליכי פינוי בינוי (לדוגמה סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המתייחס לדמי ועד הבית, וסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין המאפשר למוכר שמלאו לו 60 לקבל תמורה שניתנת במלואה במזומן בתנאי שחלק מהתמורה ישמש לרכישת זכות בדיור מוגן או בית אבות).

בשל האחוז הגבוה של בעלי דירות מבוגרים המתגוררים במתחם, מומלץ שמחלקת הרווחה תהיה מיועדת על קידום התהליך, תלווה את בעלי הדירות הזקנים לאורך כל התהליך ותעזור במימוש זכויותיהם על פי הצרכים האישיים של כל דייר. יש לבחון התאמת דירות התמורה לצרכי הדיירים במועד המימוש, שילוב של שירותי 'קהילה תומכת' ושירותים דומים.

2.3 התייחסות פרטנית לבעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים

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

2.4 דוברי שפות שאינן עברית

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

2.5 דיירי דיור ציבורי במתחם

במתחם 8 דירות בבעלות עמידר ו-7 דירות בבעלות חלמיש. דיירי הדיור הציבורי הם בעלי מעמד מיוחד, כיוון שהם אינם שוכרים ואינם בעלי דירות. תושבים אלו עלולים להיות פגיעים במיוחד, בשל תחושת חוסר הביטחון מול זכויותיהם בדירה. דיירי הדיור הציבורי, הינם בעלי הכנסה נמוכה, ועל כן עלויות אחזקת הדירה וההשתתפות כלכלית בתחזוקת הבניין יקשו עליהם.

היזם הגיע להסכם עם החברות המשכנות (מצורף נספח) כי דירות התמורה יהיו בגודל דומה לגודל הדירות כיום ואת ההפרש יקבלו החברות בתמורה כספית. מדיניות החברות המשכנות תואמות את הנחיות חוק

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0200352	שם התכנית תא 4033 שדרות ירושלים- קהילת קנדה	מגיש התכנית הועדה המקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדריכל ברק צפור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכת)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מרות הסעיף בחוק	מדי חסונה במסגרת לעניין סמכות מקומית	תיאור כללי של התוכנית המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת בתחומי לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)	מדי חסונה במסגרת לעניין סמכות מקומית	התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת ים. התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנוסחה לכלל אזרחי שיכון דרום יפו. אזור התכנית נכלל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים. מטעמים לענין תוכנית הקמה ותקר האזור. המתחם משתרע על שטח של כ-24 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית מציעה תחילת תחילת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידים וביניהם 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידים בתגמול יחיד מגוון הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית ברמה שני ורובלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קנדה, 3- מבנים בגובה 19-29 קומות בביני הובל לרחוב גיבורים (רחוב קנדה). לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב. התכנית קובעת כי תנאי להגשת התנהגות בנייה הינו אישור תכנית אזורית וחלוקה בתכנית או שלא. מהסמכות התכנית קובעת 4 שלבי מימוש מותנים שניתנו לזכאות את קבלת חשבונית הציבוריים מוקדם ככל הניתן. התכנית קובעת דרישה מ' שות ומכילת דרישה קיימות ומציעה שטחים מתוחים לציבור, כאשר גלג הפרויקט מתוכנן שציפ המרכזי משמעותי בשטח של כ-2.6 ד' לטובת דיירי הפרויקט והשיכון בכלל.

התכנית הינה בסמכות ועדה משומית מוג' שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המראד המולגות תא/5000, כמפורט להלן.			
הסגיה הראשי הרלבנטי בתוכנית המראד	זיהוי השטח בתוכנית המראד	הוראה רלבנטית בתכנית המראד	עיקרי החוראה בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תשריט אוורי ומתחמי תכנון, 704 א' יפ"ג, יפ"ד	<ul style="list-style-type: none"> • יחולו חוראות מתחם החתולות עירונית כמפורט בחוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובהתאם לסיסון בנספח אוורי תכנון. • מסמך מדיניות יתייחס לקובעים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. ביטול התנאים ומתוואים לתכנית פיגו-כיסוי. 2. יבחנו תנאים ומתוואים לשילוב שימושי העסקות ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבחלקף השכונה. 	<ul style="list-style-type: none"> + התכנית תומלכה להפקדה טרם אישור תכנית המראד, אשר מסמך מדיניות לאורך וח שחטמית את חוראות התכנית המקורית.
		<ul style="list-style-type: none"> • באזור המסומן כמרקם לבנייה נקודתית חריגה מטיבית, ובמדינות דמן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאשר בניה עד 25 קומות רח"ק מירבי 5. 	<ul style="list-style-type: none"> + בצמידות דומך למתחמי תכנון לגובה תחום מת ים 2 מגדלים של 29 קומות ובניין קן 19 קומות חקוסות הנוספות חן קומות שניתן לחוסיף בחקלה
		<ul style="list-style-type: none"> ניוד רחיק – בהתאם לסעיף 5.3.2 (נ) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ראשית הועדה לאשר ניוד זכויות בין המגורשים באופן שבמגורשים מסוימים יקבע רחיק השילה על חרייק המרבי ובמגורשים אחרים יוקבע רחיק נמוך מהרחיק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף. 	<ul style="list-style-type: none"> + רחיים מירבי של 5 (ניוד רחיק לפי 5.3.2 (נ))
	ר-71 שדרות ירושלים	<ul style="list-style-type: none"> • יחולו חוראות עיצוב רחובות (סעיף 5.3.5). • תתאשר קומת נוספת מעל מספר הקומות המירבי בנספח העיצוב עבור שימושים שאינם למגורים • בנספח העיצוב מספר הקומות המותר הינו 8 	<ul style="list-style-type: none"> + בבניינים המונים לשדרות ירושלים יתאשרו 9 קומות, כאשר הקומה הנוספת ריגה למסחר בלבד
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבו:	<ul style="list-style-type: none"> • מתחם להתחדשות עירונית. • סימון רחוב ל-71 כרחוב עם חוראות עיצוב מיוחדות (טבלה 5.3.5). 	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 5.3.2 קובע חוראות למסמך מדיניות • בהתאם לסעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ראשית הועדה, לאחר שבתנה את מכלול החיובים 	<ul style="list-style-type: none"> + קיים מסמך מדיניות תוספת של רחיק 1 נוסף ניוד זכויות בין מגרשים
מתחם התחדשות עירונית 5.3.2 לסעיף 5.3.5 בהתאם לסעיף			

	<p>התכנוניים, המזויזים, התרבותיים והכלכליים, לאשר רחיק 1 מעל לרחיק המרכזי ובניה נקודות חריגה מסוימת בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע במסמך העיצוב העירוני.</p> <p>• בהתאם לסעיף 3.2.2 הנ"ל בתכנית התחישות עירונית הנמצאת בסגרת התחישות עירונית, רשאית להועדה לאשר מוד ומות בן המגורים באופן שבמגורים מסוימים יקבע רחיק העולה על הרחיק המרכזי ובמגורים אחרים ייקבע רחיק נמוך מהרחיק המרכזי, כהתקיים התנאים בסעיף.</p>		
<p>+ יעוד מבאיצי-טורים</p>	<p>• מגורים - סעיף 3.2.4</p> <p>ציר מעורב - 3.4.2</p> <p>• רחוב עירוני 3.6.14</p>	<p>• אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>• ציר מעורב</p> <p>• רחוב עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ + קומת הקרקע מותרת לשימוש מסחרי בלבד.</p>	<p>• מקבץ ראשי - מגורים סעיף 3.2.4 (א).</p> <p>• שימושים בהתאם לסעיף 3.4.2 (א) - מסורים, מעורבים, תעסוקה 1 ומסחרי 2, בסעיף הוראות 3.4.2 (א)2, כאשר בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.</p> <p>• בהתאם להוראות טבלה 5.4 (71) תוספת הקומה בבניינים הפונים לשרות ירושלים מתאפשרת לשימושים שאינם למגורים בלבד.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד:</p> <p>• אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</p> <p>• ציר מעורב</p> <p>• רחוב עירוני</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד, (מרוס מקבצי השימושים - סעיף 1.6)</p>
<p>+ + היספת שטחים ציבוריים בתוך השטחים המבונים בקומות הקרקע</p>	<p>שימושים מותרים:</p> <p>שימושים נוספים למי סעיף 3.1.1 (7): מסורים (בקומת הקרקע). 3.2.4 בהתאם לסעיף 3.2.4 (א).</p> <p>שימושים כללים למי: 3.1.1 (א) מבני ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד:</p> <p>• אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (7-1) (מרוס מקבצי השימושים - סעיף 1.6)</p>

+	באזור יעוד למגורים בבניה עירונית הרחיק הנטייה הוא 2.5 המרבי הוא 4. רחיק 4.	למי תשויט אזורי היעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית - אזור יעוד 704 • צור מעורב	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטחי הבניה המרבי.
+	רחיק 5 מירבי התכנית סוללת ייוד זכויות בין חמנרשים.	בכל שטחי התכנית • 3.1.4 א) • 3.1.4 ב)	שטחי בניה מעל הרחיק המירבי.
+	* שטחי בניה בתת קרקע בתנאים לתכנית ע"פ	בכל שטח היעור	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשיעור 4.2.6 תותר בניה נקודתית חריגה	מספר קומות מורבד: לפי נספח העיצוב העירוני - 8 קומות אפשרות לייבנית נקודתית חריגה	קביעת גובה הבניה והוראות בדיבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבוטח' ופלייה מעל מספר הקומות חקבוע בנספח העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

<p>+</p> <p>התכנית מאשרת ברצועה המובלת עם בית ים בניה חריגה מסיבית על 25 קומות בהתאם לסכום 5.4 + נוספת של 4 קומות מכה סעיף 62(א)א(5)</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת נספח ביטוי, תחבורה, תשתיות, אקלים.</p> <p>+</p> <p>גמישות גבוהה קומות סגורות וקומת גג לפי סעיף 62(א)א(5)</p> <p>גובה קומת מרתף ראשונה חינו עד 7 מ, עבור רכב פינוי אשפה ורכב תפעול בהתאם לתכנית, קובעת גובה קומה של 4 מ אך מאפשרת גמישות בגובה קומה באישור מהנדס חניר</p>	<p>לסיכומה עד 25 קומות בהתאם ל 4704 מנובלה 5.4</p> <p>באזור התחדשות מסומן עד 8 קומות, תותר בניה נקודתית חריגה מסיבית בדרגת גובה אחת, באזור התחדשות.</p> <p>תותר תוספת קומה אחת לשימושים שאינם למגורים בניינים חפונים לשרות ירושלים</p> <p>סעיף 42.2(ב) ביטוי מעל 20 קומות</p> <p>4.2.2(ג) גובה בניה</p>	<p>לסיכומה" : עד 15 קומות</p> <p>הוראות סבלה 5.4: עד 25 קומות בצמידות לגבול בית ים</p> <p>ר- 71 שירות ירושלים – קומה נוספת מעל תגובה המירבי – 9 קומות. בהתאם לסעיף 4.2.6(ב)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת וצבים.</p> <p>הקצאת לרמי עיבור (סעיף 4.1.1) העדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ואו מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>4.2.1(א) תנאי לחיתוך בניה יחידה תכנית עיצוב ומיתוח</p> <p>קיימות הוראות בתקנון + קיים נספח עשים</p>	<p>הוראות כלליות (סעיף 4.2.1)</p> <p>הוראות לבניה במרחב שבין קו הבניין לגבול המגרש</p> <p>הנחיות בדבר נטישות (עשים) (סעיף 4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>למיר תשריט אזורי יעוד:</p>
<p>+</p> <p>הוספת שטחים, חריגת דרך קיימת, הוספת שטחי ציבור בניינים והכל בהתאם לתחום דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>3.6.1 שטחים קיים + מוצע</p> <p>3.6.1(3) תשתיות מתחת לעשים</p> <p>3.6.14 רחוב עירוני ומקומי</p>	<p>למיר תשריט אזורי יעוד:</p>	<p>הוראות למרחב ציבורי- סעיף 3.6</p>
<p>+</p> <p>נבונה האפשרות לרחבת המדרכה ונקבעו שטחים בויקום הנאה ככל הניתן.</p>	<p>3.8.1(ה) בהתאם לשי 3.8.1(ה) העדה תחליט על תכנית המוטיבם למעלה מ- 100 יחיד רק אם הנוחה במנה חוות דעת תחבורתית, המוטיבם לעניינים הסנייים בסעיף.</p>	<p>בהתאם לנספח תחבורה: ר- 71 שדי ירושלים מסומן בדרך שרקית רב עירונית עם שטחי אפניים וקו מתעניי - חק האדום.</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</p>

<p>מוצע לחקטין קו בנין קטן מ- 5 לשם שיפור תבנון ונוכח קיומו של שניים בין הדרך הטובלת למגרשים ברוחב 10מ</p> <p>+ הארכת תוואי דרך מקומית - קהילת קנדה</p> <p>+ התכנית שמורה לקו מתעין ותאושר ע"י מזיע</p> <p>+ תקן חניה בחתום לחקן חתומי בעת הוצאת החיתוך</p>	<p>3.8.2 כחתום לסיפוף (ג) קו הבניין בתבנון המפורט ויחיד במרחק שלא יפחת מ- 5 מטרי מגבול ימות הדרך. הרעה רשאית להגדיל או לחקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים יעוצביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לכדיקוח תכנונית מוקדמת</p> <p>דרך ערונית רב עירונית.</p> <p>הוראות לדרך מקומית בחתום לסי 3.8.2(ג)</p> <p>הוראות לתיכונת העדשה לתחבורה ציבורית בחתום לסיפוף 3.8.8</p> <p>הוראות קווי מתעין בחתום לסיפוף 3.8.4</p> <p>הוראות בדבר תקן חניה בחתום לסיפוף 3.8.7</p>		
<p>+ תואם חווידי סביבתי</p> <p>+ תנאי לחיתוך יהיה תכנית עיבוד</p>	<p>תוכנית הטובלת בדרך ערונית רב עירונית בחתום לסי 4.4.1 (ב) הוראות בדבר שימוש רגועים לעש בחתום לסי 4.4.1 (ג) הוראות בדבר עירוב שימושים בחתום לסי 4.4.1 (ד) הוראות בנוגע לתכנית המאפשרת כינוי של 20 קומות ומעלה בחתום לסי 4.4.1 (ח) הוראות בדבר ניקיון מז נגר עילי בחתום לסי 4.4.1 (ח) הוראות בדבר בניה ירוקה בחתום לסי 4.4.3 הוראות בנוגע להנחיות מרחביות בחתום לסי 4.4.4</p>	<p>לפי סיפוף 4.4.1 התכנית חונה בעלת השפעה סביבית</p>	<p>איכות סביבת - סיפוף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבית (4.4.1) חוקת דעת סביבית (4.4.2) תואם לחקקה (4.4.5) בניה ירוקה (4.4.3)</p>
<p>+ התכנית כוללת נספח תשתיות מים, ביוב, ניקון.</p>	<p>4.6.4 - ניקון 4.6.5 - ביוב</p>	<p>לפי סיפוף 4.6</p>	<p>תשתיות - סיפוף 4.6 ברק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לחמת תכנית (4.6.2) ניקוח (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימוש בשיעורי חוק בסטיויה כותובת המודאר - לפי סעיף 162א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסגור את התוכנית הכוללת, ואלם ועדה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית לאסור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 162א(2), וכן בסעיף קטן 162א לפעם מסקאות (16), (8), (6), (16) ו- (17) שבו.
סעיף	162א(א) לפעמי (164) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חוקת שינוי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - חדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שינוי בנייה ברשות עירונית, מהות הסעיף
סעיף קטן 162א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין המבוע בתכנית
סעיף קטן 162א(5)	שינוי הוראות בדבר ביעור או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן 162א(9)	כל עניין שיתון לבקשו כחוקה לפי סעיף 147 (החלטה)
סעיף קטן 162א(10)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצנברת... ולענין הקפעת קרקע תדרשת לגורכי ציבור... בחומאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותמימות			
בדקו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ובצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזרת, (מקו את המיוחזר) במספרו בסעיף 16 בסוס זת.			
מחננס חועדה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	25708243		23/9/18
עדר גבולי, אדר			
הועץ המשפטי לועדה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	243716-5		18.7.2018
הראלה אברהם ארון, עויד			

ח' כ"ט | ד"ר

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

1. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
2. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק:
 - א. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 29 קומות במגרשים 11,12 ותוספת 4 קומות עד לסך של 19 קומות במגרש 10.
 - ב. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
 - ג. לאשר תוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע של מבני המגורים, שכן אין בה כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד, בהתאם לסעיף 3.1.1 (1) לתכנית המתאר.
 - ד. ביטול הצורך בהכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ-100 יח"ד על פי סעיף 3.8.1 (ה) לתכנית המתאר, בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.
 - ה. הקטנת קו הבניין הקדמי לשד' ירושלים כך שיפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך בשל שיקולים עיצוביים וסביבתיים בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג)(2) לתכנית המתאר.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
4. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
5. נדרש לעדכן את הדו"ח הכלכלי בהתבסס על תמורות לדיירים של עד 25 מ"ר, הקצאה כ-50 יח"ד לטובת דב"י להשכרה ארוכת טווח בהתאם לנספח החברתי. בהתאם להמלצות הדו"ח הכלכלי המעודכן, יבדקו שוב היקפי השטחים המוצעים ובמידת הצורך יצומצמו לאישור מהנדס העיר.
6. כחלק ממסקנות הנספח החברתי שנערך מומלץ כתנאי להפקדת התכנית :
 - א. **יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה במחיר מופחת**
107 יח"ד מהדירות הקיימות במתחם מאוכלסות ע"י שוכרים. שיעור שוכרים זה גבוה מהמוצע העירוני ומהמוצע באזור. במטרה לשמר לפחות חלק ממאגר הדירות המוצעות להשכרה במתחם, יש לבצע בדיקה כלכלית לגבי היתכנות הקצאת כ-50 יח"ד להשכרה לטווח הארוך ו/או יח"ד להשכרה במחיר מופחת בתכנית.
 - ב. **דיר ציבורי**
15 דירות במתחם מאוכלסות ע"י דיירי הדיר הציבורי באמצעות שתי חברות משכנות : עמידר וחלמיש. יש להציג את ההסדרים עם החברות המשכנות על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.
 - ג. **קשישים ואנשים עם מוגבלויות**
מתוך 84 דירות בהן מתגוררים בעלי הנכס, ב-35 דירות מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב-7 מהן מתגוררים בעלי מוגבלויות שונות. אוכלוסיות אלה הן בין האוכלוסיות הפגיעות ביותר במסגרת קידום תהליכי התחדשות עירונית. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות אלה בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים והמשלמה ליפו.
7. כתב שיפוי נחתם ע"י היזמים.

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

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

מהלך הדיון:

- אדר' אלי דיגא : הציג את עיקרי תכנית.
אדר' ברק ציפורי : הציג את התכנית.
אלי דיגא : נערכה בעבר בדיקה כלכלית, אנחנו מבקשים כחלק מהמלצת הצוות לערוך עדכון, בהתאם לדוח הבדיקה יעודכנו מסמכי התכנית.

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

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

8. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
9. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק:
 - ו. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 29 קומות במגרשים 11,12 ותוספת 4 קומות עד לסך של 19 קומות במגרש 10.
 - ז. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
 - ח. לאשר הוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע של מבני המגורים, שכן אין בה כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד, בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) לתכנית המתאר.
 - ט. ביטול הצורך בהכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ-100 יח"ד על פי סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.
 - י. הקטנת קו הבניין הקדמי לשד' ירושלים כך שיפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך בשל שיקולים עיצוביים וסביבתיים בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג) לתכנית המתאר.
10. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
11. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
12. נדרש לעדכן את הדו"ח הכלכלי בהתבסס על תמורות לדיירים של עד 25 מ"ר, הקצאה כ-50 יח"ד לטובת דב"י להשכרה ארוכת טווח עפ"י מסקנות הנספח החברתי. בהתאם להמלצות הדו"ח הכלכלי המעודכן, יבדקו שוב היקפי השטחים המוצעים ובמידת הצורך יצומצמו לאישור מהנדס העיר.
13. במסגרת עדכון הדו"ח הכלכלי תיערך בחינה של תמהיל יח"ד המוצע להגדלת מלאי הדירות בגודל בינוני 80-100 מ"ר כך שיינתן מענה טוב יותר לצרכי האוכלוסייה באזור.
14. הועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לבדוק הגדלת השטח ציבורי הבנוי עד 1000 מטר עד לפני הפקדת התכנית בפועל.
15. כחלק ממסקנות הנספח החברתי שנערך מומלץ כתנאי להפקדת התכנית:
 - ד. יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה במחיר מופחת
 107 יח"ד מהדירות הקיימות במתחם מאוכלסות ע"י שוכרים. שיעור שוכרים זה גבוה מהמוצע העירוני ומהמוצע באזור. במטרה לשמר לפחות חלק ממאגר הדירות המוצעות להשכרה במתחם, יש לבצע בדיקה כלכלית לגבי היתכנות הקצאת כ-50 יח"ד להשכרה לטווח הארוך ו/או יח"ד להשכרה במחיר מופחת בתכנית בהתאם לבקשת חברי הועדה להגדלת מס' יח"ד לטובת הדיור הציבורי, הגדלה זו תהיה כחלק מסך הדירות לטובת השכרה שהומלצו בנספח החברתי.
 - ה. דיור ציבורי

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

1. קשישים ואנשים עם מוגבלויות

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

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

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק**

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8147 בעמוד 8568 בתאריך
12/03/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית :

רחוב רחל 6 גבעתיים 5348213

אסיה דדשב

התנגדות מהנדס העיר

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

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

דברי הסבר נוספים:

בהחלטת הועדה להפקדה נקבעו התנאים הבאים:

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

מענה:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

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

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

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

אלי דיגא: מציג את התוכנית.

מתנגדת אסיה דדשוב: קניתי דירה ב2009 והיה לי קשה בשל המצב הבריאותי. אחרי שקניתי את הדירה דיברו על פנוי בינוי ונאמר מי שחותר ראשון יוכל לבחור את הבנין שירצה ולא רק את הדירה. למרות שהפרויקט הוא הכי לטעמי בשל הצפיפות גבוהה בכל זאת חתמתי בין הראשונים כי רציתי לבחור את הבנין שמתאים לי מבחינה בריאותי. הדירה שלי נמצא במקום הכי שקט בתוך הפרויקט הקומה אצלי אמצעית. אני מבקשת שהדירה שיתנו לי אני רוצה באותם תנאים. כי לפי התוכנית עושים את הבנין על הכביש ואת הדירה שלי מזיזים לכביש. שוב אני רוצה את אותם תנאים.

אלי דיגא: אסיה ביקשה כי במסגרת ההקצאות של דירות התמורה לאפשר לה להיות בבנין פנימי לא מעל רמפות חניה כי זה מפריע לה בריאותית. העברנו את הפניה ליזם והוא העביר מכתב התחייבות- היזם העביר מכתב (מקריא את מכתב התחייבות היזם) שחברתם מתחייבת לעשות מציאת כל פתרון לדירתה של המתנגדת, במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה.

אמיר הלר-היזם: ישבנו עם גב' אסיה היא מעוניינת להיות בבנין ה-19 הפנימי. כרגע אני לא יכול לשבץ אותה ללא הטבלאות, אבל במסגרת ההקצעה ואיזון הצענו לשבץ את אסיה בדירה העורפית הפונה לגינה הציבורית היא לא הסכימה. יש לי הסכמים עם עוד דיירים כי יש עוד דיירים עם בעיות רפואיות. כרגע אי אפשר לקבוע איזה דירה היא תקבל אם אין לנו עדין הקצאה ואיזון.

אלי דיגא: מציג את התנגדות מה"ע, עיקרי ההתנגדות היא הסטת תחום התכנית ב-3 מ' על חשבון רצועת שצ"פ ברוחב 10 מ' לאורך שד' ירושלים המשמשת כמדרכה וקביעת רצועת 3 מ' שצ"פ מלווה רחוב לאורך רחוב קהילת קנדה. זאת לצורך הרחבת רח' קהילת קנדה ככל הניתן, ללא פגיעה בהיקף השטחים הציבוריים הקיים.

אופירה יוחנן וולק: מה הפגיעה בשד' ירושלים שהוא רח' יותר אינטנסיבי האם ההזזה של 3 מ' לא יפגע ברחוב, אז שתהיה נסיגה של הבנינים.

אלי דיגא: רחוב שד' ירושלים הסטוטורי הוא 34 מ'. ולכך מצטרפת רצועת השצ"פ שהיא 10 מ', כך שסה"כ במצב הנכנס מדובר ב 44 מ' של רחוב דרך ומדרכות כשטח ציבורי. אין מניעה להקטין את רצועת השצ"פ ב 3 מ' כך שרוחבה יהיה 7 מ' ובסך הכול כ- 41 מ' כולל רחוב שד' ירושלים. בנוסף בתחום המגרשים הסחירים בחזיתות המסחריות הפונות לשד' ירושלים נקבעה זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של 4 מ' נוספים. מתקבלות מדרכות מאוד רחבות הכוללות שבילי אופנים ולכן ההשפעה מינורית על שד' ירושלים אם בכלל, אבל תוספת רצועת השצ"פ (3 מ') לרח' קהילת קנדה היא משמעותית ביותר לתושבי השכונה.

ראובן לדיאנסקי: יש לנו מבני ציבורי דב"י

אלי דיגא: בוודאי, יש שטחים ציבוריים בנויים שעל פי החלטת הועדה הוגדלו ל- 900 מ"ר. נקבעו 50 יח"ד עבור דב"י.

אסף הראל: לא ברור אם יש פריצה של תוכנית המתאר ביחס למבנים בני ה 29 קומות.

דיגא: אין כאן פריצה של תוכנית המתאר. התכנית קודמה טרם אישור תכנית המתאר, ותכנית המתאר הטמיעה את הוראות התכנית בתוכה. התכנית כיוונה לתכנית בניה נמוכה יחסית דבר שאפשר הקצאת שטחים פתוחים רבים לטובת הציבור כשצ"פ או כשטחים בזיקת הנאה לציבור. לשם כך נדרש היה לעלות בגובה בחלק מהמבנים הגובלים בבת ים עד 29 קומות הכוללות את הקומות שניתן לקבל בהקלה בהתאם לחוק. במקביל אושרו בבת ים תוכניות לפינוי בינוי שקבעו בינוי אינטנסיבי עד 25 קומות מצידו השני של הרחוב. כך שנוצרה הלימה תכנונית בתכנון בין שתי הערים.

אסף הראל: רציתי לראות תמונה כוללת בעיר על צפיפויות ואני רואה שאנחנו נותנים עוצמות יותר במקומות יותר מוחלשים.

דורון ספיר: השאלה לא רלוונטית לדיון

אופירה יוחנן וולק: נושא ה 29 קומות האם יש קרן ההונית וכד' יש שש"פ מי מתחזק אותם?

אלי דיגא: היזם חתם על כתב התחייבות להקמת קרן הונית. וגם חתם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בתכנית. וכן על הסכם לתחזוקת השטחים הציבוריים הפתוחים.

ראובן לדיאנסקי: היזם משלם כסף והעיריה מתחזקת. אני מבקש לקבל את סעיף ב' להתנגדות של אסיה. מלי פולישוק: הפרופורציות לדיון לא הגיוניות, האם לא כדאי לעשות חלוקה אחרת לדיון הציבורי? אלי: הועדה רצתה לראות דיון בהישג יד. ביחס לדיון הציבורי, החברות המשכנות עמידר וחלמיש יכולות לקבוע הסכם לשכמוך דירות התמורה כך שגודל יח"ד התמורה יהיה כגודל הדירות המקוריות, וכן לקבל תוספת יח"ד לטובת הדיון הציבורי.

רועי: תשובת היזם להתנגדות של אסיה לא מספקת.

לילך מישראל: אני תושבת השכונה וועד השכונה ושמחה על הפרויקט. התושבים כאן הם תושבים חלשים שלא יבואו להתנגד. יש כאן עוול גדול ונעשה עוול בנושא החניות, נלקחו 80% מחניות הרחוב לטובת הפרויקט. מה שאומר שכדי שהבנינים של הפרויקט יהיו עם שטחים ירוקים, לנו לכל האנשים שבתוך השכונה לא תהיה חניה. אין לנו אפשרות לעשות פינוי בינוי כיון שהתבע מאפשרת רק 8 קומות והמשמעות שהבנינים שהם לא בחלק ההיקפי של השכונה ישארו 8 קומות ואולי תמ"א לחיזוק. כלומר לנו נלקחו כל החניות. אנחנו מבקשים אל תעדיפו פרויקט זה או על פנינו. תאפשרו לי להמשיך לגור ביפו ד' מה גם שלא בוצע שיתוף ציבור. נתנו את החניה שבין מס' 6 לבין 8 לטובת הפרויקט והם מקבלים בתמורה לשטח

הציבורי שטחים ירוקים הבינוי פינוי בינוי רלוונטי לקצה הרחוב אני מבקשת להתחשב בנו ולא לפי את היזם להוסיף את החניות שנלקחו בסדר גודל של 60 חניות. מדוע הבניינים הכי מרווחים בשכונה למה צריך לתת שטח ציבורי מרווח על חשבון כולנו?

נתן אלנתן: לגבי הדיור הציבורי נאמר שהועדה קבלה החלטה כקביעה שהדירות התמורה יהיו אותם גודל דירות ואת היתרה הם יקבלו בדירות נוספות.
אלי דיגא: זה כתוב בהחלטה הקודמת.

היזם-אמיר הלר: לפני שתקבלו את ההתנגדות, אין לנו שום בעיה לקבל את ההתנגדות שלה להיות בבנין האחורי של 19 הקומות. לגבי החניות כיום יש 208 דיירים ואנחנו יוצרים חניה תת קרקעית כלומר כמות הרכבים של הדיירים תהיה מתחת לפני השטח ולא להפריע לחניות הציבוריות. לגבי הדיור עמידר וחלמיש לא מעוניינים לקנות את הדירות ואנחנו לא יכולים להכריח את המדינה לקנות דירות זה כסף ציבורי.
אסף הראל: תקן החניה הוא 1/1 האם אפשר שהפער בין 1/1 ל-0.8 יהיה לציבור הרחב.
אמיר הלר: זה הופך את הפרויקט ואני לא יכול לקבל את זה, זו תוכנית שהיתה אמורה להיות מאושרת ממזמן. תוספת של 20% של החניות משנה כלכלית את הפרויקט, הם מופיעות כהכנסה.

דיון פנימי:

דורון ספיר: תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
אלי דיגא: החניות שנלקחו אלו 60 חניות חלקם הגדול היו לטובת התושבים שבפרויקט.
דורון ספיר: לענין התנגדות עאסיה דדשב: הועדה רשמה לפנייה את הודעת נציג היזם, לפיה דירת התמורה תהיה בבנין המבוקש או במיקום מתאים אחר כדי לתת מענה לבעיה הבריאותית של המתנגדת.
ראובן לדיאנסקי: לקבל את הודעת היזם את הודעתו השניה.
דורון ספיר: במידה ונקבל את ההתנגדות כל הסיפור הוא בינה לבין היזם לכן אסור לנו להתערב כאן.
לענין התנגדות מהנדס העיר לקבל אותה כפי שנאמרה ולתת פה תקוף לתוכנית.

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

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

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

דיון בתיקון טכני במסמכי התכנית:

יש לשנות את סעיף 2.2.1 מ"איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים." ל: קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. זאת מכיוון שהתוכנית אינה קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה אלא התכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. יש לתקן את שאר הסעיפים בהתאם.

מומלץ לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: התוכנית נדונה בועדה ביולי השנה. יש סעיף בעיקרי התוכנית כתוב שהתוכנית היא תוכנית לאיחוד וחלוקה ובעצם התוכנית רק קובעת הוראות להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה ומבוקש לתקן את הסעיפים בעיקרי התוכנית ואת הסעיפים הנלווים אליו.

בישיבתה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

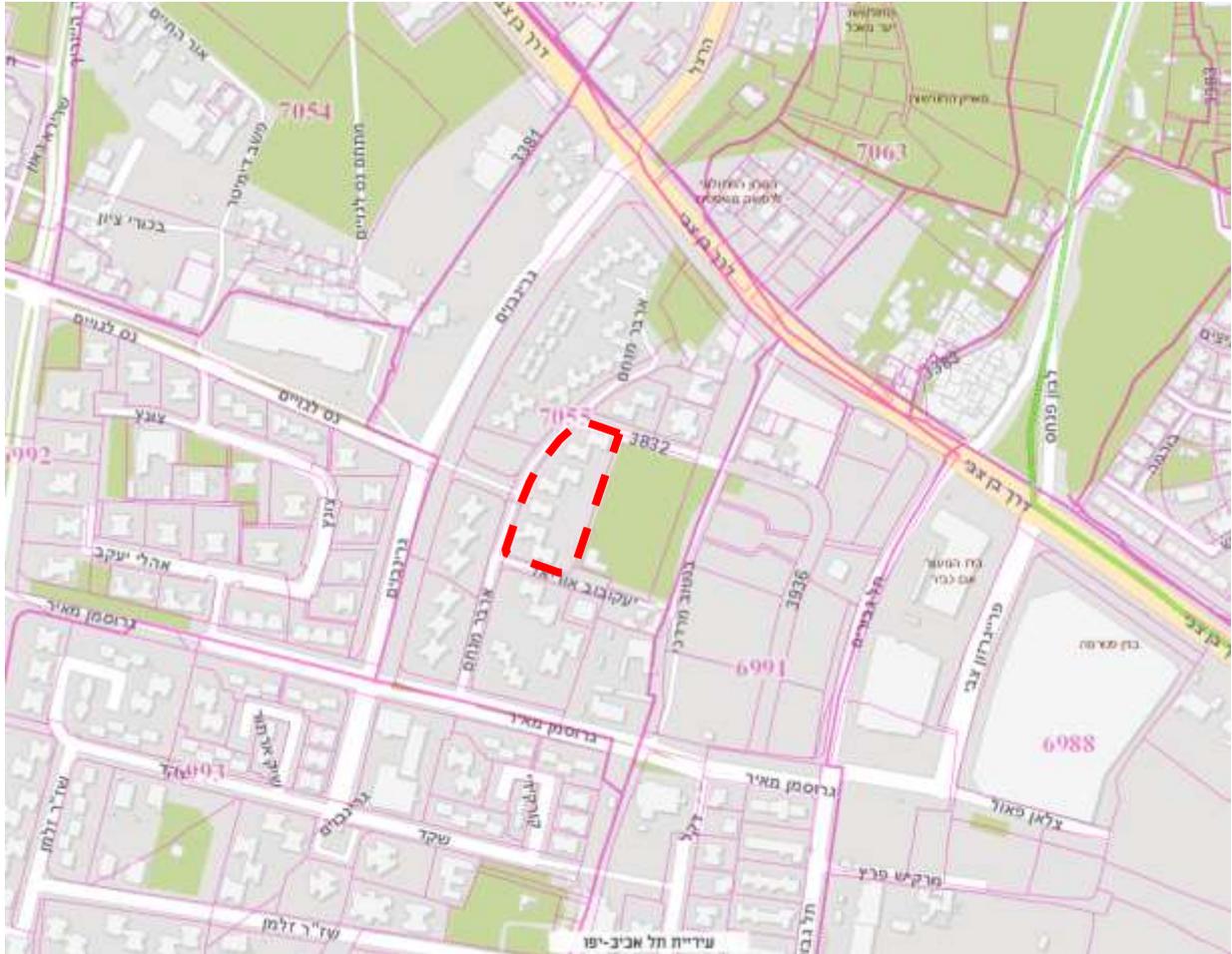
לשנות סעיף 2.2.1 מ"איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים." ל: קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. זאת מכיוון שהתוכנית אינה קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה אלא התכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. יש לתקן את שאר הסעיפים בהתאם.

מומלץ לתת תוקף לתכנית.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת נווה עופר, בין הרחובות ארבר ממערב, יעקובוב מזרח, 3832 מצפון ושטח למבנה ציבור ממזרח.



כתובת: רחוב ארבר מנחס 14/16/18/20/22/24/26

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7055	מוסדר	חלק	37	-
7055	מוסדר	חלק	-	43

שטח התכנית: 7.068 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: בעלי הדירות (מעל 62% הסכמות)

בעלות: פרטיים שונים, חלמיש

מצב השטח בפועל: קיימים בחלקה 7 בנייני מגורים בגובה 4 קומות על עמודים עם כניסות מרחוב ארבר. סה"כ 112 יחידות דיור. שטח יחידות הדיור כ-60 מ"ר. 8 יחידות דיור הורחבו בהתאם לתכנית ההרחבות. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעודי' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית' מתחם 707 א', תוספת 1 רח"ק ובנייה נקודתית חריגה מסביבתה

מסמך מדיניות להתחדשות נווה עופר תא/מק/9061

עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה-6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון ומתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי בהתאם להנחיות תכנית המתאר.

הנחיות תכנון ובינוי לתוכניות חדשות בהתאם למסמך המדיניות תא/מק/9061:

- הבינוי יקודם בהתאם למסגרת תוכנית תא 5000.
- בתוכניות לפינוי בינוי הבינוי תשולב בניה מרקמית עד 8 ק' ובינוי נקודתי עד 19 קומות.
- רח"ק מרבי 4+1 להתחדשות עירונית.
- תקן חניה 0.8:1
- תמהיל דירות מגוון
- תוספת שטחי ציבור בהתאם למתווה התכנון המוצע.
- שינויים במערך התנועה וחתך הרחובות בהתאם לנספח תנועה המצורף למדיניות
- בתכניות ישולבו הנחיות למניעת דחיקת אוכלוסייה ותיקה בהתאם להמלצות המדיניות הרלוונטיות לתכנית המקודמת. כגון: מיפוי דיירים וליווי הגורמים הרלוונטיים בהתאם לצורך, התאמת מנגנוני תחזוקה, חלופות אמצעי תמורה לדיירים, תמהיל דירות ועוד.

מצב תכנוני קיים:

שטח התכנון: 7.068 דונם
 תכנית 1925, - אזור מגורים ג' 2, שטחי בניה: 30% בקומה, 4 קומות על עמודים, סה"כ 112 יח"ד.
 תכנית 2603/2603א' - הרחבות דירות. על פי התכנית ניתן להרחיב את הדירות לשטח 110 מ"ר
 תכנית ג' 1 - יציאות לגג.
 תכנית ע' 1 - בנית מרתפים.

מצב תכנוני מוצע:

הריסת המבנים והקמת מבנים חדשים תחתם בתחום החלקה. הקמת שטחים מבונים למבני ציבור והצמדת שטח חצר למבנה הציבור, קביעת שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור משולבים בתכנית קומת הקרקע ופיתוח הנוף ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבר המאפשרת הרחבה של הרחוב.
 הקמת חניה תת קרקעית עבור דיירי המתחם ושטחי הציבור הבנויים.
 לא מוצע שינוי ברחוב יעקובוב אוריאל שהינו רחוב ללא מוצא המאפשר כניסה לחניה במגרש ולחניות במגרשים הסמוכים.

תיאור מטרות התכנון:

1. פינוי 112 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-317 יח"ד במבנים חדשים.
2. יצירת חזית חדשה לרחוב ארבר בגובה 7 קומות ושלושה מגדלים בגובה 19 קומות.
3. שטח מבונה למבנה ציבור בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-1000 מ"ר. (800 מ"ר עיקרי).
4. שטח ירוק פתוח בזיקת הנאה לרווחת הציבור בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-2.5 דונם.
5. בניית חניון תת קרקעי לשימוש הדיירים ושטחי הציבור הבנויים במתחם.
6. פיתוח שטחים מגוננים לרווחת הדיירים והציבור.
7. זיקת הנאה להולכי רגל המאפשרת הרחבה עתידית לרחוב ארבר.
8. הוספת מרחבים קהילתיים במתחם לטובת הדיירים והקהילה.
9. הגדרת גגות המבנים המרקמיים כשטחים משותפים לשימוש כלל דיירי הבניין.





**טבלת השוואה :
מעל הקרקע**

מצב מוצע	מצב קיים מאושר תכנית הרחבות תא/2603	מצב קיים בנוי ליעוד מגורים בשטח 6,901 מ"ר	נתונים	
500%	כ-201%	כ-116%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
34,505 מ"ר מעל הקרקע	כ-13,900 מ"ר -	כ-8,000 מ"ר	מ"ר	
60%	כ-50%	30%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
כ-4,140 מ"ר	כ-3,470 מ"ר	כ-2,000 מ"ר	מ"ר	
7 קומות / 19 קומות	4 קומות על עמודים	4 קומות על עמודים	קומות	גובה
29-75 מ'			מטר	
60%			תכסית	
254 חניות למגורים מקדם 0.8 חניות ליח"ד בתת הקרקע וחניות למבנה הציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	-	מפרץ חניה קיים בתחום המגרש	מקומות חניה	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

מתווה התייעצות עם הציבור אושר בועדה לשיתוף ציבור בתאריך 14.6.18. שיתוף הציבור כלל מפגשים עם דיירים ועדכונים שוטפים לאורך קידום הפרוייקט. במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה בו הוצגו עקרונות ההתחדשות בכלל ובפרט בכל רחוב בשכונה. התכנית מקודמת בהתאם להנחיות המדיניות המאושרת כפי שקודמה בשיתוף התושבים. התכנית מקודמת ביוזמת דיירים ובהליך עדכון שוטף של החברה לפיתוח והתחדשות עירונית אשר נבחרה ע"י דיירים לקדם את התכנית.

בתאריך 24.3.19, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת התכנית לכלל תושבי השכונה, ועדכון על מועד הדיון בוועדה המקומית.

בנוסף לשיתוף הדיירים באופן שוטף, נערך סקר חברתי במהלך קידום התכנית. עפ"י ממצאי הסקר, מרבית בעלי הדירות הינם ותיקים ומתגוררים במתחם. חלקם משכירים את דירותיהם בשל חוסר התאמת הדירה לצרכיהם אך מעוניינים להמשיך לגור בשכונה.

