

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

**פרוטוקול מספר 0020-19
ו' כסלו תש"פ 04/12/2019 09:00 - 13:00**

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

מ"מ וסגנית ראש העירייה חבר מועצה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה	השתתפו ה"ה : אופירה יוחנן וולק גל שרעבי דמאיו שפירא ליאור נורי מאיה אלקבץ רועי קראוס חן פנינה זבולון אלחנן לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל הראל אסף
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה ס. בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין היחידה למניעת דלקות ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	נכחו ה"ה : אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אושרת שפי, עו"ד אורלי אראל אילן רוזנבלום, עו"ד מיירי אידלסון דני ארצי משה רענן רות אריאל פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא אירינה זילברמן אלה דוידוף
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע	משקיפים אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד ניר מסורי

**פרוטוקול 0020-19 מיום 04.12.19 אושר בישיבה מס 0021-19 ביום
18.12.19**



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

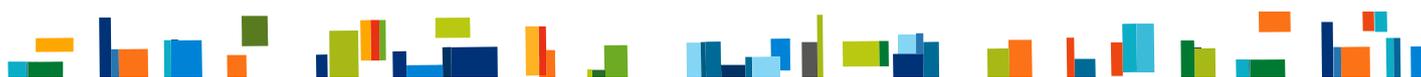
**פרוטוקול מספר 19-0020
ו' כסלו תש"פ 04/12/2019 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 19-0019 ב מיום 20/11/2019
1.	1		עדכון תכנית עיצוב מבני ציבור שלום אש דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	10		הרחבת בית הספר דיזנגוף - קרית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני
3.	16		הרחבת רחוב איסרליש דיון באחר (2)
4.	21	507-0699801	דפנה ארלוזורוב- קו בנין לרחוב נמיר דיון בהתנגדויות
5.	33	507-0209650	מתחם חוף הצוק דיון בהתנגדויות
6.	53		מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית דיון באישור מדיניות (2)
7.	62		יציאת אירופה 33/ החותרים 16 דיון נוסף - לאחר פרסום
8.	70	507-0768606	מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בהפקדה
9.	87	507-0620500	עמינדב פינת מיטב דיון בהפקדה
10.	103	507-0693291	העברת זכויות מנחמני 43 לרמז 6 דיון בהפקדה
11.	114	507-0580951	העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי דיון בדיווח
12.	125	507-0619510	רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בסעיף 78 (2) - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק
13.	132	507-0720755	רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה דיון נוסף - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק
14.	138	507-0726562	הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה דיון נוסף - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק
15.	145	507-0724013	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-חנוך-קמואל, שכונת התקווה דיון בסעיף 78 (2) - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק
16.	151	507-0726356	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-לח"י-בועז דיון בסעיף 78 (2) - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק
17.	157	507-0724039	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בסעיף 78 (2) - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק

בכבוד רב,

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



8. **מצב השטח בפועל:** המגרש היום כולל מבנה כיתות גן בחלק הדרום מערבי, שביל מעבר הולכי רגל משלום אש לקהילת אודסה, וחניה צפונית לשביל קהילת אודסה.

9. מדיניות תכנונית קיימת:

- תכנית תא/תעא/1203ב' (1) – "מבני ציבור שלום אש"
- תכנית תא/1203 ב – תכנית לאיחוד וחלקה מחדש
- תא/מק/צ' - מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

10. מצב תכנוני מוצע

10.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

התכנון המוצע כולל הקמת ב"ס "גיל" למתבגרים עם אוטיזם בגילאי 12-21, ביתן שומר ואולם ספורט בחלק הצפוני של המתחם. המבנה הראשי בן ארבע קומות וכולל 18 כיתות ח"מ חדרי ספח ועזר עפ"י פרוגרמה משרד החינוך. בחלק הצפוני של תחום בית הספר מתוכננים אולם ספורט וסטודיו וכן חדר טרנספורמציה. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית, הקמת ביתן שומר על דרך שלום אש ומסתור אשפה. בשלב ב ניתן יהיה לתכנן מבנים ציבוריים בחלק הדרומי של החלקה, כולל מעבר ציבורי לרחוב שטרית בכור.

10.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 1 קומות ועד 4 קומות.
גובה: כ- 19.40 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
תכסית: כ- 72%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. קווי בניין:

קו בניין מערבי כלפי רחוב שלום אש : 0 מטר
 קו בניין מערבי כלפי מגרש פרטי : 2.5 מטר
 קו בניין צידי צפוני כלפי מגרש פרטי : 2.5 מטר
 קו בניין דרומי כלפי רחוב שטרית בכור : 0 מטר
 קו בניין אחורי מזרחי כלפי מגרש פרטי : 3 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'	נתונים	
					אחוזים	מ"ר
סה"כ זכויות בניה	4%	68%	72%	270%		
גובה	255	4,881	5,136	19,194 מ"ר		
תכסית במ"ר	1	4	4	10		
	3.5	19.40	19.40	40 מטר		
	255	1725	1,980	4,265 מ"ר		

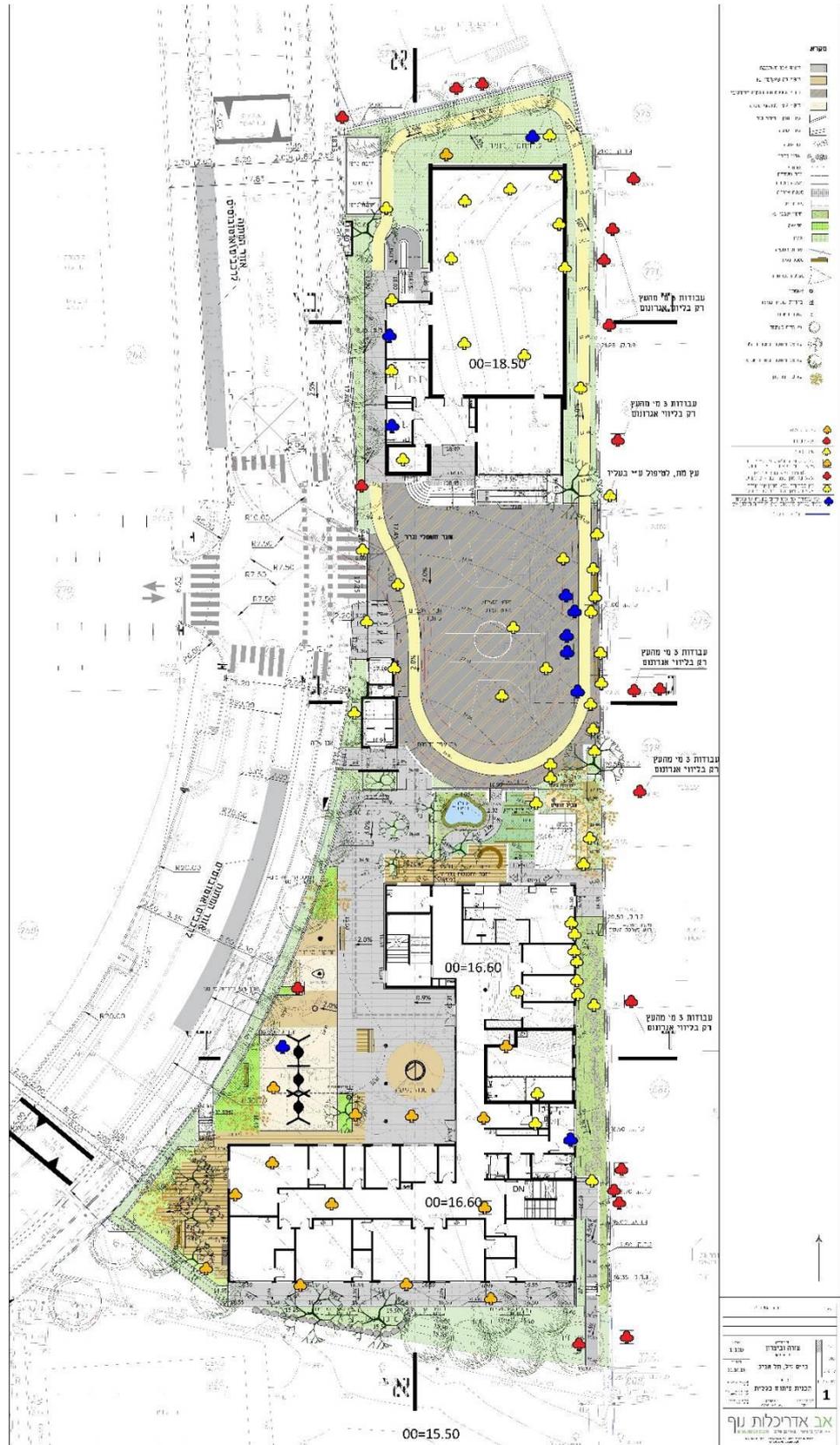
10.4. שלביות:

בניית מבנה בית ספר בן 4 קומות, ביתן שומר ואולם ספורט. תא השטח הדרומי לתכנון בעתיד: הריסת כיתות גן קיימות, בניית מבנה ציבור בחלק הדרומי של המגרש ויצירת מעבר להולכי רגל משביל קהילת אודסה לשטרית בכור, אופציה לתכנון שני מבנים ומעבר במרכז. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית.

10.5. הדמיות:



10.6 .תכנית פיתוח השטח



10.8 תכנית תנועה



11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: הכניסה הראשית למתחם בייס "גיל" הינה מרחוב שלום אש מכיוון מזרח, כניסות ראשיות למבנה ביה"ס ואולם הספורט תהיה דרך מגרש הספורט. מפלס הכניסה הקובעת למבנה ביה"ס יעמוד על 16.60 מטר, אולם הספורט 18.50 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר. בנוסף מתוכננת כניסה רכבי חירום ושירות מכיוון מערב.

קומת הקרקע: מתוכנן מבואת כניסה, 5 כיתות ח"מ, מנהלה, דירת הכשרה, ממ"מ חדרי עזר וספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך
 חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג: מתוכנן מאגר מים, מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל, והכנה למערכת תאים פוטו-וולטאים.
מערכות: גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכניים ימוקם מעקה בנוי לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים, למעט מאגר המים.
 ע"ג אולם הספורט המיועד יבוצעו הכנות למערכת תאים פוטו-וולטאים עפ"י הנחיות רשות הפיתוח הכללי.
חומרים: טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית חיפוי קל. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.
מרפסות: בכל קומה מתוכננת מרפסת כמרחב רגיעה קומתי לשימוש תלמידי ב"ס.

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: בתחום ב"ס יעקרו עצים, וינטעו עצים באיזורי השהייה, ולאורך רחוב שלום אש.
הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: פיתוח בהתאם למתואר בתכנית. הקמת מגרש ללא קירוי.
עצים לשימור: במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
הצללות: הצללת המבנה והכניסה ע"י המבנה עצמו, הצללת הכניסה ע"י הקומה מעל קומת הקרקע.
חצרות: מתחם ב"ס כולל אזורי חצרות שונים, נוסף מרפסות קומתיות ישמשו כחצרות ב"ס, יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
גדרות ושערים: גדר היקפית מוסדית, בחלק הדרומי תתוכנן גדר גבוה למניעת טיפוס. שער הכניסה לרכב יתוכנן כשער נגרר, במקביל לשערי כניסה וחירום במתחם, בהתאם לתכנית צ'.
תיעול ואיגום מי נגר: פיתוח מתוכנן יכלול איזורי גינון לטובת חילחול טבעי, מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש

11.3. **מתקנים ומערכות:** קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית. גמל מים, כמוצג בתכנית, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הלי"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך בחלק הצפוני של המגרש ישולב חדר טרנספורמציה.

11.4. **אצירת אשפה:** פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום ביתן אשפה יתוכנן כחלק מביתן השומר, כניסה מזרחית כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

11.5. **תנועה וחנייה:** עפ"י תכנית תנועה מתוכנן איזורי המתנה לרכבי הסעות ב"ס לאורך רחוב שלום אש, הורדה והעלת נוסעים תבוצע במתחם ב"ס (מגרש הספורט).

11.6. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

11.7. **שילוט:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

11.8. **מאפייני בניה ירוקה:** תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

12. גמישות

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

חו"ד משולבת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

התכנית הנה עדכון לתכנית עיצוב מאושרת, מומלץ לאשר את התכנית.

1. הקמת חדר הטרנספורמציה כמבנה נפרד מעל הקרקע יהיה בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
2. תנאי להוצאת היתר בניה לחדר הטרנספורמציה יהיה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו

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

תמיר קהילה: עדכון לתוכנית עיצוב לכל שטח המגרש החום. לפי התוכנית עיצוב המקורית אפשר היה לבנות 3 מבנים ובגלל השינוי בצורך העירוני לשימושים הציבוריים, מוצגת תכנית זו. נורית אבי שפירא מנהלת ביי"ס גיל: ביי"ס גיל נותן מענה על רקע האוטוים לגילאי 21-12. בבי"ס הקיים כל הכתות שופצו וחולקו וחלק מכתות ביי"ס לא תקניות. אין לנו כתות ספח. יש בעיות קשות בתשתיות ביוב וכד'.

אורית בן אסא: בשלב הראשון מבקשים לבנות ביי"ס בהדר יוסף והאתר בבי"ס גיל יוכשר לתלמידים אוטיסטים

נורית אבני שפירא: בשנה הבאה יגיעו 17 תלמידים נוספים ואין לנו מקום. עמיחי שגיא מאדום אדריכלים מציג את העידכון במצגת.

אופירה יוחנן וולק: חדרי ספח הם בנפרד מכתות אם?

עמיחי: כן בנפרד.

אופירה יוחנן וולק: מדוע שבילי האופנים הם בצד של ביי"ס ולא ממול? האם יש עוד מוסדות ציבור באזור ויהיה עומס של התחבורה?

רועי אלקבץ: יש דרישה בשכונה לגני ילדים האם תוכנית העיצוב משאירה מקום לנושא? ראובן לדיאנסקי: הדר יוסף רוצה ביי"ס כזה אבל האם תא שטח הזה מיועד ונכון לאזור הזה? ראו לדוגמא "בית ונצואלה". לכאן מגיעים 120 תלמידים שאומר 30 מיניבוסים באותה שעה. מדובר על 30 מיניבוסים והם עומדים ומחכים וכך נחסמת כל התנועה. הדבר יוסף עומס תחבורתית, הרחבה מכילה 4 מיניבוסים וזה לא מספיק כאשר מחכים עוד מיניבוסים. זה יצור עומס אדיר על השכונה. דיברתם על מסמך מדיניות אבל בהדר יוסף. אפשר לשמור את המקום לגני ילדים וכן הלאה.

מיטל להבי: יש מחסור בגני ילדים באזור. וכן הצעתם מקום לגני ילדים למה השלבויות דוחה את הקמת

גני ילדים? בהיתן ויתנו להקים גני ילדים הם שירות שכונתי. למה מוסד כזה עירוני לא מבצעים את הכניסה שלו מרח' שטרית מאשר כך שלא יכנס מהשכונה ולא יכביד על התנועה בשכונה. עשינו מאמצים לשמור מורים בעיר ע"י הקצאת זכות חניה וגם דיור למורים המצוקה תהיה גדולה למורים. האם נבחנו חלופות למיקום?

מלי פולישוק: אולם הספורט קרוב לבתי המגורים מה המרחק? האם יש כניסה נפרדת מהבי"ס לאולם? בשטח של 7 דונם למה לא מנצלים תת קרקע?

שוורץ יעקב יו"ר ועד הדר יוסף: הדר יוסף עומדת להיות עם הרבה זוגות צעירים וצריך יותר גני ילדים. תבואו לעשות סיור במקום.

אריה בכר-תושב השכונה ואני מדבר בשם 1400 תושבים שחתמו על עצומה. הרצון של התושבים לקבל גני ילדים ובתכנון הנוכחי רואים שאין אפשרות. בפגישה לידוע התושבים היו גני ילדים ובוטלו כי ראינו אם בונים ביי"ס כל השטח מדרום הופך להיות לא נגיש לגני הילדים. אם אולם הספורט היה נבנה בצד הדרומי יש אפשרות גישה משטרית. נפנה את כל שלום אש ונוכל למקם גם גני ילדים.

ע"פ תוכנית תנועה מתוכנן אזור המתנה להסעות ביה"ס לאורך שלום אש. 164 תלמידים עם מיניבוסים והשאלה איך בכביש דו סטרי יעמדו כל כך הרבה כלי רכב? קשה מאוד לקבל מהעיריה מיידע, אין שקיפות לגבי מה יבנה שם. אני מבקש שתעשו סיור במקום זה לא מתאים לשכונת הדר יוסף ואנחנו לא נגד ביי"ס לילדים אוטיסטים עם כל מה שנלווה אליו.

תשובות:

תמיר קהילה: יש דיאגמרה בצד של התשריט, ורק השטח הזה הוא מה שמוצג כאן בפירוט. בכל השטח החום נשמרת האפשרות לבנות גני ילדים לפי צרכים עתידיים ולפי מה שמאפשרת תוכנית צ'. אפשר לבנות מס' מעונות יום, גני ילדים או כל דבר אחר. מציג את התנועתיות במצגת גם לגבי שביל האופניים. המדיניות יוצאת לדרך, להזכירכם זהו תהליך שלוקח הרבה זמן, יזום המסמך נעשה בשילוב עם התושבים.

המרחקים בין ביי"ס ואולם הספורט לבין הבניינים הצמודים הם 10 מ'. תוכנית צ' מאפשרת 3 מ' ולוילות יש 7 מטר סה"כ המרחק נשאר 10 מ' בין וילות מצד אחד ובנין של עד 4 קומות מצד שני. היום נושאים שמקודמים כמו תמ"א 38 בין בניינים של עד 9 קומות יש מרחקים של 8 מ'. אלעד דמשק: מגרשים חומים בעיר הם הקרקע מאוד יקרה ולנצל את המגרשים הללו לטובת חניה לא ממומלץ.

אופירה יוחנן וולק: אני נתקלת פעם אחר פעם במורים שאין להם איפה להחנות. לצאת בשעה 6 בבוקר ולהגיע לבית ספר ולחפש חניה 45 ד' גם לא סביר. אני מבינה שזו הקרקע הכי יקרה בעיר אבל יש בעיה עם מורים שלא רוצים להגיע לעיר בגלל שאין חניה. אסף הראל: יש חניון מאוד גדול שעומד ריק מעבר לכביש.

אגף התנועה אירה זילברמן: שביל האופנים לאורך הדר יוסף נמצא בהליכים משפטיים ולכן לא נדון בו.

מבחינת גישה למגרש רח' שטרית הוא כביש ראשי שקרוב לצומת פנחס רוזן, ועל גבול המגרש מתחיל שיקוע של הצומת. לכן כל גישה לא מתאפשרת כי היא יוצרת קונפליקטים גדולים לכן אנחנו נשענים על רחוב שלום אש. לא מאפשרים כניסות מרח' פרטיים. אלעד דמשק: יש שיקוע קיים שהנתיב הוא נתיב אחד.

אירה זילברמן: בנוסף לאורך רחוב שטרית תעבור רכבת קלה שזהו עוד נדבך לקושי. כיום מגיעים 38 רכבים וצפוי להיות גידול 10-15 רכבים סה"כ 50 רכבים. מבחינת הכלה של המקום (מציגה את מקומות העלאה והורדה על גבי תשריט) 4 מקומות במגרש סה"כ 8 מקומות למשך שעה כדי לסייע לעומסים. אסף הראל: למה רק 4 מקומות ולא יותר.

אירה מח' תנועה: 8 מקומות לאורך הרח' כאשר הם רק להמתנה כאשר נכנסים ומורדים ונוסעים. ראובן לדיאנסקי: אז איפה יעמדו 30 רכבים, תראו מה קורה בבית ונצואלה.

אופירה יוחנן וולק: בית ונצואלה שונה זה בית ספר עם מוגבלויות כאן אלו ילדים אוטיסטים שיורדים יותר מהר.

ראובן לדיאנסקי: 4 רכבים + 8 שממתינים איפה יעמדו עוד 30 רכבים?

ליאור שפירא: יש הכרח אדיר לבית ספר מהסוג הזה ובכל שכונה הדבר יגרום לבעיית תנועה.

ראובן לדיאנסקי: אין לי את האפשרות לראות מה אפשרויות הנדלניות בעיר כדי לדעת איפה נכון להקים את ב"ס.

אודי כרמלי: לכן יש את המלצת מה"ע.

אסף הראל: האם כל ב"ס מתחיל ומסיים באותה שעה

מנהלת ב"ס: כולם מתחילים ומסיימים באותה שעה

אלחנן זבולון: הכניסה לב"ס היא תוך כדי סיבוב ויש קו הפרדה רציף ומספיק רכב אחד שיחסום את הרחוב.