זמן ביצוע : הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

אזהרה התכנית		מספר התכנית 507-0656181	
שם התכנית המ/4790 תחודשות עירונית איכר נמון	מגיש התכנית שייד יריב בר דיין בשם בעלו קרקע פרטיים	עורך התכנית כמען שחנן אדריכלים בנימי ניל צבי שחנב	
אזהרה הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה ויש לסמן אחד בלבד			
<input type="checkbox"/> "יריגלה" (שעור לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות ויש לסמן אחד בלבד	תכנית מכללית בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

חומר כללי על רחובות והסמיכות המוצעת	מס' הסעיף בחוק מעניין סמכות ועדה מקומית	סעיף 127א(ב) - (ג) - (ד) - (ה) - (ו) - (ז) - (ח) - (ט) - (י) - (יא) - (יב) - (יג) - (יד) - (טו) - (טז) - (יז) - (יח) - (יט) - (כ) - (כא) - (כב) - (כג) - (כד) - (כה) - (כו) - (כז) - (כח) - (כט) - (ל) - (לא) - (לב) - (לג) - (לד) - (לה) - (לו) - (לז) - (לח) - (לט) - (לע) - (לפ) - (לפא) - (לפב) - (לפג) - (לפד) - (לפע) - (לפז) - (לפח) - (לפט) - (לפז) - (לפח) - (לפט)	סעיף 127א(ב) - (ג) - (ד) - (ה) - (ו) - (ז) - (ח) - (ט) - (יא) - (יב) - (יג) - (יד) - (טו) - (טז) - (יז) - (יח) - (יט) - (כ) - (כא) - (כב) - (כג) - (כד) - (כה) - (כו) - (כז) - (כח) - (כט) - (ל) - (לא) - (לב) - (לג) - (לד) - (לה) - (לו) - (לז) - (לח) - (לט) - (לע) - (לפ) - (לפא) - (לפב) - (לפג) - (לפד) - (לפע) - (לפז) - (לפח) - (לפט)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר המכללית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זמון השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית - בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראת מיוחדת - טבלה סעיף 5.6 קיימת הוראות לשטח התוכנית בטבלה הוראת מיוחדת למתחם התכנון.	נשח אזור אבני - מתחם 707 אי נוח שפר	יחול הוראות מתחם התחודשות עירונית במקום לטייבת מסמן מדעינת	מדיניות מס' 9061 לתחודשות שכונת נווה עמר תואמת את תכנית המתאר

<p>+ תכנית כוללת רחיק 1 מעבר לקבוצה באזור יעד והוספת קומות נוספות בדירה אחת מעבר לנספת העיצוב כך שתתכנית כוללת 15 קומות + 4 קומות בחקלה (לפי סעיף 62א(9) לחוק)</p>	<p>סעיף 5.3.2-ה העדה ראשית לאור רחיק 1 מעל לרחיק המורבי ונתיב נקודתית חריגה מסבוכתה כדורת גובה אחת מעבר לקבוצה כנספת העיצוב העירוני.</p>	<p>נספת אזורי ומתחמי תבנית: סתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>קביעת חריגות לפתחון תמונה ושימושים המפורטים בסעיף 5.3 בחוזאות התוכנית לגבי: - סתחם התחדשות עירונית</p>
<p>+ יעוד מבאיית- מגורים דרך קיימת</p>	<p>ס. 3.2.4 שימושים ראשיים מגורים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית, רחוב מקומי</p>	<p>3.1.1 קביעת ייעודי קרקע = אזור מגורים בבניה עירונית</p>
<p>+ 45.93=317/6.901 צמטות נטו (יחיד/שטח המגרש בדונם)</p>	<p>סעיף 3.2.6(1) שימושים ראשי - דירות מגורים לסוגיהן סעיף 3.2.4(2) צמטות לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם נטו.</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: מגורים- אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קובעת שימושים ראשיים - 3.1.1(ג) חדרות השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ סעיף 6.1.5 לתכנית המוצעת קובע כי תכנית העיצוב תקבע את תשתית יחיד ותכלול מעון של דירות ליבת דירות קטנות, בינונית וגדולות</p>	<p>לפי סעיף 3.2.1(3)(4) תשתית בנושא תשתית יחידות חדיד</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: מגורים- אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>תכנית מעל 100 יחיד - 3.1.1(2) א</p>
<p>+ 1000 יחידים יועד שימוש סחיר גלולה לשירות מטרד לעוריים מעל</p>	<p>3.1.1(ג) שימושים כללים - שימושים למבני ציבור 3.1.1(ח) שימושים נלווים</p>	<p>שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ רחיק מורבי התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור (בגוים) וויקות האה לציבור הדרושים בתחומה מתושפת שטחי הבניה</p>	<p>לפי סעיף 2.4(ב) מגרש מעל 1.5 דונם: רחיק מורבי 2.5 רחיק מורבי 4.0 3.1.3(א) הגעה לרחיק מורבי - הקצאה לציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בטיימים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית קובעת רחיק מורבי 4 רחיק אחד נוסף עד לרחיק 5 לפי נספת אזורי תבנית - יסתחם להתחדשות עירונית יהרזיק אנו כולל שטחי מרפסות מקורות/בכלני מקורות.</p>	<p>3.1.4(ב) תכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רחיק השלה על הרחיק המרבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 3.2.2(ג) יתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ראשית חומרה, לאחר שכתבה את מכלול החיבטים והתכנוניים, הביויים, התברתיים והסלוליים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המרבי. 3.1.4(ח) נוספת רחיק עבור מרפסות</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה על הרחיק המרבי - קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 50000 סעיף 3.1.5 / תכנית 17</p>
<p>+ קביעת זכויות השימושים לפי 65% משטח המגרש. סה"כ 11,780 מ"ר</p>	<p>סעיף 3.1.5(א)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר נקודתית חריגה</p>
<p>+ גובה בניינים בין 7- 19 קומות</p>	<p>סעיף 4.2.6(ב) העדה ראשית לקבוע תכנית מספר קומות</p>	<p>מספר קומות מרבי: לפי נספת העיצוב העירוני עד 8 קומות.</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר נקודתית חריגה</p>

<p>לסיבותיה ועליה מנל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב.</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסיבותיה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בוותאם לסיפף 4.2.6 (ב) - 15 קומות +הקלה 4 קומות</p>	<p>בזה מסמך הקומות הקבוע במסמך העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית לפי סיפף 5.3.2.</p> <p>סיפף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית המבטאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הרעה לאשר בניה נקודתית חריגה מסיבותיה כדרגת גובה אחת מעבר לקבוע במסמך העיצוב העירוני.</p> <p>סיפף 4.2.2 (א) גובה מירבי</p> <p>סיפף 4.2.1 (א) גובה מירבי</p>	<p>כל האזור מיועד להתחדשות עירונית כך שתגובה יחידה בוותאם לתכנית המטאר בדומה לתכנית זו ולעשתה בדיקת הכללה. הכוונה הכוללת היא בית ספר. ותאפשר גובה של מבנה הניגוד כלפי בית הספר כפי מוגרש 0 או הגיית חצר מבנה הניגוד כלפי בית הספר שתאפשר מילוח מועתמת של המוסדות.</p> <p>גובה מירבי מותר הינו 74.6 מ' ומבוקש גובה 75 מ' (מסמך סיפף 4.2.2 (א) לחוק.</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סיפף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיית ועצום.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p> <p>סיפף 4.2.1, 4.2.3</p> <p>הנחיות בדבר יחס בין קו בניין לנבול מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיית ועצום (4.2.4)</p>	<p>יירשמו זיקות המאה בין קו בניין לנבול מגרש לאורך רחוב ארבע תכנית עיצוב כתנאי לתאמת היתר בניה.</p> <p>נסמך בינוי והנחיות להכנת תכנית עיצוב</p>
<p>הקבאה לערכי ציבורי - סיפף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם מקטע הם הוראות בדבר הקבאה לאו פחותה של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בתכנית עירונית.</p> <p>4.1.1 (א2)</p>	<p>הואם חנוייד יחידה אסטרטגית הוראות תוכנית: סיפף 2.1.3 מתן סוגה לשיחוי ציבורי עיי קביעת שטחים מתווחים בדיקת המאה לציבור והקמת שטח ציבורי בגוי בקומת הקרקע.</p> <p>סיפף 2.1.4 זיקות המאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבע פוחם.</p>
<p>קביעת הוראות למגורים - סיפף 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נועדות למגוון אזוריים ומאוגדים ותת התאדה 'מרחב ציבורי' רחוב סקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, במסמך העיצוב העירוני האו במסמך התחבורה.</p> <p>הוראות למגורים הציבורי חלות גם על הייעודים הרילמנטיים בתוכניות מאורשות</p>	<p>סיפף 3.6.14 (ב) רחוב סקומי</p> <p>צורך בהרחבת המדרכה</p>
<p>הוראות למימובי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) דרכים (3.8.2) תקן הציחה (3.8.7)</p>	<p>בסמך תנועה וחניה</p> <p>3.8.1 (ה) חנוייד תחבורתית</p> <p>3.8.2 (ה) דרך סקומית</p> <p>3.8.7 (ט) תקן חניה</p>	<p>נסמך תנועה מצורף למסמכי תכנית</p> <p>ברחוב יעקובוב תותר בנייה לנתיני חמניים בתווחם תכנית</p> <p>תקן חניה 1.0.8 מתואם עם אפך התנועה וקבוע בהתאם לתקנות החנית.</p>
<p>איכות סביבה - סיפף 4.4 תנודת תכנית בעלה השמעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>4.4.1 השמעה סביבתית</p> <p>4.4.3 בנייה ירוקה</p>	<p>חוסמטעו הנחיות הורשות לאיכות הסביבה בחוראות התכנית.</p> <p>חוסמטעו הנחיות ארויכולל חער</p>

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה .
2. 25 דירות במתחם מאוכלסות ע"י חברת חלמיש לדירור ציבורי. יש להציג את ההסדרים עם חלמיש על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.
3. בכפוף לתיאום כפי שיושלם עם חלמיש ייתכן ששטחן של יחידות הדירור הציבורי יהיה תואם למצב הקיים כדי לאפשר את חזרת הדיירים. ככל ששטחי התמורה שאמורים להתווסף ליח"ד אלה יומרו ליח"ד נוספות עבור דירור ציבורי, מספר יח"ד אלה יוחלט לאחר השלמת תחשיב כלכלי שיאושר ע"י הגופים המקצועיים בעירייה. תוספת או שינוי במספר יחידות הדירור הציבורי, אשר יוחלט לגביהם לפני הפקדה בפועל, יובא לדיווח לוועדה על מנת להתאים את מספר יחידות הדירור הקבוע בהוראות התכנית לנדרש.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונת אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה חתימה על כתב שיפוי ע"י היזמים.
7. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
8. מבוקש פטור מנספח פיתוח ועיצוב נופי- התכנית מוצעת על מגרש מגורים אחד ללא השלכות פיתוח סביבתיות, ישנה התייחסות לפיתוח המגרש במסמכי התכנית והנחיה לעריכת תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הוועדה כתנאי להגשת בקשה להיתר

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 26/03/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 26/03/2019

בישיבתה מספר 0006-19'ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

ערן מאירסון : תוכנית התחדשות עירונית ראשונה בנווה עופר שמובאת לדיון להפקדה. התכנית נערכה בהתאם למסמך מדיניות מאושר לשכונה ולתא/5000.
גיל שנהב : נמצאים דיירי הדירות הם מקדמים בעצמם את הפרויקט הראשון בנווה עופר. מציג את התוכנית במצגת.
אסף הראל : מהו תמהיל הדירות?
גיל שנהב : אנחנו מקפידים מ2 חדרים עד 5 חדרים, 20% קטנות 20% גדולות והשאר באמצע.
מיטל להבי : האם יש דיירי עמידר ומה הפתרון? האם מדובר בהכפלה פי 5 והאם יש הסתכלות תנועתית ופתרונות לכך? מדוע מקדם החניה הוא אפס 8.
ערן מאירסון : נספח התנועה של המדיניות אומר שהמקום צריך להיות מורחב מ12 מ' ל16 מ' בשביל לאפשר את הקיבולת החדשה. התכנית מייצרת זיקת הנאה של 2 מ' להרחבת הדרך. אנחנו קרובים לקו הירוק לצומת לבון והאזור מרושת מבחינת שבילי אופנים. לגבי תקן חניה 8:0 זה תקן שנקבע בנווה עופר במסמך המדיניות.
מיטל להבי : אני לא בעד אחד לבית אב אבל עדין תחבורה ציבורית לא עובדת והתקן לא מספיק.

אסף הראל : אפשר לאשר דירות ללא חניה, מנסים לייצר את המציאות ואז המציאות תשתנה לכן אני חושב 0:8 היא מספיקה, השאיפה לאפשר שלא יהיו חניות. מיטל : התקן של תת הקרקע נועד להוריד את החניות מהרחוב ורואים במקומות האלה שאין חניה. תקן החניה 0:8 מאפשר לפנות את הרחובות להולכי רגל. לצערי אנו חיים במדינה שאין תשובות בלילה ובסופי שבוע. גם יהיו מכוניות בהטענה נצטרך להיכנס לתת הקרקע להטעין את המכוניות. האג'נדה ירוקה 21 אומרת שצריך לנצל את שטחי הקרקע כרגע הם מנוצלים לחניה. נוכל לאפשר המרה ביום שלא יצטרכו חניה למכוניות. אופירה יוחנן וולק : אני בעד דברי מיטל וכרגע חייבים את החניות המינימום הוא 1;1. אורלי אראל : ככל שבונים חניה לדירות זה מייקר את הדירות ואני לא רואה סיבה לדירות קטנות לאפשר חניה. אם לא תהיה חניה זה יאפשר לזוגות צעירים לקנות דירות. אחד הדרכים להוזיל את מחירי הדיור הוא לא לקבוע חניה. זו הדרך הנכונה לעשות והוועדה הסכימה לתקן 0.8 בשיכונים ביפו, זה עונה על הקיימות באזור הזה. הראלה אברהם אוזן : לפי החוק כתנאי סף אם לא התוכנית לא מוגשת ע"י העיריה היא צריכה חווי"ד משפטית שיש בעל ענין בקרקע. יש כאן 112 דירות שכרגע יש הסכמה של 62 בעלי דירות. לפי החוק זו תוכנית פיננסי ביוני לפי חוק הבתים המשותפים וצריך כאן מעל 60% הסכמות. יש פה 25 דירות של חלמיש ששלחה מכתב שהם מקדמים בברכה את קידום התוכנית אבל לא חתמו הסכם על כך. לכן ככל שהוועדה תחליט להפקיד את התוכנית ההצעה שלנו שהחלטת ההפקדה שהוועדה תצטרף כמגישה לצורך הדיון ותנאי להפקדה בפועל תהיה אישור השירות המשפטי לחווי"ד בעל עניין וההסכמות הנדרשות ע"פ חוק. כלומר שהוועדה תצטרף לעת עתה עמית גולדשטיין : זו תוכנית להתחדשות עירונית שהוגדרה ע"י הרשות להתחדשות עירונית. הראלה אברהם אוזן : כן.

הוועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחווי"ד צוות וכשהוועדה המקומית מצטרפת כמגישת התוכנית ולקבוע כתנאי להפקדת התוכנית תהיה חתימת חלמיש על התוכנית או כל פתרון אחר להנחת דעת היועמ"ש הוועדה לענין עמידה בהוראות סעיף 61 א לחוק התכנון והבניה לגבי בעל ענין בקרקע.

משתתפים : ליאור שפירא, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי, אופירה יוחנן וולק, מוטי רייף.

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

פריטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8402 בעמוד 14067 בתאריך 20/08/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :	
ידיעות אחרונות	23/08/2019
מעריב הבוקר	23/08/2019
מקומון ת"א	22/08/2019

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות לתכנית.

דיווח לוועדה על תיקון סעיף 6.12 – רישום שטחים ציבוריים.

נוסח הסעיף שהופקד :

"בעת רישום הבית המשותף השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פיננסי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא."

אגף נכסי העיריה בתאום עם מגישי התכנית מבקשים למחוק את תחילת הסעיף :
"בעת רישום הבית המשותף"

נוסח הסעיף לאחר התיקון יהיה :
" השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים יירשמו
בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד
וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים
מכל שימוש, חזקה ואו שעבוד מסוג שהוא."

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מבקשים לתקן סעיף 6.12 בתקנון התכנית כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון :

מהלך הדיון:

ערן מאירסון : ארבר צפון תיקון טכני - להוריד סיפא לסעיף 6.12 - רישום שטחים ציבורים תמחק תחילת
הסעיף –"בעת רישום הבית המשותף". .

**בישיבתה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה החליטה :

לתקן סעיף 6.12 בתקנון התכנית כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

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



בעלי הקרקע / חלקות:

- חלקה 107 : חברת איצטרולב בע"מ חפ 514054774
- חלקה 106 : חברת איצטרולב בע"מ חפ 514054774
- חלקה 67 : חברת איצטרולב בע"מ חפ 514054774

תוכן הבקשה: בקשה לאיחוד חלקות 67, 106, 107.

כיום קיים:

- בחלקה 107 מבנה בן קומה אחת, קיים היתר משנת 1924 לבניית בניין למגורים בעל 1 קומות+גג.
- בחלקה 106 מבנה בן קומה אחת, עם היתר לתוספת קומה משנת 1946 קומת קרקע למגורים ומסחר וקומה ראשונה למגורים, אשר לא מומש בפועל.
- בחלקה 67 מבנה מגורים בן 2 קומות עם היתר משנת 1935 קומת קרקע למגורים וקומה ראשונה למגורים.

פרטים: החלקות הני"ל כלולות ביעוד של מסחרי 2 עפ"י תכנית F. במקום חלות בנוסף תכנית 44, תכנית 219, ג1, ו- ע1.

זכויות הבניה: 177.5% ב 4 קומות ניתן לחלק את האחוזים באופן שווה בין הקומות לפי פרוטוקול 219.

שימושים מותרים: מגורים מלאכה ומסחר. עפ"י תב"ע F בבניה בקיר משותף ללא איחוד, כאשר שני המגרשים יחדיו הם בגודל מעל 500 מ"ר, שטח מקסימלי לבניה בקומות יהיה 45% ובקומת הקרקע אחוזי

הבניה הם 50% זאת במידה ותשמש כולה למלאכה ואומנות בלבד. במידה ויתוכננו בקומת הקרקע בנוסף מגורים אזי זכויות הבניה בקומת הקרקע יעמדו על 40% בלבד.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
850 מ"ר		107/106/67

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
850 מ"ר		

טבלת זכויות בניה

טבלת זכויות בניה זו אינה קשורה לבקשת האיחוד:

מצב מוצע לאחור איחוד	חלקה 107	חלקה 106	חלקה 67		
849.73	223.76	205.26	420.71	שטח החלקה/מגרש	
177.5 %	177.5 %	177.5 %	177.5 %	אחוזים	
1,508 מ"ר	397.2 מ"ר	364.3 מ"ר	746.7 מ"ר	סה"כ זכויות בניה מתוקף תב"ע F	שטח עיקרי
סה"כ שטח עיקרי מתוקף תמ"א 889 מ"ר	תוספת 1 קומות הערכת שטח עיקרי - 145 מ"ר	תוספת 1 קומות הערכת שטח עיקרי - 157 מ"ר	תוספת 2.5 קומות הערכת שטח עיקרי - 587 מ"ר	סה"כ זכויות מתוקף תמ"א 38 שטח עיקרי	
שטחי שירות ללא ממ"ד - 452.5 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 119.2 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 109.3 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 224 מ"ר	מתוקף החלטה מס' 1	שטח שירות
12 מ"ר X 47 יח"ד = 564 מ"ר				שטחי שירות עבור ממ"דים	
1 ע	1 ע	1 ע	1 ע	מ"ר	שטח מרתף
1 ג	1 ג	1 ג	1 ג		גגות
	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג - 1 ג	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג - 1 ג	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג - 1 ג	גובה מאושר בתב"ע	גובה
7.65 לאחר תיאום מול מחלקת תכנון לבניין על	5	5	6.5	גובה לאחר תוספת	

מגרשים 106+107				תמ"א 38
40	10	10	20	מספר יח"ד מתוקף תב"ע F
סה"כ 47 יח"ד מותר	1	1	5	תוספת יח"ד מתוקף תמ"א 38
50 מ"ר פלדלת ממוצע ליח"ד	צפיפות			
עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	מקומות חניה

מצב תכנוני מוצע:

איחוד שלושת המגרשים למגרש אחד.
 הגדרת זיקת הנאה לציבור בפינת הרחובות שלמה- צ'לנוב בשטח של 135 מ"ר.
 קומת קרקע לשימוש מסחר, מלאכה ואומנות.
 הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-7 קומות וקומת גג בנסיגה מתוקף תמ"א 38 ובהתאם למדיניות ללא תוספת שטחים.
 צפיפות ללא שינוי למצב המאושר.
 דירות הגג לפי תכנית ג1 ובהתאם לתכנית מקסימלית מותרת של 65% משטח הגג.
 קווי בנין: הקלה של 10% בקו בנין צידי וכן הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של עד 40%.
 הקמת 3 מרתפי חניה משותפים למגרש המאוחד ולמגרשים נוספים יחד.

הקלות כמותיות:

הקלה בקומה ללא תוספת שטחים ובתמורה לכיכר ציבורית עם זיקת הנאה לציבור.
 כניסה למרתף מבנין שכן באותה הבעלות
 קומת מרתף אחת בהקלה
 הקלה בקווי בנין בשיעור של 10% בקו בנין צידי והבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של על 40%.

פרסומים:

פרסום בעיתונים הארץ והעיר בתאריך 10.5.18 וישראל היום ב – 11.5.18.
 מסירת הודעה אחרונה לזכאי בתאריך 21.5.18
 הדבקת הודעה על לוחות מודעות 21.5.18.

לא הוגשו התנגדויות.

המלצת הצוות:

מומלץ לאשר את הבקשה לאיחוד המגרשים כמבוקש.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: מדובר בשתי בקשות נפרדות אחרי פרסום. מציג את האיחודים שהם לא מוסיפים זכויות בניה ולא משנים קווי בנין.

אסף הראל: האם רואים את התכנון. אנחנו עומדים לשנות את הפרופורציות של המבנה הבודד ומתחילים לחבור למגרש השני.

אלון הרשקוביץ: אבל תב"ע 44 שחלה על המקום אומרת כי זו זכות תב"עית לחבר את המגרשים. היוזמים בקשו את האיחוד כדי לשפר את איכות תכנון הדירות. השינוי בפרצלציה הוא מובנה בתוך התב"ע.

אסף הראל: אנחנו דנים באחודי מגרשים כאשר לא תורמים את חלקנו לתהליך של הפיכת המבנה לפי שתיים.

דורון ספיר: התוצאה היחידה התכנונית היא שיפור איכות הדירות.

אסף הראל: מה שמפריע לי הוא הקצב המרווחים בין הבנינים

אודי כרמלי : הפרקטיקה היא בירוקרטית קשה מאוד. צריך להגיש לכל חלקה בקשה נפרדת ולכן אנחנו רוצים להקל את תהליך בקשת ההיתר. הם בכל מקרה היו מגישים את הבקשות הללו. אסף הראל : צריך לחשוב איך מתמודדים עם האיחודים הללו. תוכנית לב העיר אין לה שיקול דעת כל מגרש שרוצה להתאחד אתה מחובי לאשר אודי כרמלי : זו מציאות עירונית זו השפה של תל אביב איחודי החלקות. בניה בקו אפס בחלקות הנדונות הוא זכות מוקנית וזה מגיע מתוכנית 44.

בישיבתה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה החליטה :

לאשר את איחוד החלקות בכפוף לרישום זיקת ההנאה להולכי רגל ברוחב של כ3מ' בין קו הבנין לגבול המגרש הצפוני. במסגרת היתר הבניה תדרש גם רישום זיקת הנאה עבור הכיכר עירונית שהוצגה בתכנון שהיווה בסיס לבקשה לאיחוד החלקות.

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

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות בגוש 6948 חלקות 69,68 רח' צ'לנוב 47,49	20/11/2019
דיון בהתנגדות לאיחוד - דיון לאחר פרסום	5 - - 19-0019



בעלי הקרקע / חלקות:

חלקה 68 : חברת איצטרולב בע"מ חפ 514054774
 חלקה 69 : חברת איצטרולב בע"מ חפ 514054774

תוכן הבקשה: בקשה לאיחוד חלקות 69,68.

כיום קיים:

בחלקה 68 מבנה בן 2 קומות, קיים היתר משנת 1980 לתוספת מקלט בקומת הקרקע. המבנה הוא מבנה למלאכה לפי היתר.
בחלקה 69 מבנה בן 2 קומות, עם היתר לתוספת קומה משנת 1946 קומת קרקע למגורים וקומה ראשונה למגורים.

פרטים: החלקות הני"ל כלולות ביעוד של מסחרי 2 עפ"י תכנית F. במקום חלות בנוסף תכנית 44, תכנית 219, ג1, ו- ע1.

זכויות הבניה: 167.5% ב 4 קומות ניתן לחלק את האחוזים באופן שווה בין הקומות לפי פרוטוקול 219.

שימושים מותרים: מגורים מלאכה ומסחר. עפ"י תביע F בבניה בקיר משותף ללא איחוד, כאשר שני המגרשים יחדיו הם בגודל מעל 500 מ"ר, שטח מקסימלי לבניה בקומות יהיה 45% ובקומת הקרקע אחוזי הבניה הם 50% זאת במידה ותשמש כולה למלאכה ואומנות בלבד. במידה ויתוכננו בקומת הקרקע בנוסף מגורים אזי זכויות הבניה בקומת הקרקע יעמדו על 40% בלבד.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
881 מ"ר		69/68

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
881 מ"ר		

תכנון מוצע שיקודם בהליך רישוי

טבלת זכויות בניה זו אינה קשורה לבקשת האיחוד:

מצב מוצע לאחר איחוד	חלקה 69	חלקה 68		
880.64	465.41	415.23	שטח החלקה/מגרש	
167.5 %	167.5%	167.5 %	אחוזים	
1,475 מ"ר	779.5 מ"ר	695.5 מ"ר	סה"כ זכויות בניה מתוקף תב"ע F	
סה"כ שטח עיקרי מתוקף תמ"א 868 מ"ר	הערכת שטח עיקרי - תוספת 2.5 קומות 587 מ"ר	הערכת שטח עיקרי - תוספת 1 קומות 281 מ"ר	סה"כ זכויות מתוקף תמ"א 38 שטח עיקרי	
שטחי שירות ללא ממ"ד - 442.6 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 233.9 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 208.7 מ"ר	מתוקף תב"ע	
12 מ"ר X 48 יח"ד = 576 מ"ר			שטחי שירות עבור ממ"דים	
1ע	1ע	1ע	שטח מרתף	
1ג	1ג	1ג	גגות	
	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג - 1ג	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג - 1ג	גובה מאושר בתב"ע	
6.65			גובה לאחר תוספת תמ"א 38	
39	21	18	מספר יח"ד מתוקף תב"ע F	
סה"כ 48 יח"ד מותר	5	4	תוספת יח"ד מתוקף תמ"א 38	
50 מ"ר ממוצע פלדלת ליח"ד	50 מ"ר ממוצע פלדלת ליח"ד	50 מ"ר ממוצע פלדלת ליח"ד	צפיפות	
עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	מקומות חניה	

מס' החלטה	התוכן
	בקשה לאיחוד חלקות בגוש 6948 חלקות 69,68 רח' צ'לנוב 47,49 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

מצב תכנוני מוצע:

איחוד שני המגרשים למגרש אחד.
הקמת 3 מרתפי חניה משותפים למגרש המאוחד ולמגרשים נוספים יחד.
קומת קרקע לשימוש מסחר, מלאכה ואומנות.
הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-6 קומות וקומת גג בנסיגה מתוקף תמ"א 38.
צפיפות ללא שינוי למצב המאושר.
דירות הגג לפי תכנית 1ג ובהתאם לתכנית מקסימלית מותרת של 65% משטח הגג.
קווי בנין: הקלה של 10% בקו בנין צידי ואחורי וכן הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של עד 40%.

הקלות כמותיות:

קיר וגרעין משותף למגרש בייעוד שונה, בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית.
כניסה לחניון ממגרש שכן באותה בעלות
קומת מרתף אחת בהקלה
הקלה של 10% בקו בנין ציגי ואחורי וכן הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של עד 40%
אורך מרפסת חזית כהקלה מהנחיות מרחביות

פרסומים:

פרסום בעיתונים הארץ והעיר בתאריך 10.5.18 וישראל היום ב – 11.5.18.
מסירת הודעה אחרונה לזכאי בתאריך 21.5.18
הדבקת הודעה על לוחות מודעות 21.5.18.

הוגשה התנגדות ע"י תושבי בעלי הדירות ברחוב חזנוביץ 18 תל אביב-יפו, מייצג קינן אלדר

עיקרי ההתנגדות ומענה להתנגדות ע"י הצוות:

מענה צוות התכנון	עיקרי ההתנגדות
השביל אינו שביל סטטוטורי ועובר בתחום חלקות פרטיות בייעוד מסחרי לפי תב"ע אף ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות	איחוד חלקות 68 ו 69 יחסום שביל קיים הנמצא בין שני הבנינים (צ'לנוב 47 ו 49) ומשמש כמעבר להולכי רגל
בהתאם לתכניות בניין עיר אף ו 44 החלות על החלקות, ניתן לתכנן שני בנינים סמוכים בקו בנין צידי 0 כפי שמופיע בתכנון המוצע. ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות	כיום ישנו מרווח בין בנינים של לפחות 10 מטרים המאפשר מעבר רוח וסירקולציה של אוויר.
התנגדות זו אינה קשורה להליך איחוד החלקות. תוספת הקומות תיבחן במסגרת הליך הרישוי ולשיקול דעת הוועדה	לדירות העליונות של הבניין יש אפשרות לראות בקו האופק את הים התיכון
התנגדות זו אינה קשורה להליך איחוד החלקות. תוספת הקומות תיבחן במסגרת הליך הרישוי ולשיקול דעת הוועדה	מבוקשות 2 קומות נוספות מתוקף תמ"א 38

המלצת הצוות:

ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לאיחוד החלקות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: האיחוד פורסם לציבור והוגשו התנגדויות. במסגרת האיחוד מודיעים בשלב הנוכחי שהם מתכוונים להגיש בקשה לקיר משותף עם חלקה 65 ממזרח בשלב הגדת היתר. קיר משותף זו זכות מתב"ע ויש הנחיה לגביה אופי קו הבנין מהיועמ"ש.

רון תבל מייצג בעלי הדירות ברח' חזונביץ 18 : אנחנו בעד התחדשות. יחד עם זאת (מצביע במצגת על החלקות) בחזונביץ 20 יש אישור לקיר משותף, והולכים לבנות מסביבוננו והחלקה שלנו באמצע. אם יבנו מסביבוננו חונקים אותנו וחזונביץ 7 הוא בדרך לפינוי בינוי ויבנו 7-8 קומות יחנקו אותנו ואנחנו לא רוצים שזה יקרה. היה מו"מ לחבר בנין 45 ו47 וכן לאפשר שביל. כיון שלא היה שיתוף פעולה מבנין 45 אז הנושא ירד מהפרק, אנחנו מתנגדים לכך ואף בית משפט לא יאשר את זה ואנחנו נלחמים על איכות החיים שלנו. אם יתנו אישורים 7 8 קומות הבניינים הללו יחנקו אותנו. אנחנו רוצים אויר שיגיע ממזרח ואף בית משפט לא ייתן יד לדבר. אם זו בעיה ארכיטקטונית יש פתרונות לדברים הללו לבנות לגובה לדוגמא. בנוסף יש 3 עצי אקליפטוסים שנמצאים במתחם שכנראה יהרסו וצריך לשמור עליהם, בבקשה אל תחנקו אותנו. אסף הראל: אם היו מאחדים את צלונב 45 ו47 שם היה נפתח מרווח, אבל אז האם לא היו מגיעים חזונביץ 20 שאנחנו חונקים אותם? ולגבי האקליפטוסים אם יהיה כריתה זה נדון בכובד ראש. רון תבל: בזמנו לפני כמה שנים היזמים ובאו בהצעה לפנות אותנו להרוס את הבנין שלנו ולהעביר אותנו ואז הם יוכלו לעשות פרויקט אחר בעקרון לא התנגדנו. אסף הראל: זה בינכם.

תשובות:

עמית מפינקו: לענין ההסתרה יש כאן גאומטריה של משולש של כל המגרשים המעורבים, גם אם לא נאחד את המגרשים הקו האלכסוני והקו השני יסגרו את הנוף. בכל מקרה המעבר יסגר. בנוסף המגרש שנבנה בפועל חדר לתחום של המגרש שלנו. אנחנו מתרחקים 6 מ' לכיוון דרום ואיכות החיים של המגרש יהיו יותר טובים. לענין הגובה הוא 6.5 לפי מדיניות קיימת ולכן אין ענין של גובה. בכל מקרה המקרה שלהם יהיה יותר טוב. עו"ד אבי פורטן בשם המבקשים: קיים מעבר סטטוטורי והרווח הפיזי שקיים בין הבניינים אין לו מעמד סטטוטורי. מדובר בחלקות פרטיות. גם לפי התוכנית התקפה תא 44 מותר לבנות בקיר משותף ולכן אין מעמד משפטי, גם מבחינה פיזית המקום לא מתפקד כמעבר. בבקשה פה לא מתייחסים לגובה אנחנו רוצים רק לאחד רישומית את שתי החלקות מדובר בנתוני רקע. אלון הרשקוביץ: השביל אינו סטטוטורי ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות. נותן מענה ניתן בדרפט. רון תבל: אנחנו יודעים איפה יש שביל ואיפה אין ואנחנו רוצים שביל לאויר לא בשביל שאנשים יעברו. ההתנגדות שלנו היא שבהתחלה היתה ל-4-5 קומות וברגע שההתנגדות תוסר פתאום יבנו 8 קומות בלי רוח ובלי אויר. אלון הרשקוביץ: מדיניות תקפה של תמ"א 38 מאפשרת בניה עד 6.5 קומות וזה גם מה שמוצג.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: בתבע 44 מקומות שיש קו אפס זו זכות מוקנית. בל העיר היא לא זכות מוקנת הראלה אברהם אוזן: סעיף 72 לתכ" 44 ניתן לבנות בקיר משותף וזאת לשיקול דעת של היזם. הראל: ב44 לועדה אין שיקול. אירית סייג: למעשה מתקבלים 2 איחודים. האיחוד הצפוני יותר מורכב. מדובר בשתי חלקות שאינן רגולרית האיחוד נעשה ב-68 ו69 וברגע שיעשה איחוד קו הבנין לכיוון חלקה 65 הוא הופך להיות צידי ואז ניתן לבנות בקיר משותף- הבינוי כולל בסופו של דבר 3 חלקות. משתמשים בחלקה הזו לצורך כניסה למרתפי החניה. הבינוי בחלקה הדרומית יוצר רחבה ליכוון רח' סלמה וייווצר מעבר בין שני האיחודים ולכן מבקשים מהועדה לאחר ההבנה ושמיעת ההתנגדויות לאשר את האיחוד. אלון הרשקוביץ: המלצה שישמר מעבר בין שני גושי הבניה וכיכר לסלמה כמסומן בתכניות הראלה אברהם אוזן: המשמעות שאם אתם מאשרים את האיחוד קו הבנין הופך לקו בנין צידי ואז נוכח העובדה לפי תוכנית 44 אפשר לבנות קו צידי נוצר רצף בניה. כאן זה נעצר כי הסיטואציה של החלקות היא יוצאת דופן. אירית סייג אוריון: לאזור הזה נעשו ניסיונות גם תב"עית ואנחנו מבחינה תבעית שלמים ובלבד שינתן המעבר בין שני הבלוקים והרחבה לכיוון סלמה.

בישיבתה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

לדחות את ההתנגדות בהתאם לחו"ד הצוות ולאשר את איחוד בכפוף לרישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ברוחב של כ-3 מ' בין קו הבנין לקו המגרש הדרומי

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

התוכן	מס' החלטה
8 - שד ירושלים 4615/תא-507-0452359	20/11/2019
דיון בהתנגדויות	6 - - ב'19-0019

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מגרש מקבל: שד' ירושלים 8, צפון יפו



מצפון - רחוב שמעון בן שטח
מדרום - רחוב אבן חלדון
ממזרח - שדרות ירושלים
ממערב - רחוב שמי יחיאל

מגרש מוסר: ראש פינה 26 / איילת השחר 7, שכ' נווה שאנן



כתובת:

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8, רחוב שמעון בן שטח 1
מגרש מוסר: ראש פינה 26, איילת השחר 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7017	מוסדר	חלק	37	
6977	מוסדר	חלק	64	

שטח התכנית: 854 מ"ר

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ

בעלות:מגרש מקבל: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ
מגרש מוסר: פרטיים**מצב השטח בפועל:**

מגרש מקבל (שד' ירושלים 8): בניין קיים לשימור בן 3 קומות. הבניין ניצב במיקום מרכזי בשדרות ירושלים ועומד נטוש בשבע השנים האחרונות ובמצב פיזי ירוד.

מגרש מוסר (ראשפינה 26): בניין לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. בניין קיים בן 3 קומות על קומת במה מוגבהת. המבנה תוכנן על ידי אדריכל אריה כהן בסגנון הבינלאומי ונבנה בשנת 1935.

הבית ממוקם על פינת הרחובות ראש פינה ואיילת השחר. למבנה 2 כניסות נפרדות הפונות אל שני חדרי מדרגות ויושב על במה בגובה של 3 מטר לערך.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

עידוד שימור הבניה הקיימת של המבנים ביפו וחיזוק שדרות ירושלים כרחוב עירוני לשימושים מעורבים. עידוד מלונות והוספת חדרי אירוח לעיר ת"א יפו.

תוכנית המתאר תא 5000: שד' ירושלים- אזורי יעוד: ציר ירוק, מגורים בבניה עירונית וציר מעורב. עיצוב עירוני: עד 8 ק' אזור מרקם בנוי לשימור. רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 3.**מצב תכנוני קיים:**

מגרש מוסר: רחוב ראש פינה 26

תב"ע תקפה: תא/E, תא/F

יעוד קיים: מסחרי 2

שטח התכנון: 463 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 677.39 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 22.02.16, לשווי קרקע של 10,000 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2606

יעוד קיים: מגורים/אכסון מלונאי – מבנה לשימור

שטח התכנון: 854 מ"ר

זכויות בניה:

שטח עיקרי: 190% + 40% תוספת לבניין קיים + 20% תוספת באיזור מסומן בתב"ע

שטח שירות: 70%

שטח שירות מתחת לקרקע: לפי תכנית ע'

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי ע"י שינוי יעוד למלונאות.
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המקבל הגיש ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8 :
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות.
5. תוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות
6. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכנית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
7. קביעת פריסת שימושים בבניין : קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.

פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	אכסון מלונאי
90	769	25.5	1160	10	85	532	4545	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

חדרי מלון: 130

נתונים נפחים :

מספר קומות : 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.
 גובה : 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)
 תכסית : 100%
 קווי בניין : 0 מטר לכל הרחובות
 שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8 :

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות : התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אי) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב : התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.

הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האיזור באותן השנים. הבניין ששימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש. התכנית מציעה את שימורו של המבנה

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (שד' ירושלים 8)	מצב מוצע (שד' ירושלים 8)
סה"כ זכויות בניה אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר
	מ"ר	מ"ר	מ"ר
זכויות בניה לקומה	מ"ר	מ"ר	מ"ר
	מ"ר	מ"ר	מ"ר
גובה	מטר	מטר	מטר
	מטר	מטר	מטר
תכסית	ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי
מקומות חניה	לפי התקן	לפי התקן	לפי התקן

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאי להעברה למחוז

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המקבל, בהתאם לשומת השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מרי ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה- מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

4. הנחיות מיוחדות

מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים מעלה.
במידה ויהיה שינוי בזהות המגרש המוסר יועבר עדכון לידיעת הוועדה המקומית בטרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**בתכנית והחליטה :**

אסף זמיר לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמוסיפה זכויות ומניידת זכויות משימור, משנה יעוד מגורים לייעוד מלונאות ומשמרת גם את מבנה השקם וגם את ראש פינה 26 .
מיכל פלומין מפיבוקו : מדובר בבנין השקם.
אילן פיבוקו : יש את הרכבת הקלה לתחבורה .
אורי מישרוטל : הקרקע בשתי בעליות ומי שינהל את המלון היא חברת ישרוטל.
שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמניידת שימור מראש פינה 26 ובנוסף היא מוסיפה זכויות מעבר לכן התוכנית היא בסמכות מחוזית. אנחנו ממליצים להפקיד את התוכנית עם כל התנאים שמפורטים בד"פ.

הועדה מחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בכפוף לחוו"ד הצוות .

משתתפים :

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרן מדואל, שמואל גפן, ניר סביליה

רקע:

התכנית חוזרת לדין בוועדה המקומית ל אור בקשת יזם התכנית כי התכנית לא תכלול הוראות לשינוי ייעוד הקרקע למלונאות אלא תשאיר את ייעוד הקרקע הקיים (מגורים עם אכסון מלונאי) עם התחייבות לקיום מלון על פני תקופה של 15 שנה.

לאור בקשת היזם להלן פירוט המצב התכנוני החדש המבוקש (השינויים מהדיון הקודם ממורקים **בצהוב**):

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנון:**

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי **ע"י שינוי יעוד למלונאות**.
 עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד **מגורים** מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך **מרץ 2015** ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך **22.05.16**, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המוסר והמקבל הגישו ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע. **יחסי ההמרה יעודכנו בעת קבלת השומות המכריעות.**

עיקרי הוראות התוכנית:

1. **שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8**
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8:
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות **למלונאות** במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות ותוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות **במגרש בשד' ירושלים 8**. תוספת זכויות זו הינה עבור שימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
5. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכסית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
6. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל והשימוש המלונאי במגרש בשד' ירושלים באמצעות הגבלת הזכות למגורים ע"פ תוכנית תקפות ל-15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.
7. קביעת פריסת שימושים בבניין: קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.
9. התרת שימוש עיקרי למלונאות בתת הקרקע בשד' ירושלים 8.

פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
90	769	25.5	1160	4630	10	85	532	4545	אכסון מלונאי

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

חדרי מלון: 130

נתונים נפחים :

מספר קומות: 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.
גובה: 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)
תכסית: 100%
קווי בניין: 0 מטר לכל הרחובות
שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8 :

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות: התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אל) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב: התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.

הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האזור באותן השנים. הבניין שימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש. התכנית מציעה את שימורו של המבנה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע (שד' ירושלים 8)	מצב קיים (שד' ירושלים 8)	נתונים	
מעל הקרקע עיקרי: 532% מעל הקרקע שרות: 136% אחוזי בניה כוללים: 668%	מעל הקרקע עיקרי: 250% מעל הקרקע שרות: 70% אחוזי בניה כוללים: 320%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מתחת לקרקע עיקרי: 10% מתחת לקרקע שירות: לפי עי	מתחת לקרקע לפי עי	מ"ר	
מעל הקרקע עיקרי: 4545 מ"ר מעל הקרקע שרות: 1160 מ"ר סה"כ: 5705 מ"ר	מעל הקרקע עיקרי: 2135 מ"ר מעל הקרקע שרות: 598 מ"ר סה"כ: 2733 מ"ר		
מתחת לקרקע: עיקרי למלונאות	מתחת לקרקע לפי עי	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	
6 + קומות גג בנסיגה	4 קומות + קומת גג חלקית (20% משטח המגרש נטו)	קומות	גובה
36 מ'	16.5 מ'	מטר	
100%	ע"פ נספח בינוי		תכסית
אין	לפי התקן		מקומות חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :**1. תנאי להעברה למחוז**

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המוסר והמקבל, בהתאם לשומות השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. **מגרש מקבל- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.**
- ה. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מר' ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

- מגרש המקבל-
הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה- מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

- ג. **רישום בפועל של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים 8, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר הגבלת הזכות לשימוש בזכויות התקפות למגורים לתקופה של 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון ובדבר תוספות הזכויות והקומות שנעשית מכח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.**

4. הנחיות מיוחדות

- מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חוו"ד הצוות :

- ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לעקרונות התכנית והתנאים המפורטים מעלה ובכפוף לתנאים הבאים :
1. כל תוספת הזכויות והקומות ביחס למצב המאושר ע"פ תוכניות תקפות תהיה לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
 2. קביעת הוראה בתב"ע המגבילה את הזכות לשימוש מגורים בזכויות התקפות ל 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון. בגין הוראה זו תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק התו"ב.
 3. תנאי להעברת התכנית למחוז- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה.

בישיבתה מספר 0007-17' מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קופמן מהנדס העיר

מהלך הדיון:

רות ארבל : תוכנית נדונה כבר בוועדה. לאור בקשת היזם לשנות הוראות התכנית בדבר ביטול שינוי יעוד הקרקע למלונאות התכנית חוזרת לדיון. התכנית מבטיחה את השימוש המלונאי לאור זאת אנחנו לא רואים צורך לשנות את היעוד הקרקע למלונאות.
נתן אלנתן : כל תוספת הזכויות תהיה לשימוש מלונאי לצמיתות.

הועדה מחליטה :

לתקן את החלטת הועדה מיום 28.9.16 בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: נתן אלנתן, ארנון גלעדי, גבי לסקי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

בקשת יזם:

המבנה לשימור בראש פינה 26. הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר נמצא בתהליכים סופיים של חתימה על הסכם שימור עם הועדה המקומית במסגרת קרן הסכמי השימור. תכנית זו מבקשת בין שאר מטרותיה, לקדם שימורם של מבנים בדרום העיר. לאור זאת הדרישה התכנונית הייתה כי התכנית תכלול ניווד זכויות מראש פינה 26 לצורך הגדלת הזכויות המבוקשת בשד' ירושלים 8.

לאור העובדה כי התכנית הוגשה על ידי יזם התכנית לועדה המחוזית, וכי טרם נחתם בפועל ההסכם עם ראש פינה 26, היזם מבקש מהועדה המקומית להכנס כחלק ממגישי התכנית.

חוו"ד צוות:

לאור המפורט מעלה צוות התכנון ממליץ לועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית לאור חשיבות קידום השימור בפועל בדרום העיר, במיוחד לאור העובדה כי ההסכם עם ראש פינה 26 נמצא ממש לקראת חתימה.