מיטל להבי: איך נענה למורים כאשר יש שם תקן אפס.

אורלי אראל: זו מדיניות העיריה השאלה צריכה להיות מופנה אל הנהלת העיריה כאשר יתנו הנחיה נשנה אותה.

אורית בן אסא: נאתר מגרש אחר לגני הילדים ומעונות.

ליאור שפירא: התבקשתי לעשות סיור ולאור ההנחיות החדשות אני מתנגד לסיור ונערוך הצבעה כי זה נושא חשוב לקדם כמה שיותר מהר.

הצבעה לגבי הסיור:

בעד: מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי ואסף הראל

נגד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ ואלחנן זבולון
לפיכך נדחית ההצעה לקיים סיור.

ראובן לדיאנסקי: חייבת להיות תוכנית מדיניות לאזור ולשטחים הציבוריים.

אודי כרמלי: מתגבשת מדיניות שטחי ציבור באזור.

ראובן לדיאנסקי: יש נוהל של גיבוש תוכניות מדיניות, ובהדר יוסף לא נעשתה תוכנית שעוסקת במדיניות. איך רואים את הדר יוסף בעוד 30 שנה קדימה, השכונה עומדת להתרחב בעוד 2000 יח"ד לפחות.

אודי כרמלי: זה כבר מותנע ובעבודה.

תמיר קהילה: מתחיל בעוד שבוע.

אודי כרמלי: בדיוק בשביל זה יש תוכנית מתאר. אנחנו נמצאים בידיעה ברורה מה הקיבולות וכד', יש הבדל בין מדיניות לתוכנית המתאר. אף מגרש חום לא מוקצה בלי דיון מעמיק מה צורך וכן הלאה.

אופירה יוחנן וולק: מה בנוגע לגני הילדים התושבים אומרים שיש צורך גדול יותר. בנוסף מה יהיה שחלק מהשטח לא היה נגיש? האם אנחנו משאירים שטח חום שהוא יקר שלא יהיה נגיש?

אודי כרמלי: (בשקופית מס' 3,4) במצגת מצביע כי רצינו להקים אשכול גנים ילדים ואז משיקולים של פיזורים ראו שאין צורך. אנחנו מראים לכם את כל המגרש שינוצל בעתיד. זה כן על שלום אש וזה נגיש.

אופירה יוחנן וולק: גני ילדים לא כולם מגיעים עם אופנים, יש כאוס מוחלט הורים אין להם איפה להחנות.

אודי כרמלי: הרבה הורים מגיעים בלב העיר האורבני עם רכבים זה חלק מהחיים העירוניים.

אופירה יוחנן וולק: ע"פ חוזר מנכ"ל אני אמורה להכניס ילד של גן עד לפתחו של גן הילדים זה לא ב"ס. בשכונות הפרפריות יש כאוס.

אודי כרמלי: הצרכים בתוך עיר הם לא אופטימלים. העיר מתרגלת ועובדת כך.

ראובן לדיאנסקי: יש את רח' שלום אש שהוא דו סיטרי ויש 50 מיניבוסים ועוד הורים שיביאו את הילדים שלהם במכוניות לגנים. זה מאוד קשה להכלה שאין אפשרות להרחיב את צירי התנועה.

אודי כרמלי: אנחנו עדים שיש בעיות תנועתיות לומדים להסתדר עם זה ומוצאים את הפתרונות קטנים ונקודתיים.

רואבן לדיאנסקי: אפשר לעשות גם חניון תת קרקעי.

מלי פולישוק: החניון ממול יש מעבר של גשר.

אודי כרמלי: גשר שיטריט

אסף הראל: מיקום האולם ספורט מדוע למעלה ולא בתא 3 או 4.

תמיר קהילה: נבדקה חלופה שלחלק מהמבנים של בייס יהיו באזור אחר. בגלל שיש שביל הולכי רגל

שמחבר בין קהילת אודסה לשלום אש, בקשנו שיהיה חיבור סטטוטורי כי יהיה חיבור של הקו הירוק.

(מפרט על פי התשריט המוצג)

אסף הראל: לגבי עתודות הקרקע מה מצב השטחים החום בשכונה?

עודד גינוסר מהיחידה לתכנון אסטרטגי: בעתיד יתכן ויהיה צורך לבייס נוסף לשכונה של נאות אפקה א',

יש מכללת אפקה שיש לה סניף בשכונה והיא תעבור והמגרש שלה התפנה בשביל בייס נוסף. היקף

השטחים ייתן פתרון בעתיד ואין בעיה להקצות את השטח הזה לבייס מיוחד.

אופירה יוחנן וולק: האם את רואה שבעוד 3,4 שנים יצטרכו גני ילדים

עודד גינוסר: אנחנו מאמינים שעוד 3,4 שנים יצטרכו גני ילדים

ליאור שפירא: אני בעד בניה לגובה.

הצבעה בעד/נגד תוכנית העיצוב:

בעד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, רועי אלקבץ

נגד: מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

נמנע: אלחנן זבולון

ראובן לדיאנסקי: ההתנגדות היא לא לבייס שהוא חשוב למתן שירותים לאוכלוסייה נזקקת אלא

לפרוגרמה שהוצגה שיוצרת בעיות נוספות לתושבי השכונה ולא מיטיבה עם השכונה.

בישיבתה מספר 19-0020 מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

התכנית הנה עדכון לתכנית עיצוב שאושרה על יד הועדה ביום 1.2.17 ונחתמה ביום 16.3.17.

הועדה המקומית מאשרת את עדכון תכנית העיצוב כמו כן מאושר להקים חדר הטרינספורמציה כמבנה

נפרד מעל הקרקע.

תנאי להוצאת היתר בניה לחדר הטרינספורמציה יהיה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית

תל אביב-יפו

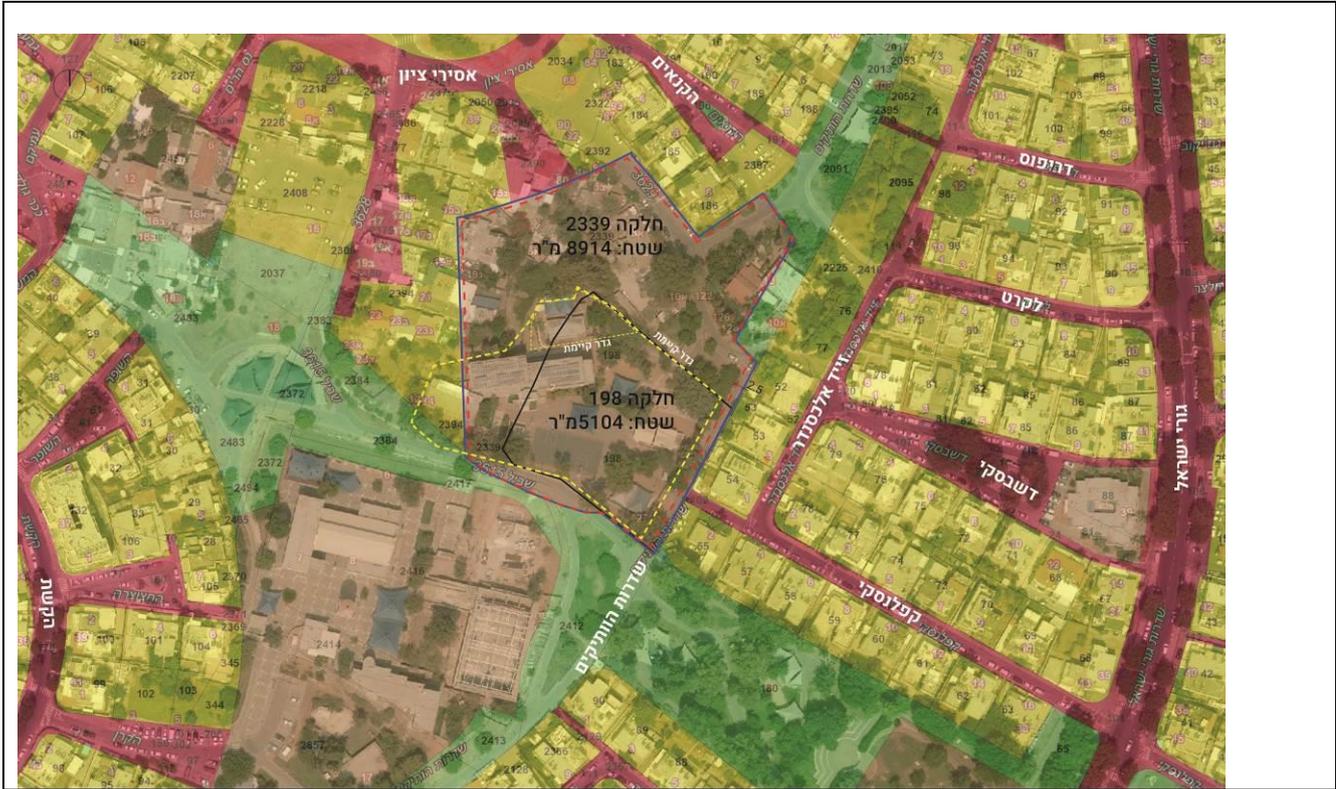
משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, מיטל להבי, זבולון אלחנן, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/312 - הרחבת בית הספר דיזנגוף - קריית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/12/2019 2 - - 19-0020

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: בייס שוכן בלב שכונת קריית שלום, בסמיכות לבייס נופים



כתובת: שדרות הוותיקים 2, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6985	מוסדר	חלק	198	-

שטח התכנית: 5.104 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: מיכל ויטל, שם המשרד
יועץ תנועה: פאדי סאמרה, אם אס

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח בית הספר קיים מבנה בן 3 קומות, מבנה אולם ספורט, מגרש ספורט, מקלט, מבנים יבילים ומבנה שירותים. בייס נבנה במבנה חינוכי של 12 כיתות והורחב במשך השנים בבניה קלה ל-15 כיתות. המבנה המקורי של בית הספר מתפרש על שטח כולל של 1,373 מטר מרובע וכולל כיתות-אם וחדרי ספח. בתחום החלקה 65 עצים, מתוכם בתחום ההתערבות לשלב א' 17 עצים.

מדיניות קיימות:

- תכנית תא/312 – "תכנית מפורטת מ' 312"
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

מבנה חדש בשטח בית הספר הכולל 6 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד וחדרי ספח. המבנה החדש מרוחק כ-10.5 מטרים ממבני המגורים ממזרח, כ-23.5 מטרים מהמבנה הקיים. גובה הבינוי ומספר הקומות של המבנה החדש תואם לזה של המבנה הקיים ואינו עולה על 14.5 מ' מפני מפלס הכניסה. עיצוב חזיתות האגף החדש ממשיך את אופי החזיתות הקיימות ומשלב טיח וזכוכית, תוך יצירת כניסה מקורה ומפולשת. חומרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העיר.
העמדת המבנה החדש בסמוך לשדרות הוותיקים ולכניסה הראשית של ביה"ס מאפשרים גישה נוחה ונגישה מחד, ויצירת קומפלט בית ספרי מאוחד מאידך. מפלס הכניסה של המבנה החדש תואם את פני השטח הקיימים במגרש ואת מפלס הקומה התחתונה של המבנה הקיים.
המבנה החדש מוקם באופן היוצר פגיעה מינימאלית בעצים ובפיתוח הקיימים. הוא מחלק את שטח חצרות ביה"ס לשכבות השונות ויוצר חצר מרכזית בינו לבין המבנה הקיים, בה מתוכנן מגרש הספורט.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות
גובה: כ-14.46 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-562 מ"ר, 11% משטח חלקה 198, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
קווי בניין:
קו בניין (צפוני – כלפי מגרש ציבורי): 0 מטר
קו בניין (דרומי – כלפי מגרש ציבורי): 0 מטר
קו בניין (מערבי – כלפי מגרש ציבורי): 0 מטר
קו בניין (מזרחי – כלפי מגרש פרטי): 2.5 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
270%	כ-48.99%	כ-30.95%	18.04%	מ"ר	גובה
13780.8	כ-2500.86	כ-1579.7	921.16	קומות	מטר
עד 10	1-3	3	1-3		
עד 40	עד 14.46	14.46	עד 13.60		
עד- (60%) 3062	כ-973.83	כ-562	411.83		

* בנוסף לשטחים אלה, שטח הצללה מוצע למגרש ספורט חדש כ-480 מ"ר, 11.62% תכסית משטח הפתוח בחלקה.

שלביות:

ללא שלביות ביצוע

הדמיות המבנים



מבט אל הכניסה הראשית לביה"ס ממזרח ואל המבנה החדש



מבט כללי אל שטח ביה"ס מדרום-מגרש הספורט החדש במרכז וסביבו ממוקמים המבנה החדש ממזרח והמבנה הקיים ממערב.



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי – המבנה החדש מתוכנן ב-3 קומות מלאות, ללא הפרשי מפלסים בגג ועם בליטה אחת בחזית הצפונית של המבנה לצורך הדגש הכניסה ויצירת כניסה מקורה.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :
- המבנה החדש מתוכנן ב-3 קומות מלאות, בדומה למבנה ביה"ס הקיים. מפלס הכניסה למבנה החדש מתוכנן במפלס הנמוך של ביה"ס הקיים. מעקה הגג החדש מגיע עד לגובה 14.46 מ"ר ממפלס הכניסה.
- ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – טיח בגוונים שונים וזכוכית.
- ב. מרפסות - אין.

ג. **הצללות** – תתאפשר הקמת מפרשי הצללה מעל מגרש הספורט, הצללה תבוצע בהתאם להנחית הממונה העירוני בשלב הקמת המבנה. בנוסף, הצללת החצרות יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

ד. **שילוט** - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- מערכות האגף החדש תוסתרנה ע"י מעקות הגג.
- על גג המבנה החדש כ-359 מ"ר עבור אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים, במידת הצורך יתואמו פירי החשמל המתוכננים ומפרט הקונסטרוקציה לעומסים הנדרשים.

1.3 **קומת הקרקע/קומת הכניסה – רק במידה ויש פתרון ייחודי המחייב התייחסות מילולית.**

א. **כניסות המבנים**

- הכניסה הראשית למבנה החדש מוקמה בהמשך שביל התנועה הראשי של ביה"ס ובסמוך לכניסה הראשית למתחם ביה"ס משדרות הותיקים.

ב. **קומת הקרקע**

- כניסה למבנה החדש מכיוון הכניסה הראשית של ביה"ס, הכניסה מקורה ע"י הקומות העליונות. שטח הקומה 463 מ"ר בתכסית של 9%. בקומת הקרקע ממוקמים חדרי ספח לשימוש תלמידי המבנה החדש והמבנה הקיים.

1.4 **נגישות**

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

1.5 **מערכות:**

- יוסתרו על ידי מעקה הגג
- ישולבו מערכת תאים פוטו-וולטאים ומערכת סולארית בגג המבנה החדש

1.6 **בניה בשלבים:**

- ללא שלביות

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - מינימום חלחול טבעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש.
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- **פתרון אצירת אשפה:** לאחר בחינת חלופות מול אגף שפ"ע, פתרון אצירת האשפה יתבסס על הקיים ולא ישולב בקונטור המבנה החדש.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

4. גמישות:

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו-והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב

- הפרויקט יכלול הכנה לתאים פוטו-וולטאים בגג המבנה החדש.
- המבנה יתוכנן ויבוצע כך שתתאפשר מבחינה קונסטרוקטיבית תוספת קומות עתידיות לכדי השלמה לחמש קומות בנויות.

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

תומר רבי:

אורית בן אסא: מבוקש להרחיב את בית הספר
תומר רבי: מנהל בית הספר נותן תקציר על בית ספר דיזינגוף

אדריכל עמית נמליך: מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

מיטל להבי: חניה לצוות ההוראה?

ראובן לדיאנסקי: מתי התוספת אמורה להחיל ואני מבקש שתכתב הנחיה שבי"ס יגיעו זמן סביר לפני החלת הבניה כדי שתהיה לנו אפשרות להשפיע. יש מבנה אחד לבית ספר. מבנה של בי"ס אם יש תשתיות שיהיה בגובה של 5 ו-6 קומות. שבונים בגובה ובאופן מידיתי אתה משאיר מרחב פתוח יותר רחב לילדים. רועי אלקבץ: כל התלאים האלו צריכים להפסיק את זה לאלתר. ציפי ברנד: לעשות חשיבה מחדש לבניה של 5,6 קומות לבי"ס

בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

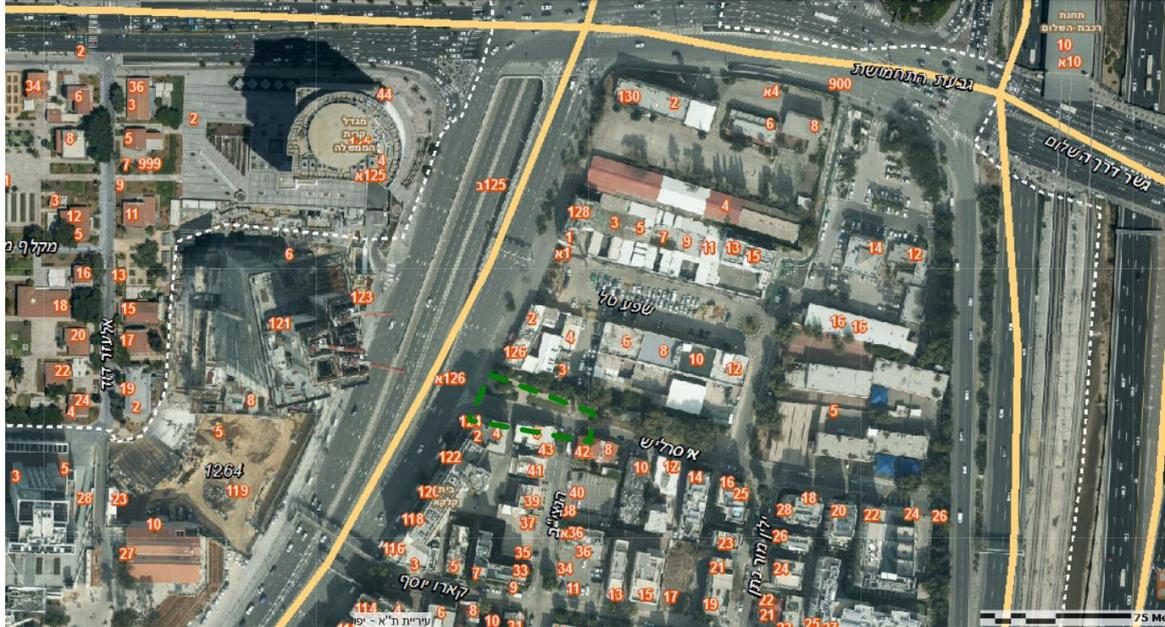
מאשרת את תכנית העיצוב

- הפרויקט יכלול הכנה לתאים פוטו-וולטאים בגג המבנה החדש.
- המבנה יתוכנן ויבוצע כך שתתאפשר מבחינה קונסטרוקטיבית תוספת קומות עתידיות לכדי השלמה לחמש קומות בנויות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל, נורי מאיה, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד

מוסד התכנון המוסמך: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת מונטיפיורי, רחוב איסרליש בקטע הנצ"ב - דרך מנחם בגין



בעלי הקרקע: עיריית תל אביב יפו

תוכן הבקשה: הפיכת הרחבת דרך מזמנית לקבועה, בתחום שצ"פ לצורך שיפור הגישה לשכונת מונטיפיורי עקב החלטת העירייה להפוך את שד' יהודית לרח' מנוהל תנועה ובין השאר חסימת הגישה לשד' יהודית מדרך בגין במסגרת זו.

מטרת הדיון: אישור הוועדה המקומית להרחבת דרך מזמנית (אושרה ע"י הוועדה ביום 13.07.16) לקבועה בהתאם להוראות תכנית גי' (אושרה למתן תוקף ביום 11.6.64), אשר קובעת את ייעודה של הדרך ברחוב איסרליש ככזו. בתוכנית קיימת הוראה מפורשת המאפשרת שינוי רחב דרכים בכפוף לאישור הוועדה המחוזית להלן:

"הועדה המקומית תהיה רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית, להרחיב או להצר רחוב של כל דרך או קטע של כל דרך".

גוש/חלקה:

להלן פירוט גושים חלקות וכתובות בהן תחול הרחבת הדרך הזמנית המבוקשת:

תחנת יהודית		
מספר חלקה	מספר גוש	כתובת
24	7106	מול איסרליש 2,4,6

שטח קרקע: סה"כ שטח הרחבת הדרך: רח' איסרליש - כ 300 מ"ר

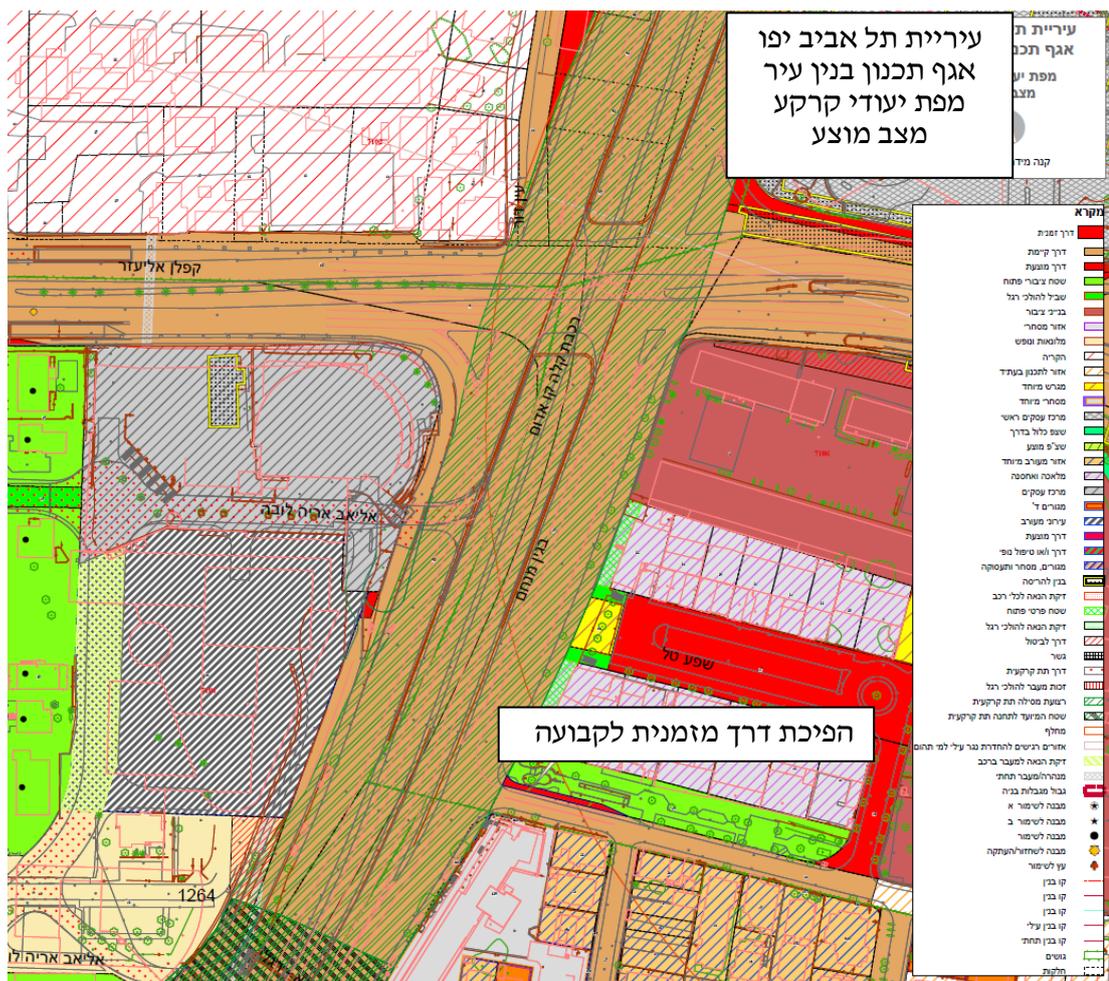
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

מצב תכנוני קיים: שצ"פ אורכי גובל בדרך (רח' איסליש) שבחלקו בוצעה הרחבת דרך זמנית בהמשך להחלטת הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית, כפתרון זמני לשיפור הנגישות לתושבי השכונה בזמן עבודות הקמת תחנת יהודית של הקו האדום. הרחבת הדרך כללה נתיב נוסף ליציאה לכיוון צפון ורימזור הצומת (לשלב שבו נסגרה הגישה משדרות יהודית אל דרך בגין).

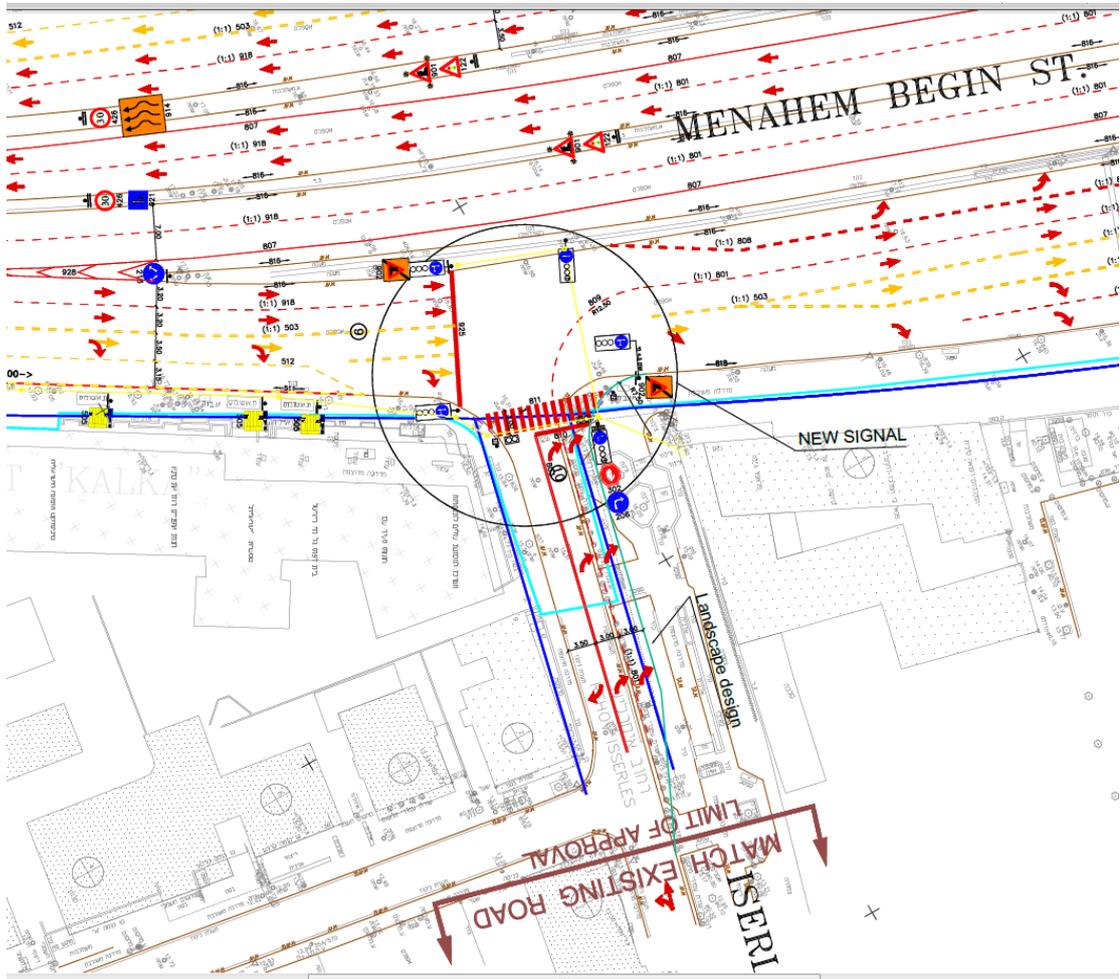
(בישיבת הוועדה המקומית מספר 0017-16' מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
לאשר את ההרחבה לתקופה של 5 שנים או עד סיום העבודות בשד' יהודית הקודם מביניהם).

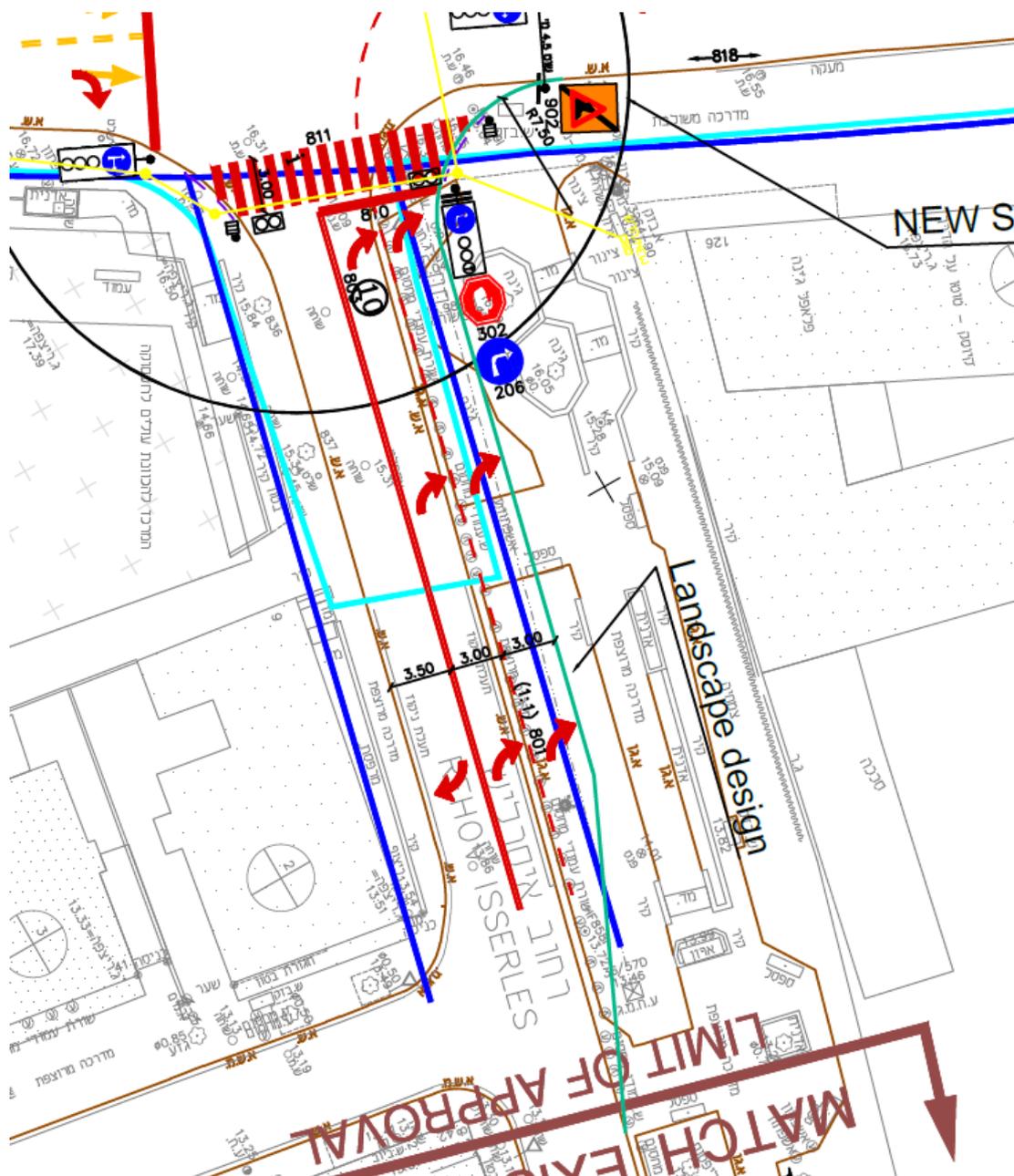
בהתאם להוראות תכנית ג'י (אושרה למתן תוקף ביום 11.6.64), אשר קובעת את ייעודה של הדרך ברחוב איסרליש ככזו. קיימת הוראה מפורשת המאפשרת שינוי רוחב דרכים בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

מצב תכנוני מוצע: הפיכת המצב הזמני (הקיים) **לקבוע**, וזאת, לאור החלטת העירייה שלא לפתוח שוב עם גמר עבודות הרק"ל את הגישה לשד' יהודית מדרך בגין לרכבים. החלטה זו נובעת מהליך התכנון אותו מקדמת העירייה לשדרה, אשר מטרתו הפיכת השדרה לרח' מנוהל תנועה והפיכתה לציר תנועה ראשי של רוכבי אופניים והולכי רגל לעת פתיחת גשר יהודית וחיבור שכונות מזרח העיר למערב בציר זה.



תוכנית תנועה מצב קיים (זמני) – הפיכתו לקבוע:





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

בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום לבקשת מחלקת התנועה

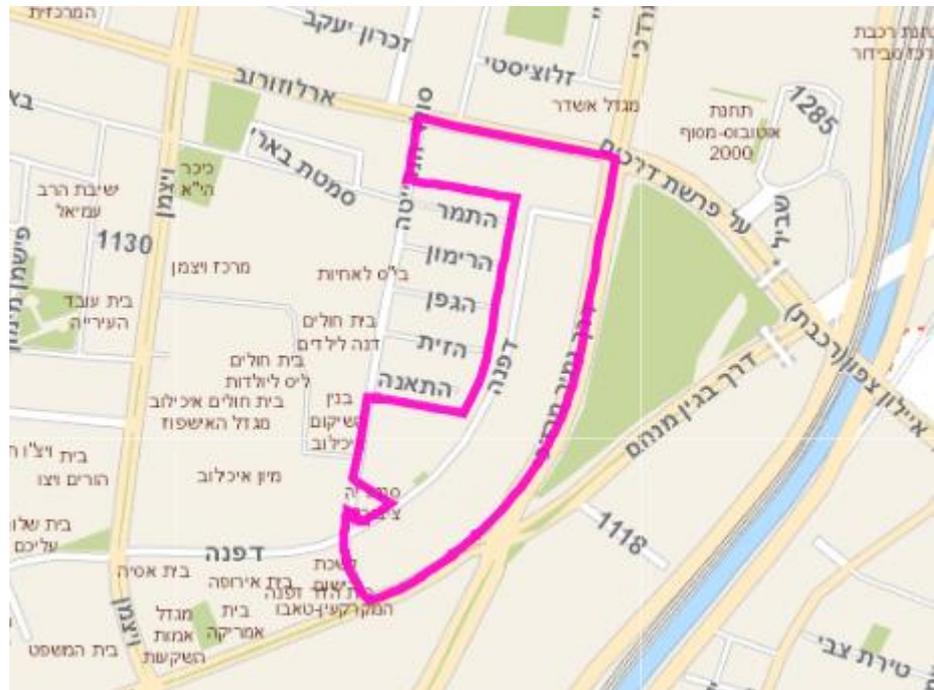
מס' החלטה

04/12/2019

3 - 19-0020

התוכן	מס' החלטה
507-0699801 תא/מק/4885 - דפנה ארלוזורוב - קו בנין לרחוב נמיר דיון בהתנגדויות	04/12/2019 19-0020 - 4

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



מיקום:

התוכנית ממוקמת במתחם הרחובות ארלוזורוב מצפון, דרך נמיר ממזרח ומדרום, דפנה והנרייטה סולד ממערב.

גושים וחלקות בתכנית: -

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	219-239, 62,59	16,31,55,65,67,71,77,82,87,89
			243,249,392,387,393,395	91,95,98,101,216,247,248

שטח התכנית: כ-80 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

מגיש התוכנית: ועדה המקומית עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל: 21 מבני שיכון בגובה 4 קומות

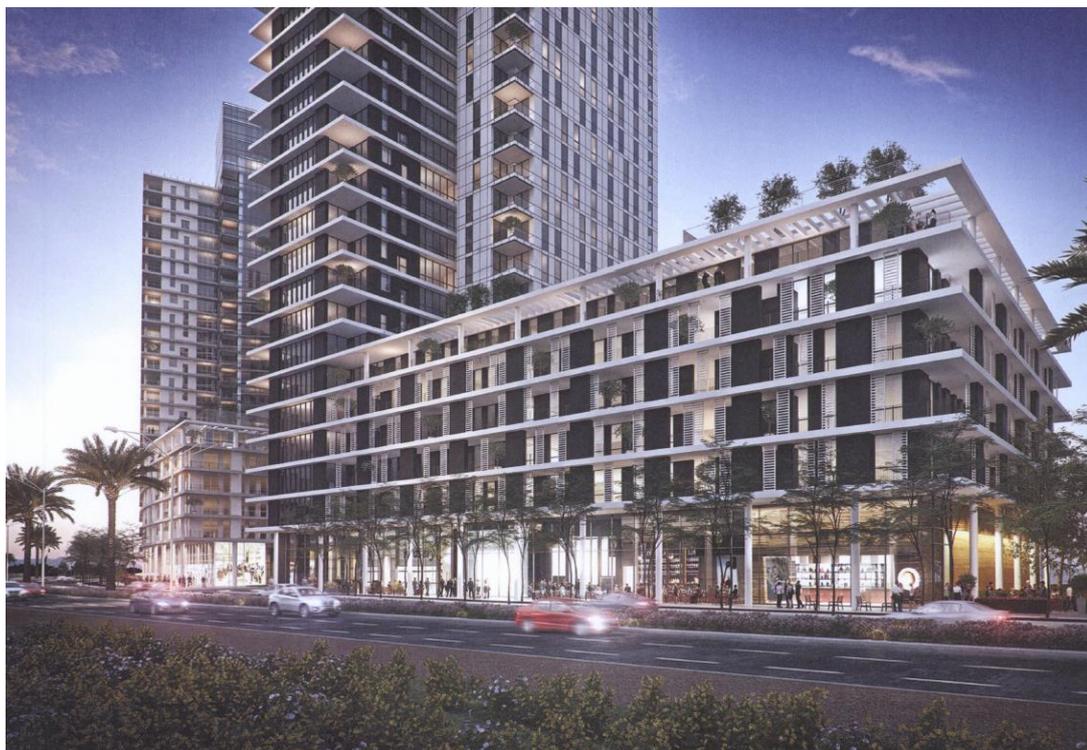
מצב תכנוני קיים: -

תא/3885 - תוכנית לפינוי בינוי בשטח של כ-80 דונם, אשר קודמה וקיבלה תוקף ביוני 2015. התוכנית קובעת את הריסתם של 21 מבני רכבת והפיכתם ל-6 מתחמי מגורים בהם בינוי משולב של בניה מרקמית ומגדלית עם חזית מסחרית לרחוב נמיר. קו הבניין למגדלים כלפי רחוב נמיר- 5 מ'. קו בנין לבניה מרקמית 0- וכולל חזית מסחרית וקולונדה.

תעא/3885- תכנית העיצוב האדריכלי קובעת הנחיות עיצוב ופיתוח קובעת בין היתר כי חמשת המגדלים לאורך נמיר (לא כולל המגדל הפינתי עם ארלוזורוב) מחולקים עיצובית ל-2 מסות – האחת פונה לרחוב נמיר והשנייה פונה לרחוב דפנה במטרה ליצור מופע בנייני פחות מסיבי. כמו כן חזית המגדל הפונה לרחוב נמיר מעוצבת ברצף עם המבנה המרקמי בקו בניין אפס.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת תכנית זו הינה התאמת קווי הבניין למגדלים לתכנית העיצוב והפיתוח המאושרת ללא שינוי יתר הוראות התכנית התקפה קו הבניין למגדלים יהיה ברצף עם המבנה המרקמי לרבות ההוראות לקולונדה המסומנת בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.



מתוך חוברת תכנית עיצוב ופיתוח דפנה ארלוזורוב תעא/3885

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי מהתכנית תקפה תא 3885.

יח"ד: ללא שינוי מתכנית תקפה תא 3885.

נתונים נפחיים: ללא שינוי מהתכנית התקפה תא 3885 למעט קו הבניין למגדלים כאמור לעיל.

קווי בניין:

במגרשים 506-502, קווי הבניין לדרך נמיר יהיו כדלקמן:

קו הבניין יהיה 0.

לקולונדה בקומת הקרקע קו הבניין יהיה 4 מ' מגבול המגרש.

יתר קווי הבניין ללא שינוי.

טבלת השוואה: לר.

זכויות בניה: ללא שינוי מתוכנית תא/3885

זמן ביצוע: ללא שינוי מתוכנית תא/3885

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0699801	שם התכנית שינוי לתא/3885 - שינוי קו בניין לרחוב נמיר במתחם דפנה ארלוזורוב	מגיש התכנית ועדה מקומית עיריית ת"א	עורך התכנית אבנר ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוטמכה)	<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 ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מתוזזת 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 המוצעת	מסיו הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק
לדוגמא: מסות תכנית זו הינה שינוי קווי הבנייה למגדלים כפי שקבעו בתכנית התקפה וזאת ללא שינוי יתכ תחורות וסטחי הבניה התקפים הממשיכים לחול	62 א. סעיף קטן (א) (4)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:		
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א(1)		
(2) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
סעיף קטן (א) (4)	מהות הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	התכנית משנה את קו הבניין למגדלים לכיוון רחוב נמיר וללא שינוי בקו הבניין הכללי של תבנית בכל תא שטח	

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבוש הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גמולי, אדרי	014849517		10.4.2019
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן,	2438976-9		20.3.2019

תן ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מומלץ להפקיד את התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

בישיבתה מספר 0007-19/ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מטרת התוכנית היא תיקון קו בנין קדמי לבניה המגדלית הפונה לרחוב נמיר והאחדתו עם הבניה המרקמית, ללא שינוי בזכויות הבניה ובהתאמה לתכנית העיצוב והפיתוח המאושרת. מציגה את התוכנית.