בישיבתה מספר 18-0017 ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: במסגרת התכנית ישנן גם הוראות לניוד זכויות מראש פינה 26 לשד' ירושלים 8. התוכנית בסמכות מחוזית. שני המגרשים, המוסר ומקבל, נמצאו זכאים לקבל סיוע מקרן הסכמי השימור. המבנה לשימור בראש פינה 26 נמצא בתהליכים מתקדמים לקראת חתימה על הסכם ובמקביל מקודמת תכנית למגרש המקבל אשר באמצעות ההסכם הינו מקבל את הזכויות. הועדה המקומית משמשת גורם להתקשרות בין הצדדים. צוות תכנון דרום ויפו ראה לנכון לחייב את הבניין בשד' ירושלים 8 לשמר מבנה בדרום העיר במיוחד בנווה שאנן. בשל העובדה שהבעלים במבנה לשימור נמצאים עמנו בהליכים מאוד מתקדמים לקראת חתימה שיבצנו לשד' ירושלים את ראש פינה 26. סטטוס התכנית כעת הינו כי התוכנית הועברה לוועדה המחוזית וההסכם עם ראש פינה טרם נחתם ולא יכולנו לחתום מכח יפוי הכח ולכן מבוקש שהועדה המקומית באופן זמני עד הדיון בוועדה המחוזית תכנס כמגישת התכנית מתוך תקווה שההסכם עם ראש פינה יחתם. אם לא יחתם יש לנו מבנים אחרים בקרן ונחליף את ראש פינה 26. ההפקדה בפועל של התכנית תהיה על סמך יפוי הכח של ראש פינה 26 או של מבנים אחרים לשימור שחתמו עם העירייה על הסכם שימור.

הועדה מחליטה:

לאשר שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית באופן זמני לאור העובדה כי ההסכם עם ראש פינה 26 נמצא ממש לקראת חתימה.

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

דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית 868 מיום 28.11.2018

החלטת הועדה המחוזית שונה מהחלטת הועדה המקומית ואנחנו עומדים לדווח לועדה-רצ"ב

ר"פ:

- 1) הפיכת היעוד למלונאות לצמיתות בכל הקומות. קומת קרקע מסחרית
- 2) תוספת קומה ע"י הקטנת גובה קומה טיפוסית לקומות התוספת ל 3.5 מ' ברוטו, כך שהגובה הסופי של המלון יגיע ל 34.64 מ' במקום 32.45 מ'.
- 3) הגדלת מספר החדרים בין 130-150
- 4) תוספת זכויות לטובת תוספת הקומה בשטח קומה טיפוסית כ 842 מ"ר.

5) בה בעת הסתבר כי קיימת בקשה של הבעלים במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 - לתמריץ נוסף - תמריץ שמירה על שווי קרקע - המתאפשר בהתאם להסכם החתום עם העירייה. סך התמריץ הנוסף 15% מסך הזכויות להעברה. הינו כ- 90 מ"ר שהם שווי ערך לכ 70 מ"ר במגרש המקבל (המלון). מבוקש אישור הועדה לתמריץ זה. זכויות אלו תשוקללנה כחלק מהזכויות המתווספות לפרויקט לצורך תוספת הקומה (ס' 4 לעיל). היזם הביע הסכמה עקרונית.

חו"ד צוות:

לאמץ את החלטת הועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אירית סייג אוריון: בשד' ירושלים 8 נערך דיון במחוזית והתקבלה החלטה שונה ממה שהועדה המקומית החליטה ומובא בזאת הדיווח. (תזכורת התוכנית במצגת). השינויים הם: הגדלת מס' החדרי המלון מ117 ל 130-150 חדרים ע"י הוספת קומה. הפיכת היעוד לצמיתות למלונאות וקומת קרקע מסחרית. שירה ספוקויני: מציגה את השוני ממליצים על תוספת בראש פינה 26 המלצנו 15% תמריץ שמירה על שווי קרקע, עבור הקומה המתווספת. כלומר מתוך 840 מ' תכסית כ- 70 מ' יעברו מהמבנה של ראש פינה 26 והוא ירוויח עוד תוספת קטנה שהוא זכאי לה עבור ביצוע השימור. ראובן לדיאנסקי: אבל המלצתם על 15% שזה עוד 3 קומות ועכשיו ממליצים על עוד 15% לקומה אחת. מדוע קופצים 15 קומות ל30 ולא ל20. שירה ספוקויני: התמריץ לא תלוי במספר הקומות. ישנו סעיף בתוכנית השימור האומר שהחל מהשנה הרביעית מיום אישור התוכנית ניתן להוסיף כל שנה 5% תמריץ עד למקסימום של 30% תמריץ, התמריץ תלוי בזמן לא תלוי במספר הקומות. אסף הראל: איך בוחרים איזה בנין מקבל את התמריץ? שירה ספוקויני: התמריץ ניתן על בסיס קריטריונים שנקבעו בתוכנית השימור. חלק מהמבנים מגישים מועמדות לקרן הסכמי שימור ואנחנו מדרגים אותם וקובעים זכאות לסיוע באמצעות קרן הסכמי השימור.. מבחינה זו העירייה היא גורם מתווך. אסף הראל: חייבים לקדם תוכנית שימור ליפו. מיטל להבי: יש ביפו נכסים שלא פחותים מהבהואס וחיבים לשמר בתים ביפו. אירית סייג אוריון: כיום מקדמים תוכנית לשד' ירושלים ששימור המבנים עומדים על הפרק. אורי ורשאי **מאילן פיבקו**: כחלק מהחלטת ועדה מחוזית אנחנו מתחייבים להכניס נספח בינוי ובתקנון חניה לאופניים ל15 זוגות ואזור של פריקה וטעינה שלא הוגדר תואם מול מחלקת התנועה.

החלטה:

1. הועדה רשמה לפנייה את הדיווח בענין החלטת הועדה המחוזית.
2. הועדה מאשרת תוספת תמריץ 15% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה עבור מבנה בראש פינה 26.
3. חתימת הסכם נוסף/נספח להסכם הקיים לרכישת יתרת הזכויות מקרן להסכמי שימור באותם התנאים של ההסכם הקיים ובהתאם לסעיף 6.1 בתקנון.
4. יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להוראות הועדה המחוזית. נספח הבינוי בתב"ע יהיה נספח מחייב ככל הניתן.

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

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 868 מיום 26/11/2018 דנה בתכנית והחליטה :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
 הארץ 18/07/2019
 ישראל היום 18/07/2019
 מקומון ת"א 18/07/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :
 בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

- 1 **אורי ימין עו"ד** משרד יהודה רווה ושות' מיופה כוח מטעם הבעלים ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ וש.י.א. הים התיכון בע"מ
- 2 **אדר' אודי כרמלי** מהנדס העיר תל אביב – יפו בשם ועדה מקומית לתכנון ובניה רחב לינקולן 20 תל אביב - יפו 67134
- שד' בן גוריון 8 תל אביב 6451402

מענה להתנגדות מס' 1: בשם הבעלים ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ וש.י.א. הים התיכון בע"מ

טענה	מענה	המלצת הצוות
השמטת המילה "בפועל" בסעי' 2.2.א.2.ב שם נקבע "הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל" לאור העבודה כי ביצוע הוראות השימור נעשה ע"י הבטחת מקורות המימון.	על פי הסכם שנערך עם העיריה בגין תכנית מספר תא/4615- מטרת התכנית היא להבטיח את ביצוע השימור בפועל באמצעות העברת מקורות מימון לקרן הסכמי שימור	לדחות את ההתנגדות
א. "שימוש מסחרי" הינה הגדרה שגויה אשר גוררת עימה תקנים מחמירים של חניות וכו'- יש להגדיר שימוש "בעל אופי ציבורי". ב. הקטנת שטח המסחרי העיקרי הפתוח לציבור ל 450 מ"ר לצורך הגדלת שטחי השירות הנדרשים בקומת הקרקע לתפקוד המלון.	א. יש לקבע שימוש מסחרי בפרט לשדרות ירושלים באופן שישתלב עם התכנון העתידי לרחובות ויצור חזית רחוב פעילה ב. ניתן להקטין שטח עיקרי לשימוש מסחרי ל 450 מ"ר, לצורך תפקוד המלון.	לדחות את ההתנגדות לנושא שינוי השימוש המסחרי_ יש לקבע בתב"ע שימוש מסחרי בפרט לשדרות ירושלים באופן שישתלב עם התכנון העתידי לרחובות ויצור חזית רחוב פעילה לקבל את ההתנגדות לנושא היקף השטח המסחרי בקומת קרקע ולהמליץ על הקטנת שטח מסחרי ל 450 מ"ר שטח עיקרי לצורך תפקוד המלון (ביחס לתכנית קומת קרקע 800 מ"ר)
עקב תקנים של משרד התיירות נדרשת הגדלה של השטחים העיקריים בתת הקרקע ב 135 מ"ר עיקרי, בין היתר על חשבון שטחי השירות במרתף . (תוספת מ 615 מ"ר עיקרי ל 750 מ"ר עיקרי)	הגדלת השטח העיקרי בתת הקרקע ב 135 מ"ר עיקרי.	לקבל את ההתנגדות ולהגדיל שטח עיקרי במרתף ל 750 מ"ר

מענה להתנגדות מס' 2: מוגשת ע"י אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר תל אביב – יפו בשם ועדה מקומית לתכנון ובניה

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות ולשנות סעיפים בתקנון כמפורט: 1. הוספת סעיף בדברי ההסבר לתכנית: "התכנית קובעת את מבנה השקם למלונאות לצמיתות". 2. בסעי' מטרות התכנית הוספת "הקמת מלון לשימור בשדרות ירושלים כולל הקיים וכל תוספות הבניה" 3. חידוד סעיף ד' עיקרי הוראות התכנית – "קביעת שימושי מלונאות לצמיתות ושימושים מסחריים פתוחים לציבור בקומת הקרקע, במבנה לשימור שדרות ירושלים 8".	1. הוספת סעיף בדברי ההסבר לתכנית: "התכנית קובעת את מבנה השקם למלונאות לצמיתות". 2. בסעיף מטרות התכנית הוספת "הקמת מלון לשימור בשדרות ירושלים כולל הקיים וכל תוספות הבניה" 3. חידוד סעיף ד' עיקרי הוראות התכנית – "קביעת שימושי מלונאות לצמיתות ושימושים מסחריים פתוחים לציבור בקומת הקרקע, במבנה לשימור שדרות ירושלים 8".	התכנית קובעת את מבנה בית השקם "למלונאות לצמיתות". יש לשנות ולהוסיף בסעיפים הרלוונטיים בנוסח דברי ההסבר, סעיף מטרות התכנית, ובסעיף ד' בעיקרי הוראות התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. לדחות את התנגדות הבעלים לנושאים הבאים:
 - א. **הבטחת השימור בפועל** - יש להבטיח את השימור בפועל של ראש פינה 26, בהתאם להסכם שנחתם מול בעלי המבנה לשימור
 - ב. **שינוי השימוש המסחרי לשימוש בעל אופי ציבורי** - יש לקבע בתב"ע שימוש מסחרי בפרט לשדרות ירושלים באופן שישתלב עם התכנון העתידי לרחובות ויצור חזית רחוב פעילה.
2. לקבל את ההתנגדות לנושאים הבאים ולשנות את סעיפי התקנון בהתאם:
 - א. **היקף השטח המסחרי בקומת קרקע**: יש להמליץ על הקטנת שטח מסחרי ל 450 מ"ר שטח עיקרי לצורך תפקוד המלון (ביחס לתכנית קומת קרקע 800 מ"ר)
 - ב. **שטחים בתת הקרקע**: הגדלת שטח עיקרי במרתף ל 750 מ"ר לצורך תפקוד המלון.
 - ג. **קביעת ייעוד מלונאי לצמיתות**:
 - 1) הוספת סעיף בדברי ההסבר לתכנית: "התכנית קובעת את מבנה השקם למלונאות לצמיתות".
 - 2) הוספת סעי' מטרות התוכנית" הקמת מלון לצמיתות במבנה לשימור בשדרות ירושלים כולל הקיים וכל תוספות הבניה"
 - 3) חידוד סעיף ד' עיקרי הוראות התכנית וקביעת שימושי מלונאות לצמיתות ושימושים מסחריים פתוחים לציבור בקומת הקרקע, במבנה לשימור שדרות ירושלים 8".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: דיון בהתנגדויות לתוכנית שהוגשה לוועדה המחוזית. התוכנית קובעת את המבנה למלונאות לצמיתות וכוללת תוספת של 3 קומות ותוספת שטחים באמצעות ניווד משימור ראש פינה 26. סה"כ המלון יכלול בין 130-150 חדרים.

התנגדויות

אורי ממשרד פיבוקו אדר': הועדה המחוזית הוסיפה קומה וקבעה מס' חדרים גבוה יותר בכדי לעודד מלונאות, הועדה המקומית אישרה את החלטת המחוזית. נקודה ראשונה- קרן השימור- היזם מבטיח את מקורות המימון של שיפוץ ושימור של ראש פינה 26 דרך קרן הסכמי שימור. בניסוח "הבטחת קרן השימור בפועל" המילה בפועל היא קריטית ליזם של שד' ירושלים 8, הוא לא חלק מהבעלות בבניין לשימור ולכן אנחנו מבקשים לא להתנות בהיתר או לא להיתר ולא בפועל את השיפוץ עצמו. השיפוץ בראש פינה 26 יבוצע ע"י הבטחת המימון.

נקודה שניה: כחלק מהחלטת הועדה המחוזית לעודד את שד' ירושלים הם רצו שטח פתוח לציבור, כלומר לפתוח את הקומה למסחר. אחד הם חייבו אותנו ב 500 מ"ר שטח מסחר פתוח לציבור ולא נתנו לנו לרדת מזה. יש תכנון עדכני ופותרים את קומת הקרקע ואנחנו מורידים כמה שיותר שטחי שירות למרתף כמה שאפשר ואנחנו לא מגיעים ל- 500 מ"ר אנחנו יכולים להתחייב ל 450 מ"ר נקודה שלישית - המילה שימוש מסחרי היא לא נכונה. סוכם עם הרפרנטית בוועדה המחוזית שימוש מסחרי תקנים אחרים והוא לא נכון אלא שימוש מלונאי. זה לא מסחר זה מלון שקומת הקרקע שלו פתוח עבור הציבור.

אורלי אראל: אפשר לומר 450 מ"ר מסחר כולל הלוכי.

כל הלוכי לשד' ירושלים במהות יהיה מסחר

אורי מפביקו: אנחנו חופרים 2 קומות מרתף לצורך שטחי שירות ועוד בתכנית של 100% מתחת לבנין. לוועדה המחוזית נכנסנו עם 615 מ' עיקרי והשאר שירות ואנחנו מבקשים תוספת שטח עיקרי לא תוספת הגדלת מרתפים אנחנו צריכים שטחים עיקריים במרתף וברישי לא מכירים במשק בית כשטח שירות. אנחנו מבקשים יותר שטח עיקרי על שטחי שירות במרתפים.

שירה ספוקויני: המונח לצמיתות נקבע כדי לוודא שהמבנה בעתיד הרחוק והקרוב יהיה למלונאות ואנחנו רוצים להוסיף נושא זה בדברי ההסבר לתוכנית, בהוראות התוכנית, קביעת שימושי מלונאות לצמיתות.

מענה להתנגדויות:

הבטחה הוראות השימור בפועל זה מה שנאמר בהסכם של קרן הסכמי שמור. המטרה של התוכנית היא ביצוע שימור בפועל במבנה לשימור ראש פינה 26 ולכן דוחים את ההתנגדות. לגבי השימוש המסחרי אנחנו ממליצים לאשר את המסחר. אפשר לעשות הסעדה אבל השימוש המסחרי יהיה בקומת הקרקע. מבחינת הקטנת השטח אנחנו מקבלים את ההתנגדות וממליצים על 450 מ"ר לצורך תפקוד המלון. לגבי השטחים בתת הקרקע מקבלים את ההתנגדות ונותנים להוסיף את השטחים התת קרקעיים לצורך תפקוד המלון. לקבל את התנגדות מהנדס העיר.

תגובה

עמית מפביקו: מציג את התכנון ואת האזור המסחרי. הנוסח מסחרי הוא בעייתי שירה ספוקויני: אפשר להגדיר מסחר כולל הסעדה. אודי כרמלי: האם יש בעיה לשים לובי בחזית מסחרית. לא אין בעיה. אירית סייג: תגיד לנו כמה המסחר. אורלי אראל: מה המינימום של המסחר. אודי כרמלי: אתם עושים טעות להגביל במספר, אם הועדה המחוזית לא תקבל נסביר לה. דורון ספיר: אני מציע שירשם מסחר ושימושים מלונאים פתוחים לציבור. אורי מפביקו: כוונת המחוזית היתה שימוש מסחרי ואם יש יכולת להזמין כוס קפה אז שטח פתוח לציבור והמילה מסחר נשארת. עמית מפביקו: מה עם ניווד השטחים כלומר לא בפועל אנחנו משפצים רק מעבירים כספים. שירה ספוקויני: ההסכם הוא שאתם לא משפצים אלא מפקידים מימון בלבד. הבטחת השימור בפועל באמצעות העברת מקורות המימון לקרן הסכמי שימור.

בישיבתה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם ולדחות שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

1. לדחות את ההתנגדות הבעלים לנושאים הבאים :

- ג. **הבטחת השימור בפועל**- יש להבטיח את השימור בפועל של ראש פינה 26, בהתאם להסכם שנחתם מול בעלי המבנה לשימור באמצעות העברת מקורות מימון לשימור לקרן הסכמי שימור
- ד. **שינוי השימוש המסחרי לשימוש בעל אופי ציבורי**- יש לקבע בתב"ע שימוש מסחרי בפרט לשדרות ירושלים באופן שישתלב עם התכנון העתידי לרחובות ויצור חזית רחוב פעילה .

2. לקבל את ההתנגדות לנושאים הבאים ולשנות את סעיפי התקנון בהתאם :

- ד. **היקף השטח המסחרי בקומת קרקע** : יש להמליץ על הקטנת שטח מסחרי ל 450 מ"ר שטח עיקרי לצורך תפקוד המלון (ביחס לתכנית קומת קרקע 800 מ"ר)
- ה. **שטחים בתת הקרקע** : הגדלת שטח עיקרי במרתף ל 750 מ"ר לצורך תפקוד המלון.
- ו. **קביעת ייעוד מלונאי לצמיתות** :
- 4) הוספת סעיף בדברי ההסבר לתכנית : "התכנית קובעת את מבנה השקם למלונאות לצמיתות".
- 5) הוספת סעיף מטרות התוכנית" הקמת מלון לצמיתות במבנה לשימור בשדרות ירושלים כולל הקיים וכל תוספות הבניה"
- 6) חידוד סעיף ד' עיקרי הוראות התכנית וקביעת שימושי מלונאות לצמיתות ושימושים מסחריים פתוחים לציבור בקומת הקרקע, במבנה לשימור שדרות ירושלים 8".

יש להוסיף לתוכנית כי קומת הקרקע תשמש לשימושי מסחר ושימושים מלונאיים ויש להבטיח שקומת המסחר תהיה פתוחה לכיוון שד' ירושלים לציבור הרחב .

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

התוכן	מס' החלטה
23-27 - איחוד וחלוקה הירקון 23-27	20/11/2019
דיון בהתנגדויות	7 - - 19-0019

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

מיקום: חוף הים של תל אביב, בין הרחובות אהרונסון (4 – 10א), זרובבל (7-3) והירקון (23-27)



כתובת:

- אהרונסון 4
- אהרונסון 6
- אהרונסון 8
- אהרונסון 10
- אהרונסון 10א
- הירקון 23
- הירקון 25
- הירקון 27
- זרובבל 3
- זרובבל 5
- זרובבל 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6916	מוסדר	חלק	112, 39-42, 73-75	

*הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות:

מספר תכנית	מספר מגרש / תא שטח
תא/4108	101,102,201

שטח התכנית כ- 3.0 דונם

מתכנן: גל מרום אדריכלים – עורך התכנית

לוי אברהם ויונתן שמאים מקרקעין בע"מ - שמאי
 עבד אלמונעם ג'יוסי – מודד
 לב גנים וגנים בע"מ - אגרונום

יזם: הירקון זרובבל בע"מ

ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

מגיש: הירקון זרובבל בע"מ

ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: בעלים פרטיים

<p><u>חלקה 42</u></p> <p>לוי צביה כלב אליאסף כלב שלמה כלב (לוי) אורה יעקבי אפרים פוקס עדה ישועה אורי ישועה מאיר לוי רונית כלב קרוניק נתלי לב ליעד</p>	<p><u>חלקה 41</u></p> <p>שמואלי אריה שמואלי יגאל ונונו (שמואלי) יפה זבדני ירחמיאל זבדני אושרי שמואלי חזנה שמואלי ויקטור שמואלי אסף שמואלי תומר שמואלי נאור שמואלי לירן</p>	<p><u>חלקה 40</u></p> <p>זנב הסנונית בע"מ אור התורה</p>	<p><u>חלקה 39</u></p> <p>לא הוסדרו</p>
<p><u>חלקה 112</u></p> <p>עיריית תל אביב</p>	<p><u>חלקה 75</u></p> <p>עמיאל רביב רביב יהודה הלוי שגיב עמיאל לי-און עמיאל נעמי שולץ גל לוי שי קאהן לוואי כהן רוברט שינה גיימי שינה יוסף סלאם מכה מרדכי עטר שמי</p>	<p><u>חלקה 74</u></p> <p>רח' זורבל 5 בע"מ</p>	<p><u>חלקה 73</u></p> <p>קפטולו ברוך פיאלקוב בלה לובוכינסקי רגינה לבית ברמן גוטרמן חנה ימינה מרגלית אלבז צרויה אלבז יואב אלבז דנה אלבז רעות קפיטולו יעקב קפיטולו פנחס קפיטולו אביעד קפיטולו משה אדיב שמעון סלחה שמעון ס.פ. עתידים לנכסים והשקעות בע"מ שקד גילי שקד שובל עומר שקד זובלסקי עומר שקד אורי קפלוטו משה קפלוטו יעקב סולווי-הר לולה</p>

מצב השטח בפועל:

הרקע לתכנון - מצב קיים:

בתחום חלקה 75 קיים מבנה מגורים בן 3 קומות.
בתחום חלקה 74 קיים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מפולשת.
בתחום חלקה 73 קיים מבנה מגורים בן 2 קומות
בתחום חלקה 41 קיים מבנה מגורים בן קומה אחת
בתחום חלקה 42 קיים מבנה מגורים בן 4 קומות
בתחום חלקה 40 קיים מבנה מגורים בן קומה אחת
בתחום חלקה 39 קיים בית כנסת שלצידו מבנה בן קומה אחת.

מצב תכנוני קיים ע"פ תכנית תא/4108:

התכנית הראשית מאפשרת שתי חלופות בניה:
חלופה א' – תכנית להקמת מבנה בן 19 קומות למלונאות על כל שטח התכנית.
חלופה ב' – תכנית להקמת מבנה בן 18 קומות למלונאות, מסחר ותעסוקה, המחריגה את תא שטח 102 ומייעדת אותו לתוספת בניה לפי תמ"א 38/3.

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ המצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2424 מ"ר	תא שטח 101+102
ראה הערה 1		87 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
		4962 מ"ר	מגורים שטח בניה עיקרי
		200 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור – שטח בניה עיקרי
		4631 מ"ר	מלונאות – שטח בניה עיקרי
ראה הערה 2		116 יחידות	מלונאות – מספר חדרים/יחידות אירוח
		500 מ"ר	מסחר – שטח בניה עיקרי

1. לפחות 20% יחידות דיור ששטחן הכולל (עיקרי+שירות) לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+שירות)
2. מספר סופי של חדר המלון ייקבע בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לעת מתן היתר בניה.

מצב תכנוני מוצע תא/4701

התכנית המובאת לדיון הינה ללא שינוי תכנוני ועושה איחוד וחלוקה בהתבסס על חלופה א' מהתכנית הראשית – על כל שטח התכנית ובנוסף חלקה 112 בגוש 6916 חלקה בבעלות עירונית.. התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית, העושה שינוי ע"פ סעיף 62 (א) לפי הפירוט : סעיף (1) איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק בתכנון והבניה 1965.

הערות:

1. החלקות בשטח התכנית יאוחדו ויחולקו בהתאם לתשריט התכנית המפורטת המוגשת בסמכות ועדה מקומית, תכנית מספרה 507-0657320.
2. לוח הקצאות ואיזון ללא הסכמת בעלים יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להגשת/הוצאת היתר בניה : ע"פ תכנית קיימת תא/4108 ותכנית מוצעת תא/4701.
2. תנאים למתן תעודת אכלוס : : ע"פ תכנית קיימת תא/4108 ותכנית מוצעת תא/4701.

זמן ביצוע

ע"פ תכנית קיימת תא/4108.



תאריך: כיג תשרי תשע"ט
02 אוקטובר 2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
אדרי דניאלה פוסק
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201

ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

א. הווי התכנית		(א)
מספר התכנית 507-0657320	שם התכנית תא/מק/4701 איחוד וחלוקה הירקון 23-27, תל-אביב	
עורך התכנית אדרי גל מירום	מגיש התכנית הועדה המקומית, הירקון זויבבל בע"מ.	
ב. זיהוי השותף והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> י"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		
סוג הרשות		
שם הרשות (בה רלה תוכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
ג. מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
תיאור כלכלי של התכנית המפורטת המוצעת	מסל הסעוף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעוף בחוק
איחוד וחלוקה שלא בחסכמה	א.62 (ג) לחוק הת"י, התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת ובהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית מתאר – לפי סעיף 62-א(ד)		
סי 62 א(א) לחוק		איחוד וחלוקה של מגרשים



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



תאריך: כ"ג תשרי תשע"ט
02 אוקטובר 2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המינהל) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס/הונעדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	052082013		
היועץ המשפטי-לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2432976-9		2.10.2018

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

חו"ד צוות ותחום מקרקעין:

טבלת האיזון ללא הסכמת בעלים נבדקה ואושרה ע"י תחום מקרקעין ובהתאם ממליצים להפקיד את התכנית כפי שהוצגה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/10/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/10/2018

בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר מפתת חוסר הזמן

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: מציג את התוכנית ממליצים על איחוד החלקות וממליצים שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית. ראובן לדיאנסקי: בטבלה שצירפתם אתם עושים שימוש בעירוב שמושים, האופציה היתה רק למלונאות, האם אפשר לקבוע שפרויקט הזה יהיה רק למלונאות 19 קומות. צבי לוי: התוכנית לא נוגעת בזכויות הבניה והשימושים, הם נקבעו בתוכנית הראשית. התוכנית הזו עניינה רק איחוד וחלוקה ומציעה טבלת איזון בין בעלי הקרקע. לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי הועדה תוכל להגיד את דברה.

הראלה אברהם אוזן : אין שיקול דעת לוועדה אם אני בעלת קרקע ויש לי זכות לבנות הועדה לא תוכל להחליט במקומי.
צבי לוי : אנחנו ממליצים שהועדה המקומית תצטרף כמגישה.
אסף הראל : כי אין רוב בקרב הבעלים?
צבי לוי : כן. האדריכל טוען 60% מבעלי הקרקע תומכים בתוכנית והשאר לא הביעו תגובה.

החלטה :

הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

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

דיווח שהועדה המקומית מצטרפת כמגישת התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-19' ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

מלי פולישוק : האם בכך שהועדה מצטרפת כמגישה בגלל שאין רוב לתוכנית אין עיוות של מטרת החוק?
הראלה אברהם אוזן : מה שקרה בתוכנית הוא שהיזם הגיש תוכנית על החלקות שבהן הוא רוצה את האיחוד ואז צוות התכנון בקש מהיזם לצרף חלקה נוספת. בגלל בקשה של העירייה היזם לא יוכל לקבל את ההסכמות הנדרשות להגשת התוכנית ולכן הועדה נכנסה כמגישת התוכנית. המגרש האחר הוא מגרש בנוי ולעירייה יש אינטרס תכנוני שיכנס לתוכנית לריסה קאופמן : ראשית זו חלק מתוכנית ואי אפשר להמתין שתהיה הסכמה של כולם.
הראלה אברהם- אוזן : יש לנו אינטרס להכין כמה שפחות תוכניות ואם יש מקום להרחיב את התוכנית והעירייה מבקשת זאת מהיזם והוא מצרף את המגרש הנוסף והועדה הקודמת הסכימה לכך שהיא תגיש התוכנית אך זה לא צויין בהחלטה.
מלי פולישוק : אותו מגרש שצרפו לא שואלים את הבעלים.
הראלה אברהם אוזן : הועדה המקומית מוסמכת להגיש תוכניות ולכן היא לא צריכה הסכמות. ולכן באנו לתיקון טעות סופר של ההחלטה.

הועדה מחליטה :

לצרף את הועדה כמגישת בתוכנית.

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתוכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8323 בעמוד 12515 בתאריך 02/07/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

12/07/2019	ידיעות אחרונות
12/07/2019	מעריב הבוקר
11/07/2019	מקומו ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

יבנה 15 תל אביב 6579119
החילוץ 5 רמת גן 5252269

לירן אוחנה עו"ד
צבי שוב עו"ד

מענה להתנגדות עו"ד לירן אוחנה בשם חב' הירקון זרובבל ע"מ:

התנגדות	מענה	המלצה
המתנגד מבקש לתקן את טבלת ההקצאה והאיזון כך שתתייחס להגדלת דירת הגג בחלקה 73 תת חלקה 8. חלקה זו עומדת לטענתו על שטח 67 מ"ר, וזאת בהתאם להיתר בניה קיים ולמרות שלא נרשמה תוספת השטח בבית המשותף	לצורך המצב הקיים נלקח השטח על פי הטאבו והייעוד לפי המצב הקיים. בהתאם לכך, שמאי התכנית קבע את שווי המצב הנכנס, כאשר אין צורך לקחת בחשבון את שטח הדירה בבית המשותף. השמאי יבדוק בנושא תרומת המבנים.	לדחות את ההתנגדות.

מענה להתנגדות עו"ד איילת חותה בשם רביב אבהון כהן:

המתנגד מבקש לשמור על בית הכנסת; או לתקן את טבלת האיזון וההקצאה במספר סעיפים הנוגעים לחלקות 39-40. להלן פירוט סעיפי ההתנגדות, המענים וההמלצות:

התנגדות	מענה	המלצה
המתנגד מבקש לשמור על בית כנסת הקיים בחלקה 39, ולחילופין להקצות זכויות לטובת בית כנסת חדש במסגרת התכנית.	הבניין נקבע כבר להריסה במסגרת תכנית מאושרת תא/4108, וזאת כדי לאפשר הקמת מבנה מלונאות מגורים ומסחר חדש על כל שטח התכנית, וזאת בהתאמה לתפיסת העירייה לפיתוח אזור זה. תכנית מופקדת זו (תא/מק/4701) אליה הוגשה ההתנגדות, עוסקת באיחוד וחלוקה בלבד וסוגית הריסת המבנה אינה מעניינה. לגבי הקצאת זכויות להקמת בית כנסת חדש – שטח בית הכנסת נמצא על קרקע סחירה ומקבל ביטוי בטבלאות האיזון וההקצאה. לטענת היזם, בין היזם ועמותת אור התורה קיים הסכם בו מתחייב היזם למצוא פתרון זמני למתפללי בית הכנסת ובעת מימוש התכנית יכיל המבנה החדש שטח מוקצה לבית כנסת חדש.	לדחות סעיף זה של ההתנגדות.
המתנגד טוען להתעלמות מתוכניות מ' וגי', בעת קביעת השווי היחסי של החלקות במצב הנכנס בטבלת האיזון.	שמאי התכנית לקח בחשבון את כל ההשפעות של התב"עות הקיימות בשטח כולל תכניות מ-ו-ג והשפעתם בנסיבות הקיימות.	לדחות סעיף זה של ההתנגדות.
המתנגד טוען לטעויות	שמאי התכנית לקח בחשבון	לדחות סעיף זה של ההתנגדות.

	את כל המקדמים האפשריים והנכונים לדעתו, המשקפים את המצב הקיים.	במקדמי ההתאמה של חלקות שונות בטבלת האיזון וההקצאה.
לדחות סעיף זה של ההתנגדות.	שמאי התכנית לקח בחשבון את שווי הבנוי לתרומת המבנים, כאשר נלקחה בחשבון אך ורק בנייה בהיתר ובנייה שעומדת במבחן תרומת המבנים.	המתנגד טוען לטעות באי התחשבות בשווי הבנוי בחלקות 39-40 במצב הנכנס בטבלת האיזון.
לדחות סעיף זה של ההתנגדות.	שמאי התכנית לקח בחשבון כאמור לצורך תרומת מבנים אך ורק מבנים בהיתר, לכן אין צורך בהפחתה נוספת בגין בנייה ללא היתר.	המתנגד טוען לטעות באי קביעת מקדם הפחתה בגין בנייה שלא נמצא לה היתר.
לדחות סעיף זה של ההתנגדות.	שמאי התכנית לקח בחשבון במצב המוצע את כל המקדמים המתאימים, כאשר הובא בחשבון משמעות של סעיף 7.2 בתקנון התכנית הראשית לעניין המצב המוצע בטבלת האיזון.	המתנגד טוען לטעות באי קביעת מקדם הפחתה בגין סעיף "השמדה עצמית" (תוקף התכנית) בשווי המצב החדש.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ומלץ לדחות את ההתנגדויות כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון :**מהלך הדיון :**

אלון מטוס : תוכנית איחוד וחלוקה -מפרט על התוכנית. ברקע תב"ע מאושרת, תכנית האיחוד והחלוקה מממשת את חלופה א, היא החלופה המועדפת על הצוות.

דיון בהתנגדויות

עו"ד לירן אוחנה : יבנה 15 : בחלקה 73 רכשנו את חלק מתת חלקה 8 מחב' קפילוטו והשמאי קבע בשגגה שהחלק בחלקה של אותה תת חלקה עומד על 26 חלקים מתוך 582 שהשמאי קבע. הוא הסתמך על נסח הטאבו לפיו שטח הדירה עומד על 23 מ'. לאור העובדה שצו רישום הבתים המשותפים טרם תוקן, מדובר על דירה שבנויה בשטח של 67 מ' על פי היתר ולה אמור להיות שטח בחלק המשותף גדול, כך שהוא משפיע על שווי השמאות ועל כן מתבקש השמאי לתקן את השמאות בהתאם לשטח בפעל .

עו"ד גדרון : הערה מקדימה להתנגדות הבאה - הזכויות רשומות על שם עמותה והאנשים שטוענים פה הם מתפללים בבית כנסת והם מנהלים מהלך בבית משפט שהם צריכים להיות חברי העמותה והנושא לא הוכרע ולכן אין להם מעמד לטעון טענות.

עו"ד איילת חותה : עו"ד מיכל : חלקה 39 לא רשומה על שם שום עמותה והחלקה לא מוסדרת. חלקה 40 רשומה על שם עמותת זנב הסנונית ואור התורה. הטענות שמועלות בהליך המשפטי הם מי חברי העמותה הנכונים וגם טענות קניניות ועסקאות שנעשו ע"י העמותה. מחלקות ביחס לחלקות 39 ו40 שמי שמוסמך להכריע בנוגע לחלקות אלו הוא בית משפט. הזכויות יועברו וירשמו למי שבית משפט יחליט בסופו של דבר. הועדה מתבקשת לדון בהתנגדות שלנו ויש לנו זכות להתנגד (פס"ד ראובן). מדובר בבית כנסת של העדה חלבית והוא פעיל כמעט 100 שנים. לפני 3 שנים הועדה המחוזית אישרה תוכנית שיעדה את בית הכנסת להריסה וכמובן אנחנו מתנגדים נחרצות להריסת בית הכנסת. אנחנו מבקשים לעכב את החלטת הועדה. בכל מקרה קיימות חלופות הנדסיות שמאפשרות התרת בית הכנסת על מכונו ולבנות את המגדל לצידו כדוגמא אחד העם ואחוזה בית. למעשה התוכנית מקצה 280 מ' לצורכי ציבור עבור העיריה ואנחנו מבקשים לייעד את הזכויות עבור לבית הכנסת הזה ככל שהוא יהרס. המסקנה לענין טבלת ההקצאות היא לא תקינה לדוגמא בשווי מצב נכנס יש התייחסות לשווי קווילנטי התקנות מחייבות קביעת שווי

הטענות השמאיות שלנו מחייבת הפקדת התוכנית מחדש לפי סעיף 106ב. כמובן הטענות השמאיות לא מיייתרות את הטענות שלנו שביט הכנסת ישאר על מקומו.

שמאי אשור: חו"ד של שמאי הועדה סוטה מתקן 15. המועד הקובע צריך להיות תוך חצי שנה מרגע הוצאת הנסחים, כאן זה יותר משנה. עסקאות ההשוואה הם לא רלוונטיות הם מעל שנתיים ועובד שבוצעה עסקה ברח' הירקון 7 השווי במצב היוצא יותר נמוך ממה שהשמאי קבע. זכויות בניה השמאי התייחס לפי תוכנית 44 במצב הניכנס זה לא נכון. יש תוכנית מ' וע הוא התייחס 1200 מקפיאה את המצב ולפי כל הפסיקות תוכנית מ' קיימת וממנה צריך לקחת את הזכויות. השמאי לקח במצב הניכנס את שטח החלקות בלבד, כדי לקבוע שווי שוק ומגרש לוקחים שטח מבונה. חלקה 39 שעליה מוקם בית הכנסת מקבלת 180% שאר החלקות 146% יש כאן אפליה. צריך לחשב אך ורק שווי מבונה, בחו"ד דעת שלי פירטתי פסיקות. לגבי המקדמים השמאי שגה במקביל מדובר על חלקה 75 השמאי נתן מקדם יותר גבוה והמקדמים הם לא נכונים. היתקלות והשמדה של התוכנית השמאי לקח מושה ואת ההיתקלות ב%10 ענין התקלות של תוכנית מדובר על הפחתה של 25%. השמאי אמר שאת עלויות הבניה הוא חישב ע"פ היתרים זה לא נכון בית כנסת בנוי בהיתר הוא לא חישב את עלויות הבניה אבל בנינים שלא מצא היתרים הוא לקח והכניס את עלויות הבניה. הוא לא נתן הפחתה לעלות מופחתת לביינינים הקיימים ולבית הכנסת במגרש 39 ו40 הוא החליט שעלות המבנה היא אפס

עו"ד גדרון: בית כנסת מסומן להריסה בתוכנית הראשית וזה מאוחר מידי להתנגד. יונתן לוי שמאי התוכנית: לגבי ההתנגדות א – הוצג ההיתר שלא נרשם בצו בתים משותפים לכן איננו יכולים לשנות את חלקה ברכוש המשותף בתת חלקה 8 אבל כן ניתן לתת בתרומת המחברים את שטח הגדול יותר ההשפעה בטבלה שולית.

התנגדות מס' 2 הטענות למועד הקובע שיהיה 6 חודשים ממועד החתימה אבל יש מגרש תכנוני אחד גם אם צודק שמאי המתנגדים ושווי המגרש אשר יהיה החלוקה תהיה באותה צורה. לגבי התעלמות מתוכנית מ וג' לא התעלמנו ואכן חלקה 39 היא יותר גדולה ומכח תוכנית מ' היא זכאי ל-180% זכויות בניה ולא 146, אבל החלקה הזו תוכננה במסגרת תוכנית 44 כאזור מגורים אבל בתחומה יש ביה"כ בהיתר יחד עם תרומתו יש לו חסם מבחינת מימוש הבניה. שמאי המתנגדים מפנה לשומה מכרעת מקריא מתוך חו"ד שמאית. שווי החלקה במצב הקודם הוא 50% הרבה יותר נמוך מהטבלה שלנו, הוא גם מגבה את זה בדוגמאות ומקומות אחרים בעיר. תוכנית ג' יש הכרעות סותרות, לפי משה נדס תוספת חדרי יציאה לגג אינה אפשרית ועל כן לא תרמה לשווי הנכס ובעז קוץ קובע אחרת וקובע השבחה.

גם אם התוכנית הזו תורמת אותו מקדם דחיה כי קיים בית כנסת קיים כרגע, ומלבד זאת חדרי יציאה אפשריים בכל התכנית כך שההשפעה שלהם קטנה. תרומת המחברים - תקן 15 קובע "במתחמי איחוד וחלוקה שבהם תבוצע אבחנה במצב הנכנס בין שווי חלקות בנויות ובין תרומת המבנה לשווי ליד זה יש הפניה לסעיף קטן ו"בלבד שהמבנים תורמים לנכס" ביה"כ תורם ציבורית אבל השווי אין לו תרומה. בנינים שלמים שלא נמצא היתר בניה יחד עם זאת ניתן למצוא חלקי היתר וניתן היתר למבנים – לכן את טענת המתנגדים אי אפשר לקבל אותה כי ככל שלא מביאים חשבון את המבנים הללו ואי אפשר לתת להם מקדם 85% אלא זה או 0 או 100. חלקה 39 חסומה על ידי עוד שן לעומת החלקה המקבילה לה ממערב שנהנית מהנוף לים. גם שתי החלקות הקיצוניות, כל פס של ים תורם לשווי וכך עשינו.

דני ארצי: התשובות נתנו בדרפט השמאי לשמאי על ידי היזמים אבל בפיקוח שלנו. ההמלצות שלנו לדחות את כל הטענות של שני המתנגדים ולתת תוקף לתוכנית.

שמאי אשור: על פי חו"ד שמאי הועדה לא רשום ע"פ איזה תוכנית נקבעה השמאות ושווי הזכויות וממה נגזר השווי. אפשר רק לנחש ע"פ פרק כג סעיף ו' ומצטט מתוך תוכנית 44. כלומר ההתייחסות היתה רק ע"פ תוכנית 44 ולא תוכנית אחרת וכך אתה פוגע בחלקה 39, שווי מגרשים זה לפי שטחים מבונים. כל הבנינים במתחם אמורים להרס אז איך שאר הבנינים תורמים לשווי מלבד בית הכנסת. בנוסף השן כאן זו רחבת חניה והיא לא חוסמת שום דבר.

עו"ד חותה: נאמר כי נחתם איזה הסכם ולא נחתם הסכם לתת בית כנסת וצריך למנות שמאי בורר.

דיון פנימי:

דני ארצי: השמאי הנוכחי בתוכנית הזו נבחר לפי הנוהל הקודם שהיה המלצה שלנו על רשימת שמאים שהיתה לנו, היזם בחר מתוך הרשימה. אני מקבל את שומת היזם ואני עושה את הבדיקה השמאית האובייקטיבית.

דורון ספיר: קבלת את חוות היזם ולאחר ששמעת את ההתנגדויות אתה ממליץ לדחות את ההתנגדויות ולקבל את השמאות היזם.

ציפי: 3 מההתנגדויות של שווי המגרש ולא ברור הפער.

דני ארצי: הערכים נבדקו ומבחינתו השומה הזו מקובלת, אנחנו לוקחים ערכים לפי מבונה.

ציפי: הוא בעצמו הוא ערך של מגרש לא מבונה.

דני ארצי: השמאי של המתנגדים הוא טועה.

מלי פולישוק: למה נתתם ערכים שונים לצפוני ערך כזה ולמגרש המערבי אחר.

דני ארצי: יש ערכים של קרקע שנקבעים לפי זכויות מבונות שמותר לבנות בכל אחת של החלקות במצב הנכנס. בנוסף יש מקדמים שטען שמאי המתנגדים ובסופו של דבר מבחינתנו הערכים והמקדים שעשה שמאי התוכנית טובים.
ציפי ברנד: אין לי את כל הנתונים ואני לא יכולה להחליט.
דורון ספיר: צריך לסמוך על בעלי המקצוע שהם עושים שמאות נכונה.
אלון מטוס: לעניין בקשת המתנגדים למנוע הריסת בית הכנסת, כאמור התוכנית היא לאיחוד וחלוקה, ובית הכנסת מיועד להריסה לפי תוכנית מאושרת כלומר התוכנית לא דנה בהריסת בית הכנסת. ולגבי האפשרות לתת זכויות בניה לבנית בית כנסת חדש - הזכויות מגולמות בטבלאות האיזון, ומעבר לזה נודע לנו שגם היזם מקיים איזה תהליך לתת להם מקום חלופי בזמן הבניה, ולתת מענה לבית כנסת חלופי לכשיקום הפרויקט.