הועדה החליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק,
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/08/2019	הארץ
08/08/2019	ישראל היום
08/08/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב מרשל לואי 37 תל אביב - יפו 6200015

בת שבע שגיב שושן

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית הוגשה מכח סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 המאפשר לוועדה המקומית לקבוע בתכנית את העניינים המפורטים בין היתר בסעיף 62א(א)(4) על אף האמור בתכנית הכוללנית. סעיף קטן (4) קובע כי בסמכותה של ועדה מקומית לקבוע קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית. התכנית אינה סותרת את תמ"מ 5 וההוראה בדבר רצועה של 100 מ' מתייחסת לדרך עורקית מטרופולינית מתוכננת שאינה קיימת בפועל. אין חולק שאין זה המקרה של רחוב נמיר.</p>	<p>התנגדות אדר' שבי שגיב, רחוב לואי מרשל 37 ת"א עו"ד שרון גרשוני, קרליבך 12 ת"א</p> <p>1. העדר סמכות לוועדה המקומית לשנות קו בנין קדמי היות ורחוב נמיר מהווה דרך רב עירונית הכפופה להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולהוראות תמ"מ 5 אשר קובעת כי בדרך עורקית מטרופולינית שאינה קיימת בפועל נידרש לסמן רצועת תכנון של 100 מ' וכי כל שינוי בעניינה הינו בסמכות הוועדה המחוזית.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>2. השוואה אינה רלוונטית: תכנית דפנה ארלזורוב הינה מרחב תכנון להתחדשות עירונית הכולל 21 מבנים ואילו הדוגמאות שהובאו הינן תכניות בקנה מידה עירוני אחר ונתונים שונים. התכנית המאושרת כוללת הוראות הפקעות לטובת הרחבת מדרכות, יצירת דופן רחוב פעילה כלפי רחוב נמיר, שצ"פים, זיקות הנאה ושדרה ברחוב דפנה להבטחת איכות חיי המשתמשים והתכנית שבנדון אינה משנה זאת.</p>	<p>2. השוואה לתכניות אחרות בסביבה מראה אפלייה של מתחם דפנה ארלזורוב בכל הנוגע לאיכות חיי המשתמשים. (הובאו דוגמאות-שדרת הקרייה, קרן קרייה מתחם 2000, מידטאון)</p>
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>3. הבינוי המגדלי הכולל חלוקת מסת המגדלים ל-2 אגפים המופיע בתכנית העיצוב המאושרת כולל קו בניין אפס בחלקו המזרחי של המגדל. מטרתה של תכנית זו היא להתאים את קו הבניין לבינוי זה. יחד עם זאת להוראות התכנית תתווסף הוראה כדלקמן: קו הבניין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר, ו-5 לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.</p>	<p>3. תכנית 4885 סותרת את הוראות תכנית העיצוב והפיתוח המאושרת אשר קובעת כי קווי הבניין יהיו עפ"י התכנית המאושרת.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>הקורות האופקיות הינן שפה עיצובית הנוגעת לחזיתות הבניין ואינה קשורה לחלוקת המסה במגדל.</p>	<p>4. קורות אופקיות תורמות לרצף העיצובי נקבע בתכנית העיצוב ע"י ואין מקום לקביעת קו בניין אפס.</p>

<p>להתנגדות את</p>	<p>5. תכנית דפנה ארלזורוב המאושרת כללה הקצאות קרקע היקפיות לטובת הרחבת דרכים, בין היתר לטובת יצירת מדרכות ראויות. בחזית הפונה לרחוב נמיר התכנית כוללת חזית מסחרית ומדרכה רחבה ורציפה ברוחב של כ-11 מ' מתוך תפיסת תכנון כוללת לרחוב נמיר כרחוב עירוני פעיל בהתאם לתכנית המתאר הקובעת את רחוב נמיר כרחוב עירוני מעורב שימושים. לעומת זאת המצב הקיים בפועל הינו פרי תפיסת תכנון קודמת לפיה הבניינים אינם פונים לרחוב ומפנים כלפיו קיר תמך. הקצאת הקרקע שנעשתה בתכנית המאושרת היתה לטובת מדרכות נטיעות ושבילי אופניים מתוך התפיסה התכנונית כאמור לעיל לפיכך הטענה שהתכנית המאושרת תא/ 3885 הרעה את מצב הדירות בשל זיהום האויר שגויה מיסודה. תכנית תא/ 4885 מצמצמת את קו הבניין באגף המזרחי של המגדל, אך זאת ללא שינוי ברוחב המדרכות העומד על 11 מ'.</p> <p>הקטנת קו הבנין אינה מהווה פגיעה באיכות החיים נהפוך הוא: חלוקת המבנה ל-2 אגפים מאפשרת תכנון דירות טוב יותר הכולל הגדלת מס' כיווני אויר, תאורה טבעית ופתיחה לנוף וכן תחושת פרטיות גבוהה יותר הנובעת מחלוקת המגדל ל-2 אגפים. כמו כן מתאפשר צימצום המסה והדגשת טמירות המגדל כלפי רחובות נמיר ודפנה.</p>	<p>5. הקטנת קו הבניין מהווה פגיעה באיכות החיים של המתנגדים ובעלי הזכויות בשל זיהום האויר שיגדל לאור העומס התחבורתי הצפוי וזאת לאחר שמצבם הורע כבר מתוקף תכנית 3885, לפיה קו הבניין צומצם מ-9 ל-5.</p> <p>השינוי נעשה מתוך רצון יזמי ל-6 יח"ד בקומה</p>
<p>להתנגדות את</p>	<p>התכנית אינה מנוגדת למטרות תכנית הראשית מאחר שעניינה הוא שינוי מקומי בבינוי ואילו מטרות התכנית כוללות נושאים עקרוניים כגון- הגדלת מצאי יח"ד, קביעת שטחים פתוחים ושטחי ציבור בנויים, הסדרת מערך הדרכים, יצירת דופן בנויה ופעילה לרחוב נמיר וארלזורוב וקביעת יח"ד להשכרה.</p>	<p>5. התכנית מנוגדת למטרות התכנית הראשית</p>
<p>להתנגדות את</p>	<p>ההנמקה להכנת תכנית זו לשינוי בקו הבניין נובעת בראש ובראשונה מהחלטה תכנונית ועיצובית אשר הוועדה המקומית השתכנעה בנחיצותה. יש לציין כי התכנית המופקדת כללה 40 קומות ולעת אישורה הונמך הבינוי ל-25 קומות, מה שיצר מבנה מאסיבי, הכולל 6 יח"ד קומה. בעת הכנת תכנית העיצוב</p>	<p>6. לתכנית עיצוב אדריכלי אין מעמד סטטוטורי בהנמקה לשינוי קו בניין</p>

	<p>אשר מטבע הדברים מפרטת את הבינוי נמצא שעל מנת להטיב את תכנון הדירות ולמתן את המסה הבנויה נדרש לחלק את המגדל ל-2 מסות, כאשר חלקו מתלכד עם מבנה המסד בקו בנין אפס וחלקו ייבנה בנסיגה. באופן זה, מתקבל תכנון טוב יותר הן עבור יח"ד בכל הנוגע להגדלת כיווני מס' האויר, תאורה טבעית ופתחים לנוף והן ביחס למופע הבניין כלפי הרחוב לרבות צמצום רוחב החזית.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>השינוי המוצע בתכנית זו אינו מותנה בהסכמת בעלי הדירות. הוועדה המקומית החליטה על הכנת התכנית מתוך הצורך בשיפור התכנון הן של המופע האדריכלי של הבנין והצורך בחלוקת מסת הבניה והן לטובת יחידות הדיור (ביניהם דירות התמורה) מבחינת כיווני אויר, תאורה טבעית ופתיחה לנוף. הזכות להגיש התנגדות באה לידי ביטוי בהגשת התנגדות לתכנית זו. יציין כי ההתנגדות לוותה ב-9 תצהירים בלבד והמתנגדת אינה מייצגת את ציבור בעלי הזכויות במתחם דפנה ארלוזורוב.</p>	<p>7. השינוי נעשה ללא שיתוף המתנגדים ומותנה בהסכמתם. בעלי הזכויות תמכו בהצעת היזם עפ"י תכנית המבוססת על תכנית העיצוב האדריכלי המאושרת ולא נכלל הסבר בדבר שינוי קו הבניין למגדל, ולפיכך לא ניתנה להם הזכות להתנגד לכך. העירייה אינה יכולה להתנער מאחריות או לתמוך ביזם כיוון שבעלי הזכויות פעלו עפ"י עיקרון ההסתמכות.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>מדובר בטענה ביחס לתכנית מאושרת תא/3885 והיא אינה רלוונטית לתכנית זו. למען הסר ספק יציין כי המלצות הוועדה המקומית מובאות בפני הוועדה המחוזית כחלק מההליכים הקבועים בהתנהלות הוועדה המקומית מול הוועדה המחוזית בדיונים בהתנגדויות. ההמלצה לא התקבלה ע"י הוועדה המחוזית, המהווה גורם התכנון המוסמך בתכנית תא/3885. החלטת הוועדה המחוזית למתן תוקף דווחה לוועדה המקומית לגבי התנהלות הוועדה המחוזית- לא ניתן לענות לטענות אלה. יש לציין כי עד כה לא הועלו טענות מסוג זה והנושא עולה לראשונה במסגרת התנגדות לתכנית זו.</p>	<p>8. בעת הדיון בהתנגדויות בתכנית 3885 תא/ שהתקיים בוועדה המקומית הומלץ להגביה את המגדלים ל-35 קומות והדבר לא הובא לידיעת הוועדה המחוזית. בנוסף, קיימים מחדלים מינהליים אשר ביחס לאישור תכנית תא/3885</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>הוראות התכנית המאושרת קובעות כי מס' הקומות לא יעלה על 25 מעל קומת קרקע וקומה עליונה טכנית. עורכי הבקשות לא הגישו בקשה להקלה במס' הקומות.</p>	<p>9. הקטנת תכנית הקומה הטיפוסית מייטרת את הצורך בתכנית המוצעת- עפ"י התכנית הראשית גובה המגדל</p>

		הינו 106 מ' ממפלס הכניסה מה שמאפשר להוסיף 3-4 קומות בהקלה וכך להקטין את מס' הדירות בקומה מ-6 ל-5-4.
לדחות את ההתנגדות	הנושא תואם כבר לעת אישור התכנית הראשית אשר קבעה קו בניין אפס כלפי רחוב כלפי נמיר בבינוי המרקמי. תכנית זו מאפשרת קו בניין זה גם לבניה המגדלית.	10. קיים סיכון הנדסי הנובע מסמכות התכנית לקו האדום של הרכבת הקלה
לדחות את ההתנגדות	מדובר בהצעה בלתי ריאלית הכוללת את הסטת רחוב נמיר מזרחה, והצמדת פארק וולובלסקי למגרשי התכנית. ההצעה קיבלה מענה שלילי מיו"ר הוועדה לאחר שהוצגה ע"י המתנגדת ונידחתה על ידו במכתב מתאריך 19.8.4. כעת מצורפת ההצעה להסטת הרחוב בשנית, והפעם כפיצוי לתכנית המופקדת. ההצעה אינה תואמת בשום הבט לתכנון העירוני הכולל בין היתר שמירה וחיזוק רשת הרחובות העירונית לרבות רחובות ראשיים, ואינה ראלית ביחס למערך התשתיות הקיים ומערך התנועה הקיים והעתידי.	11. הרחקת דרך נמיר ב-50 מ' כפיצוי לתכנון המוצע בתכנית זו
לדחות את ההתנגדות	לא רלוונטי	12. טענות בנושא נתונים המופיעים בבקשות להיתרי בניה

חו"ד צוות:

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. קו הבניין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר, ו-5 לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.

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

הדיון :

דיון בהתנגדויות:

עו"ד שרון גרשוני- ב"כ המתנגדים : אנו רוצים לשכנע אתכם כי אין צורך בתוכנית תא 4885 ויש לדחותה.

הרשות המקומית והיזם מתעלמים יחד ממעמדם של בעלי הזכויות כולם כל שכן מהגדרת התוכנית ומטרתה בשנת 2006 שהיתה לרווחת איכות החיים של בעלי הזכויות, ומתעלמים מרצונם של בעלי הזכויות. אדריכל הרשות המקומית הוא גם אדריכל היזם והדבר חמור. הגדרת התוכנית היתה והינה להטיב ולשפר את איכות חיי בעלי הזכויות במתחם ובוודאי לא לגזול את הקרקע ולעשות בה כרצון היזם / הרשות. אם תתקבל תוכנית תא 4885, שכפי שיוכחו המתנגדים שאין בה צורך, עלול הדבר לגרום לפגיעה נוספת באמון בין בעלי הזכויות והרשות ובין בעלי הזכויות והיזם ולהרחיק את מועד מימוש הפרויקט. קו בניין 0 לא מיטיב עם בעלי הזכויות בשום אופן, ואינו נחוץ לצורך יישום תוכנית תא 3885.

דרך נמיר היא דרך ולא רחוב ולכן דרך ראשית הכלולה בתמ"מ 5 לכן התכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית ולא בסמכות הוועדה המקומית. כך היא גם מוגדרת בתכנית המתאר 5000 "דרך עורקית רב עירונית מטרופוליטית", מהירות הנסיעה המותרת בה הינה 60 קמ"ש, שזו מהירות הגבוהה מהמהירות ברחובות הערים. ולפיכך אין לוועדה המקומית הסמכות לדון בתכנית.

תוכנית קו 0 מנוגד למדיניות הרשות לגבי פרויקטים דומים בסמיכות לאורך נמיר הקונספט בתכנון מתחם דפנה ארלוזורוב נשען בשעתו על קונספט התכנון הנכון של מתחמים סמוכים. במהלך השנים הישענות זו התמוססה כך שבמקום, אותם 40 מטר חוצצים בין דרך נמיר למתחם תל אביב 2000, הגענו אם תאושר 4885 לקו 0 לכוון דרך נמיר. על כן נשאלות השאלות הבאות: אם קו 0 כ"כ טוב, אז למה רק בתחום "דפנה ארלוזורוב"?

ואם שדרה כ"כ טוב, אז למה הרשות רוצה ליצור קו אפס ולא להשוות אותנו לפרוייקטים דומים. מפנה את הוועדה לחוברות שחולקות ולמצגת נספח בינוי 5000 שהמספרים רחוקים מאפס 5 והמתחם שלנו הוא היחיד שאתם רוצים להעביר לקו אפס.

תכנית תא/4885 סותרת את הוראות תכנית העצוב והפתוח סטיה ניכרת. קו בנין 0 הינו בניגוד גמור להחלטות הרשות המקומית מיום 03.05.2017: בפרוטוקול התוכנית עיצוב אדריכלית הוחלט כי "קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית". (דהיינו: תא/3885) מדברת על קו בנין 5 מטר ולא (0). לצורך הנמקת תא/4885 צוטט באופן שגוי כאילו בדיון העיצוב האדריכלי נקבע כי חזית המגדל הפונה לרחוב נמיר צריכה להיות מאוחדת עם המבנה המרקמי בקו בניין 0. אין רלוונטיות לנימוק סטייה ניכרת כי סטייה ניכרת מתייחסת לרב הבניינים הבנויים (בלשון הוזה ועבר), על כן קו הבנין הינו 9 מטר לכיוון דרך נמיר, שכן "רוב הבניינים בקטע הרחוב" מצומת נמיר לארלוזורוב הינם בקו בנין 9 מטר לכוון דרך נמיר לא אפס. נניח שהמחוקק התכוון לבניינים מתוכננים שייבנו בעתיד הרי ש: במגרשים 501-506 - סך הכל 6 מגרשים - קו הבנין יהיה 5 מטר. במגרשים 502-506, סך הכל 5 מגרשים כמספר המרקמי. רוב 6 מתוך 11 הבניינים המתוכננים באותו קטע רחוב הינם בקו בנין 5 מטר ולא (0).

נימוק רביעי קורות אופקיות תורמות לרצף העיצוב בתכנית העיצוב בפרוטוקול תוכנית העיצוב האדריכלית הגדירה למגרשים 502-506 הוראות נפחיות ועיצוביות לייצר רצף עיצובי בין שתי המסות בכל מגרש, בין הבניה המרקמית למגדל, ע"י קורות אופקיות החלטת הוועדה כבר פתרה בעת הדיון בתכנית עיצוב אדריכלית בשנת 2017 את אופן הקשר בין 2 המסות (המבנה המרקמי והמגדל): על ידי קורות אופקיות ובתאום עם אדריכל העיר.

על כן לא ברור מדוע התעוררה הוועדה וייצרה תוכנית תא 4885 בטענה שהיא היא הפיתרון ליצירת הקשר בין המבנה המרקמי והמגדל.

נימוק חמישי הקטנת קו בנין מהווה פגיעה באיכות החיים- מסקרים באתר עיריית ת"א עולה כי עוצמות זיהום האוויר והרעשים האקוסטיים על דרך נמיר גבוהים מהממוצע מהמקובל והנדרש. על כן לא ברור מדוע הרשות המקומית מדמינת חיים אורבניים שוקקים לאורך ציר תנועה ראשי, מרעיש ומזהם כמו דרך נמיר. ולא מפרידה את תנועת הולכי רגל מהציר המזהם. תנועת כלי הרכב מנועה לעצור בדרך נמיר בשל איסור מסחר לאורך דרך נמיר.

נימוק שישי תכנית 4885 מנוגדת למטרות התכנית הראשית. הרשות הגדירה את התכנית ובקשו את תמיכת בעלי הדירות, וזאת כדי "להיטיב עם בעלי הזכויות ולשפר את איכות חייהם" באמצעות חתימתם על טופס תמיכה תוך אמונה והסתמכות כי כך יהיה. מטרת התוכנית שונתה והוגדרה 2015 "מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של "פינוי ובינוי", לחיזוק מערך המגורים והגדלת מס. יח"ד באזור". על בעלי הזכויות נכפתה הפקעה משמעותית בשיעור 40% הגדלת צפיפות יח"ד לכדי פי 6, הן במספר יח"ד לקומה.

אכן, הוראות התוכנית תא/3885 באשר לקומות המגדל הינן ל 25 קומות אך התכנית הראשית מאפשרת בניה לגובה של 108 מטר ממפלס הכניסה. לדוגמא, במתחם מימוש 2 על פי בקשת היזם הוגשה תכנית כשגובה המגדל 89.2 מטר עבור 25 קומות מגורים, מכאן, שנתרו כ 18.8 מטר גובה

למימוש מלוא פוטנציאל גובה המגדל (לכדי כ 30 קומות), דבר השומט את הצורך בצפוף עד כדי 6 יח"ד בקומה, ומייתר את הצורך בשתי מסות ומאפשר מסה אחת של 4-5 יח"ד בקומה, שמתאים להגדלת כווני האוויר, תאורה טבעית ופתחים לנוף. יש לדחות את תא 4885 אין לה כל רלוונטיות אני מבקשת להוסיף את עוד 3 נימוקים שכתבתי.

ליאור שפירא: יש לנו את החומר המוגש בפנינו. גילה גינסברג: נותנת מענה להתנגדות מתוך הדרפט. הנושאים האלה נקבעו בתוכנית הראשית המאושרת.

הראלה אברהם אוזן: הטענה של סטיה ניכרת לגבי קו הבנין הקדמי לא קשורה לתכנית שכן, בתוכנית יש יכולת לקבוע קווי בנין חדשים. את מתייחסת לבקשה להיתר שהוגשה שכללה הקלה בקו בנין קדמי לקו בנין אפס. הוגש על החלטת הועדה המקומית ערר וזה יידון בועדת ערר. עו"ד שרון גרשוני: הנימוק היה שיש המלצה גם לפי סטיה ניכרת.

הראלה אברהם אוזן: כל הסוגיה שקשורה לגבי סטיה ניכרת נוגעת לבקשה להיתר ולא לתכנית. עו"ד שרון גרשוני: אין מחלקות ואין סיבה לא לנצל את מלוא הפוטנציאל של 3885 ואין מניעה להגיע 30 קומות באותה תוכנית ראשית. תוכנית העיצוב אדריכלית לא תואמת את התוכנית הראשית. לגבי ההמלצה שהיתה לגבי 35 קומות שהסתירו אותה.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: בתוכנית אין סעיף שלא יהיו בריכות. מיטל להבי: מדובר בתבי"ע מאושרת שבה משנים קו בנין במקום 5 אפס ואילו ההתנגדויות שהוגשו פה הוגשה גם על גובה.