בישיבתה מספר 0019-19ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

לדחות את ההתנגדויות כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, ציפי ברנד
נמנע: אלחנן זבולון

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

התוכן	מס' החלטה
393/מק/תא/507-0322842 - דרום גן השוטרות	20/11/2019
דיון בהתנגדויות 106'ב' - 8	19-0019 - 8

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

דרום מערב שכונת עזרא, בסמוך לפארק מנחם בגין וספורטק דרום



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק מהגוש	23-26	11, 22, 31, 33, 36
6136	מוסדר	חלק מהגוש	27	26

שטח התכנית: כ-30.3 דונם

מתכנן: אדר' אילה רונאל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: פרטיים, רמ"י.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בניינים פרטיים צמודי קרקע ובניינים משותפים בני 2-3 קומות. שטח התכנית שטוח ברובו וללא הבדלי טופוגרפיה משמעותיים. הבעלות בשטח התכנון הנה בבעלות רשות מקרקעי ישראל, עת"א, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במתחם. חלק מהמתגוררים בשטח התכנית אינם בעלים רשומים בטאבו (רשם המקרקעין).

מדיניות קיימת:

תכנית דרום גן השוטר ממשיכה בעשיה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות.

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות: תא/במ/2215ג, תא/5000, תמא/3, תא/1ג, תא/ע1

תב"ע 2215ג קובעת זכויות בניה של 80% למגרשים שגודלם עד דונם ו-120% למגרשים שגודלם מעל דונם. בנוסף, מתירה התכנית, לשיקול דעת הועדה המקומית, עד 10% נוספים עבור הריסת מבנים קיימים. תב"ע 2215ג קבעה הליך להגדרת מגרש משני לבניה. כאמור, בפועל הליך זה מופעל כיום כחלק מהליך הוצאת היתר לבעלי קרקע המתגוררים בשכונה בלבד. כמו כן, הועדה המקומית רשאית להתיר לאורך רחוב חירותינו מסחר קמעוני, שירותים אישיים ובתי קפה בקומת הקרקע.

תב"ע תקפה: 2215 ג

יעוד קיים: אזור מגורים ב

שטח התכנון: 30,356 מ"ר

זכויות בניה: 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים, עד 3 קומות

שימוש: מגורים.

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה- רח"ק 1-3 עד ל- 8 קומות (לפי נספח

עיצוב עירוני).

במקבץ שימושים ראשי- מגורים ובמקבצי השימושים הנוספים- מסחר 1, בקומת הקרקע

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה עפ"י המתוכנן.
- הסדרת בעלויות במתחם התכנון ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תוך מתן פתרון תכנוני לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
- הנעת תהליך של התחדשות עצמית.

- תכנון השטח בהתאם לתפקודו כחלק משכונת עזרא המקשר ופוגש את פארק מנחם בגין והספורטק בהתאמה לעיצוב שולי העיר על גבול הפארק.
- ציפוף עירוני ומיצוי הפוטנציאל האורבני תוך חיזוק שכונת המגורים.

יח"ד:

- צפיפות- במגרשים בבנייה נמוכה: עד 10 יח"ד/דונם, במגרשים בבנייה רוויה: 16-29 יח"ד/דונם.
- שטח ממוצע ליח"ד- 75 מ"ר
- סה"כ יח"ד- כ- 249 יח"ד

נתונים נפחיים:

- מספר קומות- 3-10
- תכסית- במגרשים החדשים: 40%-55%
- קווי בניין- ע"פ המסומן בתשריט ומוגדר בטבלה 5 בתקנון התכנית

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק' ומגוון. יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- קישור השכונה הקיימת לפארק מנחם בגין ולספורטק הסמוך.
- ישימות כלכלית לאור מורכבות של בעלויות.
- הסדרת מערך הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
		80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה	
כ-18,675 מ"ר (שטח עיקרי) ללא שינוי					
	ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה	
			מ"ר		
3-10		1-3	קומות	גובה	
			מטר		
40%-55%		50%-80% בבניה קיימת		תכסית	
עפ"י תקן		עפ"י תקן		מקומות חניה	

זמן ביצוע:

מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

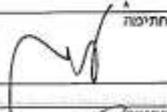
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0322842	שם התכנית תא/4393 דרום גן השוטרות	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי אילה רוטאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה			
<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, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין שמכות ועדת מקומית	מרות הסעיף בחוק		
התכנית המחדשת עירונית בשטח כולל בן כ- 28 דונם - הנוכחית במתווה של רח-פרצלציה מאפשר את מימוש הוכיות, יצירת מערך דרכים ויצירתם של שטחי ציבור פתוחים	א. 62 (ג) חוק התויב התשי"ח	שמכות ועדת מקומית עם תוכנית מתאר מוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תיקף 22.12.2016).		
התכנית הינה בשמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:				
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ויחוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	
הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.	906 – נשפח אזורי תכנון – יזום מארק בנין	מסמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בין מארק מתחם בנין לשכונת המגורים	התכנית מסדירה דרכים קיימות וחודשות בתחומה ומוסיפה שביים בנבולת חיוצר רצף עם הפארק ודרכו. בהתאם לסעיף 5.2.1 (א), לא נדרשת הכנה של מסמך מדיניות לתכנית המוסיפה עד 0.5 רח"ק.
	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) ושטח מתווה מטרופוליני	במתחם לסעיף 3.6.1 (ד) שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי מתווה לשטח סחרי מתווה בקביעת שטחים חלופיים למטרות אלו בגודל וברמת אטרקטיביות דומה.	בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד שביים
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	שימושים- מגורים. מקבץ שימושים ראשי- מגורים	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	מקבץ שימושים נוספים במקבצת הקרקע- מסחר 1	לעבר רחוב חירותנו יתאפשר שימוש נוסף עבור מסחר 1 כפי שנוהג בתכנית תא/2215
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בשיטתם וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח המגיה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	רחיק 1-3 לפי סעיף 3.2.3 (ג) על מגרש פנוי, צפיות המגורים לא תמחת מ-12 יחיד לדונם נטו	במגרשים המגויים חופפות שלה על 12 יחיד לדונם נטו. תוספת שטחי הבניה מכה תכנית 5000 היתה עד 0.5 רח"ק.
שימושים				
הוראות מיוחדות				

<p>התכנית מביאה את הוראות ענ- סבלה 5 בתקנון</p> <p style="text-align: center;">+</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>הוראות וביטוי</p>
<p>במספר מגרשים ממוצעים הותר תוספת של עד 3 קומות בהקלה.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם לנספח הציגוב העירוני - עד 8 קומות</p>	<p>מספר קומות מרבי: עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ו (4.2.4) תתייחסות למסיעת עצים כתנאי לאישור בקשה להיתר במסגרת התקנון</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות מיבר עיצוב עירוני - סרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות גרסה בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיפת ועצים.</p>	
<p>המלצה לועדה לנתן מסדר מתקצאות שיטחים למגרשים לבנייני ציבור, שכן התכנית שהיה תכנית רח-פרצליה המסדירה את המצב הקנייני, מוסיפה כ- 30 יחיד ביחס למצב מאושר וממנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים פתוחים.</p>	<p>סעיף 4.1.1 (ג) וסעיף 4.1.1 (ח) חנדה רשאית לסטור מחקצאה לצרכי ציבור.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד</p>	<p>הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>	<p>סריח ציבורי</p>
<p>סעיף 3.6.13 (ב) 5 - תועה ראשית לצמצום את רחב הציר באקומות ממייקום. צמצום רחב הוצעה שאינה בנייה מ-100 מ' ל- 50 מ' זאת בהתאם להסדרת הבניה תקימות היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכת חמימי 5/3</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מסרופוליטי-הסדרת ציר ירוק מסרופוליטי בתנאים התכנית בשטח רציף של המרק.</p> <p>סעיף 1.4.4 מתיר את קביעת מיקום הציר המסרופוליטי.</p>	<p>בכל שטח התוכנית, התכנית סמוך לשטח מנה מסרופוליטי בתחומה ציר ירוק מסרופוליטי</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 התוכנית נוגעת למנגנון אחרים המאוגדרים תחת הציר ירוק מסרופוליטי 3.6.13</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>מוטמע בתקנון התכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 מגדרת חבנית בעלם השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) המחוז מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהא שטח 212 קיימת תחת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרוק התשתיות כולל הוראות גרוטאים הבאים: מגרש חמימי לתשתיות (4.6.1)</p>	

	שאיבה- בלתי פעולה שהועברה לארצות עריית תל אביב יפו ב-04.08.2016 מאונדן ותפוח כשרים במסגרת התכנית		החזיקה כללית להכנת התכנית (4.6.2) כריכות אנורה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) בוב (4.6.5) השמל (4.6.6)
--	--	--	---

שימוש בתוכנית המפורטת	מחזור הסעיף	סעיף
קביעת קווי בניין +	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות כינוי +	שינוי של הוראות לפי התכנית בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
תוספת עד 3 קומות +	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (והקלות)	סעיף קטן (א)(9)
הוראות להריסת מבנים +	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפסקת קרקע הורשות לעורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(15)

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לפי, ומאשר כי התכנית היא בטוחה ועדה מקומית/מחוזית, (מקומו את המיתר) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.			
מנהיג הוועדה:			
שם ושם משפחה שדד גבול, אדרי	מספר ת.ז. 05082013	תחילת 	תאריך 25/10/17
הוועד המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, ע"י	מספר ת.ז. 2438976-9	תחילת 	תאריך 29.12.2017

ק בנהג | ד"ר

העתקים
גב אילנה סולמי – ראש ענף (מחשבוט מכירתו ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה.

התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ומציבה פתרון להמשך הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ובכך חיזוקה כשכונת מגורים.

- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה.
- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק מטרופוליני במקומות מסוימים. צמצום רוחב הרצועה שאינה בנויה מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3.
- לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות .
כפי שנקבע ב-03.12.2017 במסגרת תת הועדה לנושא שיתוף הציבור.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/12/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/12/2017

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מיכל שרון הציגה את עיקרי התכנית. תכנית דרום גן השוטרות היא תוכנית רפרצלציה ביוזמת הועדה המקומית. המרחב ממוקם בשכונת עזרא סמוך לספורטק דרום והפארק. התוכנית מגדירה מגרשים למגורים, מסדירה דרכים, מגדילה שטחי ציבור פתוחים בלב השכונה ומאפשרת בניה חדשה מתוך רצון לחיזוק שכונת המגורים. התכנית המוצעת היא תכנית חשובה ומשמעותית להשלמת הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ואנו ממליצים לוועדה על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות. אדריכלית איילה רונאל הציגה את התכנית. ארנון גלעדי : זו תוכנית ראויה שבשכונת עזרא היא טובה לעיריה. כרמלה עוזרי : אין עדיין הסכמות מלאות למחזיקים.

איל רונן : התושבים המחזיקים בעלי הנכסים מכירים את העובדה שהועדה המקומית מקדמת תכנון בעתיד לפירוק החלקות שבמושע והסדרת המגרשים. לכן התהליך מפגיש אותנו עם התושבים וגם בסוף החודש הזה יהיה מפגש עם התושבים על מנת להציג להם את התוכנית והליכי התכנון. בוודאי שיגיעו תושבים גם כאלה שידם אינם משגת על מנת להציג את המסמכים שיש להם. אהרון מדואל : בשכונת עזרא לא ברור מצב קיים לעומת מצב נכנס. מלי פולישוק : כמה יח"ד יש?
איל רונן : זו אחת התוכניות המורכבות בשכונה. מאחר ומספר הזכאים גדול מהשטח הפנוי בשכונה לכן יח"ד המאושרות הן 215 ויח"ד המוצעות הן 249.
אהרון מדואל : אני מבקש הסבר לגבי הזכויות.
איילה רונאל : התוכנית לא מגדילה זכויות בניה. התוכנית מקבעת את הזכויות הקיימות, מוסיפה יח"ד על אותו שטח. התוכנית מחלקת למגרשים לפי מה שקיים בפועל ורושמת את המגרשים ע"ש הבעלים/מחזיקים כפי שיש במיידע שבידנו ובסה"כ 775 מ' נשארים בנכנס וביוצא אותו דבר.

נתן אלנתן: כמפורט בחו"ד הצוות יש שתי החלטות שצריך לקבל בק/שר להקצאות ציבור ולצמצום רוחב הציר הירוק המטרופוליני.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה בהתאם לסמכות המסורה לה בהוראת סעיף 4.1.1.1 (ח) בתכנית המתאר לתת פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה. בהתאם לסמכות המסורה לה בסעיף 3.6.13 (ב) בתכנית המתאר לצמצם את רוחב הציר המטרופוליני שאינו בנוי - מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3 ולאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

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

פרטי תהליך האישור:

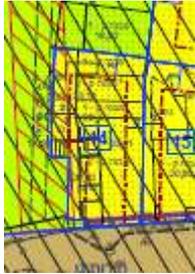
בישיבתה מספר 17-0027 ב' – 3 מיום ה-03.01.2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/4393 'דרום גן השוטרות' והחליטה לאשר את הפקדתה בסמכות הועדה המקומית ובהתאם לכתוב מעלה. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7748 בעמוד 6649 בתאריך 29/03/2018 ובמסגרת זו הוזמנו בעלי העניין למפגש תושבים ב'בית דני' בו הוצגה התכנית. הודעות בעיתונים פורסמו בישראל היום ובעיתון 'the marker' ב-15.03.2018 וירשת העיר 16.03.2018. בתאריך 19.03.2018 הוצבו שלטים במקומות בולטים בשכונה. בתאריך 21.03.2018 נתלו מודעות בדבר הפקדת התכנית ע"ג לוחות מודעות. המפגש ב'בית דני', כפי שפורסם, התקיים ב-25.03.2018 וכלל הסבר כללי על ההליך הסטטוטורי, התכנית הנדונה ומפגשים פרטניים. תום מועד קבלת ההתנגדויות היה ב-21.05.2018, נכון לתאריך זה הוגשו 4 התנגדויות (התנגדות מר עופר גבאי באמצעות עו"ד יורם פיינברג, מר גדעון שרעבי, מר רמי בן שייאן והתנגדות מהנדס העיר). לאחר מועד זה התקבלו 4 התנגדויות נוספות (התנגדות עו"ד רייסמן-גור המייצג כ-12 בעלים, גב' חאלו נושאפרין ומר חאלו רבי מאיר, מר מוגמי עשהאל ומר שמעון טוב). הארכת מועד ההתנגדויות עד לתאריך 11.06.2018 התקיימה בהמלצת הצוות המקצועי, אגף התכנון ובאישור יו"ר הועדה והיועצת המשפטית.

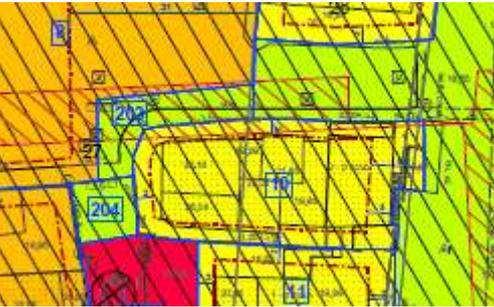
פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. עו"ד רייסמן גור - בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי, מירב שרעבי, ציון שרעבי, עזרא כהן תמים, עזת כהן תמים, משאלה כהן, חיים כהן, שרעבי יהודית, שרה נדר, משה צדוק, שושנה ברוכים, שארים דליה - מגדלי גיבורי ספורט, קומה 19, מנהם בגין 7, רמת גן 03-5555055
2. חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר - אלול 7, ת"א יפו - 050-5184383
3. שרעבי גדעון - תשרי 63, ת"א יפו
4. מוגמי עשהאל - ראם 7, ת"א יפו - 052-2720141
5. שמעון טוב - צייטלין 8, ת"א יפו - 050-6825310
6. עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ - רח' קלישר 30, ת"א יפו - 03-5165500
7. רמי וברטה בן שייאן - משה דיין 140, ת"א יפו - 050-9254444

8. התנגדות מהנדס העיר אדר' עודד גבולי

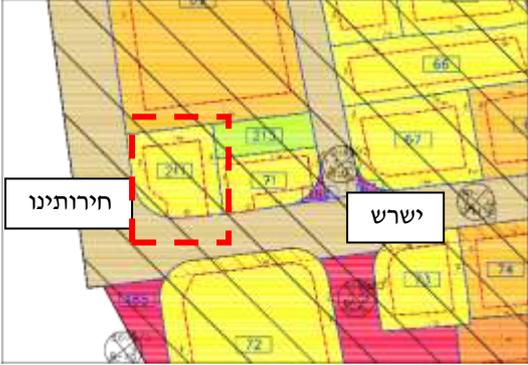
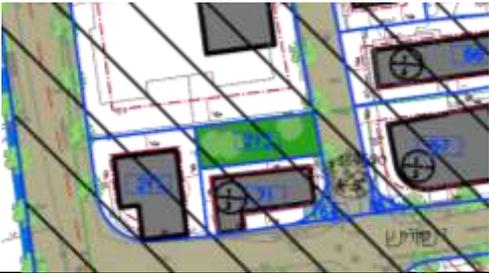
נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד
<p>א. תכנית 2215 ג קבעה מגרשים ראשיים והוראות לחלוקתם למגרשים משניים. הגדרת מגרש משני הינה כפופה לאישור הועדה המקומית, זמנית ומותנית בקביעת שטחים לצרכי ציבור. מוצע לקבוע כי יתווספו זכויות בניה בגין הריסת 'מבנה קיים' כמוגדר בתכנית והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215 ג.</p> <p>ב. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>1. יחס לתכנית 2215 ג -</p> <p>א. תכנית 'דרום גן השוטר' מחליפה את תכנית 2215 ג בתחומה. תכנית 2215 ג קבעה אזור זה כאזור מגורים ב', בו אחוזי הבנייה הבסיסיים למגרש משני הינם 80% ובתמורה להריסת מבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה מחדש. תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש תינתן תוספת של 3% בהתאם להנחיות. התכנית הנדונה מבקשת להפחית את זכויות הבנייה מאלו הקיימות כיום למתנגדים.</p> <p>ב. קביעת הזכויות בלוח ההקצאות אינה שומרת על זכויות הבעלים בין המצב הנכנס למצב היוצא.</p> <p><i>סעיפים 5-14 בהתנגדות</i></p>	<p>עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי יהודית / שרה נדר / משה צדוק / שושנה ברוכים / שארים דליה</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p> <p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית סעיף המבטיח תוספת של 2.5% לכל קומה שתיבנה במבנה חדש תמורת הריסת 'מבנה קיים' והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215 ג.</p>		<p>1</p>
<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. המגרש האמור משויך למדינת ישראל – מגרש 62.</p>	<p>2. משפחת צדוק: רחוב ישרש 11 – יורשים מכח חוזה ממר רוזנהויז המופיע בנסחי הטאבו</p> 	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>(לא קיים פירוט התנגדות. להתנגדות מצורפים מסמכים ממס רכוש 1991, ייפוי כח וחוזה ממר פיינה אהרן ונסח טאבו בו מופיע מר רוזנהויז)</p>	

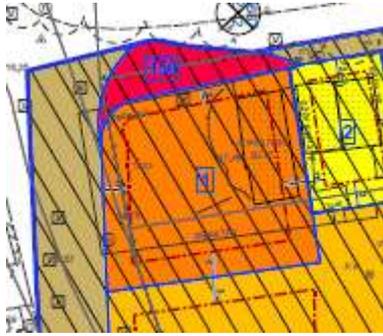
<p>א. הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p> <p>ב. נמליץ לרכז את זכויות המתנגדים ירון ומירב שרעבי במגרשים 58 ו-59, בהם מתגוררים בהמשך להצהרתם במפגש התושבים וככתוב בהתנגדות זו, להלן אב 9 ו-11.</p> <p>לפי מסמכי התכנית במגרש 58 משויכים מדינת ישראל, סימן טוב שרעבי ושרעבי גדעון ואבנר. נמליץ כי במגרש 58 ישויכו סימן טוב שרעבי, ירון ומירב שרעבי בלבד.</p>	<p>3. שרעבי ירון ומירב:</p> <p>א. בעלי שני בתים פרטיים הבנויים בקיר משותף ברחוב אב 9 ו-11. בחזקתם שטח של כ-1200 מ"ר סה"כ. לטענת המתנגדים, שטח החזקה בפועל אינו תואם את המצוין במסמכי התכנית.</p> <p>ב. בעלות ירון ומירב שרעבי קבועה במסמכי התכנית במגרשים 43 ו-59 בשונה מחזקתם בפועל בכתובת האמורה לעיל (מגרשים 58 ו-59).</p> 	
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה ולשנות את שיוך המגרשים לבעלים בהתאם.</p>	<p>סעיפים 15-16 בהתנגדות (להתנגדות מצורף נסח טאבו)</p>	
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>	<p>4. שרעבי ציון רפאל:</p> <p>ע"פ נסחי הטאבו רשום כבעלים של 169 מ"ר, בפועל בעלים של כ-400 מ"ר. הטבלה יצרה משגה הפוגע קניינית במתנגדים בהתייחס למצב הנכנס.</p> 	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 17 בהתנגדות</p>	
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>	<p>5. כהן חיים:</p> <p>המתנגד הינו בעלים של בית פרטי בשטח של 90 מ"ר במגרש של כ-150 מ"ר. קיים פער בין הרשום בנסחי הטאבו לבין חזקתו בפועל.</p> 	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>(להתנגדות מצורף נסח טאבו 56/17481 ותשלום ארנונה ל-90 מ"ר – בכתובת חירותינו 62)</p>	

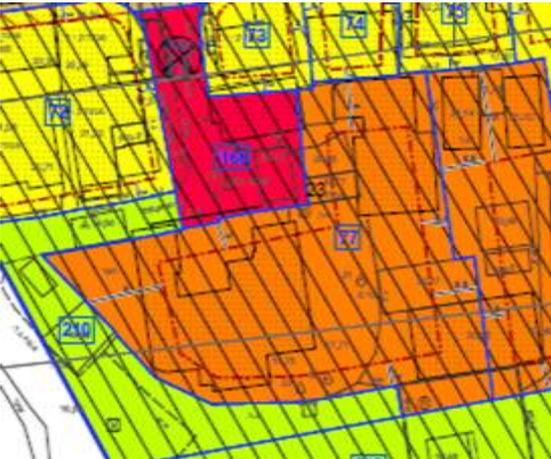
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל. מבחינת עקרונות השומה אין הבדלה בהיקף זכויות הבניה בין מבנה אחד לשלושה.</p>	<p>6. שרעבי יהודית: בחזקת המתנגדת שטח של כ-3,000 מ"ר ברחוב אלול 25. על פי טבלת האיזון נקבע שטח של 507 מ"ר, הקטן משמעותית מחזקתם בפועל. כמו כן, יש להתייחס לכך כי בפועל קיימים בשטח שלושה מבנים ואין להשוותם לזכויות של מבנה/יחיד אחת.</p> 		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת עפ"י החוק והתקנות רק על בעלים הרשומים בנסחי הטאבו. המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. ככל ויומצאו חוזי רכישה ממר רוזנהויז יוקצו זכויותיו בהתאם לרשום בלשכת רישום המקרקעין, בלבד, על שמו. דהיינו, יוקצו זכויות בכתובת אלול 7. כתובת אלול 7 - מגרש 10 בתכנית- יועד לבעלים: מדינת ישראל. מר רוזנהויז ז"ל ממוקם בתא שטח 77 ולו כ-21 מ"ר זכויות בניה בכלל התכנית.</p>	<p>7. כהן- כהן תמים- צדוק, אלול 7: המתנגדים מתגוררים ברחוב אלול 7 וזאת ע"פ הצהרתם והמסמכים הנלווים. לטענתם מר רוזנהויז ז"ל מכר את זכויותיו, אולם, העסקה לא נרשמה ולא הוסדרו זכויותיהם בנסחי הטאבו ועל כן לא נכללו במסמכי התכנית. המתנגדים מבקשים כי הועדה המקומית תסדיר זכויות אלו בהתאם לאסמכתאות המוצגות.</p>  <p>(להתנגדות מצורפים חשבון מס רכוש, הסכמים וחוזה מכר, חשבון ארנונה ומכתב שיקום שכונת של משרד הבינוי והשיכון)</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>פוטנציאל התכנון בשכונת עזרא נקבע מכבר בתכנית מאושרת 2215ג. לפיכך ובהתחשב במטרת התכנית, שבאה להסדיר מצב קנייני ורישום המגרשים בחלקות המושע, מוצע לדחות התנגדות זו.</p>	<p>8. פוטנציאל השבחה- הפוטנציאל באזור מגורים ב' כמוגדר ב-2215ג עולה עשרות מונים ביחס לבניה רוויה. קביעת השמאי בתכנית 'דרום גן השוטר' מקיימות זכות לתבוע פיצויים ככל שתאושר ולערור על דרך אישורה לוועדת הערר, כל עוד לא נבחן, ע"פ המתנגדים, המצב הנכנס לאשורו.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 18-20 בהתנגדות</p>		

<p>הליך התכנון מלווה על ידי שמאי הוועדה המקומית ולפיכך אין אנו ממליצים על קביעת לוח מקצועי נוסף.</p>	<p>9. מטרת המחוקק- התכנית המוצעת מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כהגדרתה בסעיף 122 לחוק. התכנית הינה בניגוד להסכמת המתנגדים ומשכך חלות עליה ההוראות המיוחדות (סעיף 21 בהתנגדות). לאור האנומליה שנוצרה לשאלת הזכאות- מבקשים המתנגדים מהוועדה המקומית את מינויו של בורר מוסכם שייקבע במעמד הדיון. במידה ולא תהא הסכמה, תתבקש ועדת הערר כלשון סעיף 122(4) לחוק בהתייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית למנות בורר שיכריע. המתנגדים מציעים למנות כבורר מוסכם את שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי לחילופין את השופטת בדימוס ד"ר רות לבהר שרון</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 21-22 בהתנגדות וסעיף 26</p>		
<p>ראה מענה סעיף קודם, סעיף 10.</p>	<p>10. הנפקות המשפטית – המתנגדים מדגישים את חיוניות מינוי הבורר טרם אישורה של התכנית המוצעת. כל עוד לא קיים איזון בין זכויות הבעלות הקיימות במצב בפועל לעומת המצב התכנוני החדש אין לאשר את ההליך על מתכונתו.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 23-25 בהתנגדות</p>		
<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד.</p>	<p>המתנגדים מצהירים כי מתגוררים בכתובת אלול 7 המסומן בתכנית כמגרש 10 ומוקצה לרשות מקרקעי ישראל. לטענת המתנגדים רכשו את הבית והמגרש בשנת 1965 עם חוזה קניה (מצורף). תהליך רישומו של הבית בנסחי הטאבו טרם הושלם. על פי הצהרתם, המשפחה נמצאת בימים אלו בהליך הסדרת מעמדם במקרקעין ורישום זכויותיהם בנסחי הטאבו.</p>	<p>חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר</p>	<p>02</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			

<p>על פי הצהרתו והמסמכים הנלווים נמליץ לקבל את התנגדותו ולהעתיק את זכויותיו בתכנית למגרש 43 הנמצא בכתובת תשרי 63א. בהתחשב בשטח הרשום בטאבו למתנגד לעומת שטח מגרש 43, תינתן הקצאה במגרש זה גם למדינת ישראל.</p>	<p>המתנגד מצהיר כי הינו הבעלים של הבית ברחוב תשרי 63 א. במסמכי התכנית שויך למגרש 58 הנמצא ברחוב אב ולא למגרש 43 בו מתגורר. המתנגד מבקש כי טעות זו תתוקן בהתאם להצהרתו ולמסמכים הנלווים.</p> 	<p>גדעון שרעבי</p>	<p>03</p>
<p>לקבל התנגדות זו ועדכון מסמכי התכנית בהתאם</p>	<p>(להתנגדות זו מצורף חוזה משנת 1986, שטר משכנתא, שטר מכר, חשבון ארנונה ונסח טאבו)</p>		
<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, מוצע כי יוקצה למתנגד שטח חלופי במגרש המוגדר במצב המוצע כשצ"פ, ללא שותפים- מגרש 215 בשטח של 156 מ"ר.</p>  	<p>המתנגד מצהיר כי הינו בעלי מגרש ריק בכתובת זרעים 9, גוש 6034 חלקה 25. לטענתו מזה כ-11 שנה המגרש מטופל ונשמר על ידי המתנגד בהתאם להוראות העיריה ומחלקת הפיקוח. על אף האמור לעיל שויך המתנגד בתכנית למגרש 78 עם שותפים נוספים.</p> 	<p>עשהאל מוגמי</p>	<p>04</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</p>	<p>(להתנגדות זו מצורף העתק חוזה, תצלומי המגרש הריק ונסח טאבו)</p>		

<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד מגרש ריק חלופי, ללא שותפים – מגרש 211, בקרן הרחובות חירותינו וישרש.</p>  	<p>א. זיקה למגרש ספציפי – המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p>  <p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, תצלומי אוויר, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכך, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה שלגבי זמניות פיתוח השטח שבוצע ונסח טאבו</p>	<p>שמעון טוב 05</p>	
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</p>			
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח – המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ג. בעלות עם שותפים – הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>			

<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p> <p>השותפים המוצעים ע"י המתנגד אינם מופיעים בנסחי הטאבו ועל כן אינם מהווים חלק מתכנית זו, כמו כן, לא בוצעה פניה מצדם לוועדה.</p>	<p>ד. המתנגד מבקש למצות את זכויותיו בקרקע תוך שמירת הערך הכלכלי של קניינינו וללא שותפים רבים. המתנגד מציע את מר בן טוב דניאל, מר בן טוב מאיר וגברת נגר מזל כשותפים אופציונאליים.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p> <p>סעיף זה בהתנגדות אינו רלוונטי לאור המענים הקודמים.</p>			
<p>נמליץ לקבוע בהוראות התכנית כי אופן חישוב הזכויות לבעלים אשר בבעלותם מעל 1000 מ"ר בנסחי הטאבו יהיה לפי 120% ולא על פי 80%, בהתאם לתכנית 2215ג.</p> <p>אופן פילוג הזכויות במגרשים השונים אליהם שויך המתנגד יבוצע לאחר הטמעת חישוב זכויות אלו ובדיקה תכנונית ושמאית כך שיתאים להוראות תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>א. אופן חישוב הזכויות –</p> <p>המתנגד מבקש כי זכויותיו במקרקעין יחושבו בהתאם ל- 120% במגרשים אליהם שויך. חישוב זה נובע מהיקף הזכויות הרשום בנסחי הטאבו בחזקת המתנגד ובהתאם לתכנית 2215ג.</p> 		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>	<p>סעיף 1 בהתנגדות</p>	<p>עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ מה- 09.05.18</p>	<p>06</p>
<p>העתקת זכויות אלו וריכוזן במגרש 01 תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 ואינה עונה על עקרונות התכנון העירוני בשכונה והשומה בתכנית זו.</p>	<p>ב. העברת זכויות ממגרש 40 למגרש 01 -</p> <p>לטענת המתנגד זכויות הבעלים הרשומים במגרש 40, משפחת צוברי המתגוררת בבית זה, נרכשו על ידו וטרם נרשמו בנסחי הטאבו (נכון למועד כתיבת המענה). המתנגד מבקש כי זכויות אלו ירוכזו במגרש 01 אליו שויך.</p> 		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 2 בהתנגדות</p>		
<p>בהתאם לנסחי הטאבו מומלץ לבצע עדכון זה</p>	<p>ג. העברת זכויות ע"ש המתנגד -</p> <p>העברת זכויות מעידן אור שלום במגרש מס' 01 ע"ש המתנגדת לאחר שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש המתנגדת</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 3 בהתנגדות</p>		

<p>מוצע להשאיר את התכנון למגרש מס' 01 לבנייה עד- 6 קומות . העלאת מספר הקומות וריכוזן של זכויות נוספות במגרש זה תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים במגרש וסותרת את עקרונות התכנון.</p>	<p>ד. הגבהת הבינוי במגרש 1- המתנגד מבקש את הגבהת הבינוי במגרש מס' 1 ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהתאם לתכנית המתאר וכפי שהוצג בתכניות הקודמות, כך שניתן יהיה לממש את הזכויות הקיימות והעתידיות.</p> <p>סעיף 4 בהתנגדות</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>ה. הגדלת תכנית במגרש 1 - המתנגד מבקש את הגדלת התכנית במגרש מס' 01 מ-50% ל-60% כדי שלא תיחדש הגבהת הבינוי מעל 8 קומות המותרות ע"פ תכנית המתאר. כמו כן, הגדלת הצפיפות מ-15 יח"ד ל-21 יח"ד.</p> <p>סעיף 5 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע להשאיר את התכנון כפי שהובא בפני הועדה. תכנית 50% עונה על עקרונות התכנון והוראותיה של תא/5000. זאת ללא שינוי יחס הצפיפות במגרש האמור.</p>	<p>ו. התאמת מסמכי התכנית למוצג בהתנגדות בנוגע לחישוב זכויות, גובה והתכנית בין המגרשים השונים אליהם משויך - שינוי טבלה 5 במגרש 01 בהתאם לפירוט המתנגד - 1,468 מ"ר עקרי / 400 מ"ר שירות - 21 יח"ד ב-60% תכנית. (להתנגדות זו מצורף נסח טאבו)</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>בהתאם למענה בסעיף א.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין אופן חישוב הזכויות. בהתאם למענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ז. העברת זכויות המתנגד בין מגרשים - המתנגד מבקש כי זכויותיו במגרש 77 (763.14 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. המתנגד הצהיר כי נמצא בהליך סופי לרכישת זכויות של כ-400 מ"ר במגרש 78.</p>	<p>עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ מה- 14.05.18</p>	
<p>העברת זכויות המתנגד ממגרש 77 ל-78 תייצר חריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים - רח"ק, ועל כן אין אנו ממליצים על ביצועה.</p>	 <p>סעיפים 1-3 בהתנגדות</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			

<p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש.</p> 	<p>ה. פיצול מגרש 78- המתנגד מבקש לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים בגודל של כ-700 מ"ר כל אחד ולשייך את בעלותו למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתו את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי.</p> 		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>	<p>סעיפים 4-5 בהתנגדות</p>		
<p>העברת זכויות המתנגד ממגרש 77 ל-78 תייצר חריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים - רח"ק, ועל כן אין אנו ממליצים על ביצועה.</p>	<p>א. העברת זכויות המתנגדת בין מגרשים - המתנגדת מבקשת כי זכויותיה במגרש 77 (139.47 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. זאת מתוך הסכמה עקרונית עם מתנגד 06 יגק. גבאי יזמות בניה ונדל"ן לשיתוף פעולה / מכירה.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 1-2 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש.</p>	<p>ב. פיצול מגרש 78- המתנגדת מבקשת לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים ולשייכה למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתה את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי.</p>	<p>עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן</p>	<p>07</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>	<p>סעיף 3 בהתנגדות</p>		
<p>טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת על רשומות בלשכת רישום מקרקעין, נסחי טאבו, וזאת על פי החוק והתקנות.</p>	<p>ג. לטענת המתנגדת ברישומים מתואר גודל ששטחו 186.5 מ"ר במקום 196.5 מ"ר.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 5 בהתנגדות (לא צורפו מסמכים לגיבוי טענה זו)</p>		

<p>בהתאם לתקן 15 לעניין טבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, אין לבצע שחזור זכויות בעבור הפקעה שבוצעה בתכנית מאושרת.</p>	<p>ד. ביטול הפקעה שבוצעה בעבר – המתנגדת מבקשת כי תבוטל הפקעה של 20 מ"ר שבוצעה בשנים 1971-1996 לצורכי ציבור מאחר שבתכנית החדשה זכויות הבניה שהתקבלו נמוכות כלכלית בשל מימושן בבניינים רבי קומות להבדיל מצמודי קרקע.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>על פי עמדת שמאי, הדבר אינו אפשרי בשלב זה</p>	<p>א. תיקון סדר רישום המגרשים ב'טבלאות הקצאה' כך שיופיעו בהתאם למספרו של המגרש המוצע בתכנית במרוכז ולא על פי גוש וחלקה במצב המאושר.</p>	<p>מהנדס העיר</p>	<p>08</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>נמליץ על תיקון טעות סופר במסכי התכנית</p>	<p>ב. תיקון טעות סופר בה הושמטה מסעיף 1.6 בתקנון התכנית, 'יחס בין תכניות מאושרות קודמות', תכנית 1358 ד. סוג יחס: החלפה, הערה ליחס: תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/1358 בתחום הקו הכחול.</p>		
<p>קבלת התנגדות זו</p>			

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 03- גדעון שרעבי, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 01, עו"ד רייסמן גור- יחס לתכנית 2215ג
- ב. התנגדות מספר 01- סעיף 03, שרעבי ירון ומירב
- ג. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
- ד. התנגדות מספר 05- שמעון טוב
- ה. התנגדות מספר 06- עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
- ו. התנגדות מספר 07- עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן
- ז. התנגדות מספר 08- מהנדס העיר אדר' עודד גבולי ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 02, משפחת צדוק

- ב. התנגדות מספר 01- סעיף 04, שרעבי ציון רפאל
- ג. התנגדות מספר 01- סעיף 05, כהן חיים
- ד. התנגדות מספר 01- סעיף 06, שרעבי יהודית
- ה. התנגדות מספר 01- סעיף 07, כהן – כהן תמים – צדוק
- ו. התנגדות מספר 01- סעיף 10-08, עו"ד רייסמן גור
- ז. התנגדות מספר 02- חאלו נושאפין וחאלו רבי מאיר

לתת תוקף לתכנית.

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

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מיכל שרון: התוכנית פורסמה והוגשו 4 התנגדויות עד המועד הקבוע בחוק, 4 התנגדויות שהוגשו לאחר הארכת המועד והתנגדות נוספת של יורשי מנחם טוב אשר אינה מופיעה בדראפט. סוקרת את התוכנית.

עו"ד מורן גור : בקשנו שהועדה תמנה מומחה שיעשה בדיקה ויבחן כל מקרה לגופו. יש כאן כמה נקודות אקוטיות. מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה כאשר הרציונל לבוא ולעשות סדר בהם מקבלים תמורות שהם אקוולנטיות וראויות, צרפנו את כל האסמכתאות הרלוונטיות וזו הטענה שלנו למנות בורר מכריע. מפרט את פרטי ההתנגדות.

חאלו רבי מאיר : באנו לארץ ב-1962 ואבי קנה את הבית ולא דאג לרשום אותו על שמו. הבית כולו יושב על שטח של מינהל מקרקעי ישראל לפי התכנית. רמ"י אומרים שאין להם בעיה להעביר את השטח על שמנו ברגע שיהיה הסדר של הקרקע בזמן פרצלציה. לכן הגשנו התנגדות ואנחנו מחכים לתשובת רמ"י.

עשהאל מוגמי : רכשתי בית ממשפחת אתר, מגרש של 196 מ"ר, מגודר ונמצא בין משפחת פינה לשרעבי. גרו בו אברהם ואסתר אתר. קניתי את המגרש ב-2006 ובדקתי בעיריה שאפשר לבנות במגרש ואמרו שאפשרי ואין דורש לשטח שלי. הוא שלי ואין סיבה שיוציאו אותי.

שמעון טוב : פירטנו את כל דברינו בהתנגדות שהוגשה. יש נסח מסודר ואדמה ששולמו עליה מיסים. כרגע הקטינו את השטח וצירפו לנו 71 שותפים במגרש בדרום השכונה ועל כך מבוססת ההתנגדות. אנחנו רוצים את השטח המקורי.

עו"ד יורם פיינברג : הגשנו התנגדות שפוצלה לשני מכתבים שונים. יש לנו שטחים שעולים על דונם ולכן צריך לחשב לפי 120% ולא 80%. חלק מהזכויות לא נרשמו על שמנו וצריך לסדר את זה. בקש אחד המתנגדים תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה על כל מה שנהרס. בקשנו שהזכויות שלנו ירוכזו במגרש מס' 01 והייתה טענה שבגלל הרח"ק עולה על המגבלות. להזכיר בתוכנית תא/5000 הועדה יכולה לקבוע רח"ק שעולה על הרח"ק המירבי בהתחדשות עירונית. מפנה לסעיפים בתוכנית שיש אפשרות להגדיל את הרח"ק ל-4 ואם זה יאושר הבעיות שלנו יפתרו. בנוסף גם אם יש בעיה אני רוצה להזכיר את מגרש 08 שניתן למינהל מקרקעי ישראל, בלי מחזיקים והמגרש יותר גדול ממגרש 01 והצפיפות שנתנה בו היא מחצית. אם הועדה תחליט להעביר כ-150 מ"ר ממגרש 08 אלינו כל הבעיות של כמות הבניה שאנחנו מבקשים במגרש 01 תיפתר ונאפשר את התוכנית. יש גורם שרוצה לממש את התוכנית ושהיא לא תהיה משהו תאורטי עם ריבוי פולשים ואי אפשר לממש את התוכנית.

אהרון מדואל : היכן בהתנגדות רשומה ההצעה.

עו"ד פיינברג : העברת 150 מ"ר אינה בהתנגדות ונטענת בע"פ כי תפתור את כל הבעיות למגרש 01. הייתה טענה שמשי צוברי גרה בבית הזה בטעות הזכויות רשומות על שמנו אבל במגרש 40 גרה משפחה אחרת ומר לאטי שרון גר שם ומה שרשום בפרוטוקול לא נכון. שמים אותנו במגרש על זכויות של משפחה שגרה שם.

לגבי מגרש 78-77 חלקה 78. העמדה שיהיו 2 בנינים אבל לא לחלק לשני מגרשים והסיכוי לממש את התוכנית קטנים מאוד כי יש פולשים. הבקשה שלנו לפצל את 78 ל-1, 78 ו-2.

בן שיאן רמי מייצג את ברטה (אימי): שיבצו אותי למגרש 77 ואני רוצה להיות במגרש 78 מאחר שב-78 יש אפשרות לממש את הזכויות. יש לי גם הסכם עם עופר גבאי יזמות שירכוש אותי בעתיד. הגודל של השטח בטאבו הוא 196.5 והכניסו אותי 186.5, ובעבר הפקיעו מהשטח 20 מ"ר אני רוצה שיבדקו.

יוסי אהרוני יורש מנחם טוב: בשנת 44 סבא שלי רכש את המגרש ויש תעודת רישום. מאז בנו בית עד 1973, ואז היו צריכים להתפנות. בשנת 81 עיריית ת"א הוציאה צו הריסה למבנה והוא נהרס. במהלך התקופה קבלנו בקשה לפינוי פסולת, פנינו לעיריית ת"א ועמדנו בכל ההתחייבויות. עכשיו שמגיעים למימוש השטח אומרים לנו להתחלק עם עוד כ-70 איש, אנחנו רוצים להנציח את המצב שהיה מגרש משותף עם שמעון טוב.

מוצגות התנגדויות בע"פ ללא שהוגשו קודם לכן

שרון לאטי: את מגרש מס' 40, אלול 17, קניתי אותו ב-2008 ועופר גבאי הודיע שזה לא שייך אליו.

חן שרעבי גר ברח' זרעים 8: קניתי את הבית ב-2007 ממשפחת ישמח משה, אין טאבו לבית והמגרש רשום בתכנית על מינהל מקרקעי ישראל ואני גר שם עם משפחה.

איל רונן: הציג התנגדות מה"ע

מיכל שרון: הקריאה את ההתנגדות של גדעון שרעבי שלא הגיע לדיון.

מענים:

איל רונן: מהות התוכנית היא להסדיר את השטחים לבעלים בין אם נוכחים ואם לא, את הזכויות במקרקעין שהם נמצאים. אנחנו משתדלים שלא להקצות שטח שלא שייך למישהו אחר.

אהרון מדואל: אם הייתם עושים מיפוי כמו שצריך לקחתם את ההסדר כמו קרקע חקלאית

דני ארצי: נעשתה בדיקה מדוקדקת.

ליאור שפירא: למה רק בשלב ההתנגדויות מבררים למי כל שטח שייך

איל רונן: עשינו סקר ולא לכולם נפתחה הדלת. בהליך ההתנגדויות לא פעלנו בצורה עיוורת והמשמעות של האמירות של האנשים יצטרכו לקבל ביטוי.

מלי פולישוק: אתם אומרים- מקבלים התנגדויות אבל אני מעביר לחלקה אחרת. למה לאחד ככה ולשני אחרת.

מענה להתנגדויות

מיכל שרון: מקריאה את התשובות להתנגדויות מתוך הדראפט. בנוסף מציגה את השינוי בהקצאת המגרשים למר עשהאל מוגמי ומר שמעון טוב בהמשך להתנגדותם של יורשי מנחם טוב, אשר אינה מופיעה בדראפט ומענה להתנגדות משפחת נדר.

קריאה מהקהל

נתן אלנתן: ברגע שתסדירו את ההסכם שלכם מול המינהל, המינהל יוכל להעביר את הזכויות על שמך.

איל רונן: אנחנו ממליצים למצות את הזכויות במגרש ריק אחר.

מלי פולישוק: למה?

מיכל שרון: בנוגע לעשהאל מוגמי המגרש במושע ריק ומוצע שינתן לו שטח חלופי בתחום שצ"פ בתוכנית המופקדת.

איל רונן: המבקש מבקש לבסס את מעמדו במגרש ריק. בפועל אנחנו ממליצים למצות את הזכויות באותו מגרש שהוא גדול יותר עבור בעלי נכסים שיש להם יותר זכויות מאשר שיש למבקש.

אהרון מדואל: כרגע הוא נמצא בשצ"פ?

איל רונן: כרגע יש לו זכויות במקרקעין (בטאבו) והוא מחזיק במגרש מסוים במושע.

קריאה מהקהל

איל רונן: מוסיפה לשטח הזה צריך לבדוק זאת.

מיכל שרון: ממשיכה במענה להתנגדויות

קריאה מהקהל

אהרון מדואל: אנשים במידה ונקבל את ההתנגדות ונגדיל את מגרש מס' 1 מגרש מס' 40 יישאר ללא בעלים.

עופר גבאי: מנהל גק גבאי יזמות, קנינו הרבה שטחים כל מטר שקנינו דיווחנו ואנחנו מבקשים לרכז וקבלנו את ההסכמה. קנינו וראינו את התכנית עם בנין של 24 יח"ד, אמרנו אם יש יתרה מסכימים שיעבירו אותנו בשותפות עם אחרים קבלנו את הזכויות. בשלב מסוים ראינו שהתוכנית ירדה מ-8 קומות ל-6 ומ-24 יח"ד ל-15 יח"ד. שאלתי למה, ענו כי הרח"ק לא מספיק אז למה לא הגדלתם לי את המגרש. אין שום בעיה להעביר אלינו 100/200 מ"ר. מצד שני המגרש 78 בהתחלה היה מגרש אחד שנקרא מגרש 77 שלעולם לא יבנה. הצוות קבל את ההצעה שלי אבל שמו אותי בחלק שלעולם לא יבנה בגלל שיושבת שם משפחה עם יורשים בטאבו שאומרת שהיא לעולם לא תתפנה. אני לא אכנס איתם לבימי"ש. בקשת להעביר את הזכויות שלי למגש 78. במגרש 40 הודעתי לאיילה ולאיל מצוות תכנון זהו מגרש של בית של שרון לאטי אף פעם לא היה לי שם זכויות וגם לצוברי לא היו זכויות.

עו"ד מורן גור : הנסתר רב על הגלוי לא נתנו תשובות כמו שצריך מדובר בבעלי זכויות שהבאנו את כל האסמכתאות וגם הרישומים בטאבו לא תואמים. ציפיתי שהמשיבים יראו עין בעין את הדברים כדי שלא יעלו כל מיני טענות. במקום שהתוכנית תעשה סדר היא עושה יותר בלאגן. ולכן אני מבקש שיבחר כאן בורר.

חאלו רבי מאיר : מסביב לבית שלי יש בניינים של 6 עד 8 קומות ולבניין שלי נשאר 3 קומות אני מבקש להגדיל את אחוזי הבניה במקום .

איל רונן : התוכנית למעשה פשוטה במרחב שהוא מורכב. יש מעל 100 בעלים מחזיקים בנכסי טאבו, מחזיקים במקרקעין שהם לא בעלים ובכל המרחב אנחנו באים לעשות הסדר כדי שהמעמד יהיה מוסדר בקרקע. אחרי שהופקדה התוכנית קיימנו מפגש עם כל תושבי השכונה ומפגשים פרטניים, עודדנו אותם להגיש התנגדות ולהסביר את הטענות שלהם. בתוך המרחב הזה בדקנו את כל הנתונים כדי שכל אחד יוכל להסדיר את מעמדו. כל יתר הנושאים נתנו להם מענה. לגבי מגרש 40 הנושא ייבדק לאור טענותיו של לאטי שרון שהוצגו כאן בע"פ ללא שהוגשה התנגדות, אנחנו יכולים להתייחס להתנגדויות שהוגשו. אנחנו מבקשים לתת תוקף לתוכנית, אנחנו יכולים לחזור לפני פרסום למתן התוקף לדווח לוועדה אם ידרש פרסום לפי סעיף 106ב.

נתן אלנתן : עקרונית מאשרים את התוכנית והדברים שטעונים בדיקה נבדוק.
הראלה אברהם אוזן : נשמעה טענה לשמאי בורר. התוכנית מאוזנת ונעשתה עבודה יסודית ואין צורך למנות שמאי בורר כי הוא לא יתן פתרון לטענות קנייניות וזכויות שאינן רשומות בטאבו. הצעתי היא שהצוות יתכנס ויבדוק את שתי הטענות תוך שבועיים ויביא להמשך דיון פנימי לצורך קבלת החלטה לאחר קבלת חו"ד הצוות באם לקבל את ההתנגדויות ובאם קבלת ההתנגדויות המצריכה פרסום של 106ב'.
נתן אלנתן : ולהוסיף את הסוגיות לבדיקה

הועדה מחליטה:

לקבל את המלצות הצוות כמפורט מעלה במהלך הדיון ולבצע בדיקה לעניין הטענות שהועלו במסגרת הדיון:

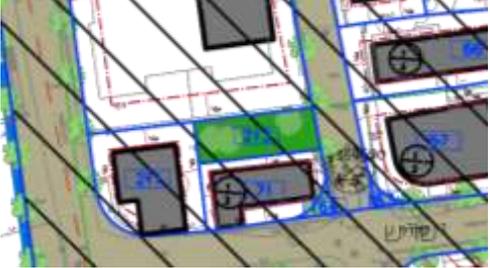
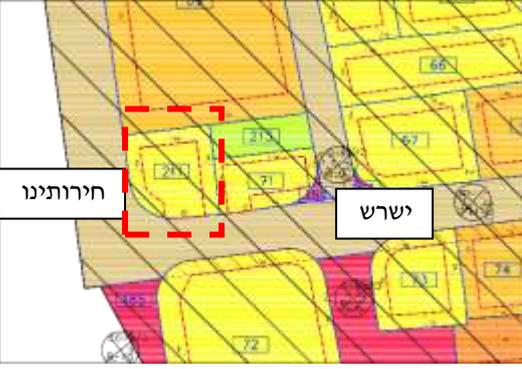
1. לאטי שרון – בחינת הבעלות בפועל לגבי המבנה במגרש 40, בכתובת אלול 17 .
2. בא כח עו"ד יורם פיינברג - הקצעת זכויות מתנגד מספר 06 ממגרש 40 (תלוי בדיקה סעיף 1 לעיל) וריכוז במגרש 01. הגדלת שטח מגרש 01 ע"ח שטח מגרש 08 (בבעלות רמ"י) לטובת מיצוי זכויות הבניה בבעלותו.

לאחר הבדיקה לשוב ולדון בדיון פנימי בתוך שבועיים עם ריכוז המלצות הצוות התכנוני ובחינת הצורך בפרסום 106ב'.

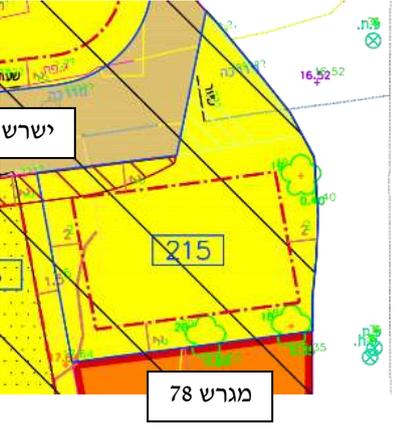
משתתפים: ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו

להלן תיקון לדראפט עבור ההתנגדויות כפי שהוצגו ופורטו במהלך הדיון שהתקיים ב- 01.08.2018

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	
המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו בתחום התכנית כי אם בחלקה מערבית לרחוב תשרי שטרם פורקה למגרשים. בשל כך ועפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בתחום התכנית בלבד.	11. משפחת נדר : שרה נדר רשומה בנסחי הטאבו של חלקה 17 גוש 6034 אך מתגוררת בפועל ברחוב אלול 1א הנמצא בתחום התכנית.	עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות : ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון שרעבי / עזרא כהן	1

<p>לדחות התנגדות זו. לפי מסמכי התכנית מגרש 6 שויך למדינת ישראל</p>		<p>תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי / יהודית / שרה נדר / משה צדוק / שושנה / ברוכים / שארם / דליה</p>
 <p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, מוצע כי יוקצה למתנגד שטח חלופי במגרש המוגדר במצב המוצע כשצ"פ, ללא שותפים- מגרש 211.</p> 	<p>המתנגד מצהיר כי הינו בעלי מגרש ריק בכתובת זרעים 9, גוש 6034 חלקה 25. לטענתו מזה כ-11 שנה המגרש מטופל ונשמר על ידי המתנגד בהתאם להוראות העירייה ומחלקת הפיקוח. על אף האמור לעיל שויך המתנגד בתכנית למגרש 78 עם שותפים נוספים.</p>  <p>(להתנגדות זו מצורף העתק חוזה, תצלומי המגרש הריק ונסח טאבו)</p>	<p>04 עשהאל מוגמי</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</p>		

<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד בשיתוף עם מתנגד 09, יורשי מנחם טוב – מגרש 215.</p> 	<p>א. זיקה למגרש ספציפי – המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול א3. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p> 	<p>שמעון טוב</p> <p>05</p>	
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.</p>	<p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, תצלומי אוויר, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה שלגבי זמניות פיתוח השטח שבוצע ונסח טאבו</p>		
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח – המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ג. בעלות עם שותפים – הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.</p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ד. המתנגד מבקש למצות את זכויותיו בקרקע תוך שמירת הערך הכלכלי של קנייניו וללא שותפים רבים. המתנגד מציע את מר בן טוב דניאל, מר בן טוב מאיר וגברת נגר מזל כשותפים אופציונאליים.</p>		

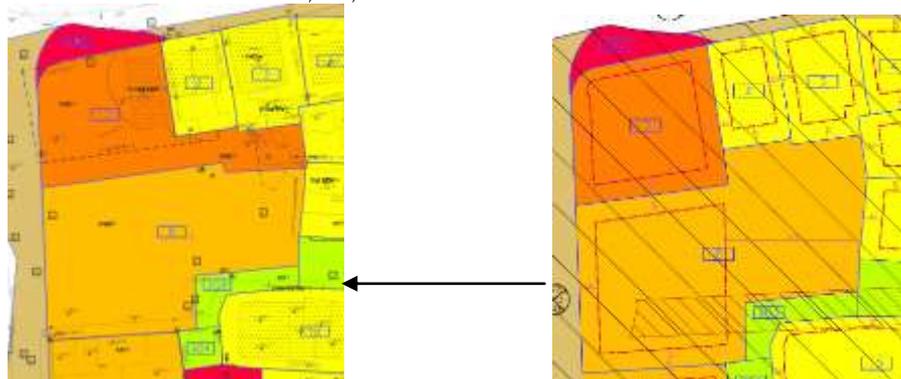
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.</p>			
<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד בשיתוף עם מתנגד 05, שמעון טוב – מגרש 215.</p> 	<p>א. זיקה למגרש ספציפי – המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול א3. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p> 		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם מתנגד 05 – שמעון טוב.</p>	<p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה למבנה מסוכן וצו ירושה)</p>	<p>יורשי מנחם טוב</p>	<p>09</p>
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח – המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ג. בעלות עם שותפים – הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש. המתנגד מציע את מר שמעון טוב כשותף כמצב שהיה בעבר.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם מתנגד 05 – שמעון טוב.</p>			

דיווח וחוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- א. **מגרש 1** - מוצע לקבל את עיקרי ההתנגדות לעניין הגדלת מגרש 1 בכ-150 מ"ר וריכוז זכויות הבניה אשר יועברו ממגרש 40 ובלבד שהיקף הבניה במגרש 1 לא יעלה על 8 קומות ורח"ק 3. גודל המגרש והיקף זכויות הבניה יקבעו לעת השלמת הבדיקה התכנונית ויפורסמו במסגרת הליך הודעה לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה.
- ב. **מגרש 8** – בהתאמה לסעיף מעלה יוקטן מגרש 8, הצמוד למגרש 1 ושויך לרמ"י, בכ-150 מ"ר ללא פגיעה בזכויות הבניה.
- ג. כפועל יוצא משינוי מגרשים אלו (מגרש 1 ו-8) מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב יוגדר כי פיתוח השטח הפתוח ביניהם יהיה אחוד, ללא גדרות ומחיצות.
- ד. **מגרש 40** – לקבל את ההתנגדות כפי שהוצגה במהלך הדיון וזאת לאחר בחינת המסמכים (חוזה מכר ונסח טאבו), מוצע לקבוע את הבעלות במגרש למר לאטי שרון. יצוין כי במסגרת מהלך זה סך זכויות הבניה של המבקש הינו 222 מ"ר בתחום התכנית וזכויותיו קבועות במגרשים 24,28 ו-77. נוכח הצגת המסמכים המשייכים את בעלותו אך ורק למגרש 40, מוצע לרכז את זכויותיו במגרש זה (מגרש 40) ולהותיר את מקצת זכויותיו במגרש 28 בשותפות עם בן משפחה, מר לאטי רמי.

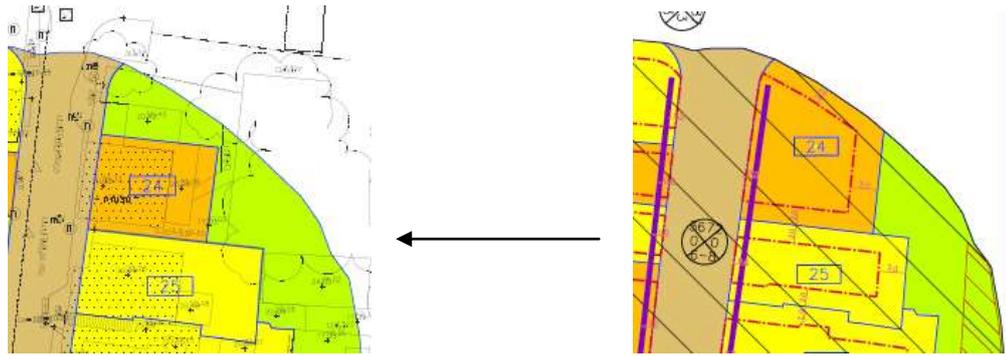
לאור ההתנגדויות כפי שהובאו בדראפט הוועדה והועלו בדיון בע"פ יומלץ פרסום לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה ל- 20 מגרשים – מגרש 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 24, 25, 40, 62, 69, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 209, 211.

- מגרש 1** - הגדלת המגרש והעברת זכויות הבניה בהתאם למפורט. פרסום 106ב למגרשים 2, 3, 4, 6, 7, 8 הסמוכים.
- מגרש 8** – הקטנת המגרש בכ-150 מ"ר ללא שינוי בזכויות הבניה.
- מגרש 24** - הגדלת השצ"פ והקטנת מגרש המגורים ללא פגיעה בזכויות הבניה. פרסום 106ב למגרש 25.
- מגרש 40** – ריכוז זכויותיו של מר שרון לאטי בתחום התכנית במגרש 40 והשארתו במגרש 24 עם בן משפחה.
- מגרש 78** - מתן אפשרות להקמת שני מבנים בתחום המגרש במסגרת תכנית העיצוב – פרסום 106ב למגרשים 76, 75, 77 הסמוכים.
- מגרש 211**- הפיכת מגרש ביעוד שצ"פ ליעוד מגורים בהמשך להתנגדות 04, מר עשהאל מוגמי. פרסום 106ב למגרשים 69, 71, 72.
- מגרש 209** - הפיכת מגרש ביעוד שצ"פ ליעוד מגורים בהמשך להתנגדות 05, מר שמעון טוב ולהתנגדות 09, יורשי מר מנחם טוב. פרסום 106ב למגרשים 62, 76, 78.



מגרש 1- תשריט מוצע - עם הגדלת מגרש 1

מגרש 1- תשריט מופקד



מגרש 24- תשריט מוצע – שינוי בשל ריכוז זכויות במגרש 40

מגרש 24- תשריט מופקד

בישיבתה מספר 18-0018 ב' מיום 15/08/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: בדיון בהתנגדויות הקודם הוחלט כי צוות מזרח יבדוק כמה מהמקרים שנדונו ויוחזרו לדיון עם עדכונים.

מיכל שרון: במהלך הדיון הוצגו שני נושאים שהובאו בע"פ על ידי מתנגדים ועליהם התבקשו לתת חו"ד:

- ה. **מגרש 1** - מוצע לקבל את עיקרי ההתנגדות לעניין הגדלת מגרש 1 בכ-150 מ"ר וריכוז חלק מהזכויות ובלבד שהיקף הבניה במגרש 1 לא יעלה על 8 קומות ורח"ק 3. כתוצאה מההגדלה של אותו מגרש יוקטן המגרש הסמוך מגרש 8 ששויד לרשות מקרקעי ישראל.
- ו. **מגרש 40** - התנגדות נוספת של מר שרון לאטי מוצע לקבל את ההתנגדות כפי שהוצגה במהלך הדיון בע"פ על ידי מר לאטי וזאת לאחר בחינת המסמכים שהעביר אלינו לאחר הדיון. מוצע לקבוע את הבעלות במגרש 40 למר לאטי. יצוין כי סך כל הזכויות הבניה של המבקש הינו 222 מ"ר בתחום התכנית וזכויותיו קבועות בשלושה מגרשים. כתוצאה מכך מוצע לרכז את זכויותיו במגרש זה (מגרש 40) ולהותיר את מקצת זכויותיו במגרש 28 בשותפות עם בן משפחה, מר לאטי רמי.

איל רונן: בקשנו ממר לאטי מסמכים והדבר היחיד שהוא העביר דרך עו"ד היא בעלות או הסכם רכישה חוזה על אותו מגרש שהוא ביקש שנשייך אותו אליו לאור זה השארנו אותו עם אחיו וריכזנו את כל הזכויות שלו במקום שהוא ביקש.

מיכל שרון: מציגה את המגרשים במצגת. לאור ההתנגדויות שהובאו לועדה והועלו לדיון בעל פה מומלץ פרסום 106 ב' לגבי 20 מגרשים המצוינים בדרפט לתקופה של 60 יום (לאותם 20 מגרשים).

נתן אלנתן: 20 מתוך כמה

מיכל שרון: מתוך 80 מגרשים.

נתן אלנתן: למה לא לפרסם לגבי כל המגרשים כי אולי יהיו חדשים עדיף לאפשר.

איל רונן: זו הפקדה מחודשת.

עמית גולדשטיין: הם רק מפרסים שינוי.

רותם לירון: 106 ב' זה פרסום למי שנפגע מהתוכנית ולא נקבע כיצד יפורסם.

איל רונן: אם אנחנו מפרסמים מחדש צריך להיות נימוק שהתוכנית לא הייתה טובה וזאת לא ההמלצה של הצוות. ההמלצה של הצוות לעשות פרסום ע"פ סעיף 106 ב'.

הועדה מחליטה:

לקבל את המלצת הצוות לפרסום 106 ב' ל60 ימים ברוטו מיום משלוח ההודעה. יש לשלוח הודעות לפי סעיף 106 ב' למגרשים העלולים להיפגע כמפורט בחו"ד הצוות.

משתתפים: גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן, נתן אלנתן

**נשלחו הודעות לפי סעיף 106ב' בתאריך 10.4.19.
פורסם בעיתונות (3 עיתונים) בתאריך 02.05.19.**

להלן רשימת התנגדויות שהוגשו לפי סעיף 106ב' (סה"כ 7 התנגדויות):

1. עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ובנותיה של שרה אגאי ז"ל.
2. עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
3. שרעבי גדעון – תשרי 63א, ת"א יפו
4. מוגמי עשהאל - ראם 7, ת"א יפו
5. עו"ד יורם פיינברג בשם ג'ק גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ – רח' קלישר 30, ת"א יפו – 03-5165500
6. שרעבי רבקה – סמטת זרת 4, ת"א יפו
7. עו"ד חיים עזיאל בשם מר אמסלם

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1 עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ובנותיה של שרה אגאי ז"ל.	<p>1. פגיעה בזכויותיהם של המתנגדים-</p> <p>הקטנת שטח הדירות בטבלאות האיזון משטחן בפועל. ליורשות הגב' שרה אגאי דירה בשטח של 53.71 מ"ר וזאת בנוסף לאחוזי הבניה. בבעלות משפחת יעקובי דירה בגודל 36 מ"ר. קיימת פגיעה בזכויותיהם ע"פ דין. אין שמירה והכרה במצבם ערב התכנית כמצב נכנס לעומת מצב יוצא.</p> <p>סעיפים 3,4,6-10,14-17,29,31 בהתנגדות</p> <p>(להתנגדות צורף חוזה מכר דירה, זיכרון דברים מ-8.10.95, הסכם מכר מ-20.08.2008, מדידה)</p>	<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. היקף הבניה הקיימת בפועל של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>
	<p>2. שיוכם בתכנית לעומת מיקומם בשטח-</p> <p>בתכנית הנדונה מוקמו הבעלים במגרש 78. בפועל דירותיהם ממוקמות במגרש 14 (רחוב חירותנו 62, שכונת עזרא).</p> <p>סעיפים 10,16,6,7,29,30 בהתנגדות</p>	<p>לדחות התנגדות זו</p> <p>על פי הצהרת המתנגדים והמסמכים הנלווים נמליץ לקבל את ההתנגדות בנושא ולהעתיק את זכויותיהם בתכנית למגרש 14 הנמצא בכתובת חירותנו 62. עדכון מסמכי התכנית ובהתאם לשיוכם זה.</p>

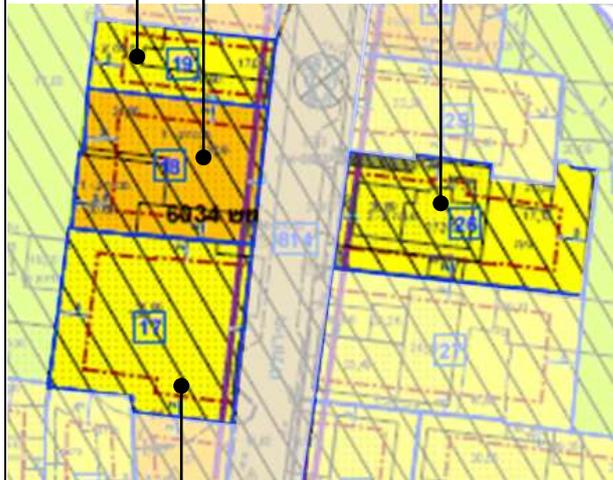


מגרש 14
רח' חירותנו 62

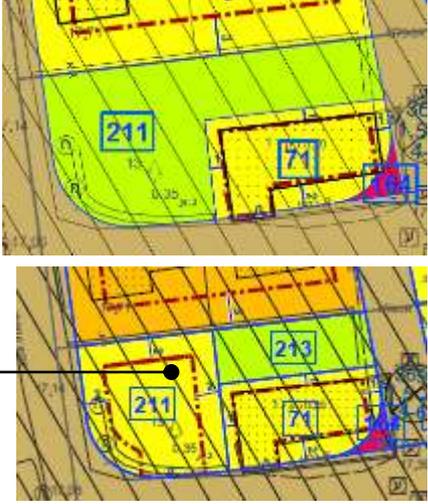
לקבל התנגדות זו			
<p>הקצאת הזכויות נעשית עפ"י הרישום בלשכת רישום מקרקעין ועפ"י הוראות תכנית 2215ג'.</p> <p>זכויות הבניה נתנו עפ"י תכנית 2215ג' בשיעור של 80% משטח מגרש נטו. בפועל קיימת תפיסת חזקה מעבר לרישום בטאבו. טבלת ההקצאה מבוססת רק על רישום בלשכת רישום מקרקעין ולא על המצב בפועל.</p> <p>התכנית כן מאפשרת את תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית 2215ג' בגין הריסת מבנה ואיחוד מגרשים. הוטמע במסמכי התכנית ב-01.04.2019 לאחר הדיון בהתנגדויות שהתקיים ב-15.08.2018.</p>	<p>3. יחס לתכנית 2215ג'-</p> <p>התכנית המוצעת מתעלמת מהמצב המאושר ע"פ תכנית במ/2215/2 ג.</p> <ul style="list-style-type: none"> • אחוזי בניה בסיסיים למגרש משני הינם 80% • תמורת הריסת מבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה במבנה החדש. • תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש למגרשים משניים שגודלם לפחות 200 מ"ר תינתן תוספת של 3% לכל קומה שתבנה. • במצב המוצע שיעור ההפקעה המשוקלל 23% תוך התעלמות מהקבוע בתכנית 2215ג' ומהמצב בפועל. <p>סעיפים 18-25 בהתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			
<p>המדובר בתכנית אשר מהותה הסדרת חלקת המושע למגרשים עבור הרשומים בנסחי הטאבו. סעיף 127 'איחוד מגרשים שלא בהסכמת בעלים' אינו רלוונטי לתכנית זו, כיוון שלא מתקיים איחוד אלא הפרדת בעלויות.</p>	<p>4. חלות הוראות ס 127 לחוק התכנון והבניה-</p> <p>התכנית בניגוד להוראות סעיף 127(ד) לחוק ויש בה להשפיע על זכויות המתנגדים</p> <p>סעיפים 26-27 בהתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			
<p>טבלאות איזון והקצאה בוצעו על פי חוק וע"י שמאית מטעם ועדת המשנה לתכנון ובניה. הטבלה אינה סותרת את התקנות כפי שנטען.</p>	<p>5. טבלת ההקצאות עומדת בניגוד לס' 4 לתקנות התכנון והבניה</p> <p>סעיף 28 בהתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			
<p>לאחר סיום הליך הפרצלציה המבוצע ביוזמת עיריית ת"א-יפו ניתן יהיה לשייך את הנכסים הללו לבעליהם ולרושמים בטאבו. הליך זה בלבד משביח את הנכס הקיים ומאפשר לבעליו לפעול בקניינו ללא שותפים רבים כפי שקיים במושע כיום.</p>	<p>6. מקור הכנסה</p> <p>דירות אלו מהוות מקור הכנסה וכיסוי חלק מהוצאות המחיה למתנגדים.</p> <p>סעיף 32-33 להתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			

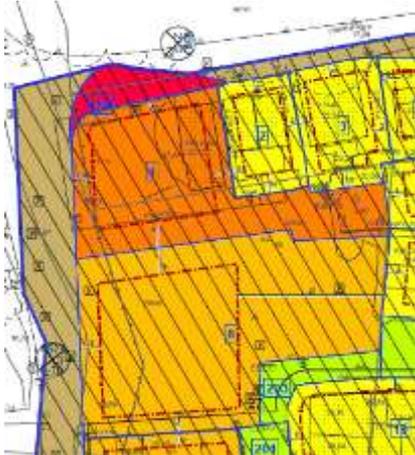
<p>הליך התכנון מלווה על ידי שמאית ועדת המשנה לתכנון ובניה ולפיכך אין אנו ממליצים על קביעת לוי מקצועי נוסף. המתנגדים זומנו להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה.</p>	<p>7. בקשת המתנגדים מהועדה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מינוי בורר מוסכם להכרעת זכאות המתנגדים • בהעדר הסכמה לפנות לוועדת ערר מחוזית בשיתוף יו"ר הועדה המחוזית שתמנה בורר מטעמה. • לדחות את מתכונת התכנית ולשנותה באופן שלא יגרום נזק למתנגדים • זימון המתנגדים לדיון להשמעת טענותיהם. 		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 34 להתנגדות</p>		

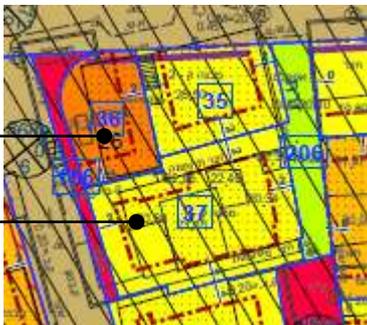
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. היקף הבנייה הקיימת בפועל של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p> <p>עקרונות השומה לתכנית הפרצלציה קובעות ומסדירות את איזון זכויות הבניה ביחס לשטח המגרש המוקצה לעומת שטח במצב נכנס.</p> <p>מגרשים 18 ו-19: על פי המסמכים שהועברו ומצב המבנה בשטח (תמונה מטה) מוצע לאחד את מגרשים 18,19 – לבעלים אהובה ואליהו כהן וירדנה ויחזקאל כהן ביחד עם מדינת ישראל כבתכנית המופקדת.</p> <p>מגרש 26: מעיון בתיק הבניין ברח' חירותנו 49 הוצא היתר בניה בספטמבר 2001 לפיו שטח המגרש 220 מ"ר (ולא 377 מ"ר כפי שנטען בהתנגדות) ושטח עיקרי עפ"י ההיתר ללא חדר יציאה לגג 176 מ"ר.</p>	<p>1. הפרת עקרונות השומה- חלוקת הזכויות אינה תואמת את התפיסה בפועל. <i>סעיפים 8-10 בהתנגדות</i></p> <p>מגרש 17 (חרותנו 52): לתחום זה אין התנגדות (ירדנה ויחזקאל כהן)</p> <p>מגרש 18 (חרותנו 50 א): חזקה בפועל - 142 מ"ר טבלאות האיזון - 220 מ"ר יחד עם מדינת ישראל מבקשים תיקון לפי המצב בפועל והוצאת מדינת ישראל (ירדנה ויחזקאל כהן)</p> <p>מגרש 19 (חרותנו 50): זכויות רשומות בטאבו במושע - 142 מ"ר חזקה בפועל - 187 מ"ר (184 מ"ר הערכת שמאי) טבלאות האיזון - 110 מ"ר מבקשים תיקון ע"פ המצב בפועל (אהובה ואליהו כהן)</p> <p>מגרש 26 (חרותנו 49): זכויות רשומות בטאבו במושע - 270 מ"ר חזקה בפועל - 377 מ"ר טבלאות האיזון - 257 מ"ר מבקשים תיקון ע"פ המצב בפועל (אהובה ואליהו כהן)</p>	<p>עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין איחוד מגרש 18 ו-19 בהתאם להיותם יחידה אחת בשטח.</p>	<p><i>סעיפים 14, 1-6 בהתנגדות</i></p>	
<p>הנושא נבדק ע"י צוות התכנון ונמצא תקין.</p>	<p>2. אי ביצוע איזון ראוי לא בוצעה הגדלת זכויות הבניה בהתאם לעקרונות השומה.</p>	



לדחות התנגדות זו	סעיף 11 בהתנגדות	
<p>הנושא נבדק ע"י צוות התכנון ונמצא תקין. כמו כן, האיזון המוצע ע"י המתנגדים משמעו פגיעה בציבור והוא אינו עומד בעקרונות השומה לתכנית.</p>	<p>3. שמירה על זכות הקניין- חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.</p> <p>גריעה מהשטחים המוחזקים על ידם בפועל, בניגוד לעקרונות השומה שנקבעו. לשם שמירה על זכות זו מציעים את הגדלת השטחים ע"ח השצ"פים הצמודים או ביטול חלקה של המדינה במגרש 18, חרותו 50א.</p>	
לדחות התנגדות זו	סעיף 12 בהתנגדות	
<p>על פי הצהרתו והמסמכים הנלווים נמליץ לרכז את זכויותיהם של גדעון וגילה מזל שרעבי במגרש זה ללא שותפים נוספים, כפי שהתקבל לאחר הדיון בהתנגדויות.</p> <p>מוצע להעביר את זכויותיהם של אבנר ויוכי שרעבי למגרש 60 ולרכזם במגרש זה.</p>	<p>המתנגד מצהיר כי הינו הבעלים של הבית ברחוב תשרי 63א. במסמכי התכנית שויך מגרש זה הן למר גדעון שרעבי והן למר אבנר שרעבי. מבקש כי זכויותיו ירוכזו ללא בעלים אחרים.</p>  <p>מגרש 43</p>	<p>גדעון שרעבי</p> <p>3</p>
לקבל התנגדות זו	<p>(להתנגדות זו מצורף חוזה משנת 1986, שטר משכנתה ע"ש שרעבי גדעון וגילה מזל, שטר מכר, חשבון ארנונה ונסח טאבו)</p>	
<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד בשעתו ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, הוקצה למתנגד מגרש 211 ללא שותפים בשטח 135 מ"ר.</p> <p>המגרש שהוקצה מאפשר את מימוש זכויות המתנגד במלואן ללא שותפים.</p>	<p>הקצאת מגרש ללא שותפים</p> <p>במסגרת התנגדותו לתכנית הוקצה למתנגד מגרש 211 ללא שותפים (התנגדות מס' 4). המתנגד טוען כי המגרש אותו רכש במקור רחב ידיים, במיקום שקט ומרוחק מתנועת רכבים וסמוך לפארק. לעומתו מגרש 211 אשר הוקצה לו בתכנית, קטן, בסמיכות לכביש ראשי ואינו בסמיכות לפארק. כפי שנמסר מרבית הדיירים נשארו במקומם במגרשים בהם מחזיקים שנים רבות כמתנגד. העתקת המתנגד מהמגרש מהווה פגיעה בזכויותיו.</p>	<p>עשהאל מוגמי</p> <p>4</p>
לדחות התנגדות זו		

	 <p>גרסת הפקדה</p> <p>מגרש 211</p> <p>גרסת 106ב</p>	
<p>המגרש שהוקצה מאפשר את מימוש זכויות המתנגד במלואן ללא שותפים ולכן לא מוצע להגדילו ולצרף את מגרש 213 למתנגד.</p>	<p>במידה ובקשת המתנגד מעלה תדחה יבקש לצורך איזון כי מגרש 213 יועבר לרשותו ויהווה חלק מהתמורה כחניה פרטית למגרשו החדש.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 7-1 בהתנגדות</p> <p>סעיף 8-10 בהתנגדות</p>	
<p>מוצע לקבל כי מועד חישוב זכויות המתנגד יהיה עד מועד קבלת החלטת הועדה המקומית להתנגדויות לפי סעיף 106ב ולא ניתן יהיה לעדכן לאחר מכן. הואיל והיקף הבניה במגרש 01 הינו בגבול התכנוני העליון הקבוע בהוראות תכנית המתאר תא/5000 מוצע לקבוע כי פילוג זכויות המתנגד יהיה במגרשים השונים אליהם שויך ובהתאם לעקרונות התכנית.</p>	<p>1. חישוב זכויות במגרש 1 לפי 120% -</p> <p>המתנגד מבקש כי זכויותיו במקרקעין יחושבו בהתאם ל-120% במגרשים אליהם שויך, בהתאם לקבלת התנגדותו. תיקון זה לא בוצע לגבי יורשי צוברי שגרשמו ע"ש המתנגד בלשכת רישום המקרקעין טרם הדיון הראשון בהתנגדויות. על כן זכאי המתנגד לחישוב זכויותיו ע"פ 120% ולא 80% כמפורט בטבלה.</p> <p>סעיף 1-3 בהתנגדות</p>	<p>עו"ד יורם פיינברג בשם גיק גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ</p> <p>5</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין אופן חישוב הזכויות.</p>		

<p>מוצע להשאיר את התכנון למגרש מס' 01 לבנייה עד- 6 קומות . העלאת מספר הקומות וריכוזן של זכויות נוספות במגרש זה תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים בתא שטח וסותרת את עקרונות התכנית.</p>	<p>2. מיצוי זכויות בניה במגרש 1 ע"י הגדלתו ב-114 מ"ר נוספים -</p> <p>ע"פ המתנגד יש לתקן את שטח הבניה העיקרי ל-1,528.39 (מ-1,467 מ"ר).</p> <p>בהחלטת הועדה בנידון נקבע כי "גודל המגרש והיקף זכויות הבניה יקבעו לעת השלמת הבדיקה התכנונית ויפורסמו במסגרת הליך הודעה לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה."</p> <p>תוצאות בדיקה זו מלמדות כי יש להגדיל את שטח המגרש ב-114 מ"ר נוספים.</p> <p>המתנגד פירט את סך השטחים כצירוף שטחי הבניה + תוספת 2.5% להריסה + שבס + כחלון – והתאמה לרח"ק 3 (דהיינו 300%).</p> <p>הגדלת שטח המגרש ב-150 מ"ר מונעות את מימוש מלוא פוטנציאל הזכויות.</p> <p>המתנגד מבקש מגרש בגודל 780 מ"ר למיצוי זכויותיו לטענתו.</p>  <p>גרסת הפקדה</p>  <p>גרסת פרסום 106ב'</p> <p>סעיף 16-4 ו-19-20 בהתנגדות</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>		
<p>מוצע לקבל את טענת המתנגד באופן חלקי. מוצע לאפשר גמישות בקביעת תמהיל וסך יחידות הדיור במגרש מס' 1 ובלבד שלא תבוצע חריגה מעקרונות התכנון ומסך שטחי הבנייה על פי תכנית המתאר תא/5000.</p> <p>גמישות זו תתאפשר במסגרת קביעת הוראות</p>	<p>3. הגדלת צפיפות במגרש המוגדל-</p> <p>הקטנת השטח העיקרי כבמגרשים דומים ובכך הגדלת מספר יחידות הדיור במגבלת 8 הקומות בצפיפות הדומה למגרשים דומים בגודלם.</p>	

<p>תכנית העיצוב. לעניין מספר הקומות ראה מענה בסעיף קודם.</p>	<p>חשיבות בהתנגדות הנ"ל כוון ש-40% מזכויות המתנגד במגרשים מרובים שותפים ותפוסים בחלקם. אפליית המתנגד מול רמ"י.</p> <p>סעיף 17 ו-21 בהתנגדות</p>	
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין אפשרות גמישות בתמהיל וצפיפות (בהתאם לרשום לעיל).</p>		
<p>נמליץ להעביר את זכויותיהם של רבקה ואברהם (ז"ל) שרעבי ממגרש 36 למגרש 37 בהתאם לשיוכם במצב הקיים בשטח. במגרש 37 ירוכזו זכויות רבקה ואברהם (ז"ל) שרעבי.</p>	<p>1. שיוך בתכנית לעומת מיקום בשטח- המתנגדת מתגוררת החל משנות השמונים עת רכשה עם בעלה שטח של 198 מ"ר בסמטת זרת 4 בו התגוררו עם ילדיהם. בתכנית הנדונה שויכו לתא שטח 36 כאשר בפועל המתנגדת היא המחזיקה הבלעדית של מגרש 37. יש לרשום את המתנגדת ובעלה המנוח במגרש 37</p>  <p>סעיפים 3-6 ו-8-11 בהתנגדות</p>	<p>6</p> <p>שרעבי רבקה</p>
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>(להתנגדות צורף נסח טאבו ותשלומי ארנונה)</p>	
<p>הקצאת הזכויות נעשית עפ"י הרישום בלשכת רישום מקרקעין ועפ"י הוראות תכנית 2215ג'. זכויות הבניה נתנו עפ"י תכנית 2215ג' בשיעור של 80% משטח מגרש נטו. בפועל קיימת תפיסת חזקה מעבר לרשום בטאבו. טבלת ההקצאה מבוססת רק על רישום בלשכת רישום מקרקעין ולא על המצב בפועל. במסגרת הוראות התכנית ועקרונות האיזון והשומה נשמר יחס אקוויוולנטי בין זכויות הבניה במצב היכנסי ל'יוצאי' (החדש).</p>	<p>2. פגיעה בזכויותיהם של המתנגדים- התכנית מפקיעה 23.5% מזכויות המתנגדת ומפחיתה מ-198 מ"ר ל-152 מ"ר. מדובר בהפקעה נוספת שלא לצורך ופוגעות בזכויות הקניין</p> <p>סעיפים 3, 7 ו-12-14 בהתנגדות</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>		

<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד.</p> <p>מאחר ולטענת המתנגד רכשו זכויות מחברת עזרא בע"מ ומכוון שמתגורר בפועל ברחוב חירותינו 61, מוצע כי יועברו בהתאם למסמכים המצורפים חלק מזכויות חברת עזרא בע"מ ממגרש 77 למגרש 36.</p>	<p>המתנגדים מצהירים כי מתגוררים בכתובת חירותנו 61 משנת 1987 (המסומן בתכנית כמגרש 36). לטענת המתנגדים רכשו את הבית ממר עזני זכריה ז"ל אשר רכש את המגרש במחברת עזרא בע"מ (מצורף חוזה). חברת עזרא בע"מ לא העבירה את הזכויות במקרקעין ע"ש מר זכריה עזני ז"ל.</p> <p>גוש: 6034 חלקה: 25 (לא תואם את הכתובת המדוברת).</p>	<p>7</p> <p>עו"ד חריזי עזריאל בשם מר אמסלם</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין שיוך חלק מזכויות חברת עזרא בע"מ למגרש 36 בו מתגורר המתנגד</p>	<p>מגרש 36</p> 	

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל באופן מלא

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 02, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
- ב. התנגדות מספר 03- גדעון שעבי
- ג. התנגדות מספר 06- סעיף 01, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל) ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 02- סעיף 01, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
- ב. התנגדות מספר 05- סעיף 03,01, עו"ד יורם פיינברג בשם גק' גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
- ג. התנגדות מספר 07- עו"ד חריזי עזריאל בשם מר אמסלם ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 03-07, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
 - ב. התנגדות מספר 02- סעיף 03-02, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
 - ג. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
 - ד. התנגדות מספר 05- סעיף 02, עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
 - ה. התנגדות מספר 06- סעיף 02, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)
- לאחר תיקון המסמכים בהתאם לכתוב מעלה יומלץ לאשר ולתת תוקף לתכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדין:

מהלך הדין:

מיכל שרון: נותנת סקירה לגבי התוכנית וההתנהלות בה.

דין בהתנגדויות

שמעון ודורית יעקבי: אנחנו מתנגדים יש לנו דירה שאנחנו משלמים מיסים. העבירו אותנו לחלקה אחרת ואנחנו רוצים שיעבירו אותנו לחלקה 26, הכל כתוב בהתנגדות.

מיכל שרון: הם הוכיחו שהם אכן יש להם דירה ברח' חירותינו 62 והמלצנו לקבל את זה ולשנות את התוכנית. לגבי הפגיע בזכויות התנגדנו.

כפיר גבע עו"ד מייצג את אהובה ואליהו וירדנה כהן: ההתנגדות לגבי שני המגרשים על בסיס עיקרון החלוקה, חלוקת הזכויות והקצאת המגרשים נעשתה ע"פ התפיסה בפועל. חירותנו 50 50 אליהו ואהובה כהן מחזיקים 187 מ' ירדנה 142 מ', הוקצו שטחים 19 181 330 מ' ומשום מה צירפו לנו את מדינת ישראל אותם 112 מ' שהמדינה מקבל מההקצאה נגזרים מהשטח שלי. אם עקרון החלוקה לפי החזקה בפועל זו החזקה אחד לאחד ואנחנו מבקשים לקבל אותה.

חירותנו 49 לפי תשריט מודד אנחנו מחזיקים ב377 מ' והוקצה מגרש של 259 מ' ובניגוד לעיקרון של תפיסה בפועל. לגבי חירותנו 49 השטח שנגרע הוא שטח שמתוכנן כשצ"פ הפיצוי של המ' החסרים נתן להרחיב בעורף המגרש.

עו"ד יורם פיינברג בשם ג.ק. יזמות ובניה בע"מ: היתה כאן טעות בחישוב הזכויות ואחרי שמכירים בטעות לא נותנים אותו במגרש שלנו אלא זורקים את הזכויות שלנו למגרשים אחרים ששם יש פולשים. יש לנו 40% מהמגרשים ואנחנו רוצים לממש את הזכויות שלנו. בהערה מס' 1 אנחנו טוענים שצריכים לקבל במגרש 1 ולחילופין הרח"ק היחסי צריך להיות על חשבון מגרש מס' 8 ומבוקש שהזכויות שלנו ינתנו אם לא במגרש 1 אז במגרש 8 המגרש של המינהל. סעיפים 4-1 זה לגבי 120% ואותם רצינו לקבל במגרש מס' 1. לגבי מיצוי הזכויות הנוספות אנחנו רוצים להגדיל אותו ב114 מ"ר הזכויות הנוספות הללו אם לא נקבל אותם במגרש מס' 1 אז לפחות את הזכויות העודפות שיוסיפו לנו במגרש 8. הזכויות הנוספות אם לא נקבל אותם במגרש 12 את מגרש מס' 8 הצמוד אילנו ב118 מ'. החילופין לא מופיע בהתנגדות הוא נובע. **היזם:** בקשנו להגדיל את המגרש מס' 1 ע"ח מס' 8 הצמוד אלינו. כי מגרש מס' 8 יוצא דופן לזכויות שמגיעות לו. במגרש 1 אנחנו נמצאים ברח"ק 3 לא פרופוציונלי ובמגרש 8 רח"ק 1.7 לא פרופוציונלי מגרש ענק לקצת זכויות. כל התוכנית מדברת על ממוצע יחידות 72 מ' למה שלנו 86 מ' ומעבירים אותנו לפולשים זה מונע מאיתנו בעתיד למצות את כל הזכויות.