גילה גינסברג: המתנגדת השתמשה בכל הנימוקים האפשריים לטובת נושא קו הבנין. אורלי אראל: הבינוי המרקמי הוא בקו בניין אפס לרחוב, במבט של הולך רגל קו הבניין אפס כבר קיים והכוונה ליצור חזית אחידה.

גילה גינסברג: קו בנין אפס פירושו שהבנין עומד במקומו ו-9 מ' הכלולים כיום בחצר עם קיר תומך כלפי נמיר שאף אחד לא נמצא בו הופכים למדרכה וגם רחוב נמיר הופך לרחוב עם חזית מסחרית. המרווח לא שונה, היעודים השתנו.

מיטל להבי: יש 3 מ' מדרכה קיימת ואז 11 מ' מדרכה, האם הקולונדה נמצאת בתחום זה, והיא קולונדה במפלס הקרקע ולא מוגבהת? גילה גינסברג: כן במפלס הקרקע.

מיטל להבי: אם יש מסחר בדרך נמיר אז היכן מתבצעת ההורדה והעלאה הפריקה והטעינה היכן יתבצעו? שמשאירים קו בנין 5 אפשר להשאיר מפרץ.

אורלי אראל: הבניה המרקמית היא בקו בנין אפס בין אם תאשרו או לא תאשרו את התוכנית. הדבר היחידי שכל הבניה המרקמית והמגדל במקום ליצור מרחק מעל הבניה המרקמית שישוג 5 מ' הוא השתלב ויהיה באותו קו בנין של הבניה המרקמית, גילה: בדומה לרחובות עירוניים דומים רואים בנמיר רחוב עירוני ויש כאן חזון.

מיטל להבי: איך ישמרו האצבעות הירוקות? אורלי אראל: זו תוכנית ראשית בתוקף.

מיטל להבי: כלומר האצבעות הירוקות הם שצ"פ. אסף הראל: מה הרציונל של הקו שנסוג? האם אחידות של החזית התמירות לא מייצרת אפקט של חומה? מה האינטרס להביא את הקו קדימה?

אורלי אראל: יש כאן סוג של מבנה והדופן שצריכים להיות באותו מישור. לריסה קאופמן: כי זה יוצר רציפות של חזית

אסף הראל: הבנין האחורי היה יכול לזוז ימינה והשני יהיה בקו שלו זה אפשרי? גילה גינסברג: המימד בין רח' דפנה לנמיר הוא מימד לחוץ. כי יש על דפנה הקצאה לשצ"פ לשדרה

וכלפי נמיר הפקעה לטובת המדרכות כך שלא ניתן להסיט את המגדל אסף הראל: אם המטרה לאחד את החזית ונובע מסיבה עיצובית הוא לא בהכרח יותר טוב.

אורלי: הדיון הזה נעשה בועדה במסגרת תכנית העיצוב והתאשר. אבל כאשר החל תהליך היתר בניה ראו שיש חוסר התאמה בין תוכנית העיצוב שאושרה לבין התוכנית הראשית ולכן מתקנים זאת במסגרת תכנית זו.

מלי פולישוק: למה תוכנית הזו יותר טובה מהקודמת? אורלי אראל: השלב של תוכנית העיצוב מפרט את מה שהתוכנית הראשית אומרת ואנחנו חושבים שהיא מתאימה.

מלי פולישוק: מבחינת זיהום אויר כל מטר שמתרחקים מהכביש הכל כך מזוהם אורלי אראל: כל נושא התחבורה בעתיד עובר שינוי ונושא הזיהום ירד. כל הבינוי המרקמי שיש להם מסת בניה, להם לא יהיה זיהום אויר?

אסף הראל: הבניה המרקמית וההאחדה עם המגדל מחליש את קו הרחוב. גילה גינסברג: נקודת המוצא היתה פירוק מסת המגדלים לטובת מופע טמיר לרחובות ושיפור התכנון הפנימי, וזה יצר האחדה עם הבינוי המרקמי שהשתלב עם העיצוב הכללי.

הצבעה בעד/נגד התוכנית

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

הועדה מחליטה:

לדחות את מרבית הטענות המובאות בהתנגדות כמפורט בחו"ד מה"ע ולאשר את התוכנית בכפוף לכך שלהוראות התוכנית תתווסף ההוראה הבאה: קו הבנין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר, ו-5 מ' לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.

משתתפים: ליאור שפירא. ציפי ברנד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אסף אראל, רועי אלקבץ, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק

בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לדחות את מרבית הטענות המובאות בהתנגדות כמפורט בחו"ד מה"ע ולאשר את התוכנית בכפוף לכך שלהוראות התוכנית תתווסף ההוראה הבאה: קו הבנין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר, ו-5 מ' לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.

משתתפים: ליאור שפירא. ציפי ברנד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אסף אראל, רועי אלקבץ, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק

התוכן	מס' החלטה
מתחם חוף הצוק - תא/4018 - 507-0209650	04/12/2019
דיון בהתנגדויות	5 - 19-0020

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מלון חוף הצוק (WEST)

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

כתובת:

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



גושים וחלקות בתכנית:

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



שטח התכנית: כ-20 דונם

מתכנן: יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: אשדר חברה לבנייה בע"מ
 סטאקו בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

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

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

מדיניות קיימת:

עפ"י תכנית תא/5000 (מופקדת):

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

מצב תכנוני קיים:

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

יעוד קיים: אזור מלונאות, תיירות, קייט ונופש.

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

זכויות בניה: 24,000 מ"ר עיקרי.

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

קומה ציבורית של המלון בשטח 997 מ"ר.

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

אחוזי בניה: 120% משטח המגרש.

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

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

(א) חלוקה למגרשים.

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

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

(ד) שינוי הוראות בינוי ועיצוב :

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

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

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

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

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

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

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

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

(א) הגדלת שטח פארק החוף.

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

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

(ד) אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית – וולח"ף.

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

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

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

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

בהחלטת הולח"ף פנתה למגישי התכנית :

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

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

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

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

בהתאם לכך, הוכנסו בתכנית שינויים על מנת שתענה על הקווים המנחים עליהם המליצה הולח"ף.

מצב תכנוני מוצע :

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

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

מוצע כי האגף הצפון מערבי הנמוך (בניין C- ה"קוטגיים") ישמש במלואו כמלון ובניין B (הצפוני) ישמש במלואו כמגורים.
בניין A (הדרומי) ישמר את השימושים הקיימים בו.

תיאור מטרות התכנון :

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

יחס מגורים/מלונאות מוצע :

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

שטח עיקרי	ניצול מלונאי באחוזים	מספר יחידות	שטח עיקרי במ"ר	שטח משוקלל מלונאות במ"ר	שטח משוקלל מגורים במ"ר
שטח עיקרי מעל הקרקע	100%	52	3,694	3,694	
	50%	98	5,910	2,955	2,955
	75%	13	569	427	142
שטח עיקרי מתחת לקרקע			294	294	
שטח עיקרי מעל הקרקע		116	10,233		10,233

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

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

*
**

זכויות בניה מצב מאושר :

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

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

פירוט יעודים/שימושים :

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

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

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

פירוט יעודים/שימושים :

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

נתונים נפחיים :

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

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

תכסית : עד 50% משטח מגרש לאחר הפקעה.

קווי בניין :
 מעל מפלס הכניסה הקובעת-

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

טבלת השוואה :

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

זמן ביצוע :

ל.ר.

ח"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

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

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

- (1) הסבתו של בניין B (הצפוני) למגורים באופן מוחלט – כולל הסבתן למגורים של כל יחידות האכסון המלונאי ששוקו בבניין זה.
- (2) חתימה על הסכם מול אגף הנכסים לגבי הפקעת השטח בצדו המערבי של המגרש.
- (3) גובה בניין C לא יעלה על גובה אבסולוטי של 22.50 + (3 קומות).
- (4) אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מה"ע תהווה תנאי להיתר בניה.
- (5) שטח המסחר לאורך חזית רח' סאמט לא יפחת מ- 800 מ"ר.
- (6) השטח שינויד ממתחת למפלס הכניסה לא יעלה על 500 מ"ר.

- 7) יידרש עדכון הוולחון"ף ובשלב מתקדם יותר אישור וולחון"ף.
8) תנאי להבאת התכנית לדיון בוועדה המחוזית, אשור תת"ג (תכנית תיעוד גבולות) ע"י המרכז למיפוי ישראל לגבולות התוכנית.

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

הנושא ירד מסדר היום

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

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

מהלך הדיון:

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

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

דר' קובי יסקי: באזור של 3700 מצפון יש שדרה ויש כוונה לפתח חזית מסחרית לשדרה. ההחלטה כאן היא לטובת הטבע ולשמר את המצוק. כלומר ליצור דופן בנויה מיד אחרי המצוק ולאפשר את הפתוח הנופי עד לדופן זה. מלבד הענין שיש פה תוכנית מאושרת. ערן וקסלר: התוכנית הזו תובא שוב לאישור של הוולחון. הוולחון מודעים לכך שהתוכנית הקיימת ברת מימוש ולכן הם לא הנחו אלא המליצו לבחון ביטול הבינוי המערבי. ביצענו את הבדיקות מה אפשר לעשות מבחינה נפחית, והמגרש הוא דיי סגור בגלל מגבלות התעופה של שדה דב. מיכאל גיצין: השאלה אם הולכים לפי סי אנד סאן? דר' קובי יסקי: הוולחון הציע עירוב שימושים ולתת מגורים. מיכאל גיצין: מה באמת העמדה של הוולחון?

דורון ספיר: יש כאן 2 נושאים. הנושא הראשון הוא המרחק של הבינוי מחוף הים, והנושא השני מלונאות מול מגורים ומול מלון דירות. במצב האידאלי היינו מתייחסים אחרת. בקו הראשון המדיניות שלנו היא 50:50 במלונות דירות ולא במלונאות חדשה. במלונאות חדשה אנחנו בעד 100% מלונאות נטו. ברגע שזה נכנס לתוכנית יש כאן "יצור כלאיים" והיינו צריכים למצוא פתרון לנושא מלון דירות על קו החוף, לפעמים

היה 60/40, דרך זה התגברנו ועשינו הפרדה למלון ולדירות. כך גם במקרה הזה בתוכנית הזו יש מלון דירות שהוא הבנין הימני בתוכנית ויש לנו בתוכנית התקפה קוטג'ים. בתוכנית המוצעת מוצע לעשות הפרדה: מלון בנפרד, מגורים ובנפרד ומלון דירות. הבנין הגבוה יהפוך לבנין דירות והבנין של ה-3 קומות יהיה מלונאות נטו של 156 חדרי מלון. זו ההצעה שעומדת בפנינו וזו החלטה שאנחנו צריכים לקבל. זה לה הפתרון האידאלי אבל זה המצב. בדקתי כל מיני אפשרות כולל הסתה של הקוטג'ים והדבר בלתי ניתן למימוש. הבנין השמאלי לא יכול לשאת קומות נוספות. כך שהמצב שהתוכנית נסוגה לכיוון מזרח תואם את החלטת הוולחוף. הוספת מגורים לתמהיל באה לאפשר את ישימות הפרויקט. ונשארים עם הפרדה מוחלטת בין מלון למגורים כדי להמנע ממלון דירות, זו התמורה שאנחנו מקבלים. מיכאל גיצין: גפן הפנה את תשומת לבך למה אם יש עכשיו דיפון? דר' קובי יסקי: יש מרתף בנוי. עידן עמית: פנינו ליזם בעבר לגבי זכויות הבניה לא הוצגו בפנינו מה יקרה אם יהיה ביטול של שורת הבינוי המערבית מה הפיצוי, מה העלות. דורון ספיר: מה שאתה אומר לא רלוונטי. אנחנו מעודדים מלונאות נטו לאכן אין מניעה לאפשר את המלון.

שמואל גפן: כמה מקומות חניה.
דר' קובי יסקי: 350 מקומות חניה.
עידן עמית: מצוטט את המלצת הוולחוף מ-2013.
דורון ספיר: מדובר על התייחסות לתוכנית הקודמת והתוכנית הנוכחית עומדת בדרישות הוולחוף.
נתן אלנתן: הערה - הסיבה של יחס 50:50 בין מלונאות למגורים במרכז העיר היא כלכליות המלון.

בעד: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ואל נתן, שמואל גפן
נגד: גיצין מיכאל
נמנע: איתי פנקס ארד

הועדה מחליטה:

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

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

פרטי תהליך האישור:

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

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

26/07/2019	ידיעות אחרונות
26/07/2019	מעריב הבוקר
25/07/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

חוו"ד צוות:

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

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

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

ב. מומלץ לדחות את התנגדות עמותת אדם טבע ודין.

ג. מומלץ לדחות את התנגדות היזם.

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

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

התנגדויות:

עו"ד רועי בר: הצגת הדברים ע"י יוסי סיוון לא הביעה במלואה את המציאות של התוכנית הזו. מייצג את מחצית הדיירים במגדל A הבנוי. בכל המקומות הכפישו את דיירי בנין A שהם מפירים את החוק ולכן בנין B לא יכול להיות בנין של דירות נופש. נעשתה בדיקה ומעל ל 85% מהדירות של בנין A עומדות בכל הכללים של משרד התיירות לגבי דירות נופש ורק 4% משמשות למגורים כל שאר הדירות מושכרות הכפישו אנשים לשווא. יש שם Airbnb.

התוכנית התקפה – ועדה מקומית ת"א ב2012 דנה בתוכנית שהמטרה שלה להוסיף 6% 1000 מ"ר ולהשיג את שורת הבינוי של הקוטג'ים שהייתה בתוכנית יותר פנימה ולהוסיף 13 יחידות נופש שמאושרות במקום 1000 מ"ר לתוספת 13 יח"ד נופש תוספת על הקיים. הצפיפות במתחם הזה הוכפלה ב100% והוספו כ8000 מ' בנוי ובנין שלם שעומד על חוף הים הפך ממלון לבנין מגורים בניגוד לכל תפיסות כל מוסדות התכנון. נטען שתכנית ב1700 מ' אמרה לגבי הבנין של ה13 13 קומות ודירות נופש שגובהן 2 קומות אושר ב1987. בשנת 2000 ניתן פס"ד בבימ"ש שאומר שהיחידות הללו לא יכולות לשמש למגורים רק למלונאות. לאחר פס"ד של השלום לגבי Sea&Sun אמר שאיסור הבניה בקו 100 מ' הוא לא רק קו חוף הים אלא גם לגדרות ולחצרות כלומר קו החוף המים צריך להגיע 100 מ' ללא גדרות וחסימה. בשנת 2014 ניתן פס"ד במחוזי שאומר שמודדים את קו 100 מ' לא מפני המים אל גבול המגרש אלא מ0.75 מפני המים כלומר מזיז את קו איסור הבניה 40-50 מ' מזרחה. לא השמעתי את כל טענותיי כפי שצריך מה שלא ישמע בועדות התכנון ישמע בבית משפט לטוב ולרע.

עו"ד קוקיא עזרא: מייצגים את החלק השני של בעלי ההדירות, תנו לנו לדבר.

עו"ד בר רועי: התוכנית התחילה עם תוספת של 1000 מ"ר כאשר התוכנית שהופקדה אי אפשר לבנות בגלל קו איסור הבניה 100 מ' ע"פ תמ"א 13. כל הטענה שצריכים לפצות את בעלי המגרש עבור איבוד הבניה היא לא קיימת כי אי אפשר היה לבנות את הקוטג'ים. התוכנית הועברה לולחוף"ף שאמר שהוא מבקש שבבנין B יהיה עירוב שימושים כי אם אתם לא עושים דירות נופש אז תעשו בנין שחציו מלון וחציו מגורים. בפועל הוא בנין שכולו בנין מגורים. בנוסף תמא 1 והמדיניות תכנון ארצית קובעת שתהיה פתיחה של הצירים לכיוון הים. כלומר שיהיו מבנים אורכיים שהפאה שלהם תהיה מינימלית. בתוכנית החדשה יוצרים חזית רחבה בניצב לים. חומה בגובה 40 מ' זה לא התכנון הרצוי. כל הליך התכנון של התוכנית התקבע לאור מגבלות הגובה של שדה דב התוכנית קבעה איסור בניה מעל 58 מ' וכולם אומרים שמגבלת הגובה תוסר ברגע ששדה דב התבטל. כל הנחת המוצא מתבטלת ואפשר להעלות את הבינוי על

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

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

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

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

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

עו"ד אלי וילצ'יק-יזמים: אין בעיה משפטית. ב2010 ועדת ערר אישרה לנו להוציא היתרי בניה לאותם קוטגיים בונגלו שנמצאים על חוף הים. נכון שזה אמור להיות מלון דירות על חוף הים אבל עם הקשיים שהיו מי היה אוכף את הנושא של בונגלו חצי שנה וחצי שנה שכירות וכד'. לכן, כל מוסדות התכנון בקשו שנעשה תוכנית אחרת שתבטל את נושא הבונגלו ונסיג אותם אחורה כדי ליצור המשך לטיילת של ת"א. אנחנו מפנים 4.5 דונם להמשך הטיילת, אפשר להפקיע אבל התרומה 4 דונם על חוף הים בת"א תחשבו כמה הדבר הזה שווה. התוכנית זו היא מובלעת בתוך 3700 היא לא שונה ממנה והיו דיונים אינסופיים בכל מיני מוסדות משפט. הרעיון העיקרי להלביש C על D הוא לא אפשרי לאורך כל הדרך הבינו שלעשות עירוב שימושים הוא רעיון נורא.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו עושים את זה כל הזמן.

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

מענה להתנגדויות

התוכנית נדונה בערכאות רבות ועל רוב הדברים נערך דיון מעמיק ונתנו תשובות. התוכנית נדונה בועדת ערר שפסקה שניתן לבנות במגרש בהתאם למאושרתוכנית 1700. התכנית הזו באה בשביל להימנע מבניה בתחום ה-100 מ' מהים ולבטל את השימוש הבעייתי של אכסון מלונאי מיוחד. לטעת הצפיפות, התוכנית מגיעה לרחק 2.6. ב3700 אנחנו נמצאים בקו ראשון לים כולל מגורים כשהבינוי הוא ביחס של 70/30 לטובת המגורים. כאן אנחנו ביחס 43-57 לטובת המלונאות, ומבחינת הצפיפות נעשה כאן צפוף כדי לאפשר את ההשגה אחורה ושחרור של 4 דונם לטובת הפארק החופי. וביחס להגבה של בנין C מדובר בתוספת קומה ועוד חצי קומה בצד הרחוק מבנין A ומ-SEA & SUN כך שזה די מידתי. בנין

המלון היה 3 קומות ומתכננת המחוז בקשה להוסיף את המסעדה שהיא חצי קומה מעל הגג. לגבי הגובה, תוכנית 3700 צפתה את פינוי שדב דב ואיפשרה בשדרות, עם פינוי השדה, עלייה לגובה 15 קומות. אנחנו חושבים שזה נכון להישאר ב-15 קומות ובניין B לא יהיה חריג ביחס לסביבה המתוכננת. לדעתנו צריך להפריד בין המלון למגורים. ראשית מקבלים מלון איכותי ועם שימוש ציבורי בצד שפונה לים ומבחינת בנין B, צריך לזכור שהיסודות קיימים והקונטור כבר קיים. יהיה קשה לייצר סירקולציה כפולה של מגורים ומלון וזה יפגע באיכות.

ראובן לדיאנסקי: כלומר אפשר לקבל עוד 4 קומות בהקלה ולשים את הקומות של C על B.

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

תגובת המתנגדים:

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

אסף הראל: אם אין הגבלת גובה אז אין מניעה לבנות את הבנין לגובה. את מגדל C. רועי בר עו"ד: אין אפשרות אנחנו בתמ"א 1. מעבר לכך שהבניה היא על שטח משותף שלא ברור איך עושים בניה על רכוש משותף. בתוכנית הזו אין חו"ד משפטית מי רשאי להגיש את התוכנית. אין ליזמים שמכות להגיש את התוכנית חיפשנו בכל מקום אפשרי אין חו"ד משפטית שהיא חובה בחוק. יש ליזמים 40% בעלות בנכס אנחנו מהווים 60% מהבעלות בנכס ולכן הם לא יוכלו להגיש את התוכנית לפי החוק.

בדיונים בוולחלוף שאלו למה לא בונים את הבנין על בנין B, הם נענו כי נעשו יסודות והיסודות לא מתאימים לבנין עם עירוב שימושים. אז עם כל הכבוד מי שבונה בת"א שיהרוס ויבנה יסודות מתאימים שאלו בנינים עם תשואה גבוהה לטובת עירוב שימושים.

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

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

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

אסף הראל: אם זה היה תלוי בנו כל נושא הצפיפות היה מוכפל. מה שאנחנו עושים בשדה דב הלוואי ויכול לקרות כאן. יוסי- מחב' אשדר: מרבית הטיעונים לא נכונים. אלי וילצייק: הרעיונות להעלות את בנין C מעל בנין B הם לא רלוונטיים ולא פרופורציונליים.