הראל שרעבי בן רבקה שרעבי: השטח בפרצלציה סימנו אותנו בתא שטח מס' 37 סימנו אותנו ואנחנו בשטח מס' 36 הפחיתו לנו את השטח מ198 מ' ל152 מ'.

עו"ד חריזי עוזי עזריאל בשם אמסלם משה ולא: מחזיקים בנכס בשטח של 36 והטענה של העיריה היתה שהם לא בעלים. לנושא הבעלות צרפנו את כל המסמכים הרלוונטים.

גדעון שרעבי: מיכל שרון מיכל מקריאה את עיקרי ההתנגדות

עשהאל מוגמי: מיכל שרון מיכל מקריאה את עיקרי ההתנגדות

מיכל שרון: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפרט

מענה המתנגדים:

שחר עידן בת שרה הגיא: המגרש מתייחס לשטח אחר 56 מ' לערך, בפועל צרפתי את המדידה של המודד. אודי כרמלי: כל הטענה שלכם אין לה קשר לעקרונות השומה. אנחנו מחשבים לפי הבעלות בטאבו. לא רלוונטי המטרים, שעושים פירוק של בעלות בחלקת מושות הדבר היחיד שעומד ברישום זו הבעלות בטאבו. זה הבסיס לחישוב הוא הבעלות בטאבו. גם אם יש התייחסות בשטח זה גורע מהחישוב.

עו"ד גבע: האם המדינה נשארת בפנים אז להבנתי נגרעו לי זכויות, כי היו לי 2 מגרשים של אליהו כהן וירדנה אז ההתנגדות נדחית ברכיב הזה.

שמאית התוכנית: מה שקובע זה הרישום בטאבו השטח הוא לפני ניקוי הפרשות לצורכי ציבור ולדעתי כאן הטעות. צריך לקחת את השטח בטאבו ולנכות את השטח היחסי של שטחי הציבור ומה לגזור את זכויות הבניה.

עו"ד גבע: זה לא תואם את הרישום בטאבו. ועדין יש טעות בחישוב החלקים בטאבו והעיקרון המנחה היה החזקה בפועל עיקרון שכתוב בסעיף 8.3 לחו"ד השמאי.

שמאי: אנחנו משלימים למי שיש חריגה גדולה בטאבו. האפשרות האחרת להקטין את המגרש ולהוציא את המדינה.

עו"ד גבע: העיקרון השני הוא גם בנוגע לחירותינו 49 מבחינה רישום בטאבו השטחים הרשומים הם 270 מ' רשום בהיתר 220 מ'. אני מחזיק את אותו תשריט מודד של היתר הבניה רק שהשטח שמסומן בו 270 מ' ולא 220 מ', לא ברור לי למה בהיתר הבניה קוצצו 50 מ'. יש פער 107 בין הבעלות בטאבו למה שמוחזק בפועל וכאן כן צריך להכיל התחשבות בחזקה בפועל.

ליאור: הטאבו לא תואם את הטאבו.

שמאית: יש הפרשות לצורכי ציבור שעו"ד גבע מתעלם מהם.

עו"ד יורם פיינברג: אני רוצה להפנות את הועדה - יש התייחסות בהתנגדות לגבי מגרש 8. אפשר להגדיל את הזכויות וזה לא יפריע לרמ"י הזכויות שלהם מבחינת הצפיפות לא תשתנה. מצביע על המפה במצגת. גודל המגרש הנוכחי שלנו הוא 660מ' זכויות בניה 1773 הצפיפות 2.66% המגרש של המינהל 8 הגודל 1078 מ' זכויות הבניה הם 1908 מ' צפיפות של 1.77 נמוך באופן דרמטי. אנחנו עם הצפיפות הכי גבוהה ורמ"י עם הצפיפות הכי נמוכה. לכן או להגדיל את המגרש ב114 זכויות העודפות במקביל להכניס למגרש 8. הראל שרעבי: לגבי הסעיף השני זה מוגזם שלמעלה מ23% מופקע לצורכי ציבור. שחר עידן: האם הרישום בטאבו בפועל האם יש התייחסות לגינה מה בנוגע לכך? שמאית: הבעלות בחלקה היא במושא ולפי החלקים בחלקה כפול שטח החלקה זה שטח הקרקע ועל זה מפעילים את שטח לצורכי ציבור. איילה רונאל: מדובר על חלקות מושע לא לוקחים בחשבון בחצר ולא שטח הגינה שהתוכנית תאושר זה יהיה חלק. אודי כרמלי: שהתוכנית מקצה לך אדמה מה בתוך האדמה לא רשום. אודי כרמלי: מה יעשה באותו מגרש ומה שישאר זה מה שנמצא היום ליאור שפירא: גם אם היה מגרש ללא דירה זה נכלל.

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אני פונה לצוותים ולשמאים שאת המענה להתנגדויות יש לפשט לשפה שכל אזרח יכול יהיה להבין. אילה רונאל: במהלך הזמן שעבר מאז שנשמעו ההתנגדויות כל אחד נפגש עם אנשי הצוות ואיתנו וקבל הסבר. ליאור שפירא: ההסברים שאת נותנת הם עבורינו וגם עבורם.

בישיבתה מספר 0019-19ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

לקבל את חו"ד הצוות בכל ההתנגדויות שנשמעו ביחס ל106 ב' ובנוסף להמלצות הצוות התכנוני מתאריך 1.8.18 ו-15.8.18 ולאחר תיקון המסמכים בהתאם לתת תוקף לתוכנית.

ולתקן את התוכנית כמפורט להלן:

לקבל באופן מלא

- ד. התנגדות מספר 01- סעיף 02, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
ה. התנגדות מספר 03- גדעון שעבי
ו. התנגדות מספר 06- סעיף 01, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)
בהמשך להתנגדות מס' 6 - יועתקו זכויותיהם של יוכבד ואבנר שרעבי (סה"כ כ-50 מ"ר) למגרש 60 יחד עם בעלי זכויות נוספים.
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- ד. התנגדות מספר 02- סעיף 01, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
ה. התנגדות מספר 05- סעיף 03,01, עו"ד יורם פיינברג בשם גקי' גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
ו. התנגדות מספר 07- עו"ד חריזי עזריאל בשם מר אמסלם
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- ו. התנגדות מספר 01- סעיף 07-03,01, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.

- ז. התנגדות מספר 02-03 סעיף 02, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
 - ח. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
 - ט. התנגדות מספר 05- סעיף 02, עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
 - י. התנגדות מספר 06- סעיף 02, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)
- משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, אלחנן ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4348 - עזריאלי ידיעות אחרונות	20/11/2019
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - 19-0019

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

מטרת הדיון: אישור תוכנית עיצוב אדריכלי

מיקום:

בצפון: רח' יהודה ונוח מוזס

בדרום: רח' גבעת התחמושת

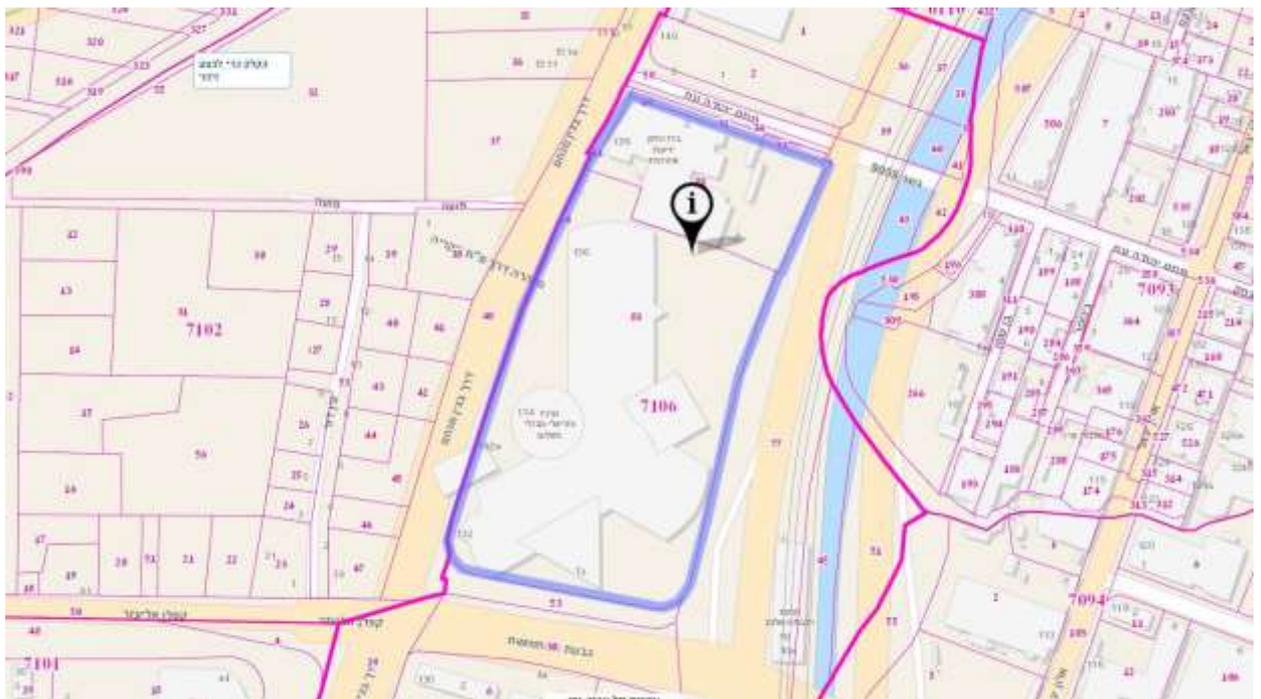
במזרח: נתיבי איילון

במערב: דרך מנחם בגין

כתובת: דרך מנחם בגין 132, רח' נוח מוזס 1

גושים וחלקות בתחום התוכנית:

מספר גוש	סוג הגוש	חלקה/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק מהגוש	81	
7101	מוסדר	חלק מהגוש	83	



שטח התוכנית : 41.265 דונם

יזם: קבוצת עזריאלי בע"מ, קניית השלום השקעות בע"מ

בעל הקרקע: קבוצת עזריאלי בע"מ, קניית השלום השקעות בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מתכנן:

אדריכלי התוכנית: Kohn Pedersen Fox Associates (KPF) LTD, משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ

מתכנני פיתוח ונוף: תמ"א תכנון מרחב אורבני

מתכנני תנועה: תדס הנדסה אזרחית בע"מ

מצב השטח בפועל:

במגרש עזריאלי בנויים ופועלים קניון ומגדלי עזריאלי, מגרש "ידיעות" פונה ונמצא בהליכי חפירה ודיפון.

מדיניות קיימת:

מימוש הזכויות המאושרות לשטחי מסחר תעסוקה, מלון ומגורים על פי תוכנית תא/4348.

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלות תוכניות תא/4348, תא/2401 ותא/2401 ג'

יעוד: מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים.

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון**

התוכנית עוסקת בהקמת מגדל בגובה של עד 90 קומות, כולל קומות למסחר, תעסוקה, מלון, מגורים, במתחם "ידיעות אחרונות" לשעבר (מגרש 100). התוכנית עוסקת בפיתוח ושיפור המרחב הציבורי וקביעת שטחים ציבוריים בנויים תוך יצירת מעברים חדשים להולכי רגל בתוך המרחב הקיים בקומת הקרקע, הרחבת המדרכות בהיקף הפרויקט כולו והגדלת מספר המעברים הציבוריים במפלסים שונים.

המגדל במגרש 100 ממוקם מעל מבנה מסד אשר מתחבר לקניון הקיים במרחב עזריאלי.

זכויות בנייה:

להלן תמהיל שימושים מוצע (שטחים ותמהיל עקרוניים), ניצול זכויות בנייה מדוייק יקבע במסגרת היתרי הבנייה.

מגרש 100 (הספירלה) לפי תא/4348	מגרש 101 (מרכז עזריאלי) לפי תא/2401, תא/2401ג', תא/4348	נתונים עקרוניים	
לפחות 22000		מ"ר	שטח עיקרי - תעסוקה
לפחות 7000		מ"ר	שטח עיקרי - מלונאות

עד 19000		מ"ר	שטח עיקרי – מגורים
עד 15000		מ"ר	שטח עיקרי – מסחר
עד ***2025	עד ***2025	מ"ר	שטח עיקרי – מבנה ציבור
עד 112615	עד 157025	מ"ר	סה"כ שטחים עיקריים
עד *34645	עד 59525	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי
עד **3000	**	מ"ר	שטחי עיקריים מסחר- תת קרקעי
עד *50731	עד 150000	מ"ר	שטחי שרות תת קרקעי
עד 90		קומות	גובה
350 מ' מעל פני הים		מטר	
75%	80%	תכסית מרבית קומת הקרקע	
91%	100%	תכסית מרתפים	

**אין בתכנית העיצוב להוסיף או לגרוע מהזכויות המותרות בתכנית הראשית.

**ניתן להעביר שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה

***מבנה ציבור יהיה בסך מקסימלי של 2025 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות) באחד מהמגרשים - 100 או 101 או כפתרון משולב.

הערות:

טבלת השטחים המפורטת מתבססת על טבלה 5 בתכנית תא/4348, לפיה ניתן לבצע המרת שטחים בין השימושים השונים, להעביר שטחים ממגרש 100 אל מגרש 101 וכן להעביר שטחים מעל קרקע אל מתחת הקרקע.

במגרש 101 תותר בנייה של שטחי מסחר חדשים מכוח זכויות לא מנוצלות בהתאם למצב המאושר של תא/2401

ותא/2401 ומניוד שטחים ממגרש 100 ע"פ טבלה 5 לתכנית תא/4348.

השטחים בטבלה הינם עקרוניים. ההמרות הסופיות ותמהיל השימושים הסופי יקבעו בהיתר הבנייה.

קווי בניין

מגרש מספר 100 (מגדל הספירלה):

כמסומן בתשריטת תכנית העיצוב וללא חריגה מהמוגדר בתוכניות התקפות.

קו הבניין למרתפים יהיה עד גבולות המגרש (עם התחשבות בביסוס הקיים של מגרש 100).

המרתף התת קרקעי לכיוון איילון יאפשר את מימוש רצועת הביסוס והתשתיות מגבול המגרש ועד קיר הדיפון הקיים (כ-7 מ') עבור קירוי נתיבי איילון כמפורט בסעיף 6.10 בתוכנית הראשית. מידה צפונית בהתאם לתשריט.

מתוכננת בליטה מקו בניין עבור בניית גגון בחזית המערבית באזור כיכר בגין- מוזס בהתאם לסעיף 4.1.5 בתוכנית הראשית.

שטח הגגון יהיה במסגרת קווי המגרש, שטחו מעבר לקווי הבניין לא יעלה על 20% משטח כיכר מוזס ויהיה לפחות בגובה 5.5 מ' ממפלס כניסה. הגגון יתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. ניתן יהיה לחבר בין המרתפים של מגרש 100 ומגרש 101.

מגרש מספר 101 :

כמסומן בתשריט תכנית העיצוב וללא שינוי מהמוגדר בתוכניות התקפות.

הגגון המתוכנן במגרש 100 ממשיד למגרש 101, יחולו עליו אותם תנאים כמו במגרש 100. ניתן יהיה לחבר בין המרתפים של מגרש 100 ומגרש 101.

במגרש 101 (עזריאלי הקיים) מתוכננת יציאה מתחנת שאול המלך (של הרכבת הקלה) שמשתלבת בבנין תוך שמירה על נגישות הולכי רגל אליה. לא תותר חריגה מקוי הבניין עבור בידוק.

גובה ומספר קומות

במגרש 100 מתוכנן מגדל עד 90 קומות, מתוכם מבנה מסד נמוך בן 3 קומות (לא כולל קומות טכניות/גלריות/קומות ביניים/קירוי לגג).

קומות המסד במגרש 100 יהיו המשכיות למבנה המסד הקיים. הגובה המרבי למגדל יהיה 350 מ' מעל פני הים. תותר בליטה מעבר ל-350 מ' עבור מתקן ניקוי בזמן הפעלה. אושרה תוספת גובה ע"י רת"א (370 מ' מעפ"י, וכך 20 מ' מעל הקבוע בתוכנית הראשית) בכפוף לפרסום בקשה להקלה במסגרת היתר בניה.

במידת הצורך תוגש לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה במסגרת הקלה שתכלול תוספת של 20 מ' ועד 5 קומות גובה קומת המגדל הראשונה היוצאת לגג המבנה הנמוך תהיה עד 6.5 מ' ברוטו, ויותר בה שימוש מסחרי. מבוקשות 10 קומות טכניות/גלריות/קומות ביניים.

במגדל משולבות קומות טכניות במפלסים שונים הכוללות מרכיבים טכניים ובטיחותיים שונים. גובה כל קומה טכנית יהיה עד 8 מ' ברוטו.

הקומה העליונה במגדל תהיה עד לגובה 27 מ' והקומה מתחתיה עד לגובה 9 מ', וזאת עבור חללי אולמות אירועים/מסעדות/שימושי בידור אחרים.

יותר חללים כפולים בחלק מהקומות לרבות בקומות אולם האירועים והמלון, לובאים, מסחר, קומות מגורים ומשרדים וקומות טכניות.

בתת הקרקע מתוכננות כ-7 קומות מרתפים, קומת מרתף עליונה תהיה בגובה של עד 7.5 מ' ברוטו.

שימושים**מגרש 100:**

מעל הקרקע מתוכננים השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה (משרדים/מלונאות בהתאם לתמ"א 1/12), בנקים, שירותים אישיים, שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, מועדון כושר וספא, בריכת שחיה, מרפאות, מעבדות, בידור, מגורים, כניסה לרק"ל, לובאים, קיוסקים לאופניים ומסחר, תצפית, בית כנסת, אולם אירועים הופעות וכנסים וכן שטחי שירות, שטחים טכניים, אזורי המתנה לטובת מילוט בחירום ושטחים נלווים לשימושים העיקריים של המבנה לתפעולו ולשימוש חברת ניהול המבנה, מחסנים על קרקעים יותרו לשימושים שאינם מגורים, והכל בהתאם לסעיף 4.1.1 בתוכנית הראשית. בנוסף לאלו יותרו שימושים ציבוריים בהתאם לדרישות העירוניות.

מתחת לקרקע יותרו שימושים מסחריים במספר מפלסים, מעברים ציבוריים, שימושי עזר לשימושים במגדל ושימושים לפי תוכנית ע-1.

בתוכנית קיים חיבור לתחנת הרק"ל במספר מפלסים.

מגרש 101:

שימושים בהתאם לתכניות התקפות.

ניתן יהיה לשלב מבנה ציבור וקיוסקים לאופניים ולמסחר, שימושים תומכי רכיבה, וכן מבנה כניסה לתחנת הרק"ל ושטחי עזר עבורו.

בתוכנית קיים חיבור לתחנת הרק"ל במספר מפלסים.

תכסית

תכסית הבנייה העל קרקעית במגרש 100 תהיה עד 75% משטח המגרש בהתאם לסעיף 4.1.ג.1 בתוכנית הראשית.

תכסית הבנייה למרתפי המגדל במגרש 100 תהיה 91% משטח המגרש.

תכסית לקומת מגדל ממוצע תהיה עד 2025 מ"ר כולל מרפסות.

תחבורה תנועה ותשתיות

כניסות לכלי רכב: הכניסות והיציאות למגרש 100 יהיו מרחוב מוזס.

למגרש 101 תישמרנה הכניסות והיציאות מרחוב מוזס, גבעת התחמושת ונתיבי איילון, וכן כניסה תפעולית מרחוב מנחם בגין.

כמו כן, תתווסף כניסה משיקוע בגין אל המרתף הקיים במרכז עזריאלי.

רחבות המשק כוללות את הרחבות הקיימות הצמודות למגדל העגול המשולש והמרובע אשר תתעדכנה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב.

רחבת המשק במגרש 101 תשרת גם את מגרש 100.

הכניסה והיציאה מרחוב מנחם בגין תהיה לרכב תפעולי בלבד, השימוש לכלי רכב פרטיים ימשיך להתקיים עד להפעלת הקו האדום ופתיחת הכניסה משיקוע בגין למרתפי עזריאלי (כאמור בסעיף 16.1 בתוכנית הראשית).

יותרו שינויים במערך התנועה במגרש 101 בקרקע ובמרתפים כדי לאפשר מימוש יתרת זכויות בנייה של מגרש 100 בקומת הקרקע, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

הסדר התמרור להבטחת הפניה שמאלה לרחוב מוזס מערבה יתואם מול רשות התמרור (16.1).

חנייה: מספר מקומות החניה החדשים במגרש 100 יהיה בהתאם לקבוע בהיתר 17-0417 בתוספת חניות נכים ובכפוף להוראות מחייבות של התוכנית הראשית.

עבור אופנועים ואופניים התקן שהוגדר בתוכנית הראשית הינו 1,000 מקומות חניה שימוקמו בכלל שטח במתחם ובנוסף לתקן זה יותקנו 400 מקומות חניה נוספים לאופניים לשימוש סחיר, מעבר לתקן עבור כלל הציבור. כחלק מפתרון חניית האופניים יותר לשלב מתקני חנייה אוטומטיים. לפחות 200 חניות לאופניים תהיינה מאובטחות. מתקני קשירת האופניים על קרקעיים יספקו פתרון לכ-245 אופניים, מיקומים מוצעים וקיוסקים לחנייה מפורטים בתכנית הפיתוח.

הקיוסקים לאופניים יהיו עם גישה על קרקעית וחנייתיהם יחשבו במניין החניות העל קרקעיות לרכב דו גלגלי. סה"כ מוצעים בתוכנית העיצוב 1,400 מקומות חנייה לדו גלגלי בחלוקה הבאה: 415 אופנועים ו 985 אופניים.

מתקני האופניים יהיו בקיוסקים אוטומטיים ומתקנים על קרקעים וחניות האופנועים ירוכזו בתת הקרקע

מיקום	גישה	כמות		סוג	סה"כ
פיתוח	פיתוח	245	400 על קרקעי (סה"כ)	אופניים – 585	1000 דו גלגלי
תת קרקעי (קיוסקים)	פיתוח	155			
תת קרקעי (קיוסקים)	פיתוח	185			
תת קרקעי	תת קרקע	415		אופנועים-415	
תת קרקעי (קיוסקים)	פיתוח	400		אופניים 400	400 אופניים

מבנה ציבור

במסגרת הפרוייקט יבנו עד 2,025 מ"ר (ברוטו) ע"י היזם לטובת מבנה ציבור וירשמו על שם העירייה. מבנה הציבור ימוקם באחת מקומות המגדל התחתונות, ללא גישה עצמאית, או במבנה הנמוך עם גישה עצמאית כמפורט במסמכי התכנית.

שימושי מבנה הציבור יהיו בעלי אופי המתאים לפעילות המגדל החדש, בתיאום בין היזם ועיריית תל אביב יפו.

עיצוב - בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. מעטפת המגדל החדש מבוססת על שילוב סנפירים ורטיקליים וקירות מסך, יותר להמשיך מעטפת זאת גם כחיפוי על גבי חזיתות המרכז הקיים במקומות נבחרים, לצורך השתלבות עיצובית עם המרכז הקיים.

ב. חומרים: חומרי הציפוי לחזיתות יהיו זכוכית ואו אלומיניום ואו אבן ואו טרקוטה ואו אחר וכן כל שילוב בין החומרים ואו כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת בקשה להיתר בנייה.

מותרת האפשרות שקירות המסך במגדל, כולל קומות המגורים, לא יכללו חלונות לפתיחה (למעט חלונות מילוט כנדרש). לעת הוצאת היתר הבנייה יאושרו מול אדריכל העיר עיצוב הבניינים הסופי.

המעטפת בתוכנית העיצוב מוצגת באופן עקרוני.

בכל מקרה, לא יאושר זיגוג עם מקדם רפלקטיביות גבוה מ-17% מעבר אור שיפחת מ 50%.

ג. מרפסות: תתאפשר בניית מרפסות בתצורה שעוקבת אחר הגאומטריה של המבנה.

המרפסות לא יחרגו מתכסית הקומה המרבית ויכללו בקונטור המגדל. לא תתאפשרנה הבלטת מרפסות מעבר לקונטור הבניין.

ד. שילוט: שילוט לסוגיו במגדל וקומות המסחר יהיה בתיאום מול אדריכל העיר בעת הוצאת היתר בניה.

ה. חזית חמישית: גג המבנה הנמוך בתא שטח 100 יפותח בחלקו כחזית חמישית הגג יכלול בין השאר שטח של לפחות 400 מ"ר לשטח פתוח בו מותרת פעילות לדיירי המתחם.

ו. תאורה אדריכלית: התאורה האדריכלית והנופית בפרויקט תתואם ותאושר מול משרד אדריכל העיר בשלב היתרי הבניה.

ז. המערכות הטכניות בגגות תוסתרנה ע"י אלמנט החזית ככל האפשר.

יותר רפרפות/תריסי איזורור בקומות הטכניות השונות, באגף הנמוך ובמגדל.

קומת קרקע/קומת כניסה

א. כניסות:

קומות הקרקע של מגרשים 100 ו 101 יחוברו ברצף שימושי ועיצובי לרבות בתחום פיתוח השטח.

מגרש מספר 100 – הכניסה הראשית להולכי רגל למבנה המסחרי, המשמשת גם ככניסה לתחנת הרק"ל תהיה מכיוון תחום הכיכר בפינת הרחובות מוזס-בגין. תותרנה כניסות ישירות מהרחובות הסובבים למסחר.

למגדל מספר לובאים בקומת הקרקע, במפלסים שונים בהתאם למפלסי הרחובות ההיקפיים, המותאמים לשימושים השונים במגדל. הכניסות תופרדנה לפי השימושים השונים.

לובי המשרדים פונה לכיכר בצומת רח' מוזס-בגין בצד צפון מזרח, ולובי המגורים והמלון פונים לכיוון מזרח.

מגרש מספר 101 בקומת הקרקע תישמרנה הכניסות הקיימות. למבנה המסחרי. למגרש 100 תהינה כניסות מכיוון מנחם בגין ומדרום כניסת שירות תתאפשר לצד אזורי רחבת המשק המתוכננת.

בנוסף תישמרנה הכניסות הקיימות בקומה ראשונה מכיוון תחנת השלום וגשר הקריה, וכן יתאפשרו כניסות וחיבורים מגשרים עתידיים שיבנו ע"י אחרים, כמתואר בתוכנית.

ב. קומת קרקע:

במגרש 100:

קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאי כניסה לשימושים השונים, במפלסים שונים, וכניסה לתחנת הרק"ל ולמסחר.

ישמר מעבר פנימי מהיציאה לרק"ל לכיוון טיילת איילון ברוחב של 8 מ' נטו פנוי ממכשולים אשר יהיה בזיקת הנאה.

בחזית המגדל בפינת הרחובות מוזס-מנחם בגין תמוקם כיכר ציבורית.

שימושים עיקריים של המסחר הפונה לתחום הכיכר הציבורית יהיו מסעדות בתי קפה קיוסקים וכל שימוש אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

אזכור ל"בית ידיעות אחרונות" יוטמע בהיתרי בנייה ויאושר ע"י אדריכל העיר.

במגרש 101: התוכנית כוללת הסדרת תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים והרחבת מדרכות בהיקף המתחם בתיאום עם תוכנית שדרת הקריה, וכן הקמת טיילת להולכי רגל ואופניים לאורך נתיבי איילון.

במגרש משולבים קיוסקים לחניוני אופניים ולמסחר מחוץ לתחום זיקת ההנאה המינמלי המוגדר בתוכנית הראשית. במידה וימומשו, רוחב המעבר בשטחי המסחר החדשים בקומת הקרקע יהיה 8 מ' לפחות.

תתאפשר בעתיד בניית יתרת שטחי מסחר נוספים במסגרת, על בסיס זכויות הקיימות באישור מה"ע.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

הוראות לפיתוח הנופי:

תיאור כללי

נספח הפיתוח מתייחס לכל השטחים שבין חזיתות המבנים לגבול המגרש, תוך התייחסות לשטחים הפתוחים ולשבילים ציבוריים.

התכנית כוללת מדרכות ושבילי אופניים ברחובות מנחם בגין, גבעת התחמושת, מוזס ובדופן האיילון וכן כיכרות ציבוריות בפנינת הרחובות מוזס ומנחם בגין וכיכר ובפינת הרחובות גבעת התחמושת ונתיבי איילון.

חומרי הגמר בפיתוח יהיה בתיאום עם עיריית תל אביב יפו ובאישור אדריכל העיר.

א. מדרכות בהיקף המתחם :

התוכנית מציגה ומפרטת מצב עתידי המתואם עם התוכניות הגובלות.

רח' מנחם בגין :

רוחב מעבר נקי של הולכי רגל יהיה בהתאם לתשריט, תותר סגירה בסבכות של החצרות האנגליות המשמשות לאוורור מרתף וקירוי מלא שלהן בחלק מהמקומות.

יובטח כי הסבכות לא יבלטו מגובה המדרכה ויתוכננו באופן שיאפשר הליכה. שביל אופניים יבוצע בתיאום עם תוכניות גובלות.

רח' מוזס :

תבוצע שדרת עצים שישולבו בה גם סבכות איורור להכנסת אוויר לחניונים בתחום המגרש. הסבכות לא יבלטו מגובה המדרכה ויתוכננו כך שיאפשרו בתי גידול לעצים רציפים. ישמר רוחב מעבר של הולכי רגל ושביל אופניים בהתאם לתשריט.

רח' גבעת התחמושת :

ישמר רוחב מעבר נקי של הולכי רגל בהתאם לתשריט. עצים ושביל אופניים אשר מחוץ לגבול המגרש יבוצעו בתיאום עם תוכניות גובלות.

טיילת האיילון :

יבוצע מעבר להולכי רגל ושביל אופניים בין רחוב מוזס לרחוב גבעת התחמושת בדופן המזרחית של המתחם. הרוחב לא יקטן מ 5 מ' נטו. במגרש 100 ניתן יהיה לפצל את הטיילת למעבר הולכי רגל ואופניים נפרדים. הטיילת תקורה באלמנט הצללה בהתאם לתשריט ולחתך אדריכלי.

ב. גידור :

פיתוח שטחים יבוצע ברצף מפלסי בהתאם לרוחבי השבילים שפורטו לעיל וללא אמצעי תיחום. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל. *חל איסור על התקנת גדרות בין המגרשים בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל. שילוב אלמנטי אומנות בתחום שטח בזיקת הנאה לציבור יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. במגרש 101 תותר הקמת אלמנטים דקורטיביים להסתרת רחבות תפעוליות לפריקה וטעינה/פינוי אשפה. פרטי האלמנטים יאושרו ע"י אדריכל העיר (פרט בניה) בשלב בקשה להיתר בנייה. *הכל בכפוף לאישור בטחוני מטעם משטרת ישראל.

ג. שתילת צמחייה ונטיעת עצים :

- ישמר עומק מילוי גנני מינימלי עבור בתי גידול בעומק של 1.5 מ'.

- נפח השתילה עבור עצים יהיה 24 מ"ק. ברחוב מוזס יותרו במקומות נקודתיים בתי גידול בנפח שתילה מופחת, אך לא קטנים מ- 16 מ"ק. בכיכר העירונית בצומת הרחובות מוזס- בגין נפח הנטיעה עבור העצים יהיה מינימום 20 מ"ק, בשטח של כ- 20% משטח הכיכר המוגדר בתוכנית הראשית.
- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- עצים מעל מרתפים קיימים במגרש 101 יהיו בערוגות מוגבהות

שטחים פתוחים / זיקות הנאה ומעברים בין תחנות הסעת המונים

- במסגרת הפרוייקט ישופר מרחב הולכי הרגל הקיים ע"י הרחבת מדרכות, עדכון מערך חצרות המשק הקיימות כמפורט בתוכנית, פיתוח נופי ויצירת כיכר עירונית בפינת רחובות מוזס- בגין לטובת הציבור. בנוסף מוצעת גם כיכר חדשה בפינה הדרום מזרחית של מגרש 101.
- השטחים שאינם מבונים/תפעוליים בקומת הקרקע בתא שטח 100 ישמשו למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותירשם לגביהן זיקת הנאה לטובת הציבור.
- בשני המגרשים תותר הצבת כסאות ושולחנות וסגירות חורף בתחום זיקות הנאה. תחום סגירת החורף יקבע בהכנת מסמכי תכנית העיצוב. יותרו סבכות הכנסת אוויר למרתפים בתחום זיקת הנאה.
- רוחב המדרכות בהיקף הפרוייקט יהיה כמופיע בתוכנית הפיתוח ובהתאמה לתכנית הראשית. המדרכות תירשמנה כזיקת הנאה במסגרת היתרי הבנייה.
- שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם ע"פ תוכנית הפיתוח והבינוי
- בתחום מגרש 101 ישנן חצרות מקומיות בתחום חצרות המשק הקיימות ובין מגדלי עזריאלי הקיימים (המגדל המשולש והעגול) לגבולות המגרש. רוחב המדרכה המתוכנן באזורים אלו יהיה לפחות 5 מ' נטו כנדרש בתוכנית הראשית.
- בתכנון מוצעים תחומי איתור לגשרים לטובת הולכי רגל כמצויין בתוכנית, שיבוצעו ע"י אחרים כחיבורים עתידיים של הפרוייקט למתחמים סמוכים.
- במסגרת הפרוייקט יסופקו שני מעברים בין הרכבת ובין הרק"ל בהתאם לסעיף 6.10 ה', אחד בקומת הקרקע ואחד נוסף בתת קרקע לכיוון איילון או בגשר עתידי, הכניסות למעברים אלו יהיו פתוחות בהתאם לשעות הפעילות של הרכבת והרק"ל על מנת לאפשר את המעבר ביניהם. המעבר התת קרקעי/לגשר יפתח בעת שניתן יהיה להתחבר לרכבת.

ד. נגישות:

על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה ואישור יועץ הנגישות לפתרונות, בשלב הטיפול בהיתרי הבנייה.

בנייה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה עמידה בתקן LEED SILVER לבנייה בת קיימא בתיאום עם אדריכל העיר בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. דו"ח רוחות

הגגון המערבי נלקחת בחשבון בבדיקת הרוחות שנעשתה עבור התכנית המוצעת, עולה כי לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות נוספים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בוצעה בדיקת הצללה בתוכנית לפי תא 9083. ניתן יהיה לספק פתרונות הצללה ע"י עצים\פרגולות ו\או אמצעי הצללה קבועים במוקדי שהות, או כל פתרון אחר שיאושר אל משרד אדריכל העיר.

ג. איוורור הדירות - הדירות יאווררו ע"י מערכת מיזוג ויותר חלונות ללא פתיחה. תהיה עמידה בדרישות

בתקן ASHREA 62.1

ד. דו"ח תרמי - הבניין יעמוד בדרישות ת"י 1045 ע"פ השימוש התואם בתקן

עבור הריצוף בשטחי הפיתוח יבחרו חומרי פיתוח בעלי ערכי SRI (Solar Reflectance Index) גבוהים למניעת אפקט אי החום העירוני.

ה. מי נגר:

גג המבנה הנמוך יכלול פתרון שיהוי והפניית מי הנגר העילי תעשה לגג זה. פתרונות השהיה יאפשרו הקטנת הספיקות היוצאות ב-20% ביחס למצב הקיים באירועי שיא.

איכות סביבה:

א. איכות אוויר:

- פתחי כניסת האוויר הצח לחניונים החדשים ממוקמים ברח' מוזס בין בתי הגידול של העצים.
- פתחי פליטת האוויר מהחניונים ימוקמו בגג המבנה הנמוך במרחק מינימאלי של 10 מ' מאזורי שהייה קרובים במרפסות המגדל ובגג הקניון.
- פליטת אגוז גנרטור חירום תתבצע בגג מבנה המסחר, במרחק מינימאלי של 20 מ' מאזורי שהייה.
- מנדוף מטבחים בקומת המגדל תהיה לקומות הטכניות במגדל, תוך שמירת מרחק של 50 מ' בין אזורי הפליטה למרפסות המגורים ו-15 מ' ממרפסות מלון, ובגג העליון של המגדל.
- מנדוף שטחי המסחר החדשים יהיה לגג המסחר במרחק מינימאלי של 50 מ' מחזית המגדל ו 20 מ' מאזורי שהייה קרובים הכל בתיאום עם מחלקת איכות סביבה של עת"א.

ב.רעש:

חוות דעת אקוסטית סביבתית, הכוללת התייחסות לרעש ממערכות מכאניות ולרעש מכבישים, תוגש לאישור מחלקת לאיכות הסביבה בעת"א כתנאי להוצאת היתר בנייה.

ג.קרינה:

מסמך חיזוי קרינה, הכולל את כל מתקני החשמל הצפויים לפעול במקום, לרבות שנאים וכבלי הזנה, יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להוצאת היתר בנייה.

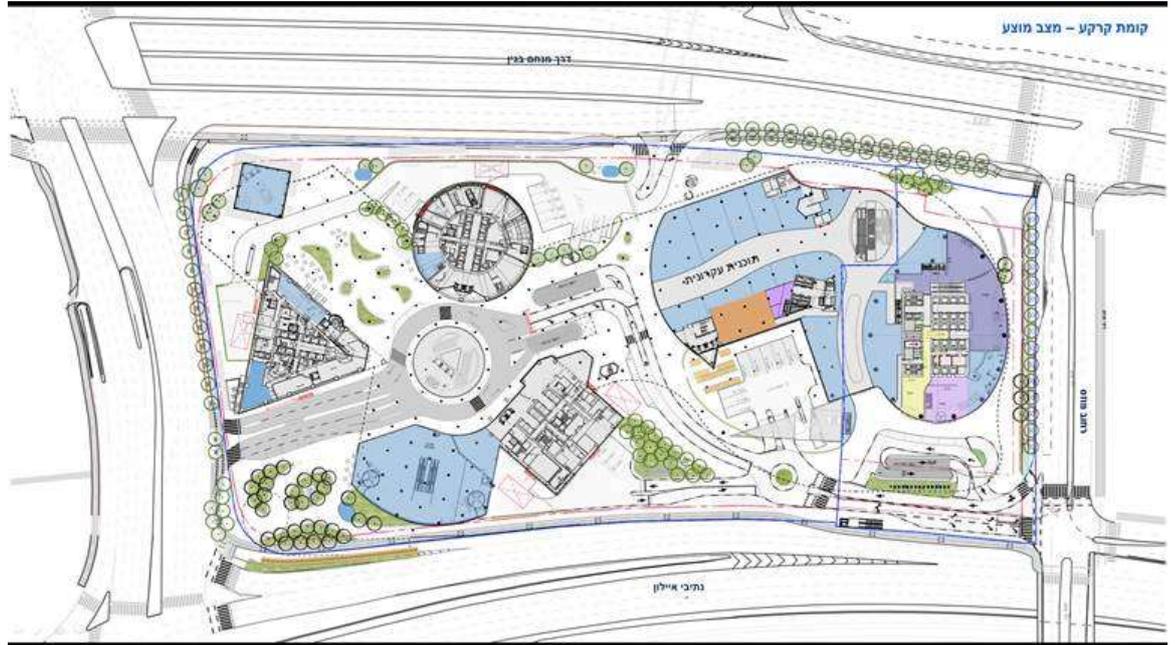
ד.גזי קרקע:

תכנון האיטום מרתפים לגזים אושר במסגרת היתר מרתפים מס' 17-0417.

גמישות:

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





מס' החלטה

חו"ד מתכנת המחוז מינהל התכנון ומשרד התחבורה:

מס' החלטה

מס' החלטה

מס' החלטה

מענה עזריאלי לחו"ד מתכנתת המחוז מינהל התכנון ומשרד התחבורה (מצ"ב בקובץ נפרד לסדר היום).

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות להלן;

א. התייחסות צוות התכנון ואדריכל העיר לחו"ד משותפת מתכנתת המחוז ומשרד התחבורה (לאישור מהנדס העיר)

סעיף ב. 1. א,ב – תכנית העיצוב מצמצמת, ככל הניתן, את חצרות המשק באופן שיבטיח את המשך תפקוד המגדלים הקיימים ושטחי המסחר תוך הרחבת המדרכות. חו"ד מתכנתת המחוז הינה לבטל קליל את חצרות המשק ולסדר חזית מסחרית רציפה. חו"ד העירונית הינה להשאיר אפשרות לתפעול למתחם ובתנאי שיסופקו מדרכות מספקות בהתאם להמלצת שדרת הקריה וכן, סידור חזית מסחרית כלפי דרך בגין ככול שניתן.

סעיף ב. 1. ג- תכנית 4348 אפשרה גמישות ברחב זיקת ההנאה כלפי דרך בגין וגבעת התחמושת (בין 8 ל 5 מ') בכפוף למגבלות מרחביות, פיסייות והנדסיות. המדרכות באזור זה בתכנון שדרת הקריה, מייעדות בתחום המדרכה מסוף אוטובוסים מרכזי, רצועת הליכה ושביל אופניים דו נתיבי. המלצת הצוות לאפשר לצמצם את תחום זיקת ההנאה ובתנאי שמירה על תחום מדרכה בהתאם להנחיות שדרת הקריה לציר דרך בגין ושמירה על רחב מדרכה של 8.8 מ' (מאבן השפה הקיים) כלפי רחוב גבעת התחמושת, שיאפשר רצועת הליכה של 5 מ' נטו, שביל אופניים דו-מסלולי, מפרדה ורצועת נטיעות.

סעיף ב. 1. ד, ה- בחינת נושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין תיבחן במסגרת רשות התמרור.

סעיף ג. 1- תכנית העיצוב כוללת סידור רצועת נטיעה רציפה בתחום מגרש 100 כלפי רחוב מוזס, שם ניתנו הנחיות נטיעה בהתאם למדיניות העירונית, לרבות שמירה על בתי גידול רציפים בעומק של 1.5 מ'. כלפי דרך הגין, תכנית שידרת הקריה כוללת נטיעה עצים בתחום זכות הדרך. אולם, נטיעת עצים בתחום כיכר גבעת התחמושת, במגרש 101, בו בנויים מרתפים עד לגבול המגרש, תתאפשר באמצעות סידור אדניות בנויות בלבד.

סעיף ג. 2, 3- חוות הדעת מבקשת לראות "רצף מסחרי המשכי לכיוון הכיכר הציבורית" והנחיה זו עברה למתכננים ע"י צוות התכנון ואדריכל העיר ובהתאם להוראות התכנית הראשית, תוך צמצום חזית הלובאים והרחבת החזית המסחרית הפעילה כלפי הכיכרות לקבלת כיכר בעלת אופי ציבורי. כמו כן, תכנית העיצוב תכלול אמצעי הצללה וגיבון בתחום הכיכרות העירוניות.

סעיף ד- תכנון המעברים להולכי רגל, המקשרים בין הקו האדום לרכבת ישראל נבחן במסגרת תכנית העיצוב ונדרשים תאומים והשלמות להבטחת הליכתיות בטוחה להיקפי התנועה הצפויים במתחם, לרבות בתחום תא שטח 101, מרכז עזריאלי הקיים. בנוסף, מהנדס העיר פטר את היזמים ממתן מענה למסילות 5,6. המענה יינתן במסגרת מגרשים גובלים.

שלביות ביצוע- מקבלים את חוות הדעת לעניין מתן אפשרות ביצוע בעתיד של גשרים אל תכנית שפע טל, צפון הקריה.

תנאים להיתר, כללי- חוות הדעת מבקשת שעדכונים לשלב היתר הבנייה, שאינם תואמים את תכנית העיצוב תידרש לחו"ד מתכנת המחוז ומשרד התחבורה. תכנית העיצוב מאפשרת גמישות לשינויים שאינם מהותיים, לשיקול דעת מהנדס העיר, ובעצם מהווה תכנון מפורט להיתר הבנייה. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור משרד התחבורה ומתכנת המחוז.

ב. חו"ד אגף התנועה

1. הוראות התכנית:
 - יש להוסיף הוראות מדויקות לעניין מעברים לתחנות רכבת ישראל, הרק"ל ומהטרו, כולל הגדת רוחב מעבר מינימלי פנוי ממכשולים, שעות פעילות ומיקום מדויק. יש להבטיח כי יתאפשר מעבר בטוח, חופשי ומואר בכל שעות פעילות קווי המתע"ן. בכל מקרה רוחב המעברים לא יפחת מ- 8 מ' פנויים ממכשולים
 - מתקן האופניים התת קרקעי יבחן בהתאם להוראות תכנית תא/4800 – מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגלים.
2. נספח תנועה:
 - רוחבם של כל נתיבי הנסיעה בשטח התכנית לא יעלה על 3 מ'. בהתאם לכך יש להרחיב את המדרכות בחזית המזרחית הסמוכה לרחוב מוזס.
 - יש להצפין את מעבר החצייה במזרח התכנית לכיוון המדרגות היורדות לתת הקרקע, כך יפחת מספר נתיבי החצייה להולכי רגל.
 - אין לאפשר עמדות להורדת נוסעים (דרופ-אוף) בכניסות לכל הבניינים, אלא רק בבניין החדש. יש לבטל את הסוכה מכיוון מוזס. האזור משופע בתחבורה ציבורית והמרחב נדרש עבור עשרות אלפי הולכי רגל בשעות שיא. יצוין כי שטחים נכבדים בקומת הקרקע כבר משמשים עבור רכב כבד ורכב פרטי. כל עצירת רכב פרטי תעשה בתת הקרקע.
 - יש להציג קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
 - יש להציג טבלת מאזן חניה ברורה, המפרטת כמה מקומות חנייה קיימים היום וכמה מוצעים, ובהתאם לאיזה תקנים נקבעו.
 - יש להציג חתכי רחובות טיפוסיים לכל הרחובות המקיפים את הפרויקט (בגין, מוזס, גבעת התחמושת וטיילת איילון) על החתכים לכלול את המעברים הצרים ביותר (עבור הולכי רגל) בכל רחוב וכן את המעברים הרחבים ביותר.
 - יש להציג בצורה ברורה את כל הכניסות ומעברים להולכי רגל.
 - יש לסמן בנספח בצבע שונה את כל המרחבים המיועדים להולכי רגל בקומת הקרקע. יש להציג חסימות, גדרות, עמודים וכו'.
 - יש לסמן את מרחקי ההליכה מכניסות לתחנות המתע"ן למתקן האופניים התת קרקעי.
 - רוחבן של זיקות ההנאה על רחובות בגין וגבעת התחמושת, לא יפחת מ- 5 מ', פנויים ממכשולים.
 - יש להציג תחום איתור לגשרים עתידיים להולכי רגל ואופניים בצומת קפלן - בגין
3. כניסה מבגין:
 - בהתאם להנחיות התב"ע, לא תתאפשר כניסה ויציאה מרחוב בגין לרכב פרטי לעת הפעלת הקו האדום ומימוש הכניסה מהשיקוע.
 - תכנית פריקה וטעינה למתחם לרבות מרחב השלום תוגש לאישור אגף התנועה כנדרש בתב"ע.
4. תיאומים והשלמות:
 - יש להציג תיאומים שנעשו עם הגופים הבאים:
 - א. מנהלת שדרת הקריה
 - ב. נתיבי איילון, לעניין הקירוי

- ג. נת"ע לעניין כניסות וממשקים לתחנות רק"ל ומטרו
- ד. רכבת ישראל לעניין כניסות וממשקים לתחנות 1-4
- יש להציג אישור קונסטרוקטור כי לא ניתן להרחיב את גשר הרכבת.
5. הערות טכניות:
- יש לסמן קו כחול בנספח התנועה.
- יש לקבוע גובה מינימאלי של פרגולות ההצללה בדרום המגרש.
- יש למחוק את תחום זיקת ההנאה שנקבע בתב"ע ולהציג את תחום זיקת ההנאה המעודכן לתכנית העיצוב.
- יש לציין מהו שטח הקירוי ביחס לשטח הכיכר ברחוב מוזס.

ג. חוות דעת צוות התכנון ואדריכל העיר

1. **קווי בניין** - סיום תאום לעניין קווי הבנייה לרבות קו בניין צפוני לאור לדו"ח רווחות ובהתאם להוראות התכנית. סימון קווי בנייה בתכניות הבינוי והפיתוח. תכנית העיצוב המובאת לאישור הוועדה מציגה תכנון מפורט לעניין נפחי הבנייה, מיקומם ביחס לגבולות המגרשים, מיקום זיקת ההנאה ורוחב הרחובות הגובלים. במסגרת תכנית העיצוב נקבעו קווי בינוי מחייבים לשם הבטחת איכויות המרחבים הציבוריים והפרטיים.
2. **שלביות הביצוע** - התכנית הראשית קובעת מספר שיפורים במרחב הציבורי בכל תחום התכנית לרבות במגרש 101 (מרכז עזריאלי הקיים). על מנת להבטיח שיפורים ברוחב המדרכות וביצוע טיילת איילון, כיכרות, סגירת פירי אוורור בסבכות דריכה, צמצום חצרות משק, גישה נוחה לתחנות הרכבת, סידור רצף שבילי אופניים ומיקום חניות לאופניים, נטיעת עצים למתן צל, ללא תלות בבניית המגדל הצפוי להסתיים בשנת 2025, ולאור סיום פיתוח ציר בגין והפעלת הקו האדום, נדרש לקבוע שלביות למימוש בפועל של השיפורים המפורטים לעיל. אישור השלביות כנספח להיתר הבנייה יאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
3. **הבטחת נגישות ומעברים בזמן הבנייה** - הצגת תכנית ניהול אתר בנייה ושמירה על רוחב מדרכות כמפורט בתכנית הראשית, שלא יפחת מ-4 מ'.
4. **תאומים** - השלמת כל התיאומים הנדרשים מול שדרת הקריה, נת"ע, נת"א, ר"י, משרד התחבורה לכל בנוגע לרק"ל, מטרו, מסילות 1-4, קירוי איילון וכו'.
5. **קירוי איילון** - שמירה על רצועה פנויה ללא בינוי ברוחב 7 מ' על ותת קרקעי (תחום הנחיות מיוחדות). סימון תחום זה בכל מסמכי התכנית והבקשות להיתרי בנייה.
6. **חזית מסחרית** - סיום תאום לעניין תכנון חזית מסחרית פעילה ורציפה לכיוון הכיכרות ודרך מנחם בגין, הצגת חלוקה וכניסות ליחידות המסחר. כמו כן, עמידה בתנאי התכנית לנושא שמירה על 70% חזית מסחרית במגדל החדש לכיוון מוזס ובפרט, יצירת חזית מסחרית רציפה בשטח הכיכר הציבורית כלפי מוזס, בין גרם המדרגות (בפיתוח) לכניסה לשטח המסחרי ותחנת הרק"ל.
7. **מבנה ציבור** - סיום תאום לנושא השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להוראות התכנית ואישור אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים לרבות מיקום, כניסות, תפעול, הסדרי חנייה, מערכות טכניות וכו'.
8. **מגורים** - יש להציג את מיקום המגורים בהתאם להנחיות התב"ע (מעל קומה 10).

9. זיקות הנאה -

- א. תכנית 4348 אפשרה גמישות ברוחב זיקת ההנאה כלפי דרך בגין וגבעת התחמושת (בין 8 ל 5 מ') בכפוף למגבלות מרחביות, פיסיות והנדסיות. המדרכות באזור זה בתכנון שדרת הקריה, מיועדות בתחום המדרכה מסוף אוטובוסים מרכזי, רצועת הליכה ושביל אופניים דו נתיבי. המלצת הצוות לאפשר את התחום הנדרש בהתאם להנחיות צוות שדרת הקריה, כפי שהתב"ע מנחה.
- ב. הצגת תחום זיקות הנאה לאור התכנית הראשית והבינוי המוצע בתכנית העיצוב.
- ג. סימון ברור של זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום קומת הקרקע להבטחת מעבר רציף (ברוחב של 8 מ' לפחות) בין תחנת הרק"ל לתחנת רכבת השלום.

- ד. כל תחום המדרכות והכיכרות בתחום המגרש שאינם בנויים, יסומנו וירשמו כזיקת הנאה למעבר הציבור במסגרת היתר הבנייה.
- ה. גבעת התחמושת – תכנית 4348 קבעה זיקת הנאה בשטח של 8 מ' מגבול המגרש. המלצת הצוות היא לא להפחית את תחום המדרכה מ 9.2 מגבול המדרכה הקיימת כיום לפי החתך הבא; רצועת שתילה- 0.8 מ', שביל אופניים – 2.4 מ', רצועת שתילה- 0.8 מ', מדרכה להולכי רגל 5 מ'. יש לאפשר רצועת שתילה נוספת בין שביל האופניים להולכי הרגל. בנוסף, תכנון המדרגות ואזורי הישיבה בפינת המגדל המשולש מהווה הפרעה לתנועת הולכי הרגל ויש לבטלו.
10. **תכנון מעברים להולכי רגל בין אמצעי המתע"ן ורכבת ישראל:** תכנון קומת הקרקע ללא קומה מסחרית מלאה, אינו מאפשר גישה בטוחה ונוחה להיקף המשתמשים הצפוי למעבר בין התחנות. יש לוודא יצירת מעבר בטוח וברוחב שלא יפחת מ 4 מ' בקומת הקרקע בין כיכר גבעת התחמושת ותחנת המתע"ן.
11. **תפעול ובידוק:** סיום תאום לעניין שטחי התפעול והבידוק עבור כניסות למסחר וללובאים לשימושים השונים, שיתוכננו בשטח המבונה בלבד וללא מבני עזר. יש להציג מיקום עמדות בידוק במסמכי תכנית העיצוב.
12. **בנייה ברת קיימא** – סיום תאום עם משרד אדריכל העיר.
13. **בתי גידול** – סידור בורות נטיעה במפלס המדרכה במסגרת מגרש 100 ובהתאם להנחיות העירוניות לעניין רצף בורות נטיעה ונפח של 24 קו"ב. כמו כן, הצגת בתי גידול בהתאם להנחיות העירוניות במגרש 101 (עזריאלי הקיים).
14. **חניות אופניים** – סיום תאום מול צוות התכנון לעניין פיזור מקומות החנייה בהתאם לדרישות התכנית. כמו כן, מתן מענה לשביעות רצון מה"ע להקמה, תפעול ואחזקה של מתקנים אוטומטיים לרבות בחינת מגנון התשלום עבור חניית אופניים מאובטחת, בהתאם לגבייה העירונית ובהתאם למדיניות העירונית ומחירון "אחזת החוף" לחניונים אוטומטים לאופניים. לפחות 400 חניות אופניים בתחום התכנית, במפלס הקרקע (או בגישה ישירה ממנה) יהיו ללא תשלום לבאי הקהל הרחב ומשתמשי התחבורה הציבורית.
15. **עיצוב חזיתות**- סיום תאום מול יחידת אדריכל העיר לעניין עיצוב חזיתות הבניין לרבות חומרי הגמר.
16. **רישוי**- סיום תאום מול מחלקת הרישוי לרבות התאמת הפרגולה בחזית לרחוב בגין. פירוט מיקום והיקף החללים הכפולים בתחום הבניין ובהתאם להוראות התכנית.
17. **תוקף החלטת הוועדה**- הגבלת תוקף החלטות הוועדה על אישור תכנית העיצוב לשנה מיום אישור התכנית בוועדה ועד לחתימה על תכנית עיצוב ופיתוח. כמו כן, קביעת תוקף לתכנית העיצוב והפיתוח- הוצאת היתר בנייה עד 5 שנים מיום חתימה על מסמכי התכנית.
18. **תנאי לפתיחת בקשה להיתר:**
- אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר בנייה.
 - אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון הרחובות הגובלים, הכיכרות, אלמנט הצללה וגדרות מתוכננות סביב חצרות המשק.
 - אישור מהנדס העיר לנספח שלביות לביצוע השיפורים במרחב הציבורי בתחום התכנית.
 - חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה.
 - חתימה על הסכם הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים.
 - חתימה על התחייבות להקמה של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון אגף הנכסים.
 - חתימה על התחייבות היזם להקמה ותפעול שותף של מתקנים אוטומטיים של חניות אופניים ו/או חתימה על התחייבות הקמה ותפעול באישור היעוץ המשפטי.
 - התחייבות לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור בתחום השטחים הפתוחים ובתחום הבינוי בקומת הקרקע כמסומן בתכנית העיצוב.
 - התחייבות היזם לחתימה על הסכם לעבודות בתחום המגרש לטובת ביצוע בפועל של קירוי איילון בתחום ההנחיות המיוחדות (על ותת-קרקעיים) (לרבות שינויים אפשריים בהסדרי תנועה), לשם ביצוע עבודות ביסוס הקירוי, העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים, והוצאת היתר.

- י. תנאי בהיתר הבנייה- הניות אוטומטיות לאופניים יתוחזקו ויתופעלו ע"י בעל ההיתר באופן רציף.
- יא. תנאי בהיתר בנייה- המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
- יב. התחייבות היזם לחתימה על הסכם עם עיריית תל אביב והרשויות הרלוונטיות לפתיחה והפעלה של המעברים הציבוריים לאורך כל שעות פעילות אמצעי המתע"ן.

19. תנאים לאכלוס:

- א. רישום בפועל של זיקות ההנאה
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה.
- ג. ביצוע והפעלה של מתקני האופניים האוטומטיים.
- ד. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב-יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירוי איילון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 תיאור הדין :

מהלך דיון:

מיכל בלייכר: התוכנית שמובאת הינה תכנית עיצוב לתב"ע שאושרה בסמכות מחוזית. התכנית עוסקת בהקמת מגדל במגרש "ידיעות אחרונות" לשעבר (מגרש 100) ובפיתוח ושיפור המרחב הציבורי במגרש 101 – קניון עזריאלי הקיים.

דנה עזריאלי: מדובר בתוכנית העיצוב של מגדל הספירלה מרכז עזריאלי (מציגה דברי הסבר במצגת). דניאלה פוסק: התוכנית המקורית קבעה כי חו"ד מתכננת המחוז תעמוד בפני הועדה המקומית לעת אישור תוכנית העיצוב וזאת בגלל החשיבות של המרחב הזה, בהיותו אחד המרחבים התחבורתיים המשמעותיים. עם השלמת מערך התחבורה יעברו בו כ-300 אלף איש ביממה ורבים מהם נעזרים באמצעי תחבורה משלימים. אלפי הולכי הרגל מחייבים התייחסות ושינוי תפיסתי. אנחנו סבורים שלא בכדי, הפרויקט כלל בתחום הקו הכחול את מרכז עזריאלי הקיים. יש לעשות מאמץ מירבי למרחב ראוי. מה שלא יקום בפועל לא יהיה ניתן לשינוי ועלינו לעשות כל מאמץ עבור אותם 300 אלף הולכי רגל.

משה צור: אנחנו רואים בעין אחת את המטרות הציבוריות, נעשתה עבודה רבה בנושא. מציג את התוכנית במצגת.

חוה ארליך: מתכננת המחוז מציגה מצגת עמדת המחוז.

שני משיח-משרד התחבורה מציגה את עמדת משרד התחבורה.

ראובן לדיאנסקי: יש מטרה למשרד איכות הסביבה ליצור אנרגיה מתחדשת. קיימת הזדמנות שהחזיתות יהיו עם פאנלים סולרים שיספקו באופן משמעותי את החשמל לבנין עצמו. אני מבקש את כל ההסברים וההתחייבויות על מנת לוודא שהבנין כלפי חוץ לא יוצא מפגש שמייצר התחממות גלובלית. קומת הכניסה שמתנדפת לבגין יוצר פליטה למרחב ציבורי שאי אפשר לקבל. הבנתי שהפליטה של המסחר לכיוון איילון וזה חייב להיות בהתאם לפיתוח של קירוי איילון שיוקם בשנים הקרובות.

מיטל להבי: מעברים של 8 מ' שבו יעמדו דוכנים אינם סבירים. בדיונים הקודמים דובר על 10 מ'.

התשובות לגבי רוחב המדרכה וכמות האנשים שממתינים לאוטובוסים אינם מספקים. איך מחברים בין הרכבת הקלה לרכבת הכבדה? יש מאות מטרים ולא סביר שאנחנו לא מייצרים את החיבור הזה כי הקומה הזו היא כמו אולם נוסעים. אני רוצה לדעת שהמעבר הוא במפלס אחד.

אסף הראל: לצפות מאתנו לקבל החלטה על פרויקט הזה על סמך הגלויה זה לא רציני. מבחינתי אי אפשר להצביע על הפרויקט הזה היום. יש לנו מחויבות להסתכל על הסקילייט של ת"א, כדי שיהיה לנו קו רקיע שפוי. לאשר מגדל כזה כאשר לא ידוע מה יהיה מבחינה תחבורתית זה בעייתי. אי אפשר לאשר תוכנית עיצוב כזו בלי פתרונות. הפרויקט צריך להציג שלביות בהתאם לתחבורה שתבנה. לגבי החומריות והחיפוי, תכנית העיצוב צריכה להציג פתרונות.

חן אריאלי: הקניון חוטף את האזרחים מהמרחב הציבורי למרחב פרטי נוטה צריכה. יש כמה שאלות בנושא מגורים, איזה סוג מגורים האם יש הקצאה לדיור ציבורי, שטח של מבנה ציבור בהיקף של 2,150 מ'.

זה אחוז נמוך. כמה מקומות חניה מתוכננים? מה תקן הבידוד של החלונות? אני מצטרפת לאסף שאי אפשר להחליט היום.

ציפי ברנד: מצטרפת לעמדה שלא ניתן להצביע על סמך הנתונים שעומדים בפנינו. תקני הבניה צריכים להתייחס בצורה יותר מחמירה לכל הבניה של מגדלים מוטי סינוור כאשר יש חומרים יותר טובים ולדרוש אותם כתקן עירוני. אני לא רואה איך כל כך הרבה אנשים עוברים במרכז גם מבחינה תחבורתית, היום לא נעים לעבור במרכז עזריאלי, הצומת לא מתקשרת עם העוברים בה. כל נושא התחבורה לא פתור. אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לחברי.

ליאור שפירא: זהו פרויקט יפה. צריך לוודא ש בחיבור בין רכבת ישראל, לרכבת הקלה יהיה פתוח לכל מה שאפשר להתהלך ברחוב שיוכל לעבור במעבר. מעבר החציה לא מוצלח בצד המזרחי, יש למצוא דרך להפריד בין הכיכר למעבר החציה. הבנתי שאתם בונים מתקן לאופניים אבל אתם רוצים לקחת תשלום עבור החניה לאופניים, אני מבקש שתשקלו שוב לא לקחת כסף על החניה הזו. ברגע שתגבו כסף זה יעודד אנשים לא להגיע עם אופניים.

מלי פולישוק: הכוונות היו נפלאות אבל המרחב הציבורי נתפס ע"י השבלול הזה שמחבר בין מתחם למתחם, אבל זה בעצם יוצר קיר של 3 קומות כמו חומה בכל הבלוק, לכן צריך למצוא לו פתרון, אין כמעט ירוק, לא נעים ללכת כהולך רגל. בנוגע להורדת נוסעים לא נראה שיש מקום מוקצה לכך.

דנה עזריאלי: כל החזית המסחרית משתנה. כל המטרה של השינוי הינה שהאזור יהיה ידידותי, מה גם שיש 11 מ' של מדרכה כולל נתיב אופניים. אני חייבת לאפשר אזור פריקה כדי לתפעל את המקום הקיים. חן שליט תמיר יועץ הבניה הירוקה: הפרויקט עומד בתנאים של עיר ירוקה הוא מכוון לבניה ירוקה. אנחנו מאמינים שנוכל לעמוד בליד סילבר ונוכל לעמוד בגולד. כרגע הפי בי יהיה קרוב ל 2000 מ' בקומות למטה למרות שיש שם הסתרות. גם אנחנו נמדוד את הפחמן. בתכנון בקומה הטכנית יש בדיקה של פי וי. ראובן לדיאנסקי: כמה חשמל 2000 מ'?

חן שליט תמיר: הם יעברו את האחוז אחד מהאנרגיה ראובן לדיאנסקי: אתם יכולים יותר.

חן אריאלי: מה בנוגע למשטר הרוחות? איך משפיע הצל שהמגדל הזה עומד להטיל? יועץ לאיכות הסביבה- רון לשם: המגדל עומד בתקנים והבדיקות עומדות בדרישות של משטר הרוחות. מודל מתמטי הוצג שם, לא עלתה בעיה להולכי הרגל שעוברים שם. אנחנו בדקנו את נושא של פליטות האוויר ומדידות זיהום אוויר במקום ונתנו פתרונות לכך כולל נושא של הצללה. בדקנו את כל נושא איכות הסביבה כדי לעמוד בכל התקנים הנדרשים, אין פליטות בקומות הנמוכות.

חן אריאלי: בנושא הרוחות אתם עומדים בתקנות?

משה צור: בכל מגדל אנחנו עוברים בדיקות של משטר הרוחות במינהרות רוח במכונים המחמירים. בעיית רוח אין במגדל הזה, כי הדאוונדרפט נעצר, בדיקה יסודית של ה RWI מעידה על כך.

רגב יועץ תנועה: השאלה לגבי מעבר החציה וכל האירוע הכיכר הזו הוא אירוע שנתנו לו מענה בדיאלוגים עם הצוותים שהיו מולנו. מעבר החציה הפך להיות מעבר חציה משני, כי יש מעבר תת קרקעי.

אורי גת: התב"ע הגדירה 2 מעברים במפלסים שונים, התכנית מאפשרת מעבר במפלס הקרקע ומעבר נוסף בתת הקרקע שיוצא אל הדופן המזרחי של הפרויקט. המעברים הללו מצטרפים למעברים שיש היום.

ליאור שפירא: מתי שרכבת ישראל תרחיב צפונה ותגיע בדיוק למעבר החציה, אנשים ירצו לעבור לרכבת הקלה והדרך היחידה תהיה רק דרך כיכר התנועה.

משה צור: זו לא הדרך היחידה. יש להם 2 אופציות ממילא צריכים לרדת לרכבת.

רגב: הצומת התנועתית הפכה לכיכר אשר מסדרת את היציאה מחצרות המשק ומהמגדל. במקום שיש בו כיכר אנחנו מאפשרים מעבר חציה. המעבר הזה הוא מחויב ואת הצומת הזו לא ניתן להזיז כי יש חצרות תפעוליות. הכיכר הזו מחברת כניסה ויציאה לאזור התפעולי.

אודי כרמלי: הפרויקט קריטי מכל הבחינות. נאמרו הרבה הערות שמצריכות כניסה לפרטים ואני מבין שבפורמט הזה לדון ולהבין את המכלול הכולל ב 10 ד' בלתי אפשרי. לרוב הנושאים שנאמרו על ידי חברי הועדה יש מענה טוב. התכנון שהוצג הינו מיטבי, תוך הטמעת הערות המחוז ומשרד התחבורה, עם זאת, התוכנית עדיין לא שלמה.

ראוי לקבוע במהרה פגישה ארוכה אצל יו"ר הועדה עם נציגי היזם על מנת ללמוד את מרכיבי התוכנית, אי אפשר לצפות להבין את כל המרכיבים. חלק מהשיח יעשה מול משרד התחבורה והמחוז.

מטרת הדיון אצל יו"ר הועדה היא ללמוד את התוכנית ושהנתונים יהיו ברורים.

דנה עזריאלי: אנחנו בפגישות שבועיות עם העיר, עובדים על התוכנית 3 שנים, באנו לכאן להעביר את התוכנית ולהתחיל לבנות. אנחנו עובדים מאד קשה ומקבלים את הייעוץ הנכון. מושקע רצון טוב והתחשבות בדרישות העירוניות. אני חושבת שצריך ללמוד את פרטי הפרויקט ולקחת בחשבון שמדובר בכספי משקיעים. מה הצעד הבא?

דורון ספיר: הדיון יחזור לשולחן תוך 30 יום.

בישיבתה מספר 0019-19ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה החליטה :

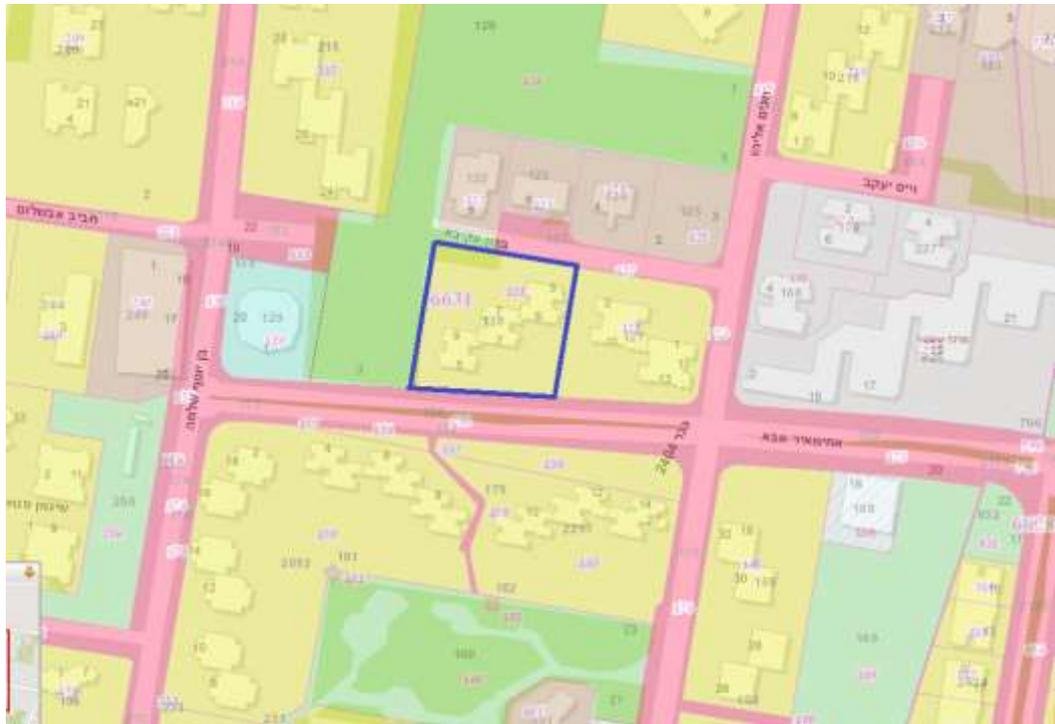
לשוב ולדון בעוד 30 יום לאחר הצגת הפרויקט לחברי הועדה אצל יו"ר הועדה .

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

התוכן	מס' החלטה
507-0301531 תא/מק/4459 - אחימאיר 5-9 הריסה ובניה חדשה	20/11/2019
דיון בדיווח (2) - עתירה מינהלית	10 - - 19-0019

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית.

מיקום: המגרש בשכונת רמת אביב ג'. מדרום רח' אחימאיר, ממערב שצ"פ, מדרום רח' ברוך ומזרח מגרש מגורים. בקרבת המגרש מרכז הקניות והבילוי שוסטר.



כתובת: תל אביב יפו, שכונת רמת אביב ג'
רחוב אחימאיר 5-9

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6631	מוסדר	חלקי	128	-

שטח התכנית: כ- 5.5 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: אקרו נדל"ן
בית וגן

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: כיום קיימים על המגרש שלושה בניינים מחוברים בקיר משותף, בני 6 קומות על קומת עמודים, סה"כ 72 יח"ד. שטח המגרש הפנוי משמש בחלקו לגינון וברובו לחניה עילית.

מדיניות קיימת: לפי תכנית המתאר תא/5000 תותר תוספת יחידות דיור בשכונה מתוקף תכנית מאושרות (כולל זכויות הרחבות ותמ"א 38). גובה עד 15 קומות (לא כולל הקלות). סביבה מתאפיינת בבניינים בני כ-18 קומות ממערב.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/1839, תא/1, תא/ג1, תמ"א 38/3.

יעוד קרקע קיים: מגורים מיוחד ג'.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): מכוח התכניות התקפות, ל1, ג1 ו-1839, מותרות 24 יח"ד בכל אחד מ-3 המבנים בשטח של 110 מ"ר כל אחת. סה"כ 72 יחידות דיור בשטח עיקרי כולל של 7,920 מ"ר.

בנוסף, מותרת תוספת קומות, סגירת קומה מפולשת ותוספת שטחים לדירות בהתאם להוראות תמ"א 38/3.

לאחר שינוי הצפיפות המותרת בתוכנית זו, יעמוד היקף השטחים העיקריים מכח התוכניות התקפות ותמ"א 38 על 13,431 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע :

תכנית בסמכות מקומית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 המסמיך את מוסד התכנון לקבוע הוראות, בין השאר, בענייני יח"ד, גובה, קווי בנין ועיצוב אדריכלי.

תיאור מטרות התכנון

1. פיתוח והתחדשות המתחם, במתכונת של "הריסה ובניה מחדש".
2. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש מ-72 יח"ד ל-170 יח"ד.
3. קביעת הוראות בינוי והגדרת הגובה המותר לבניה במגרש כדלקמן: 2 מבנים בגובה 19 קומות מעל קומת הקרקע. מבנה מסד לאורך רחוב אחימאיר בגובה 4 קומות מעל קומת הקרקע.
4. קביעת שטח למרפסות.
5. קביעת הסדרי תנועה וחניה במגרש.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך רחוב אחימאיר לצורך הרחבה משמעותית של המדרכה והקמת שביל אופניים.
7. שינוי קו הבניין.

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע המוצע הינו מגורים ג'. (שינוי יעוד הקרקע בין המצב המאושר – מגורים מיוחד ג' ליעוד המוצע, הינו בהתאם להגדרות המבא"ת).

השימושים המוצעים בייעוד זה הינם למגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר ומועדון דיירים. תותר הקמת בריכות שחיה במגרש.

זכויות בניה מוצעות:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע (1)	מתחת לקרקע (2)
	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	13,431	245%	4,029	30%
			15,015	270%

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

הערה

1. זכויות הבניה המדויקים יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה על פי תכניות תקפות ותמ"א 38 על שינוייה.

חישוב שטחים עיקריים לפי נוסח מופקד של שינוי א/3 לתמ"א 38:**זכויות מכח תכניות תקפות:**

$$72 \text{ יח"ד } 110X \text{ מ"ר} = 7,920 \text{ מ"ר}$$

זכויות מכח תמ"א 38

$$72 \text{ יח"ד } 13X \text{ מ"ר} = \frac{936}{8,856} \text{ מ"ר}$$

$$8,856 \text{ מ"ר} / 6 \text{ קומות} = 1,456 \text{ מ"ר שטח קומה טיפוסית}$$

$$1,456 \text{ מ"ר } 3.1X \text{ קומות} = 4,575.6 \text{ מ"ר}$$

$$7,920 \text{ מ"ר} + 4,575.6 \text{ מ"ר} = 13,431.6 \text{ מ"ר סה"כ שטח עיקרי}$$

חוו"ד היועצת המשפטית:

מאחר והועבר תיקון א3 לתמ"א להערות הועדות המחוזיות ואנו ערים להיקף הזכויות שמבוקש לאשר בהריסה ובנייה חדשה ולאופן חישוב הזכויות, ניתן לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית, כאשר תחשיב הזכויות יערך ע"פ התיקון המוצע. תנאי להפקדה יהיה אישור תיקון א3 לתמ"א. סביר להניח שעד להפקדת התכנית יהיה לנו נוסח סופי של התיקון ונוכל על בסיסו לסגור את חישוב השטחים הסופי.

נתונים נפחיים

מספר קומות: 19 קומות מעל קומת הקרקע. סה"כ 20 קומות. תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה. לאורך רחוב אחימאיר מסד בגובה 4 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ 5 קומות.

גובה: גובה מקסימאלי הינו עד 90 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

תכסית: על קרקעית - 30%

תת קרקעית - 85%

קווי בניין: מדרום - לרחוב אחימאיר: 5 מ'. קו בניין למרפסות 3 מ'.

מצפון - לרחוב עקיבא ברוך: 5 מ'

ממזרח - למגרש מגורים: 4 מ'.

ממערב - לשצ"פ: 4 מ'. קו בניין למרפסות 2 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

מוצעים שני מגדלי מגורים על שטח המגרש, וביניהם שטחים מגוונים פתוחים לרווחת הדיירים.

התכנון כולל מסד בגובה של 5 קומות המהווה דופן בנויה לרחוב אחימאיר. בקומת הקרקע לאורך הרחוב ימוקמו שטחים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר ומועדון דיירים. יותר בעתיד שימוש מסחרי בחזיתות הפונות לרח' אחימאיר.

רחוב אחימאיר יורחב לאורך המגרש, באמצעות זיקת הנאה בקומת הקרקע, אשר תשמש למעבר הולכי רגל ושביל אופניים.

מספר יחידות הדיור כולל 72 יחידות עבור דיירי המתחם ו- 98 דירות תוספת.

לא תותר הפניית דירות גן לחזיתות הרחוב ולצדדים.

תחבורה, תנועה, תשתיות

כל החניה במגרש תהיה תת קרקעית, לרבות פינוי האשפה. כניסה ויציאה למרתפים תהיה מרחוב עקיבא ברוך. לאור מוסדות החינוך ברחוב עקיבא ברוך היוצרים עומס תנועה בבקרים, מוצעת יציאה נוספת

מהחניה אל רחוב אחימאיר. יציאה זו היא חד נתיבית ברוחב 4 מ' ותאפשר יציאה מערבה (פניה ימינה) בלבד.

תותר הקמה של עד 3 קומות מרתף. מספר מקומות החניה המוצע הינו לפי התקן התקף. לאורך רחוב אחימאיר מתוכננת הרחבה של המדרכה באמצעות זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבניין ברוחב של 5 מ'. זאת על מנת לאפשר מדרכה רחבה והוספה של שביל אופניים לרווחת הציבור.

עיצוב

התכנון מייצר דופן רחוב בנויה לרחוב אחימאיר ומדרכה רחבה ונוחה להליכה. בשל היותם נצפים מכל הכיוונים, המגדלים המתוכננים מפנים חזית קדמית לכל הכיוונים, ומסתורי הכביסה מוצנעים. הבניינים ממשיכים את קו הרקיע של המבנים הגבוהים בסביבתם הקרובה.

איכות סביבה

בדיקות איכות הסביבה יבוצעו בהתאם להתקדמות התכנית.

תנאים למתן היתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
2. אישור רשות התעופה האזרחית
3. הבינוי יתבצע לפי עקרונות בניה ירוקה
4. תוקם חברת אחזקה וניהול לשטחים המשותפים

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (מאושר)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	270% שטח עיקרי מ"ר	270%
גובה	קומת עמודים + 6 קומות+חדרים על הגג לפי תכנית ג1.	קומת קרקע +19 קומות. קומת מגורים אחרונה בנסיגה.
תכסית מקומות חניה	לא נקבע גובה מקסימאלי במטרים	90 מ' ממפלס הכניסה
	אין הגדרת תכסית	30%
	ע"פ התקן התקף	ע"פ התקן התקף

התאמה לתכנית המתאר תא/5000:

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	אזור מגורים בבניה מרקמית	+
	רח"ק מקסימאלי:	3.6	+
נספח עיצוב עירוני	מספר קומות מקסימאלי:	5+15 (כהקלה)	-
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	מס' 102 מתחם מגורים רגיל	+

בדיקת מאזן שטחי ציבור:

כחלק מתהליכי אישור תוכנית אבא אחימאיר 5-9 נדרשה היחידה לתכנון אסטרטגי לערוך בדיקת צורכי ציבור עבור התוכנית. לנוכח היקפה המצומצם מאוד של התוכנית (תוספת 95 יח"ד בלבד) ומיקומה בשכונה קיימת הכוללת אלפי יח"ד, נערכה בדיקת מאזן שטחי ציבור עבור השכונה כולה.

בשכונת רמת אביב ג' (כולל החלק של שכונת אפקה שמצפון לרח' קרן קיימת) התגוררו בסוף שנת 2013 13,275 תושבים. בשכונה מתוכננת תוספת של כ- 550 יח"ד במספר תוכניות מאושרות או בתהליכי אישור מתקדמים (כולל בתוכנית אחימאיר 5-9), ולאחר מימושן אוכלוסיית השכונה צפויה לגדול ל- 14,775 תושבים.

עבור האוכלוסייה הצפויה בשכונה נדרשים נורמטיבית 63 דונם שב"צ מקומי (ועוד 15 דונם שב"צ כלל-עירוני) ו- 74 דונם שב"פ מקומי (ועוד 44 דונם שב"פ כלל-עירוני). שטחי הציבור המאושרים סטטוטורית בשכונה- 111 דונם שב"צ ו- 130 דונם שב"פ, נותנים מענה לא רק לשטחים הנדרשים ברמה המקומית אלא גם לשטחים הנדרשים ברמה הכלל-עירונית.

שירותי הציבור הפועלים כיום בשכונה נותנים מענה כמעט לכל צורכי האוכלוסייה. שירותים חסרים יוכלו לקבל מענה במסגרת המגרשים לבנייני ציבור הקיימים, הן בבניה חדשה על מגרשים פנויים והן כתוספת בניה למוסדות קיימים.

כך, לאחרונה, זוהה צורך בבי"ס יסודי חדש בשכונה ואותר עבורו מגרש מתאים (מגרש לבנייני ציבור ששטחו כ- 10 דונם בין רח' קרן קיימת לרח' בוקשפן). במגרש סמוך לו מתוכנן מעון יום לגיל הרך (3 כיתות) שישלים את מספר הכיתות הנדרשות עבור אוכלוסיית השכונה הצפויה (14 כיתות לעומת 12 הקיימות).

לסיכום, הבדיקה מראה שמבחינת מאזן שטחי ומוסדות הציבור, שכונת רמת אביב ג' יכולה להכיל בתוכה לא רק את האוכלוסייה הצפויה בתוכנית אחימאיר 5-9 אלא גם אוכלוסייה רבה נוספת אם יוחלט לקדם תוכניות התחדשות נוספות בעתיד.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס :
מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא :

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר תכנית מקוונת 507-0301531	שם התכנית תא/מק/4459 אחימאיר 5-9	
עורך התכנית אדרי אבנר ישר, ישר אדריכלים	מגיש התכנית אקרו ייוזם, בית וגן	
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עממאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב-יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input checked="" type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
(א) התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
שינוי בקו בנין	4)א(א)62	קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית
שינוי הנוכח הסותר לבניה	א(א)4)א62	שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה.
הוראות כינוי ועיצוב אדריכליים	5)א(א)62	בניה מלווה דופן רחוב עם שטחים משותפים או דירות בקומות הקרקע ללא הצמדת גינות לחזית הרחוב ונסיגה של 3 מ' בקומת מגורים אחרונה.
תוספת יחידות דיור ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים לפי תכנית תקפות.	8)א(א)62	הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצורך הרחבה משמעותית של המדרכה והקמת שביל אופניים.	19)א(א)62	קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה כאמור בסעיף 8)ב3 ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה.
הוספת שטחי שירות	4)א(א)1)א62	הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש בהיקף שלא יעלה על 30% מוחשטח הכולל המותר לבניה במגרש.





תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל
אגף תכנון ובניין ערים

אסמכתא נכנס : מספר אסמכתא
אסמכתא יוצא : מספר אסמכתא

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	052082013		2/2/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2434976-9		2.2.2016

העתיקים

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור תיקון א3 לתמ"א 38, אשר חישוב הזכויות בתכנית מתבסס עליו.
 2. חתימת היזם על כתב שיפוי
 3. השלמת סבב הערות טרם הפקדה
 4. שטחי הבניה במסגרת הרח"ק המקסימלי המותר בתכנית המתאר, תכניות תקפות ותמ"א 38.
 5. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזיתות הראשיות והצדיות
 6. ירשמו בהוראות התכנית תנאים להיתר בניה :
- א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיקר או מי מטעמו אשר תכלול תכנית פיתוח לכלל המגרש, פרוט חזיתות הבניין, מיקום המערכות הטכניות וכיו"צ.
- ב. מילוי התנאים הכלולים בקובץ ההנחיות העירוני ולבניה ירוקה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/02/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/02/2016

בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל : אנו גאים להציג תוכנית להריסה ובניה חדשה ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38 התיקון האחרון. הפרויקט מחליף 3 מבנים. אנחנו משנים את חתך הרח' ומציבים מבנה נמוך פתוח לרחוב בלי גדרות ובלי דירות גן וחזית שמשדרת עירוניות. אדריכל אבנר ישר : מפרט את התוכנית במצגת. מיטל להבי : גם חניית אורחים היא תת קרקעית? אבנר ישר : כ300 חניות. נתן אלנתן : מה ממוצע של הדירות. אבנר ישר : 93 מ' לבעלים ודירות יזם עד 81 מ'. נתן אלנתן : דירות קטנות עד 120 מ'. מיטל : התחשיב הוא לפי תמ"א 38 הוא 13 מ' זה הממ"דים נכון? מאיר אלואיל : התמ"א מאפשרת 13 מ' שטח עיקרי וחוף מזה 12 ממ"ד. אורלי אראל : התבי"ע תופקד לאחר שתיקון א3 לתמ"א 38 א' יקבל תוקף. מאיר אלואיל : יש סל זכויות אך נדרשת תכנית כיוון שמצפיפים ומוסיפים יותר יחידות וקומות בהתאם לתיקון. נתן אלנתן : כל נוסח שנקבע הוא כפוף לתיקון הסופי של התמ"א. מיטל להבי : מה גודל הדירות? מה התכסית של הבניה? ראובן לדיאנסקי : התפיסה התכנונית כאן יש אנטי התכתבות עם הרחוב יש כאן חומה באמצעות הבניה המרקמית, אני מתנגד לבניה המרקמית גם במחיר לתת זכויות על המגדלים. גם מפתח של 2.1 זה עדין ריווחי ליזמים. נתן אלנתן : זוהי לא תוכנית של פינוי בינוי שבה צריך לבדוק רווחיות, זוהי תוכנית של תמ"א 38, ניתנים כאן זכויות לפי תמ"א 38 גם אם זה לא כלכלי. מיטל להבי : 72 האם יש שיתוף פעולה עם הדיירים. זיו יעקבי : לפרויקט הזה חתמו למעלה מ-80% מהדיירים, הוגש דו"ח כלכלי לעירייה.

דיון פנימי :

מאיר אלואיל : הרחוב עתיד לשנות את פניו. כל התפיסה של הרח' משתנה כדי להפוך אותו לעירוני יותר. הבניה המרקמית היא לא חומה, זו הסנונית הראשונה ברחוב, יצטרפו אליו הפרויקט בפינת בן יוסף ושדרוג מרכז שוסטר.

מיטל להבי: האם יש מעברים או זיקות הנאה?
מאיר אלואיל: כן, יש מעבר דרך הפרויקט מרח' אחימאיר ומהשצ"פ ממערב אל רחוב עקיבא ברוך בעורפו.

ראובן לדיאנסקי: אם בקומות התחתונות היינו עושים 4 דירות בקומה ובקומות העליונות 6 דירות בקומה לגובה של 19 קומות זה יכול לשפר את התכנית הזאת ופותח את הבניה המרקמית.

אורלי אראל: זו תפיסה עירונית שהצגנו פה לאורך עשר שנים האחרונות, בכדי לחזק שכונות פרבריות את יוצר בינוי מלווה רחוב. בניה אורכית לאורך כל הרחוב במקרה הזה זה ברח' אחימאיר.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע לאור המגבלה של 20 קומות, עד הקומה ה-6 או מה שיקבע, יהיו 4 דירות בקומה ולאחר מכן הבנין התרחב ל-6 דירות בקומה.

נתן אלנתן: בשביל זה צריך לעשות שינוי תפיסה תכנונית. בפרויקט אחד אי אפשר לבטל תפיסה.

ראובן לדיאנסקי: יש כאן 3 נושאים לשינוי. אחד לאפשר את הנגישות והפתיחות לרח' ללא החומה בדמות החומה המרקמית. שתיים לאפשר את הפרויקט מבלי להוריד בזכויות הבניה, ושלוש מגבלת הקומה אין בעיה לעשות 23 קומות.

נתן אלנתן: אי אפשר לבוא ולעשות שינוי תפיסה תכנונית כרגע לשם כך צריך לעשות דיון נפרד.

ראובן לדיאנסקי: זו הצעתי.

מיטל להבי: איך זה יוצר דופן רחוב חיה גם בגלל השימושים, ולכן אחת השאלות היא מה אנחנו מכניסים בשימושים.