דיון פנימי:

אופירה יוחנן וולק: לא ברורה התשובה של עירוב השימושים. התשובה שנתת סותרת את כל ההתנהלות של הועדה בשנה האחרונה שכמעט בכל פרויקט אתם מדברים על עירוב שימושים.

ערן וקסלר : חצי מהשטחים של מלון לא רואים אותם על הקרקע. מלון צריך הרבה שטחים. אופירה יוחנן וולק : תעלה את השטחים הללו לבנין B ותעשה את התמהיל חצי מלון איכותי וחצי מגורים. אי אפשר להגיד שאנחנו לא עושים עירוב שימושים כזה. נורי מאיה : עירוב שימושים פוגע בדירות בינוניות וגם במלונות של 3 כוכבים אנחנו נלחמים בנושא של Airbnb וזה קורה בגלל שאין מלונות של 3 כוכבים. ברגע שאנחנו עושים עירוב שימושים ושמים מלון ביחד עם דירות מגורים מי שמוכר את הדירות מגורים מוכר במחיר גבוה והמלונות יהיו מלונות של 5 כוכבים ודירות יוקרה. צריך לעשות הפרדה וצריך לחשוב איך לעודד יזמים שיעשו מלונות 3 כוכבים. פרנסין דויד : יש עירוב שימושים במתחם כאשר אין אילוצים ראובן לדיאנסקי : בעיניי בניית הבנין היא מיותרת. אודי כרמלי : המקומות המוצלחים שלנו הם המקומות שליד הים, ברמה תכנונית צריך להתקרב לים אבל אל תציגו את זה כמטרה שצריך להתרחק מהים. גם פה וגם ב-3700 ובשדה דב, שהמדינה הרחיקה אותו מהים. אני כן חושב שצריך להתקרב לים כל שכן במבנים ציבוריים. קירבה לים מייצרת מקום אורבני טוב. זה מייצר מרחב עם עוצמה אורבנית. מדובר על עוצמות חזקות מאוד. למרות הרקע שלי, לדעתי התנועה הסיביבתית עשתה נזק זה, כי היכולת של עיר להתקרב לים היא שונה כשמדובר ב-100 מ' וכשמדובר ב-300 מ'. זו לא אותה שפה. ראובן לדיאנסקי : אתה הולך לבנות 28,000 יח"ד. זה נתניה. אודי כרמלי : זו איכות המרחב הציבורי, נוכל להשתמש במרחבים האלה וזו לא נתניה. וכל מה שמגובש כאן זה כן לצופף את האזורים האלה. אם ניצור את האיכויות האלו. שיהיה ברור המתנגדים מבקשים שהמדשאות של הבריכה הפרטית ישמרו. ראובן לדיאנסקי : דעתי שיש להוסיף לבנין של B עוד 4 או 6 קומות, וצריך לתת לציבור של יותר מ-28 אלף יח"ד יותר מרצועת חוף קטנה. אני רוצה שיהיה חוף ים עם שטח ראוי ורחב שאפשר יהיה לנפוש בו. פרנסין : רק ב-3700 יש 400 דונם פארק חופי. ראובן לדיאנסקי : זה כלום. פרנסין : כמו בערים כמו ניס וקאן, פה אנחנו יוצרים גם עירוב שימושים וגם בינוי שמשתלב ב-3700 מבחינת ה-15 קומות. אנחנו לא רוצים לתת פרס לזים בצורת מגדל בקרבת החוף. ערן : מבחינה אורבנית חשבנו לכל אורך הדרך שמבנה C הוא נחוץ. הוא נותן חזית מסחרית ומסתיר את SEA&SUN. כפל הכורכר שממערב נשאר ומכיוון חוף הים רואים משהו מאוד מרוכך. אסף הראל : אידאלית גם מלון הוא ציבורי. ערן וקסלר : מלון הוא שימוש ציבורי. המחיר שידרש השימוש הוא כבר סיפור אחר. אופירה : מדובר בציבור ספציפי, חשוב שהציבור יוכל לעבור ולהנות מזה ולא רק למי שהממון בידם. מיטל להבי : מדובר בשינוי יעוד ממגורים למלונאות ובית דירות למגורים למה אנחנו מאפשרים את השינוי? אפשר להגביה ולייצר את הבנין עם עירוב שימושים. כי מה שהוצע לא יצא לפועל ונגיע לבית משפט. עלתה שאלה כמה מקומות חניה. אמרו 350 מקומות ולעת הוצאת ההיתר זה יהיה יותר ברור. 350 מקומות חניה עם 116 יח"ד + חניית אורחים, לא עומד בשום קנה מידה. אני מבקשת שהחניון יהיה ציבורי מושכר. יהיה במחירי אחוזות חוף. מבקשת שהתקן לא יהיה יותר מ-1 ליח"ד ומה זה חניית אורחים? אירנה זילברמן : לגבי תקן החניה, כיום המלצת אגף התנועה לאורך הקו הירוק הוא תקן מופחת 0.8 ליח"ד. ככה אנחנו נוהגים עם התוכניות. מיטל : כמה מקומות חניה מתוכננים לפי מסחר ציבורי? אירנה זילברמן : מלונאות זה מקום חניה 1 לכל 4 חדרים. רועי אלקבץ : האם הרעיון של הגדלת בנין B הוא אמיתי או מופרך? ערן וקסלר : התכנית קיימת. אנחנו לא ממליצים להגביה מעבר לתכנון הקיים. אודי : המשמעות היא 25 קומות. אסף : 3700 היא לא כמו שדה דב. האם התכנית נשארת על כנה או עוברת לגבהים כמו בשדה דב? אודי כרמלי : אנחנו רחוקים מלהתחיל לעסוק בנושא. אנחנו עכשיו נמצאים ערב אישור של התוכנית שומה של 3700, וזו תמונת המצב שיש לנו ודאות של 3700. לא יודעים מה יעלה ומה לא אבל לבוא היום נקודתית ולפרוץ את זה באופן גס, גם אם לא בונים את המלון ומעמיסים עוד 10 קומות מה תהיה החזית שנקבל, גדר. אסף הראל : תעשה את כולו ציבורי. החלופה שלהם לא היתה שתהיה בריכת שחיה. התוכנית אמרה ניקח עד רום הגבעה את השטח נפקיע ונתן לציבור והבינוי של 3 הבנינים יהיו מאחורי הגבעה קומה אחת חפורה ובלטיטה של 2 קומות גם כאן את מקבל את אותו שטח שהיית מקבל בכל מקרה. מאחורי הגבעה יהיו מדשאות של בריכות השחיה שלהם. מלי : מה הזכויות בבונגלוס? האם הוספתם. ערן וקסלר : כן. המחוז הוסיף להם שטחים למלונאות. ראובן לדיאנסקי : מה היו אחוזי הבניה לפני התוספת וכמה נוספים עכשיו. ערן וקסלר : לא צריך להכנס למטרים, משרד התיירות היה כאן שחקן מרכזי והתעקש על מימוש של המלונאות בקו ראשון לים. התמהיל של היחס בין המגורים למלונאות היה פשרה של משרד התיירות. ואם נפרוץ את זה נחזיר את התוכנית אחורה.

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

הצבעה :

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

הועדה מחליטה :

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

הצבעה :

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

הועדה מחליטה :

הועדה ממליצה לועדה המחוזית לדחות את כל ההתנגדויות ולתת לתכנית תוקף.

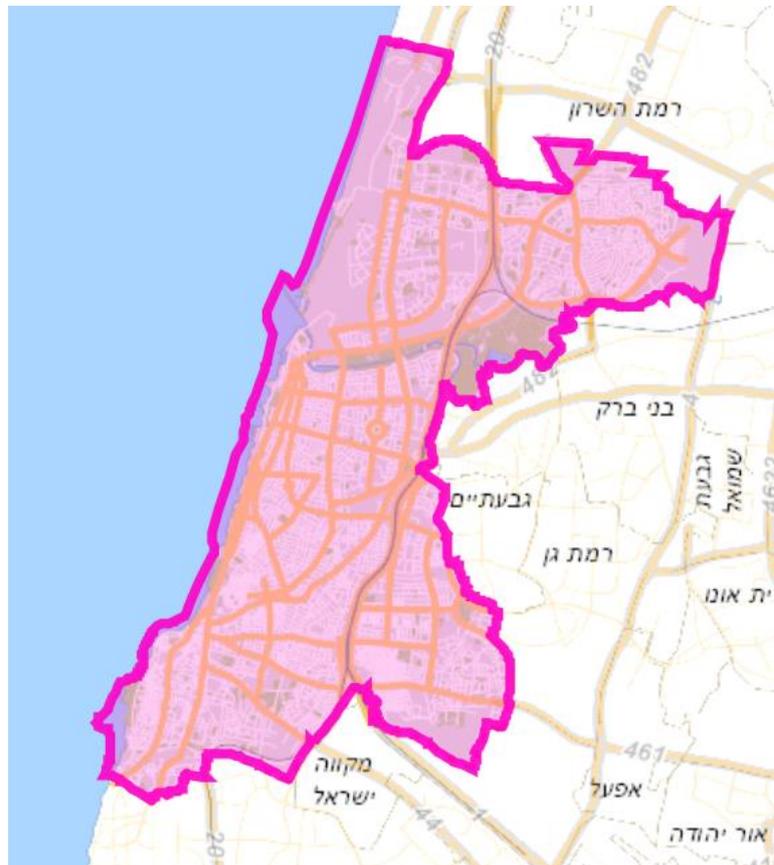
משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אסף אראל, רועי אלקבץ, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק,

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9112 - מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית	04/12/2019
דיון באישור מדיניות (2)	6 - - 19-0020

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

מיקום:

כל העיר - בתכניות להתחדשות עירונית



שטח התכנית: 54,000 ד'

מתכנן: מהנדס העיר ואגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה, עיריית ת"א- יפו

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו

מטרת המסמך: לגבש מדיניות כוללת של הוועדה המקומית לקידום תכניות להתחדשות עירונית, תוך הגברת הוודאות התכנונית ויצירת תהליך עבודה שקוף וברור לכלל הגורמים המעורבים.

רקע:

תכניות התחדשות עירונית הן הזדמנות חד-פעמית לשיפור המרחב הציבורי, אפשרות לאוכלוסיות חדשות להתגורר בת"א-יפו, לשפר את איכות המגורים בעבור תושבים ותיקים, לשקם ולשפר תשתיות ולהגדיל את מלאי הדירות בעיר.

תהליכי התחדשות עירונית משפיעים בראש ובראשונה על התושבים המתגוררים בשכונות שבהן מתרחשים תהליכים אלה. כדי שתושבים יהיו שותפים לתהליך, יקבלו מידע אמין ומדויק וכדי שזכויותיהם לא ייפגעו בתהליך התכנון – לשם כך דרושה מעורבות עירונית רחבה בתחום ההתחדשות העירונית.

כדי להגביר את הוודאות התכנונית, מוצעת מדיניות לקידום תכניות להתחדשות עירונית המתייחסת למכלול הגורמים המשפיעים על תכניות אלה. המדיניות נועדה לתת מענה לצורכי התושבים הקיימים, להבטיח תוספת שטחי ציבור לטובת האוכלוסייה העתידית, תוך יצירת בינוי עירוני איכותי. המדיניות מייצרת אחידות באופן קביעת סל זכויות הבנייה ויוצרת מנגנונים לעידוד הישארות אוכלוסייה ותיקה במתחמי התחדשות.

בנוסף, כדי להניע תהליכי התחדשות עירונית של המגורים, יש לספק את התשתית הציבורית הראויה לכך. כפי שקובעת תכנית המתאר תא/5000, על כל תכנית מכוחה לספק את המענה בתשתיות ציבוריות לתוספת האוכלוסייה. בתכניות התחדשות עירונית, אחד הרכיבים המשפיעים ביותר על היקף זכויות הבנייה הכולל המבוקש הוא היקף שטחי התמורה שמקבלים בעלי הזכויות (שטח דירת התמורה בהתייחס לשטח הדירה הקיימת). מאחר ותכניות להתחדשות עירונית מקודמות במרקמים בנויים, כל תוספת שטחי בנייה סחירים בהכרח באה על חשבון שטחים לשימושים ציבוריים, איכות וצפיפות הבינוי.

עקרונות התכנון:

תכנית המתאר(תא/5000) מסמנת בתשריט "אזורי מתחמי תכנון" מתחמי התחדשות עירונית. בתכנית עתידית החלה על מרחב תכנון המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית לדרוש הכנת מסמך מדיניות.

מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במרחב תכנון. במסגרת כלים אלה יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במרחב התכנון ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי") בהעדפה לבינוי-פינוי, שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

1. שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב התכנון
2. שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון
3. שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה
4. תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה

5. תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במרחב התכנון, תוך שמירה וטיפוח המרקם החברתי-קהילתי הקיים
6. שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
7. תנועה - שיפור תשתיות התחבורה הציבורית, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים ואמצעים משלימים אחרים לרכב הפרטי.

בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

מטרת המדיניות:

חידוש מרקמים קיימים תוך שיפור איכות המגורים, המרחב הציבורי, מימוש ערכים עירוניים וחיזוק הקהילות הקיימות. זאת, תוך מימוש סדר יום תכנוני חדש ובר קיימא.

- **חידוש מערך שטחי הציבור והמרחב הציבורי**, תוך התחדשות מבני המגורים.
- **יצירת מרחב עירוני איכותי ומעורב שימושים**, היוצר מרחב ציבורי פעיל ומזמין.
- **יצירת מלאי מגורים איכותי** הכולל דירות בגדלים שונים, דיור בהישג יד, שכירות ארוכת טווח ודיור ציבורי.
- **שמירה על מגוון חברתי-תרבותי על ידי** מעורבות פעילה בשטח, תכנון שמאפשר לתושבים הוותיקים להמשיך להתגורר בשכונה ומצמצם את דחיקת האוכלוסייה הוותיקה.
- **סדר יום תחבורתי חדש** – עידוד נסיעות באמצעים חלופיים, העדפת הולכי רגל, רוכבי אופניים, משתמשי תחבורה ציבורית ועדכון תקן החניה לשם הפחתת שימוש ברכב פרטי.

הגדרות:

שטח זירה קיימת - שטח של כלל הדירות הקיימות על פי היתר במצב הנכנס. שטח הדירה לא כולל שטחי שירות משותפים שנבנו לפי היתר, לא כולל שטחי הרחבות שטרם מומשו ולא כולל שטחים שנבנו ללא היתר.

סל שטחי הבנייה - כלל שטחי הבנייה מעל הקרקע המותרים בתכנית המוצעת כדלקמן: שטחים עיקריים, שטחי שירות (לרבות הממ"ד) – לא כולל שטחים למרפסות.

נספח חברתי - מסמך שנועד למפות היבטים חברתיים וקהילתיים ולבחון את השפעת היוזמה להתחדשות עירונית על המרקם החברתי-קהילתי הקיים. זאת, כדי לייצר המלצות תכנוניות ותהליכיות שמטרתן לתרום למוכנות הקהילה ולהצלחת תהליכי ההתחדשות.

תהליך קידום תכניות להתחדשות עירונית:

תכניות להתחדשות עירונית הן שונות מטבען ומשפיעות באופן רחב על המרקם האנושי והפיזי הקיים, לכן מחייבות בחינה מקדמית של ההיבטים החברתיים שצריכים לקבל ביטוי בתכנון. בהתאם לאמור, מוצעים שלבים מקדמיים לתכניות אלה, בשונה מתהליך הקידום הרגיל של תכניות בניין עיר. מטרת התהליך היא לתת, ככל הניתן, ודאות בשלב הראשוני ליוזמה ולמנוע ספקולציות והחתמות שווא ו/או החתמות פוגעניות של תושבים.

פורום התחדשות עירונית בראשות מהנדס העיר, הנחה על הקמת צוות עבודה עירוני בראשות מנהלת אגף תכנון העיר ובו חברים נציגי מנהל קהילה, מנהל השירותים החברתיים, היחידה לתכנון אסטרטגי, עזרה וביצרון ונציגי מחלקות מנהל ההנדסה. בנוסף, מתכנסת הוועדה להתחדשות עירונית בראשות מחזיק תיק ההתחדשות העירונית במועצת העיר כדי להביא נושאים עקרוניים בתחום לדיון בפורום רחב יותר. צוות העבודה ילווה את היוזמות מהבחינה הראשונית ועד שלב הביצוע כמפורט להלן:

שלב א' – בחינת היוזמות להתחדשות עירונית ע"י צוות העבודה

1. דיון ראשון – בחינת התכנות ראשונית של תחום היוזמה. כל יוזמה לתכנית חדשה תידון בצוות העבודה ותיבחן מההיבטים העירוניים, תכנוניים והחברתיים-קהילתיים, תוך בחינת ההתאמה למדיניות השכונתית החלה במקום. סיכום הדיון יופץ לפונים ולתושבי מרחב התכנון. במידה וקיימת התכנות לקידום תכנית להתחדשות עירונית, תידרש עריכת נספח חברתי ע"פ הנוהל העירוני. על מנת לקיים דיון ראשון יש למלא טופס בקשה לבחינת התכנות ראשונית ליוזמה. בשלב זה, אין צורך בחתימות בעלי הנכסים, אלא יידרשו בהמשך.
2. עריכת נספח חברתי – הנספח יערך ע"י העירייה ובמימון עירוני. במסגרת הנספח תיערך בחינה חברתית-קהילתית לתחום היוזמה. הבחינה תתבצע במגוון אמצעים בהם: סקר, קבוצות מיקוד, מפגשי תושבים, כנסי מידע ודיון, הנגשת מידע ותיווכו בהתאם לצרכי התושבים. תוצאות הבחינה ינותחו ויינתנו המלצות תכנוניות ותהליכיות לקידום היוזמה.
3. דיון שני – החלטה על אופן קידום היוזמה בהתאם להמלצות הנספח החברתי. המלצות אלה עשויות לכלול, בין היתר, הקמת נציגויות בתים, הכשרות תושבים, הנגשת מידע, מצוי זכויות ועוד. סיכום הדיון יופץ לפונים ולתושבי מרחב התכנון.

שלב ב' – קידום תכנון ראשוני לדיון בפורום מהנדס העיר

לצורך הדיון בפורום מהנדס העיר. על היוזמה לעמוד בתנאים להיתכנות תכנונית, חברתית וכלכלית כמפורט להלן:

1. קידום חלופות תכנון וקביעת סל שטחי בנייה לשימושים ציבוריים ושימושים סחירים. קביעת סל השטחים תבטיח תוספת שטחי ציבור נדרשים לטובת האוכלוסייה המתווספת בפרויקטים הנ"ל. על חלופות התכנון להציע בינוי התואם את ערכי המקום, המדיניות הקיימת לשכונה ולהתייחס לצורכי האוכלוסייה הגרה במרחב התכנון. בחלופות תיבחן האפשרות לבינוי פינוי, ככל הניתן.
2. קידום תהליך חברתי במרחב התכנון בהתאם להמלצות הנספח החברתי. תקציר הנספח החברתי יוצג במסגרת הדיון בפורום מה"ע.
3. הפונה/ יזם יידרש להציג תחשיב כלכלי ליוזמה שייבחן ע"י הגורמים העירוניים הרלוונטיים לקראת הדיון בפורום מה"ע.

3.1. לצורך בחינת התחשיב הכלכלי ובנית סל שטחי הבניה הסחירים מוצעים התנאים הבאים:

- א. **תנאי סף** לקידום תכנית חדשה להתחדשות עירונית הוא להיות תואמת לקבוע בתא/5000 ועליה להיות בסמכות הוועדה המקומית.
- ב. קביעת התוספת לשטח הדירות הקיימות בתחום התכנון לצורך הרכבת סל שטחי הבנייה:
 1. לשטחה של כל דירה קיימת בהיתר (ראו הגדרה) בתחום התכנית המוצעת יתווספו **12 מ"ר** המבטאים תוספת חדר לשיפור רווחת הדיור, ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר שטח כולל (פלדלת).
 2. אפשרות לתוספת מרפסת לפי התקנות לא תיכלל במניין השטחים הנ"ל.
- ג. כמות יחידות הדיור בפרויקט תקבע על פי תמהיל יחידות דיור שיתאם את הצרכים השכונתיים והחברתיים של התכנית והממוצע השכונתי.