מאיר אלואיל: יש מסחר חזק בשוסטר ויתווסף לרחוב גם מסחר במגדל המתוכנן בפינת בן יוסף ולכן אין דחיפות בפרויקט הזה לחזית מסחרית.

ראובן לדיאנסקי: מדוע שלא תישקל אפשרות שהבניה המרקמית תבנה מאחורה.

נתן אלנתן: ברגע שיש רח' עם המון מסחר צריך למצוא איזון. הרעיון שיש כאן הוא לעשות פונקציות שמשרתות את האוכלוסייה.

עודד גבולי: עולה כאן השאלה מתי דופן רחוב מוסיפה או גורעת, עם מסחר או בלי מסחר. במקום שאנחנו חושבים שכן צריך עם מסחר אנחנו דורשים זאת, רחוב אחימאיר הוא רחוב שהולכים בו ולכן לא צריך מסחר מה גם שיש.

ראובן לדיאנסקי: מאחר וזה רח' שהולכים בו צריך את הקטע הירוק.

אבגידור פרויד: בניסיון לכפות על העיר תוכנית אחת מקצה לקצה וזו טעות הסטורית. התחושה ללכת במגדלים היא תחושה לא טובה. הצורך לדוגמא שדופן מלווה רחוב ישקם עם מסחר. הפרויקט יהווה תקדים לכל רמת אביב שזו שכונה פרברית שנבנתה עם אחוזי בניה נמוכה ולכן שיתנו במקום 72 יח"ד 170 יח"ד הכל יהיה סגור ותיווצר הרגשה של חומה כאשר כעת יש שם שטח ירוק הפרויקט יהפוך לתקדים. איתי ארד פנקס: חשבתי שיהיה מסחר וכדאי להוסיף זאת.

ראובן לדיאנסקי: צריך שטח פתוח חוץ מהמגדלים.

נתן אלנתן: הצעה:

לאשר את התוכנית בכפוף לתיקונים הבאים:

- קומת קרקע בעלת חזית מסחרית
- שטחי השירות ע"פ התוכניות התקפות.
- מעבר עם זיקת הנאה בקומת הקרקע של המבנה הנמוך בצמוד למגדל ברוחב של לפחות 5 מטר.
- תיקון במצב הקיים בדרפט- בטבלה.
- סך הזכויות הסופי יקבע ע"פ תמ"א 38 תיקון א'.
- סך החניות יהיו 340 חניות.

הצעה של ראובן לדיאנסקי: אני מזדהה ע"פ דברי אביגדור.

הצעה למסחר בחזית היא הצעת סרק.

הבניה המרקמית תבוטל יקבלו את הזכויות שלהם במגדלים. הרחבת מקומות החניה במקום 300 יהיו 340 חניות.

הצבעה:**בעד הצעתו של נתן אלנתן**

נתן אלנתן, יהודה המאירי, ניר סיבליה, מיטל להבי

הצבעה:**בעד הצעתו של ראובן לדיאנסקי**

ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

הצעה של אל נתן התקבלה.

הוועדה מחליטה:

- לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתיקונים הבאים:
- קומת קרקע בעלת חזית מסחרית.
 - שטחי השירות בתכנית יהיו ע"פ התוכניות התקפות.
 - מעבר עם זיקת הנאה בקומת הקרקע של המבנה הנמוך בצמוד למגדל ברוחב של לפחות 5 מטר.
 - תיקון במצב הקיים בדרפט- בטבלה.
 - סך הזכויות הסופי יקבע ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'
 - סך החניות יהיו 340 חניות.

משתתפים: נתן אלנתן, ניר סיבליה, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, איתי פנקס ארד, שמואל גפן.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7409 בעמוד 1841 בתאריך 26/12/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

06/01/2017	ישראל היום
05/01/2017	The Marker
05/01/2017	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מענה:	התנגדות מס' 1:
1. לסעיף 1.1 (לעניין הצגת האפשרות לבניה דומה במגרש הגובל והסטת המבנה הדרומי מערבה): לתכנית צל אין מעמד מחייב ולכן אין טעם לצרפה לנספח הבינוי אם זאת על מנת לוודא מרחק מינימלי סביר בין הבינוי המוצע לבינוי הקיים או עתידי במגרש הגובל, נמליץ על הגדלת קו בניין צדי מזרחי מאושר מ-4 מ' ל-6 מ'.	טלי ענבר – גולן, עו"ד ממשרד בלטר, גוט, אלוני ושות'. יגאל אלון 96 תל אביב 6789140. מייצגים את חלק מדיירי רח' אחימאיר 11 (הגובל במגרש הנדון)
מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהגדיל את קו בניין צדי מזרחי ל-6 מ'.	1.1 מבקשים שיצורף לתכנית נספח או מסמך רקע המציג את האפשרות לבניה דומה למוצעת גם במגרשם כדי להבטיח אפשרות זו ושהמבנה הדרומי המוצע יוסט 15 מ' מערבה ע"מ לאפשר פינוי בינוי בעתיד גם במגרש המתנגדים ומרקם חיים תקין.
2. לסעיף 1.2 (לעניין מיקום רמפת החניה): המיקום המוצע אינו מחייב ויקבע בתכנית עיצוב/ היתר בניה. אם זאת מיקום הרמפה המוצע יאפשר הצמדת או איחוד רמפה עם המגרש	1.2 מבקשים שרמפת החניה תוסט כ-30 מ' מערבה כיוון שמיקומה המוצע עשוי להוות

<p>הגובל בפרויקט עתידי. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. מיקום הרמפה לא יוגדר כמחייב בהוראות התכנית.</p> <p>3. לסעיפים 1.3, 1.5, 1.8, 1.9 (לעניין החזית והשימוש המסחרי): החזית והשימוש המסחרי מגבירים את העירוניות ומצטרפים לשימושים דומים לאורך הרחוב. אם זאת מומלץ להגביל כמבוקש את השימושים המסחריים בהתאם לתא/5000 לשימוש מסחר 1, יוגבלו שעות הפתיחה ויחויבו באמצעים כתנאי למתן היתר בניה אשר ימזערו את ההשפעות הסביבתיות כגון רעש וזיהום אויר.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. השימושים המסחריים יוגבלו כמפורט לעיל.</p> <p>4. לסעיף 1.4 (לעניין ביטול מבנה בן 4 קומות): הבינוי המוצע מעשיר את אפשרויות סגנון המגורים בשכונה בכך שמשלב מגדלי ומרקמי ודירות קטנות בבינוי ייחודי מעל חזית מסחרית. לא נמליץ להותיר את הפרויקט מגדלי בלבד. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>מטרד.</p> <p>1.3. מבקשים ששימוש מסחרי יבוטל כליל ולחלופין יוגבלו השימושים המסחריים בהתאם לתא/5000 לשימוש מסחר 1, יוגבלו שעות הפתיחה ויחויבו באמצעים כתנאי למתן היתר בניה אשר ימזערו את ההשפעות הסביבתיות כגון רעש וזיהום אויר.</p> <p>1.4. מבקשים את ביטול מבנה המגורים בן 4 קומות החורג מקו תכנית הקיים ומותיר מעט שטחים פתוחים במתחם ואינו עולה עם אופייה הפרברי של השכונה.</p>
--	--

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 2: זיו ישעיהו, נציגות הדיירים מרח' אחימאיר 5-9 (המגרש הנדון).</p>
<p>5. ראה מענה מס' 3.</p>	<p>1.5. רוב בעלי הזכויות מעוניינים בקידום התכנית אך מתנגדים באופן נחרץ לתוספת שטחי מסחר לתכנית מחשש שיגרם להם נזק כיוון שתמשוך עסקים מפוקפקים, תגרור הזנחה ושאר מטרדים ברווחת הציבור והדיירים.</p>

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 3: אדם שפרוך, עו"ד ממשד יגאל ארנון ושות' מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6702101. מייצג את חב' בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב וחב' אקרו מכרזים בע"מ (מגישי התכנית).</p>
<p>6. לסעיף 1.6 (לעניין חברת ניהול): מומלץ: לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 1.6.2 (1) לתקנון כך שתנאי לאכלוס הפרויקט יהיה הקמת או התקשרות עם חברת ניהול לטיפול בשטחים המשותפים.</p>	<p>1.6. מבקשים תיקון סעיף 1.6.2 (1) לתקנון כך שתנאי לאכלוס הפרויקט יהיה הקמת או התקשרות עם חברת ניהול לטיפול בשטחים המשותפים. זאת על מנת לאפשר גמישות להתקשרות עם חברת ניהול קיימת מוכרת ובעלת מוניטין.</p>
<p>7. לסעיף 1.7 (לעניין הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע). כוונת הסעיף הנדון בהוראות התכנית אינה לעודד הצמדת גינות אלא להבטיח כי ימנעו סיטואציות קונפליקטואליות המובילות להגבהת גדרות כלפי הרחוב ומגרשים גובלים. המבוקש יותר ככל שאינו מתנגש עם הנחיה מרחבית ולכן ההבהרה מיותרת. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1.7. מבקשים תיקון סעיף 4.1.2 (ב) (5) לתקנון כך שיובהר למען הסר ספק כי בהמשך לאי התרת הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזיתות הרחובות אחימאיר ועקיבא ברון ולחזיתות הצדיות, ניתן יהיה להצמיד לדירות הקרקע שטחים "בעומק" המקרקעין, שאינם גובלים בקווי המגרש.</p>

<p>8. ראה מענה מס' 3.</p>	<p>1.8. מתנגדים לתוספת שטחים מסחריים בתכנית כיוון שאין להם הצדקה והתכנות כלכלית כיוון שברחוב 2 מרכזים מסחריים העתידים לגדול ולהשתדרג, החזית המסחרית המוצעת בתכנית מנותקת מרצף מסחרית ובעלי הזכות בנכס מתנגדים אף הם לתוספת שטחי מסחר.</p>
<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 4' - 10: צפניה שצקי מרחוב בן יוסף שלמה 30 תל אביב - יפו 6912529. חבר ועד שכונת רמא"ג וועד בית רח' בן יוסף 30, יצחק ניסני מרחוב בן יוסף שלמה 5 תל אביב - יפו 6912505, ארז גזית מרחוב בן יוסף שלמה 24 תל אביב - יפו 6912524, יגאל ברוך מרחוב בן יוסף שלמה 28 תל אביב - יפו 6912528, נגה בכר מרח' דרזנר יחיאל 8 תל אביב - יפו 6949760, פאלק פיש מרח' אליהו חכים 4 12 תל אביב - יפו, שאול מחרז מרח' בויאר אברהם 1 תל אביב - יפו 6912701.</p>
<p>9. ראה מענה מס' 3.</p> <p>10. לסעיף 1.10 (לעניין תוספת זכויות בניה ויח"ד והגדלת הצפיפות והשפעתם על התנועה והחניה): בהכנת תכנית המתאר תא/5000 נבחנה תוספת זכויות למגורים בשכונה בראיה על צרכים נורמטיביים כשטחים פתוחים ומוסדות ציבור וההשפעה על התנועה והחניה בשכונה. הוחלט כי הפוטנציאל הקיים הרב של שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים והפוטנציאל המצומצם של מבנים העומדים בקריטריונים של תמ"א 38 מאפשרים להתיר תוספת מוגבלת בהתאם לתכניות מאושרות שלא מומשו כתכניות הרחבה ותמ"א 38. כל זאת כדי לאזן את הרצון להתחדשות עירונית ושמירה על רמת שירות תחבורתית בשכונה עירונית מצטופפת.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>11. לסעיף 1.11 (לעניין גובה המגדלים המוצע): הגובה המוצע למגדלי המגורים תואם את המותר בשכונה בתכנית המתאר תא/5000 בתוספת הקלות (5+15) כמו כן בסמוך ברח' בן יוסף קיימים מבנים בני 18 קומות ומאושר מבנה מגורים מעל קומות מסחר בגובה כולל של 19 קומות כך שהמוצע לא יהיה חריג בסביבתו.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1.9. מתנגדים לכל חזית מסחרית שהיא ועירוב שימושים במסגרת מיזם מגורים.</p> <p>1.10. מתנגדים לתוספת זכויות בניה, תוספת יחידות דיור והגדלת צפיפות המוצעת שתיצור עומס על התשתיות הקיימות ותחריף את העומס התנועתי ומצוקת החנייה הקיימים ברחוב ובשכונה.</p> <p>1.11. מתנגדים ל-2 המגדלים המוצעים בגובה 19 קומות חריג לסביבתם ויגרום לירידת ערך הדירות בבתים הסמוכים כתוצאה מפגיעה בפרטיות, הסתרת אור, שמש, אוויר ונוף, יצירת ארובות אוויר ועליה ניכרת בזיהום האוויר.</p>
<p>מענה:</p>	<p>הערות לשכת התכנון מחוז תל אביב</p>
<p>12. מומלץ: לקבל את כל הערות.</p>	<p>1.12. יש להוסיף לסעיף 6.1 בהוראות התכנית תנאי להיתר בניה: "התכנית תתואם עם פקיד היערות והערותיו יוטמעו בהיתר".</p>

	<p>1.13 יש להוסיף בהוראות התכנית הערה כי כל תוספת קומות לתכנית המוצעת מהווה "סטייה ניכרת".</p> <p>1.14 יש לתקן בכל המקומות בהם יעוד הקרקע הינו מגורים ג' למגורים ד'.</p>
--	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקבל באופן מלא את ההתנגדויות וההערות המפורטות בסעיפים: 1.14, 1.13, 1.12, 1.6
מומלץ לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות המפורטות בסעיפים: 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.8, 1.9.
ומומלץ לדחות את כל שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0010-17ב' מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: מציג את התכנית בסקירה קצרה. התכנית הופקדה לפי חישוב הזכויות של תמ"א 38 תיקון 3א הנוסח מופקד כ- 13,700 מ"ר שטח עיקרי בנוסח שקיבל תוקף נוספה קומה לחישוב הזכויות ולכן נוספו כ-1000 מ' שטח עיקרי. אין שינוי בגובה- 19 קומות. כל ההחלטות של הועדה המקומית הוטמנו בתוכנית.
נתן אלנתן: היתה הצבעה עם חזית מסחרית או בלי.

עו"ד טלי ענבר גולן: מייצגת את אחימאיר 11. כפי שרואים בשקף קווי הבנין צמודים אלינו. ברגע שרואים התייחסות למגרש אחד ואין התייחסות למגרש האחר יש חשש מכל ההיבטים. אם תהיה אפשרות והעמדה כללית ונוכל לראות מרקם חיים סביר בעתיד נוכל להיות רגועים מבחינת ההצלחה. הסטת הרמפה של החנית מהחלון של הלקוחות שלנו פירוט יעשה ע"י יועץ התנועה. אנחנו מתנגדים לשימוש המסחרי שלא מתאים למהות השכונתית. שימוש מסחרי יכול לפגוע מהותי במרקם החיים של התושבים במיוחד שיש מסחר 50 מ' משם. בהנחה שבקשתנו לא תתקבל לפחות שתנאי לקבלת היתר בניה למסחר יחייב דו"ח אקוסטי ואישור היחידה האסטרטגי. מבוקש להגביל את השימוש המסחרי למסחר 1. אנחנו מבקשים שהסטת הבניינים 15 מ' מערבה כך שקו הבנין ישמר לצדנו. זאת על מנת שלא תיווצר הרגשה חנוקה וכל הסטה של מטרים בודדים תוספת לאזור השצ"פ. ביטול מבנה המגורים בן 4 קומות לא מוצאים משמעות לכך והפתרון צריך להיות אחר אולי לגובה.
דוד מהלל יועץ תנועה: נקודת התורפה עקיבא ברון שהוא רח' ללא מוצא. יש בו 12 גנים לגיל הרך ויש ברח' בצד הצפוני גם ביהכ"ס. הרח' עמוס ומקשה נגישות אל הבניינים. הצעתי שברח' אחימאיר תהיה לא רק יציאה אלא גם כניסה לכלי רכב לחניון. ברח' אחימאיר בצד הצפוני יש מפרצי חניה ואפשר לבטל 2, 3 עמדות חניה וכך ליצור נתיב פניה ימינה לתוך החניון וכך התנועה תהיה השוטפת ברח' אחימאיר. בנוסף הכניסה והיציאה צמודים לאחימאיר 11 לחלונות הבתים והתמונה תשונה אם הכניסה והיציאה יוזזו מערבה כך הם לא יהיו מטרד בריאותי (300 כלי רכב) וגם תנועתי, כי אז חלק מהחיכוך שאלה שנכנסים לחניון אחימאיר 9 ואלה שיוצאים מהחניון אחימאיר 11.

זיו ישעיהו: ההתנגדות שלנו היא סביב הנושא המסחרי. השטח המסחרי מיותר והוא עלול להפוך לפיל לבן ומבקשים לבטל אותו.

עו"ד נעמי מחרז יו"ר ועד רמת אביב ג': חד משמעי אנחנו מתנגדים לתוספת של מסחר והועדה חייבת לראות את התנועה הכללית. זהו רח' אחימאיר שהוא צר. מרכז שוסטר רוצה להקים עוד קומה בנוסף המגדל שעל השופרסל ששם יש מסחר. ועד השכונה מתנגד למסחר התעקשנו למסחר ללא עירוב שימושים. התחננו להשאיר את השכונה כפי שהיא. בשכונה יש מרכזים מסחריים שהם מרכזים קהילתיים ויש בנייני מגורים.

שמואל גפן: אנחנו לא מאשרים תוכניות כדי להעלות את הארנונה.
נעמי מחרז: דבר נוסף הענין המרקמי אבל על הרח' הצר הזה יקימו חומה. כלומר להקים 3, 4 קומות הם חומה על רחוב. הבניינים המרקמים בפרויקט U בד"כ פנימה לרח' וכאן הם יוצרים חומה. גובה הבניינים הוא עקב אכילס הבעיות שהצגתי הם הבעיות העיקריות. תחנתנו לשים דעתכם גם לבקשתם של התושבים.

אילן ישוע: אחימאיר 11 אני מבקש להסביר את הענין התחבורתי. זהו רח' עקיבא בר און לחניה התת קרקעי באחי מאיר 11 אנחנו עומדים 20 ד' לכניסה של החניון התת קרקעי. אנחנו מבקשים כניסה מאחימאיר וכך זה ישפיע על הפקק לכן אנחנו מבקשים גם כניסה וגם יציאה. סוגיה שניה מיקום הבנין, הושקעו מהצד שכנגד 2 בנינים שהשקיעו 10 מיליון ₪. שמים מבנה ממש צמוד אלנו ואם אפשר לשקול לא להצמיד את המבנה לבניינים שלנו כדי לשמור על ערך הדירות שלנו.

עו"ד אדם שפרוך מטעם היזם: בעת הפקדת התוכנית תיקון 3 לתמ"א 38 היה מופקד חישוב הזכויות שנכלל בתוכנית הוא ע"פ התוכנית המופקדת. בעת ההפקדה היועמ"ש אמרה שטרום אישור התוכנית כפי שיהיה צורך יבוצעו ההתאמות אנחנו מבקשים לקבל את ההתאמות בהתאם לתיקון 3א' של תמ"א 38. אנחנו מתנגדים לשטח המסחרי ומבקשים להסיר אותו מהתוכנית. בנוגע לסעיף חברת הניהול- אנחנו מבקשים לתקן שתהיה אפשרות לקבל כל חברה כולל התקשרות עם החברה הקיימת ולא חייבת להיות חברה יעודית. דירות הגן תיקון קל הנוסח לא ברור ויכול לעלות ממנו שאסור לעשות דירות גן בתוך שטח המתחם אנחנו מבקשים שתעשה הבהרה לניסוח.

מענה להתנגדויות:

אדם שפרוך עו"ד: התנגדות וועד אחימאיר 11, בפרויקט של התחדשות עירונית תועלנה תמיד טענות לגבי עומס יח"ד, הצפיפות הרעש והמסחר והתשובה ידועה אבל אי אפשר לקבל אותם. הסיבה היא החלטת ממשלת ישראל להתחדשות עירונית. טענות כאלה נטענו ללא אסמכתא בעוד שבצד שני יש את היחידה האסטרטגית של עירית ת"א והתוכנית לא הופקדה מבלי שנתנה לפי חו"ד מקצועית והדברים הם לא שקולים.

בנוגע לטענת כניסה לחניונים - אנחנו מצטרפים להתנגדות ואין לנו התנגדות שזו תהיה גם כניסה וגם יציאה.

לא מובן את הטיעון מהיבט של רעש וזיהום כאשר אנחנו למעשה נצמדים לרמפה שלהם על כן הצמדת הרמפות הטענה של הרעש לא מובנת. בנוגע לקווי הבנין. 3 הבניינים שנהרסים הם מדורגים ו-13 מדורג ימינה. במצב הנוכחי יש 2 בנינים קרובים שהם הולכים ומתרחקים (מציג בתשריט המוקרן) אנחנו צריכים להציב שני מבנים שהם לא המבנה המרקמי הצבנו אותו בצורה הכי רחוקה מהם. יכולנו להציב בפינה הימנית הכי רחוקה או השמאלית התחתונה. המרחק בין שני הבניינים שלנו בין פינה לפינה הוא 20 מ'. המרחקים בערך דומים התכנון נעשה עם מחשבה עמוקה. אין התנגדות שבחלק האחורי יהיה גדול יותר אבל גם בחלק הקדמי אנחנו לא מגיעים לקו בנין למעט בפינה התחתונה הימנית וגם שם לא במגדל אלא בעיקר בחלק המרקמי וגם מצב כזה לא יפגע באופן משמעותי.

תשובות הצוות

מאיר אלואיל: מקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט. לגבי פיצול הרמפות נותן מענה לחשש מעומסים, אנחנו ממליצים לקבל ההתנגדות בחלקה. מיקום הרמפות יקבע בתכנית העיצוב וגם אם מאחימאיר תהיה גם כניסה וגם יציאה.

ראובן לדיאנסקי: שתהיה גם באחימאיר כניסה ויציאה.

נתן אלנתן: כרגע ההמלצה של אגף התנועה כניסה ויציאה מהעורף ויציאה רק בחזית שיגיע שלב תוכנית העיצוב ואגף התנועה ישנה את עמדתו והתוכנית ויאפשר התוכנית לא תמנע זאת.

עודד גבולי: זה לא התאפשר גם כניסה וגם יציאה לא מתאים לרח' כמו אחימאיר.

מאיר אלואיל: בדיון להפקדה נקבע שיהיה מסחר. המלצת הצוות שיהיה מסחר עם עירוב שימושים כפי שמפורט בתוכנית מתאר כדי שהמסחר לא יהיה מטרד כלומר למסחר 1.

מאיר אלואיל: ע"פ התקנון רשום באופן ברור איפה לא מאשרים הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע. אורלי אראל: תבוא תוכנית העיצוב ונבדוק לפרטי פרטים, אין מניעה לפי התקנון.

מאיר אלואיל: ממשיך את התשובות מתוך הדרפט. מצדדים בגובה שהופקד ותואם תוכנית מתאר. לגבי חב' הניהול חידדנו את הניסוח. בנוסף יש טעות סופר שהועדה המחוזית העירה לנו. רשמנו אישור פקיד היערות כאשר הכוונה היתה למשרד הבטחון ורת"א ואנחנו מתקנים בהתאם.

מלי פולישוק: היזם מתנגד למסחר ומה הוא מבקש במקום?

נתן אלנתן: המסחר הוא 200 מ"ר אם מבטלים אותו מה יהיה במקום.

זיו יעקובי יזם: בהסכם התמ"א שהדיירים חתמו היה רשום שלא יהיה מסחר, אם במידה ולא מסחר השטח הוא לרווחת הדיירים, לובי יותר גדול או חדר אופנים, חדר כושר.

נתן אלנתן: 200 הם שטח עיקרי לובי יותר גדול הוא לא שטח עיקרי.

ראובן לדיאנסקי: מה אתה נותן לציבור.

דיון פנימי:

עודד גבולי: מדובר במגרש של 5.5 דונם, רוב ההשבחה אין לה סיכוי בגלל שזה תמ"א 38. יש כאן יזמים שקבלו לבנות 2 בנינים 19 קומות. היזמים קבלו 170 דירות לא רק שלא קבלנו השבחה גם לא דרשנו

מטלות ציבוריות כי זה יותר מידי. בפרויקט ובאופן כללי לא רק שאנחנו מקבלים השבחה אין כאן מטלות ציבוריות. ולכן 200 מ"ר המסחר שהיזם שצריך לעשות זה מה שהציבור יקבל. נתן אלנתן: היה ויכוח לגבי התפיסה אם צריך לעשות חזית מסחרי או לא. ראובן לדיאנסקי: לדעתי הקו המנחה בשכונת רמת אביב ג' הוא שלא צריך להיות מחוף לחוף מסחר. עודד גבולי: רח' אחימאיר הוא רח' עירוני וככה כדי ליצור את ההיררכיה במרקם העירוני יש משמעות עצומה לכך למסחר. החזית מאוד חשובה ובשאר הבניינים נבקש חזית מסחרית כדי לייצר רחוב עירוני. ראובן לדיאנסקי: אותם 200 מ"ר שעומדים לרשות היזמים זה ענין שלהם מה כן. אני מתנגד לתפיסה התכנונית של קולונדות מתחת לבניינים לשכונות הפריפריאליות של ת"א. המקום לחזק את המסחר הוא בשכונות הפרבריות כמו תל ברוד לדוגמא שאותם מרכזים מחזקים את הקהילתיות. דיברו כאן על ציר תנועה צר של 2 מסלולים בכל צד ויש שם 2 מרכזים מסחריים עמוסים לעיפה. יש את מרכז שוסטר ומיני מרכז מסחרי של השופרסל בצומת אחימאיר. אין שום סיבה מלבד רצון עיקש שהוא לא תואם את רצון הציבור לעשות וליצור מסחר במקום שלא צריך מסחר. גם התנגדתי בגרסה הקודמת למסחר, שיתאמו עם היזם מה יהיה בשטח של 200 מ"ר. ההסטה של השצ"פ אני מתנגד צריך להגן על השטחים הפתוחים. יהודה המאירי: אני נגד המסחר בעקבות מה שקרה בלה גרדיה בשיתוף הציבור הבטיחו לציבור שהמסחר יכלכל את הפרויקט מה שלא קרה בסופו של דבר.

נתן אלנתן: אבל הקמנו קרן הונית.

מלי פולישוק: אני מתנגדת למסחר מאחר ואין התכנות כלכלית למסחר שם. מרכז שוסטר מספק את המסחר הנדרש. לגבי זיקת ההנאה אפשר להרחיב את הכניסה ולא תהיה חומה על אחימאיר אם לא יהיו חנויות.

אורלי אראל: יש אזורים בעיר בעיקר פרברים שהם שכונות פרבריות. בתכנית המתאר אחת המטרות היתה לחזק את העירוניות התל אביבית. אחד המרכיבים הוא עירוב שימושים הגיע כדי שלא כל תושב שרוצה ללכת לבית קפה או לקנות מחברת צריך לעלות לרכב ולהגיע למרכז העיר. במזרח העיר למשל אין שום מסחר לפיכך המטרה היתה להפוך את רח' לה גרדיה לרח' מסחרי.

צורה נוספת לחיזוק עירוניות היא צורת הבינוי ברח' כמו ברמת אביב ג' ביטוי שהם מגדלים על חסה בנין דשא יכול ליצור קהילה אבל לא יוצר את הרח' העירוני.

אם רוצים לחזק את הרח' המרכזים יש ליצור בינוי מלווה רחוב בבניה מרקמית. ברמת אביב ג' דווקא בה יש הרבה מסחר ולכן אנחנו מקדמים תוכנית לחיזוק המסחר במרכז שוסטר. יכול להיות במקרה הזה אפשר לוותר על 200 מ' מסחר אבל ליצור מצב שהשטחים האלה יהיו לטובת עירוב שימושים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שכן יגרום על רח' פעיל.

נתן אלנתן: אני מציע להשאיר שימוש מסחר 1 או שימושים למקצועות חופשיים או שימוש עיקרי לדיירי הבנין לחדר כושר.

הצעת מהנדס העיר וצוות התכנון:

השארת השימוש המסחר 1 ותוספת שימוש של משרדים.

הצעה של ראובן לדיאנסקי:

לקבל את ההתנגדות של ועד השכונה ולבטל את המסחר והמשרדים לגבי השימוש היזמים יתאמו אותו מול צוות התכנון.

בעד הצעת ראובן לדיאנסקי: שמואל גפן ראובן לדיאנסקי.

בעד הצעת מהנדס העיר: נתן אלנתן יהודה המאירי וליאור שפירא.

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית, בהתאם להמלצת הצוות, לאשר את תוספת הזכויות כתוצאה מתיקון 3 לתמ"א 38, אשר אינה משנה את הבינוי בתכנית המופקדת והשארת השימוש המסחרי ותוספת שימוש עבור שימוש משרדים בקומת הקרקע.

לקבל במלואן את ההתנגדויות וההערות כמפורט בטבלה בסעיפים 1.6, 1.13, 1.14. כולל תיקון סופר להערת לשכת התכנון המחוזית בסעיף 1.12:

תנאי להגשת בקשה היתר בניה אישור רת"א ומשרד הביטחון.

לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בסעיפים 1.1, 1.2, 1.3. כולל תוספת שימוש משרדים בקומת

הקרקע, 1.5, 1.8, 1.9.

ולדחות את השאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, ויהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי.

דיווח של החלטת ועדת ערר

על החלטת ועדת המשנה, מה-5.5.17 בהמשך לדיון בהתנגדויות, הוגש ערר ע"י בעלי זכויות מנכס הגובל באחימאיר 11 אשר חזרו על הטענות ששטחו בהתנגדות.

ועדת הערר קיימה דיון ב-9.11.17, סיוור ב-11.1.18 והפיצה החלטתה ב-2.10.18.
להלן החלטת ועדת הערר:

לפיכך הערר מתקבל חלקית ואנו מורים כי התכנית תתוקן כדלקמן:

- א. תתווסף הוראה בתכנית לפיה תסומן בתכנית עיצוב אדריכלי האפשרות לכניסה ויציאה מרחוב אחימאיר ולעת הגשת הבקשה להיתר בניה תישקל הוספת הכניסה על ידי הגורמים המקצועיים באגף התנועה.
 - ב. תתווסף הוראה בתכנית לפיה גובה הבניינים לא יעלה על 20 קומות (כולל קומת כניסה וקומת גג) וכי תוספת קומות וגובה לבניין יהוו סטייה ניכרת לתכנית.
 - ג. תתווסף הוראה בתכנית לפיה זכויות מכח תמ"א 38 יינתנו במסגרת התכנית קווי הבניין וגובה הבניה שנקבעו בתכנית.
 - ד. יבוטל השימוש המסחרי שנקבע בתכנית.
 - ה. יבוטל המבנה המרקמי בן 4 קומות שמוצע לאורך רחוב אחימאיר.
 - ו. קו הבניין לכיוון מזרח יגדל מ-4 מטרים ל-8 מטרים.
 - ז. יסומן שביל מעבר נוסף לציבור כולו אשר יחבר בין השצ"פ הגובל ממערב לבין רחוב עקיבא ברוך.
- עוד אנו מורים כי תנאי למתן תוקף לתכנית הינו כי תוגש לוועדה המקומית חוות דעת ביחס לצורך בחיזוק כל אחד מתמבנים הקיימים במגרש וזאת בהתאם לתנאים הקבועים בתמ"א 38 להוצאת היתרי בניה, לרבות עמידה בתנאים הקבועים בנספח 2 לתמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הוועדה המקומית הגישה, לבית המשפט המחוזי, בקשה להארכת המועד להגשת עתירה מינהלית ב-60 יום בנימוק לאפשר להציג את החלטת ועדת הערר לוועדה המקומית עם כינונה אחרי הבחירות, על מנת שיהיה בידיה ליתן החלטה בדבר הגשת עתירה כנגד החלטת ועדת הערר.

בית המשפט המחוזי נעתר לבקשה ואישר להאריך את המועד להגיש עתירה מינהלית עד 28.1.2019.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. במסגרת קידום תכנית להתחדשות עירונית, בפרט תכנית הכוללת תוספת ניכרת של יחידות דיור, דורשת הוועדה המקומית שהתכנית תכלול תועלת ציבורית ביחס ישיר להיקפו והשפעתו על הסביבה כגון: הפקעה לצרכי ציבור או שילוב של שימושים ציבוריים בנויים במבנים שכוללת

- התכנית, עירוב שימושים, תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות וניצול ההתחדשות והציפוף להעצמת איכויות עירוניות ולשיפור המרחב הבנוי והפתוח.
2. כמו כן, הועדה המקומית מעודדת פיתוח דגמים חדשים לציפוף המרחב העירוני ומאמצת טיפולוגיות קיימות לבינוי מרקמי בצפיפות גבוהה. קרי, טיפוסים חדשים וחדשניים של בינוי אינטנסיבי, יעיל בניצול הקרקע, איכותי בעיצובו וגמיש באפשרויות השימוש ובעל תמהיל מגוון, המבטיח יצירת סביבה בנויה אטרקטיבית ובעלת יופי ועירוניות איכותית.
 3. במסגרת תכנית זו הוצע שילוב בנייה מרקמית תוחמת רחוב (קו בניה 0) עם מגדל בעורף. דגם אדריכלי זה מאפשר ציפוף הבינוי בצד שמירה וטיפוח של ערכי הרחוב העירוני ע"י עירוב שימושים ודופן פעילה הכולל פעילות מסחרית.
 4. ועדת הערר, בהחלטתה, להסיר את המסחר ועירוב השימושים, לבטל את הדופן הפעילה לרחוב ולהסיר את המבנה המרקמי כולו בו שולבו דירות קטנות איכותיות - שינתה ללא היכר את אופי התכנית והפכה אותה לתכנית המנוגדת לחזון הועדה המקומית ולכזאת שלא הייתה מקדמת מלכתחילה.
 5. מהחלטת ועדת הערר עולה ומצטיירת השקפת עולם, המתנגדת לעירוב שימושים ומקבעת את המתחם כולו כמגדלים מנוכרים המנותקים מהרחוב.
 6. ביטול המבנה המרקמי, בו תוכננו הדירות הקטנות בהפניה ל-2 כיווני אויר לפחות, יגרור העתקת זכויות הבנייה למגדלים באופן שיביא בהכרח להגדלת תכסיתם באופן ניכר מכיוון שגובהם מוגבל ואף יצור מגדלים בעלי דירות רבות בכל קומה הכוללות מעברים משותפים ארוכים וחשוכים, בהם הדירות הקטנות פחות איכותיות מאחר שיפנו לכיוון אוויר אחד בלבד.
 7. גם אם הייתה ועדת הערר סבורה כי יש לבטל את השימוש המסחרי ואת החזית הרציפה לאורך הרחוב, הרי שביטול המבנה המרקמי בכללותו כפועל יוצא של רצף החלטות זה אינו מחויב המציאות וכי יש להותיר את המגוון האדריכלי בתצורות הבינוי בפרויקט עם המעלות הגלומות בהן שהוזכרו לעיל, ולחלופין, לבחון מחדש את תצורת ומיקום המבנה המרקמי על המגרש הנרחב בשטחו.
 8. החלטת ועדת הערר הינה תקדימית ומכאן חשיבותה, וזאת כיוון שמדובר בפרויקט הראשון בשכונה במתווה של תכנית לפינוי בינוי, שזכויותיה שאובות מתכנית הרחבות ותמ"א 38 בלבד. החלטת ועדת הערר, המנוגדת למדיניות התכנונית העירונית, עלולה להשליך על מגרשים רבים נוספים בשכונה ולהוות תקדים בלתי רצוי עבור תכניות אחרות.
 9. על כן מומלץ להגיש עתירה נגד החלטת ועדת הערר.

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

בישיבתה מספר 0001-19/ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: לאחר מתן תוקף לתוכנית הוגש ערר לועדת ערר אשר החליטה שהיא סותרת את החלטת הועדה המקומית. בעקבות זאת אנו ממליצים לועדה המקומית להגיש עתירה על החלטת ועדת הערר.

מאיר אלואיל: מציג את התכנית

ראובן לדיאנסקי: מבחינתי ועדת הערר עשתה החלטה נכונה. הפרויקט עם המסחר בחזית הוא לא נכון. אסף הראל: למי מיועדות הדירות?

מאיר אלואיל: אנחנו לא מתערבים למי מגיעות הדירות. בד"כ בעלי הדירות הקיימים מקבלים דירות תמורה גדולות יותר ובקומה גבוהה יותר והיזם את הדירות הקטנות והיתרה.

אסף הראל: אפשר לאחד דירות?

אורלי אראל: בתוכניות החדשות אנחנו מבטלים את איחוד הדירות.

מאיר אלואיל: בתוכנית זו אנחנו לא משתמשים במכפילים. זכויות הבניה נגזרות מתכניות תקפות ותמ"א 38 בלבד.

מיטל להבי: לדעתי יש לשמור על אופי השכונה בבניה.

איתי הוז מבית וגג: כבר 6 שנים עובדים על הפרויקט. אנחנו מבקשים לותר על העתירה המינהלית כדי להתקדם בפרויקט.

עמית ניסים עו"ד: מייצג את הדיירים. יש לאשר את הפרויקט במיוחד שועדת הערר הסכימה עם התושבים.

דיון פנימי:

מאיר אלואיל : בתחילת קידום התכנית לא חייבנו את המסחר כיוון שתכנית המתאר עדיין לא היתה בתוקף ורצינו שהתכנית תהיה בסמכות מקומית, המסחר נולד בעקבות בקשות של חברי הוועדה בדיון להפקדה. ועדת הערר החליטה החלטה שיכולה להוות תקדים לשאר הבניינים בעלי פוטנציאל התחדשות לפי תמ"א 38 בשכונה.

אסף הראל : ההתנגדויות של התושבים היו למסחר האם יש התנגדויות לבניה המרקמית?
מאיר אלואיל : התושבים מכנים את הבניה המרקמית 'חומה'. השאלה מה אנחנו רוצים לראות ברמת אביב מגדלים בלבד או שילוב עם בניה מרקמית ?
ראובן לדיאנסקי : אם מבטלים את הבניה המרקמית מה זה גובה מאיתנו כאשר גובה המגדל נשאר 20 קומות.

ההחלטה הופסקה לצורך התייעצות

דורון ספיר : נקבל ההצעה של ראובן לדיאנסקי כמפורט להלן : "להגיש עתירה מינהלית נגד ביטול הבניה המרקמית ובמקום הפרדתה ל-2 אגפים ונבקש את ההחלטה כמה שיותר מהר".
אורלי אראל : הגובה נשאר אותו גובה (20 קומות) אבל שטח קומה טיפוסית יהיה רחב מאוד. אם אפשר לאפשר דירות איכותיות קטנות ולפתוח את הדירות לאוכלוסייה ברמה כלכלית יותר נמוכה הדבר עדיף. מה גם שבדירות הקטנות הללו במגדל יהיה רק כיוון אויר אחד. ההוצאות שיש לוועד בית שונה מבנין בן 4 קומות למגדל.
מיטל להבי : האם אפשר להגדיר את התמהיל של המסחר?
אורלי אראל : אפשר.

החלטה:

להגיש עתירה מינהלית על החלטת ועדת הערר בכל הנוגע לביטול הבניה המרקמית. במסגרת העתירה להציע פתרון תכנוני של הפרדת הבניה המרקמית לשני אגפים שאינו דורש הפקדת תוכנית מחדש. כמו כן לבקש במסגרת הדיון שהתקיים בבי"מש החלטה מהירה כדי לא לעכב את היזמים.
ההחלטה התקבלה פה אחד

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

דיווח לוועדה:

ביום 9.1.19 החליטה הוועדה המקומית להגיש עתירה על החלטת ועדת הערר בכל הנוגע לביטול הבניה המרקמית שתוכננה לחזית רחוב אחימאיר בתכנית, במסגרתה יוצע פתרון תכנוני של הפרדת הבניה המרקמית לשני אגפים אשר אינו דורש הפקדת התכנית מחדש.

ביום 17.11.19 התקיים דיון מקדמי בעתירה, בפני כב' השופטת שטופמן, אשר המליצה למחוק את העתירה ללא צו להוצאות מהטעמים הבאים :

1. השופטת התרשמה כי מדובר בעניין תכנוני, נקודתי, המיוחד למקטע הרחוב הכלול בתכנית ואשר אין בו השלכות רוחביות.
2. השופטת סברה כי החלטת ועדת ערר היא סבירה, גם אם ניתן היה לקבל החלטה אחרת, ומשכך אין עילה מנהלית להתערב בה.
3. השופטת קיבלה את עמדת ועדת הערר לפיה התכנון המוצע בתכנית יוצר חומה לחזית רחוב אחימאיר, אשר אינה רצויה ויוצרת תחושת צפיפות ואף סברה כי כל שינוי בתכנון כמוהו כתכנית חדשה, ולמצער, יחייב הליך שמיעת התנגדויות בהתאם להוראת סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה.
נוכח עמדת בית המשפט, לפיה החלטת ועדת הערר היא סבירה בנסיבות העניין, הינה נקודתית ואין לה כל השלכות רוחביות, אנו סבורים כי יש לקבל את המלצת בית המשפט למחיקת העתירה, ללא צו להוצאות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון :

מאיר אלואיל: הדיווח על דיון בבימ"ש בעקבות עתירה שהגישה הועדה המקומית על החלטת ועדת הערר. על העתירה היה לנמק מדוע מדובר בנושא ציבורי עקרוני. השופטת הזכירה שועדת הערר מוסמכת לשנות החלטות תכנוניות ובהיררכיה היא מעל הועדה המקומית. השופטת הבהירה כי החלטה של ועדת הערר אינה תקדימית ומתייחסת למגרש הספציפי ומבחינת הסבירות לדעתה אין הצדקה להתערב בהחלטת ועדת הערר. השופטת הזהירה אותנו מפני חיוב בהוצאות והציעה לשקול למשוך את העתירה. כמו כן טענה שהחלופות שהצענו יחזירו את הליך התכנון שהתמשך, אחורה. ולכן אנחנו מדווחים לוועדה על מנת שתחליט אם למשוך את העתירה.

הראלה אברהם אוזן: הגשנו את העתירה כי יש שאלה משפטיות עם תוכנית כוללנית ובית המשפט קבע שזו החלטה מקדמית. בנוסף קיוונו שועדת ערר תקח את החלופה וזה לא קרה גם היזם נוכח הזמן שחלף הוא לא רצה להשאר במצב הזה. ככל שזה נוגע לסוגיה המשפטית היינו רוצים לשמור למקרים שהם לא גבולים כמו המקרה הזה. המלצתנו למחוק את העתירה. אסף הראל: מה ההבדל לתוכנית כוללנית? הראלה אברהם אוזן: הטענה שלנו במקום שיש ועדה עם תוכנית כוללנית יכולת ההתערבות של ועדת ערר בתכנון היא עוד יותר מצטמצמת זו טענתנו ואין פסיקה בענין. לדעתנו זו טענה המשפטית ראוייה אבל התיק הנוכחי זה לא תיק שצריך לקחת לעליון. דורון ספיר: ועדת ערר מוסמכת היא מעל ועדה מקומית, זה דבר לא הגיוני מאחר וועדה מקומית עושה את כל ההליכים, ואז מגיעה מוסד תכנון ועדת ערר ומשנה את החלטתה של הועדה המקומית. צריך לעשות מבחן סבירות ויש לפעול לשינוי החקיקה פה. הראלה אברהם אוזן: לסוגיה הזאת יש פנים לכאן או לכאן. החוק חל על כולם ויש ועדות מקומיות שפועלות אחרת. כן היה טוב אם המחוקק היה נותן החלטה לגבי תוכניות כוללניות. מלי פולישוק: אני בעד חיזוק ועדות המקומיות ועצמאותם. ראובן לדיאנסקי: הכל מתחיל ונגמר בתכנון גרוע, הפרויקט הזה עם בניה מרקמית על הכביש שיוצר חומה. אני חושב שהחלטה עניינית נכונה. אני לא נכנס לסמכויות וכח בין הועדות. אבל לעיתים כשיש לפרויקט גרוע מבחינה תכנונית ויכול להיות אסון לדורות ויכול להגיד נכון או לא. מאחר וקבלו את עמדת הועדה החלטה היא טובה. מלי פולישוק: לגבי התכנית היא תכנית לא טובה, ועדת ערר צדקה.

בישיבתה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לקבל את המלצת בית המשפט כי מאחר ומדובר בענין נקודתי למקטע הרחוב שאין לו השלכות רוחב יש למשוך את העתירה.

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