שלב ג' – קידום תכנית בניין עיר לדיון בוועדה המקומית

הוראות מעבר : יוזמות שאושרו לקידום בפורום תכנון בראשות מה"ע, יקודמו לדיון בוועדה המקומית בהתאם להחלטת הפורום. בתכניות אלה, הכנת הנספח החברתי והטמעת המלצותיו, יהיה תנאי לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. **החלטות פורום תכנון בראשות מה"ע תקפות לשנה.**

התייעצות עם הציבור:

לצורך קידום מדיניות זו התקיימו מספר מפגשים, בהם עם חברי מועצת העיר, תושבים פעילים, נציגי ארגון הקבלנים, אדריכלים, שמאים ועורכי דין. מסמך המדיניות יפורסם לציבור באתר העירוני ויעודכן מעת לעת.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י מנהל הנדסה)

מומלץ לאשר את המדיניות המוצעת בהתאם לסעיפים שפורטו לעיל.

שלב א' – בחינת יוזמות להתחדשות עירונית: דיון ראשון ביוזמה, עריכת נספח חברתי ודיון שני ביוזמה לאחר שמולאו כל התנאים.

שלב ב' – קידום תכנון ראשוני לדיון בפורום מה"ע - בחינת חלופות תכנון וקביעת סל שטחי בנייה, קידום הליך חברתי ואישור התחשיב הכלכלי.

שלב ג' – קידום תכנית בניין עיר לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

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

רועי אלקבץ: יום חשוב, זו התקדמות עצומה בכל מה שקשור להתחדשות עירונית. נאמר כאן שדרושה ודאות והמדיניות תראה זאת. הדבר המשמעותי הוא מה סל הזכויות. יש מתח בין האינטרס האישי לציבורי, בין הירוק לתחבורה. צריך אחריות כלפי הציבור, הארנונה קופצת וגם ועד הבית וחלק גדול מהתושבים לא יעמוד במשמעות תוספת 25 מ"ר באזור הזה. לגבי הדירות הקטנות צריך לדבר על זה. עדיף שנראה חזית יציבה ואמיתית והאויב של הטוב מאוד הוא מצויין ויש לי הערכה עצומה לכל הצוות ולרבים אחרים שקדמו את המדיניות.

תמיר קהילה, שלומית זונשטיין, עירא רוזן: מציגים את מסמך ההתחדשות העירונית במצגת

המטרה של מסמך המדיניות לקדם תוכניות התחדשות, לקבוע סל שטחי הבניה והיבטים תכנוניים וכלכליים. המטרה היא לשפר את החיים בשכונה ואת שירותי הציבור שיתקבלו ושאר הדברים הם נלווים. תמיר קהילה: מציג במצגת את המדיניות.

מיטלהבי: התחדשות עירונית עוסקת בקנין הפרטי של הבעלים. בלי הבעלים אין את הדירה החדשה ולא את התוספת ליזם. אני מדברת על גידול המטר בדירות קיימות שמהווים איכות חיים בדירה ולא בהכרח יותר שירותים ציבוריים. כל הפרויקט הוא על חשבון בעלי הזכויות. אנחנו נותנים הקלות בגובה מה שמוגדר כתוספות מקסימליות עליהם לא ניתן לקבל תוספות. מותר חריגה מסביבתה? אורלי אראל: זה נלקח בחשבון בתוכנית המתאר. מיטלהבי: האם מותר לתת הקלות?

אורלי אראל: אפשר להוסיף רק בקומות, לא בזכויות ולא בשטחים. צריך לענות על שני פרמטרים בתכנית המתאר פרוגרמה לשטחי ציבור, והרח"ק שהוא מקסימלי. תוכנית המתאר מאפשרת קפיצה אחת בגובה במתחמים להתחדשות עירונית. ע"פ החוק במגדל של 25 אפשר לבקש הקלה לגובה ולהגיע ל-30. מיטלהבי: אני דואגת מהאחזקה של המעלית והמגדל עצמו. יש הגדרה של שטח דירה קיים נכנס והוא נטו, תקן 21 אומר ששטח הרחבה הוא נכס בעל ערך, אם מימשו או לא זה בגלל קושי במימוש של ההרחבות, במקום שסומן להתחדשות עירונית ששם אסור לעשות הרחבות. אם בתקן 21 הדירה מוגדרת עם ערך לשטח הרחבות איך מבטלים את שטח ההרחבה המותר? כתוב לא כולל שטחים שנבנו ללא היתר, מה ההבחנה אם יש שטחים עם בעיה משפטית לבין שטחים היסטוריים? הרי 60% סגרו מרפסת למשל. לא יתכן שאתם לא מסתכלים על המצב הבנוי, אתם מרעים את התנאים בנטו נטו לא כולל שטחי שירות לא כולל הרחבות או שטחים שנבנו ללא היתר ואין להם תביעות. אני מציעה שמי שיש לו שטח הרחבה שניתן לו השטח בתשלום מחיר ליזם. אני בעד אלו שהם בעלי הקנין הפרטי שיקבלו יותר ולא פחות. בתהליך העבודה לא מצאתי הוראות מעבר. יוזמות שאושרו לקידום פורום מה"ע יקודמו לדיון בועדה מקומית. רועי אלקבץ: הועדה שאת מנהלת מאשרת כבישים? לא. כי הועדה שלך היא לא ועדה סטטוטורית (למרות שאת כן) את לא מאשרת כבישים.

מיטלהבי: אני מעריכה את עבודתך אבל שואלת איפה הפורום בתוך התהליך? בנוגע למרפסות - כתוב "ככל שניתן היתר" - הייתי מבקשת שקודם ינתן היתר למרפסות לדיירים הקיימים וגם תקן חניה לדיירים הקיימים. הדברים הללו לא כתובים. כל העסקה היא לאתיים, לאוכלוסיה מעורבת יהודי ערבי, לאוכלוסיה החלשה שלא בדיוק יודעת להגן על עצמה. ומה שעושים בלי לבוא ולהסביר על צפיפות וערך קרקע קבעתם אקסיומה של 12 מטר, והיא לא מקובלת. מדיניות התמורות שלנו צריכה לחזק אוכלוסיות חלשות בעיר, זה שיפור איכות הדיור. הסבר על שווי הקרקע ונגזרת צפיפות לדונם ואתם לא מבטאים זאת לדיירים.

ראובן לדיאנסקי: זהו נושא מעורר מחלוקת עם שיקולים כלכליים. יש לי שני טיעונים, אחד הוודאות התכנונית כאשר מגיעים לשכונה עסקנים ומבטיחים הרחבות שבסופו של דבר התושבים לא מקבלים את מה שחשבו שיקבלו, והרבה פעמים לא אישרנו את התוכניות שאותם תושבים בקשו לאשר כמו את ה-60 70 מ"ר תוספת. לכן חשוב מאוד שתהיה ודאות תכנונית עם מוקד שירות ומעורבות בשכונה ולא חשוב כמה מטרים מוסיפים. דבר נוסף, שלא יקרה מצב שתהיה בריחה של תושבים ותיקים ולא תמיד אפשר לשמור אותם. אבל אם רוצים למנוע גיטרפיקציה צריך מימון מסוים בכדי להשאיר תושבים. צריך קרן שקובעת שהיא תסייע בתשלום דמי מימון להישארות תושבים. דבר השני כל סוגיית השפ"ים חייב להיות הסכם מקדמי בין היזם לבין העיריה על טיפול בשפ"ים. הנקודה השלישית בתוכנית המתאר קבענו כמה קומות יהיו בכל אזור ואזור, עוד לא קרה שיום ביקש פחות מהמקסימום ואפשר לתת פתרון שמורדים את התמורה לדירות 25 מ"ר 12 מ"ר אם מאשרים את הגבהים כפי שמופיעים בתוכנית המתאר את יתר המטרים אפשר לתת לדיור בר השגה, אלו תושבים עם יותר הוצאות אבל אם הולכים עם פחות תמורה עם תפיסה שאומרת שיהיו יותר צעירים מבוגרם בתוך השכונה ולהשאיר יותר ותיקים ולשמור על צביון של השכונה.

לא ברור איך נקבעו ה-60 מ"ר עבור דירה כי זה מאוד קטן, אם היו מדברים על 70 מ"ר ומזה מוסיפים 12 מ"ר הדבר היה נותן תמהיל יותר טוב והיה משפר מאוד. 70 מ"ר הוא מידתי ואיכותי מבחינת התמורה. אנחנו צריכים להגיע גם לגודל סביר של דירה כדי לשפר את הדיור, גם מי שצריך את הכסף לעזור לילדים שלו לקנות דירה לדוגמא בנווה אפק אז הוא ימכור את ה-60 מ"ר והוא כן יעזוב. אם רוצים להשאיר את האוכלוסיה זה יהיה אפשרי לפי התמהיל שנקבתי בו.

ציפי ברנד: כאשר קובעים גודל דירה צריך להסתכל מי האוכלוסיה שתהיה ולכן גודל של 80-90 מ"ר לפחות יהיה כדאי בכדי שמשפחות עם 3,4 ילדים ישארו בעיר. מדברים על דירות קטנות לצעירים אבל בסופו של דבר צריך ראייה עתידית רחבה שאותם צעירים ישארו עם המשפחה ולא יעזבו צריך להסתכל לטווח ארוך. לכוון לדירות קטנות זו לא המטרה שלנו והייתי רוצה לראות איזשהו תכנון אסטרטגית עירונית ואת תמהיל דירות. מדוע כל העיר היא מקשה אחת איך הצפון הוא כמו הדרום? מה היו העמדות שעלו בזמן שיתוף ציבור? מה יהיה כלכלי ליזם ואיזה סוגי דירות נראה.

ראובן לדיאנסקי: מי בודק את היחידה האסטרטגית רועי אלקבץ: הועדה שלי היא לא סטטוטורית ובמסגרת שיתוף ציבור הגיעו יזמים, תושבים ונציגי הקבלנים אמרו 12 מ"ר זה בסדר כרגע חשוב לנו שנדע מה קורה. שמאים שהגיעו אמרו 12 מ"ר הכי הגיוני. ת"א היא מרכז הארץ והיא יקרה צריך להבין מה קרה שאנשים לא עמדו בזה. אנחנו רוצים לשמור את

התושבים במזרח ודרום העיר ויש ציבור שלא יכול לעמוד בזה. הארנונה קופצת הועד בית עולה הכל יותר יקר. לגבי זכויות קניניות היו הרבה דילמות ויש כאן עניין של שוויוניות. הדירות הקטנות היו לאחר התייעצות עם ראש העיר ורצינו ליצור סוג של סטנדרט. הכוונה היתה לתת 12 מ"ר לכולם ואח"כ אמרו על ה-60 מ"ר, יש משפחות שיכולות להגדיל את הדירה שלהם מ-40 ל-60 מ"ר זו דירה הגיונית. גם בנווה שרת ה-12 מ"ר התושב יכול להכיל. אני חושב מתוך אחריות אישית, צריכים לתת היבטי חברתי קהילתי משקל רב. אתה מגיע למצב של שטחים חומים שאתה יכול וצריך לתת. כי בסוף היזם צריך להרים גובה שהוא בלתי סביר.

ראובן לדיאנסקי: כשגיבשנו את תוכנית המתאר קבענו שהעיר יכולה להכיל את המטרים הללו. אודי כרמלי: רוב המטרות של המדיניות הזו מדברות על שיפור מערך מרחב ציבורי, יצירה של תמהיל דירות ותנאים לשילוב. זה מסמך ערכי ציבורי שמדבר על הצורה שבה אנחנו כעירייה רואים את הקידום. הסיבה שכתבנו את המסמך כי הדבר הזה הפך לכאוס שכרוך בויכוחים ואמוציות ואנחנו רוצים להסדיר את ההליך ולקבל מסקנות בתהליך - זה עיקר המדיניות. הבשורה האמיתית היא שאנחנו כרשות לוקחים אחריות על התחום, על כל היבטיו. אם יש חוק למארגנים שהמדינה נכנסה לזה וראינו שיש כאן בעיית עומק שנובעת מדברים עמוקים ולא מדובר רק על מספרים. נושא התמורות הוא נושא שמדבר בעיקר על הבסיס הכלכלי שאנחנו מייצגים בפרויקט. מה הדינמיקה של הפרויקט. מגיע יזם עם חתימות שעושה את החישוב שלו שאומר אני יכול לבנות כך וכך קומות. אז מתחיל תהליך תכנוני שמשמעותו לצקת את המשמעות הציבוריות בפרויקט, כדי למנוע גיטרפיקציה, לייצר שירותים ציבוריים וארכיטקטורה נכונה. כל מטר שנכנס לפרויקט יש לו משמעות. להגיד מה אכפת לנו להוסיף 25 מ"ר זה על חשבון היזם - המשפט הזה הוא תפיסה לא נכונה. התוספת היא לא של היזמים זה עולה לנו. התכנון הוא לא שלהם, מה ששלהם זו הזכות לעשות הרחבה מכיסם תוך הסכמה עם שאר הדיירים. זה עדיין מותנה בהחלטה שלהם בהתנגדויות והיא כפופה לבקרה ויש לנו זכות לתת הנחיות. יש לנו אחריות. כל מטר שמוסיפים זה עולה לנו בשטחים ציבורים שאנחנו מצמצמים. כל הסיפור של שטחי התמורות במדיניות אך ורק לייצר את הסף הכלכלי שעליו אנחנו מסכימים. בתוך הפרויקט יכול שיהיו מנגנונים שהדיירים ירכשו עוד 10 מ"ר והשטח הממוצע הוא לא 60 מ"ר אלא 80 מ"ר. לא מדובר על שטחים של דירות התמורה מדובר על ממוצע של כלל השטחים וזה אומר שיש דירות של 120 מ"ר ויש של 80 מ"ר ובסוף הממוצע הוא 80 מ"ר. אסף הראל: את הצפיפות של יחידות הדיוור אנחנו קובעים.

אודי כרמלי: זו החלטה תכנונית היא לא צריכה להיקבע. ה-12 מ"ר זהו מספר שאנחנו עומדים מאחוריו אחרי בדיקה כלכלית ויש הסכמה כללית מאנשים שבאו מהשוק החופשי. ראובן לדיאנסקי: עשית קבוצת מיקוד אם זה מספיק לתמרץ?

אודי כרמלי: תושב לא ידע אם 12 מ"ר יתמרץ אותו או לא. המטרה לייצר וודאות מוחלטת חד ערכית. דיירים רוצים שיהיה פרויקט הדיון של 20 מ"ר או 60 מ"ר ולכן רצינו שתבינו שיש משמעות לתוספת של 13 מ"ר נוספים. הרבה אנשים תומכים במדיניות הזו ותפעולית ערכית יזמית תומכים בזה כי המדיניות הזו עושה חיים קלים יותר.

אביגדור פרויד: היתרון הוא הוודאות התכנונית שהיא גם ודאות כלכלית. שהיה ברור 25 מ"ר קבלנו ושמחנו 12 מ"ר אנחנו מקבלים ושמחים כי זה היתרון הגדול. המלצתי לחברי מועצת העיר בועדה, מה שלא תקבלו קבלו החלטה בהקדם כי השוק מבולבל מהמספרים, ממשיכים לרוץ וחיבים ודאות תכנונית. אני תמיד מאחל שהתמורות יהיו פי 3.5. רוב היזמים אוהבים את רובע 4 כי ברובע 4 התוספת בתמ"א 2.6 קומות וברובע 3 1.65 זה ההבדל שיש וודאות התכנונית.

אורלי אראל: בכל תוכנית חלק מדרישות לזים הם הנושאים של מניעת גיטרפיקציה קרן תחזוקה ותחזוקה של שפ"ים. הנושא של דביי אלו דירות לשכירות והם מעמסה כלכלית נוספת לפרויקט. בתחשיב הכלכלי אנחנו צריכים לראות את התוצר התכנונית ושארובנית ותכנונית זהו תוצר טוב. כרגע השפיל הכלכלי לא נמצא. אם תקן 21 דורש 20% אנחנו מדברים על רווחים של 17% רווח ויש לזכור שאותם יזמים צריכים לקבל מימון בנקאי. לכן מגיעים בסופו מגיעים לתוכנית שהיא ראלית. העמדה המקצועית שלנו עם כל הנציגים, יזמים ותושבים שהצורה הנכונה היא להגיד 12 מ"ר עם סימן קריאה. הרי מי שקנה דירה לקח משכנתא וקנה דירה לעומת מי שלא היה לו את הכסף לקנות דירה. לכן אמרנו אם תושב השקיע בדירה של 40 מ"ר לעומת מישהו שקנה דירה של 60 מ"ר מדוע לאחד מגיע רק 12 מ"ר ולשני 20 מ"ר? יש חוסר שוויוניות, מי שיש לו יותר יקבל פחות ולכן בסופו של דבר התקבלה הכרעה ליצור דירה קטנה שהיא סבירה וששטח התמורה יהיה 12 מ"ר. יש שתי שכונות שהם עיקר יחידות דיוור שם הם 40 מ"ר ומקומות אחרים בתמהיל עם כניסה של 42 מ"ר ואם יגיעו 60 מ"ר אפשר לספוג אותם. רועי אלקבץ: גרמתם לסיבוך של הפרויקט ולקרע.

אודי כרמלי: השיקול כאן הוא תכנוני. גם עצם ה-12 מ"ר היזמים צריכים במטרים. כל אחד צריך לקבל 10% לשטח הדירה שלו שיהיה שיווני. גם על זה הגיעו קונפליקטים, תושבים מגיעים עם התנגדויות. לכן הטיעון הוא תכנוני כי כן חשוב לנו השמירה על מגוון חברתי תרבותי. כדי לעשות זאת, מי שנכנס לפרויקט הזה עם דירה של 30 מ"ר זו לא משפחה גם אם זה משקיע עדין הדירה הזו נמצאת בתוך מלאי תכנוני וכנראה שמשפחות לא גרות שם. מדוע לכל הדירות שהן מתחת ל-48 מ"ר? כי דירות של 48 מ"ר 47 מ"ר יקבלו אותו דבר. אנחנו רוצים להביא את יחידות דיוור התמורה למצב של שיגרת חיים משפחתית מינימלית כדי לשמור על שלד חברתי כדוגמת שכונות ביד אליהו. מי שנכנס עם 30 מ"ר מקבל אותו דבר

כמו מי שי לו 40 מ"ר יצור קונפליקטים אבל אם נעמוד בדעה אחת יבינו שזה המדיניות. מגיעים אלי יזמים שלא אוהבים להבטיח סתם. אנחנו לא יכולים להתמודד עם אלו שלא מבינים. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שיהיו דירות קטנות אודי כרמלי: זה לחזור 3 צעדים אחורה.

איל רונן: מגיעים אלינו יזמים עם תוכנית המתאר ואומרים שזה הפוטנציאל הסטטוטורי שיש כאן. אלו הזכויות עם זה אנחנו רוצים לחיות אבל לא זו המציאות התכנונית שאנחנו מייחלים לה. אנחנו רוצים תוכנית שתשמור על האוכלוסייה מבלי להתחיל את הדיון התכנוני עם המקסימום. אנחנו רוצים תוכנית טובה שתאפשר לתושבים להישאר.

מיטל להבי: אתה מטפס ברח"ק ובדרגת הגובה, אתה מאפשר הקלות ומגביל ל-12 מ"ר. אורלי אראל: כדי לתת מענה לבקשות של תושבים שבעצם 40 מ"ר שנתנו בנווה שרת הם לא על השולחן. אם כל דייר יקבל 25 מ"ר ועל השטחים האלה עושים את הבדיקה הכלכלי. תושב מקבל את זה בחינם ומישהו משלם על זה. היזם עושה תחשיב כלכלי וכדי להגיע לתוספת הזו אני צריך לבנות פי 4. אנחנו בודקים את הבדיקה הכלכלית אצל רוני ואומרים את המסקנות. בסוף גם יזמים צריכים לרדת בהיקף השטחים כעושים את הבחינה כדי שהתוכנית תתממש עושים פרוגרמה לשטחי ציבור. זה לא עובד כי רואים שהפרוגרמה שנדרשת עבור האוכלוסייה החדשה שהתווספה והיקף יח"ד לא עומדים בתוכנית המתאר כי נדרש יותר שב"צ ושצ"פ. אז התנאי להגיע כדי לעמוד בתוכנית המתאר הוא להגיע לרח"ק 5 ונדרשים שטחי ציבור ולעמוד בגובה מסוים, לא עומדים בזה. לכן כל התוכניות שעצרנו אותם ואמרנו שירדו ל-12 מ"ר כדי שזה יהיה גם כלכלי ליזם וגם שנוכל לעמוד בהיקף שטחי הציבור. אפשר להביא את כל 70 התוכניות של התחדשות עירונית להעביר לסמכות מחוזית אבל זה לא מקובל עלינו. אנחנו ממליצים לעמוד בתנאי תוכנית המתאר. לא סתם יש כאן תוכנית מתאר כדי לתת לכם את העצמאות כועדה עצמאית לאשר תוכניות, יהיו מקרים שנגיד גם 12 מ"ר לא עמד בתנאי של תוכנית המתאר. מיטל להבי: התחשיב הכלכלי אחר בכל פרויקט הוא נגזרת של מס' יח"ד לדונם ונגזרת של הערך הכלכלי של הקרקע ולכן צריך להשאיר לפי תקן 21 את זה בין 12-25 מ"ר ובמקום שערך הקרקע גבוה ליח"ד בגלל שיש מעט מאוד יח"ד על הרבה דונם.

אודי כרמלי: תקן 21 היא מדיניות שמאית אנחנו מדברים על מדיניות תכנונית. אנחנו מנסים להכניס את השמאות לכמה מקומות. היא בודקת שיש תחבורה, שבצ"ים, שצ"פים. מיטל להבי: אני מבקשת שתקן החניה ישרת את התושבים בפרויקט. אודי כרמלי: יש תקן חניה

אופירה יוחנן וולק: מה יהיה המצב הנכנס עם העניין של ה-60 מ"ר לדירות הקטנות? איך יקבע התמהיל? איך יוצר מצב שיהיו דירות של 40 מ"ר? אורלי אראל: יהיה לנו תמהיל ליח"ד. יהיו 30% דירות קטנות וכן הלאה.

הצבעה:

בעד: גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, אסף הראל, רועי אלקבץ, נורי מאיה אופירה יוחנן וולק
נגד: אלחנן זבולון
נמנעת: מיטל להבי
בעוד שנה הועדה תקבל דו"ח מצב לגבי המדיניות מהצוות המקצועי.

הצבעה למדיניות:

לאשר את המדיניות המועצה כמפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את המדיניות המוצעת בהתאם לסעיפים שפורטו לעיל.

שלב א' – בחינת התכנות של יוזמה להתחדשות עירונית: דיון ראשון ביוזמה, במידה וקיימת התכנות לקידום תכנית להתחדשות עירונית, תיידרש עריכת נספח חברתי. הכנת נספח חברתי, דיון שני ביוזמה יתקיים לאחר שמולאו כל התנאים ובו יוחלט על אופן קידום היוזמה בהתאם להמלצות הנספח החברתי.
שלב ב' – קידום תכנון ראשוני לדיון בפורום מה"ע – לצורך הדיון בפורום תכנון בראשות מה"ע על היוזמה לעמוד בתנאים להיתכנות תכנונית, חברתית וכלכלית הכוללים: בחינת חלופות תכנון וקביעת סל

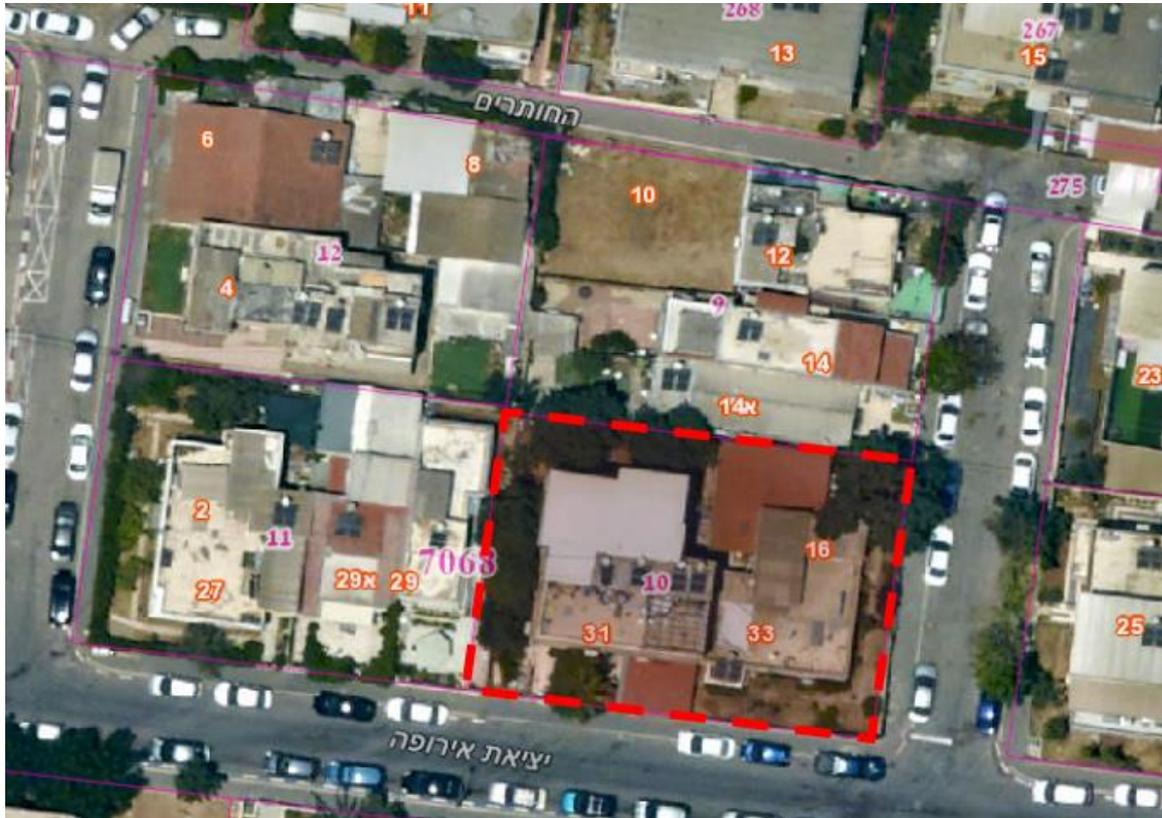
שטחי בנייה לשימושים ציבוריים ולשימושים סחירים, ואישור התחשיב הכלכלי. במקביל, יחל קידום הליך חברתי בהתאם להמלצות הנספח החברתי..

שלב ג' – קידום תכנית בניין עיר לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בהתאם לנוהל העירוני לקידום תכניות בניין עיר (תב"ע).

הוראות מעבר : יוזמות שאושרו לקידום בפורום תכנון בראשות מה"ע, יקודמו לדיון בוועדה המקומית בהתאם להחלטת הפורום. בתכניות אלה, הכנת הנספח החברתי והטמעת המלצותיו, יהיה תנאי לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. החלטות פורום תכנון בראשות מה"ע תקפות לשנה.

משתתפים : ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, נורי מאיה, אופירה יוחנן וולק אסף הראל, גל שרעבי דמאיו

מסמכי רקע:



בעלי הקרקע / חלקות:

בעל הקרקע: ריבוי בעלים פרטיים.

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

גוש: 7068 חלקה: 10

תוכן הבקשה:

חלוקת חלקה 10 לשני מגרשים תכנוניים קטנים בסטייה מתכנית.

פרטים:

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

טבלת החלוקה המוצעת

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

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

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

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

העותר

מנדל וייס

ע"י ב"כ עוה"ד אריאל יונגר ואו עדי עדני ואח'
ממשרד רון נזית רוטנברג ושות'
שדרות רוטשילד 46, תל אביב
טלפון: 03-7111711; פקס: 03-7111700

- נ ג ד -

המשיבות

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

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

הודעה מוסכמת מטעם העותר והועדה המקומית

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

1. נוכח המלצת בית המשפט הנכבד מתאריך 25.3.18 בעתירה (עת"מ 65852-06-17) ולפנים משורת הדין, יוכל העותר להגיש תשריט חלוקת קרקע בהתאם להוראות בפרק ד' - חלוקה ואיחוד של קרקעות - בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").
2. העותר יגיש את תשריט החלוקה גם בהתאם לסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, הדורש את פרסום תשריט חלוקת הקרקע על פי הדין.
3. המשיבה תעשה ככל שביכולתה על מנת לקדם את בקשת העותר, הכל בהתאם ללוח הזמנים של הועדה ולדין החל.
4. הסכמה זו ניתנה תחת שמירת זכויות וטענות מלאה של הצדדים לרבות הטענות כפי שפורטו בכתבי בי הדין בהליך דנן ומסמכים נוספים מטעמם.
5. אשר על כן, העותר יפעל להגשת ולפרסום תשריט חלוקת קרקע בהקדם בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6. בית המשפט הנכבד יתבקש ליתן תוקף של פסק דין להסכמות המפורטות לעיל.

עוה"ד הדר ברנט
ב"כ המשיבה 2

עוה"ד עדי עדני
ב"כ העותר

31\561\2017

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

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

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

על חלקה 10 קיימים 2 בניינים הבנויים בקיר משותף, בשטח כולל של 624 מ"ר, כאשר מחצית החלקה
המזרחית הנמצאת בבעלות המבקש הינה בשטח של 312 מ"ר.
גבולות חלקה 10 מסומנים, בין היתר, בתשריט תכנית 3448 - "יד אליהו דרום", כאשר החלקה דומה
בשטחה ובתצורתה ליתר החלקות המסומנות בתחום התכנית.
עפ"י תכנית 3448, באפשרות העותר לפעול להגשת בקשה להריסת חלק מהבנוי על החלקה (הבניין שלו
בלבד) ואז יוקנו לו 70% זכויות בניה או לחילופין לפעול להגשת בקשה להריסת כל הבנוי על החלקה
(הבניין שלו והבניין הבנוי בקיר משותף) ואז יוקנו לו 100% זכויות בניה.
עמדת הוועדה המקומית ו-ועדת הערר (בערר תא/5485/13) הייתה, כי נוכח הקבוע בהוראות תכנית 3448,
בסעיף 10.1.2.4, על המבקש לשקול את צעדיו, כאשר באפשרותו לפעול להריסת הבנוי על חלקה 10 כולה
(ואז יוקנו לו 100%) או להריסת חלק מהבנוי על החלקה (ואז יוקנו לו 70%).

חוות הדעת התכנונית והמשפטית, כפי שהובאה במענה השירות המשפטי לפניו של המבקש וכפי
שהובאה בתיק המידע מיום 9.7.15 היא, כי בקשתו לחלוקת חלקה 10 עומדת בניגוד לפרק ד': "חלוקה
ואיחוד של קרקעות" בחוק התכנון והבניה, שכן למעשה החלוקה מבקשת לעקוף הליך תכנוני תקין.
החלוקה המבוקשת תשנה את זכויות הבניה שתכנית 3448 מקנה ביחס לכלל החלקות שבתחומה וזאת
בדרך של חלוקת קרקע שנועדה לשרת מקרים בהם החלוקה תואמת את התכניות החלות.
בהיבט התכנוני, החלוקה עומדת בניגוד לתפיסה התכנונית-מרחבית של מחלקת תכנון מזרח ביחס לאזור
שבו מצוי המגרש, בפרט כאשר כל מטרת החלוקה היא להיטיב עם המבקש (שהינו בעל קרקע פרטית)
ולהחיל עליו דין שונה וזכויות בניה שונות מאלו החלות על יתר בעלי הזכויות במגרשים הכלולים בתכנית.
אין כל הצדקה תכנונית לפעול לחלוקת החלקה לשני מגרשים תכנוניים קטנים שיעמדו בסתירה לחלוקת
המגרשים התכנוניים המסומנת בתשריטי החלות וודאי שאין כל הצדקה ציבורית להיטיב עם
העותר באופן המפלה בעלי זכויות רבים אחרים שמגרשיהם כלולים בתחום תכנית 3448 ושהוציאו היתרי
בניה בהתאם לסעיף 10.1.2.4 לתכנית, מבלי שדרשו את חלוקת המגרש התכנוני שבבעלותם במטרה
"להרוויח" זכויות בניה נוספות ולמעשה לעקוף את הוראות התכנית התקפה.

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

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

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

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

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

עירא רוזן : מדובר בבקשה לחלוקת מגרש ביד אליהו. מצורפת לדראפט הודעה מביהמ"ש המוסכמת על הצדדים לפיה לאחר פרסום הבקשה ע"פ סעיף 149 לחוק, תחזור הבקשה לדיון בוועדה המקומית כאשר כל צד ישמור על עמדותיו. סוכם כי בשביל לדון בבקשה על העותר לפרסם את תשריט החלוקה לציבור, דבר שלא נעשה עם זאת ב"כ העותר נמצא כאן ומבקש לדבר, למרות שלא ניתן להביא את הנושא לדיון כי לא נעשה פרסום.

הראלה אברהם אוזן : מדובר בתשריט חלוקה של קרקע. בפעם אחרונה שהגענו לבית משפט הסכמנו כן לאפשר למבקש להגיש תשריט חלוקה. לפי החוק צריך לפרסם את התשריט והדבר גם נאמר בפס"ד שהתקבל בהסכמה ולכן יש פה תשריט אבל לא נעשה פרסום ולכן אף אחד מהשכנים לא יודעים על כך וחוו"ד המשפטית היא כי יש לחכות לפרסום.

עו"ד עדי עדני : אני מסכים את היועמ"ש אני לא דורש דיון. בפס"ד שניתן 9.5.18 ועבר שנה וחודשיים וחצי והוסכם בין הצדדים שהכל יעשה מהר. אנחנו מבקשים שנוסח הפרסום יינתן בדחיפות ואני מתחייב שהפרסום יעשה תוך 7 ימים ומבוקש שהדיון יעשה בתחילת ספטמבר אני רוצה להזכיר שב-2017 ניתן ההיתר ונעשה כאן עוול.

הראלה אברהם אוזן : מבחינה משפטית לא ברור מדוע אנחנו נותנים נוסח פרסום, זה לא בקשה להיתר לפי תקנות רישוי בניה זו בקשה לפי פרק ד'. הפרסום נעשה לפי החוק ולכן ברגע שהיזם פונה לחברה ועושה את הפרסומים זה דבר שלא תלוי בנו. ברגע שיהיה לכם את נוסח הפרסום עליכם לפנות לחברה המפרסמת ולפרסם.

איל רוזן : אנחנו לא נעכב.

דורון ספיר : אם אין מניעה, אז תדאגו שהנוסח פרסום יועבר.

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

לשוב ולדון לאחר פרסום לפי סעיף 149 של תשריט החלוקה.

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

הבקשה פורסמה בעיתונים ידיעות אחרונות ומעריב בתאריך 16.8.19 ובמקומות ת"א בתאריך 15.8.19. הדבקת מודעות בחלקות גובלות בתאריך 18.8.19. מסירה אחרונה לזכאי בתאריך 8.9.19.

לא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

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

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

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

חוות הדעת התכנונית והמשפטית, כפי שהובאה במענה השירות המשפטי לפנייתו של המבקש וכפי שהובאה בתיק המידע מיום 9.7.15 היא, כי בקשתו לחלוקת חלקה 10 עומדת בניגוד לפרק ד': "חלוקה ואיחוד של קרקעות" בחוק התכנון והבניה, שכן למעשה החלוקה מבקשת לעקוף הליך תכנוני תקין. החלוקה המבוקשת תשנה את זכויות הבניה שתכנית 3448 מקנה ביחס לכלל החלקות שבתחומה וזאת בדרך של חלוקת קרקע שנועדה לשרת מקרים בהם החלוקה תואמת את התכניות החלות.

בהיבט התכנוני, החלוקה עומדת בניגוד לתפיסה התכנונית-מרחבית של מחלקת תכנון מזרח ביחס לאזור שבו מצוי המגרש, בפרט כאשר כל מטרת החלוקה היא להיטיב עם המבקש (שהינו בעל קרקע פרטית) ולהחיל עליו דין שונה וזכויות בניה שונות מאלו החלות על יתר בעלי הזכויות במגרשים הכלולים בתכנית. אין כל הצדקה תכנונית לפעול לחלוקת החלקה לשני מגרשים תכנוניים קטנים שיעמדו בסתירה לחלוקת המגרשים התכנוניים המסומנת בתשריטי החללות וודאי שאין כל הצדקה ציבורית להיטיב עם העותר באופן המפלה בעלי זכויות רבים אחרים שמגרשיהם כלולים בתחום תכנית 3448 ושהוציאו היתרי בניה בהתאם לסעיף 10.1.2.4 לתכנית, מבלי שדרשו את חלוקת המגרש התכנוני שבבעלותם במטרה "להרוויח" זכויות בניה נוספות ולמעשה לעקוף את הוראות התכנית התקפה.

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

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
- יציאת אירופה 33 / החותרים 16 דיון נוסף - לאחר פרסום	04/12/2019 7 - - 19-0020

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

עירא רוזן: מציג את הבקשה לפיצול חלקות ברח' יציאת אירופה דרום יד אליהו. עו"ד אריאל לינגר ב"כ המבקש: הועדה החליטה ב2012 להוציא היתר בניה בהיקף של 100% לבניה חדשה למעט הקלה לביטול קוי בנין הועדה אישרה מבנה חדש לבניה בחצי מגרש. נציג הועדה בא ואמר שהיתה פה טעות ושהמבקש לא יכול לקבל את כל מאה אחוזי הבניה. מאז והיום אנחנו מתנהלים בבת משפט. בפעם הקודמת פעלנו לפי הנחיות הועדה המקומית. גם לפני 3 חודשים באנו לפה לא ידענו ולא קבלנו נוסח פרסום ולכן לא פרסמנו לא בגלל שלא רצינו לפרסם. תוכנית 3448 ביטלה את גודל המגרש המינימלי. תוכנית K היא התוכנית הקודמת ותוכנית 3448 גוברת עליה ומבטלת את ההוראה התכנונית הזו ומאפשרת גודל מגרש ללא מינימום, ויש בנין אחד קיים שמתיר לו 93% אחוזי בניה בהתאם להצהרה של נציג הועדה בועדת ערר. בכל מקרה יש לנו בנין קיים קנינו את החצי השני של המגרש. יש בית משותף עם 3 קומות בית צמוד קרקע שאנחנו מבקשים להרוס. פעם אחת באה הועדה ואומרת שאי אפשר לחלק בפעם השניה פה מדובר להרוס בית שלם ולבנות בית חדש מתוך 2 בתים זה תוספת בניה. תוספת בניה זה כשמוספים ולא כשהורסים ואי אפשר להגיד שלהרוס זו רק תוספת בניה. זה מקומם. בנוסף בנושא היטל השבחה ששמאי העריך את העסקה של מכר של מחצית הזכויות מה שקנינו השמאי אשורי העריך ב100% כלומר זו לא תוספת בניה אלא זכויות הבניה במצב החדש בגלל היטל השבחה הם לפי 100% זו לא תוספת בניה של 70%. הועדה הבינה שאם אני הורס על חצי חלקה זו לא תוספת בניה אלא 100%. הלוקח שלי מסתובב במסדרונות הועדה 6 שנים כשהוא קבל היתר לבניה של חצי חלקה ובגלל טעות של הועדה אנחנו מתגלגלים בבית המשפט עד היום. לגבי ההמלצה של הגורם המקצועי שאומר שזו סטיה מהאזור ומאופי הסביבה זה קצת מוזר כי ב2012 הוא ביקש את אותה בקשה להרוס את הבית הקיים ולבנות אישרו את זה. זה לא סתר את אופי הסביבה אם תאשרו לנו זה בנין על עמודים בניה עם 3 קומות וקומה חלקית לכן אנחנו מבקשים שתאשרו את תשריט החלוקה.

איל רוזן: אנחנו מכירים את המבקש זה זמן וידענו אותו לגבי ההליכים. תלונת עוה"ד היא לא מדויקת מאחר והבקשה לא עומדת בהוראות התוכנית. התוכנית קובעת כאשר יש 2 מבנים על חלקה התוצאה התכנונית היא או להרוס את 2 המבנים או לבנות על המבנה ובקשת המבקש עם קווי מגרש ונסיגות למגרש פינתי ולכן לא ניתן לקבל את בקשתו. אנחנו מחויבים לעמוד בהוראות התכנית התקפה. הראלה אברהם אוזן: אנחנו נמצאים בתשריט חלוקה ואנחנו דנים לפי פרק ד לחוק. בשונה מתוכנית התוצאה התכנונית של תשריט חלוקה לא יכולה להוסיף זכויות בניה. מה שנוצר הוא שלוקחים מגרש אחד ומחלקים אותו לשניים וגורמים לכך שעל כל מגרש ניתן יהיה לבנות 100% ולא 70% זו התוצאה הסופית ולכנסברנו שלא ניתן לאשר אותה בתשריט חלוקה. זו היתה עמדה שלנו לאורך כל הדרך והובאה בכל המוסדות התכנוניים והמשפטיים. החלטת בית משפט ניתנה נוכח הבקשות של המבקש וביהמ"ש. בהודעה לבימ"ש הסכמנו להגשת התשריט אבל שמרנו על כל טענותינו.

עו"ד אריאל יונגר: תשריט חלוקה כשמו כן הוא אני יכול לאחד 2 חלקות אותו דבר לחלק 2 חלקות חלקות. אנחנו יכולים לשנות את קווי הבנין כתוצאה מהחלוקה הזו.

הראלה אברהם אוזן: תשריט חלוקה משנה רק קווי בנין צידיים הוא לא משנה זכויות בניה. שינוי זכויות מתאפשר רק בתוכנית.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לא לאשר את תשריט החלוקה של חלקה 10 בגוש 7068 המבוקש מהטעמים המשפטיים והתכנוניים המפורטים בחו"ד מהנדס העיר .

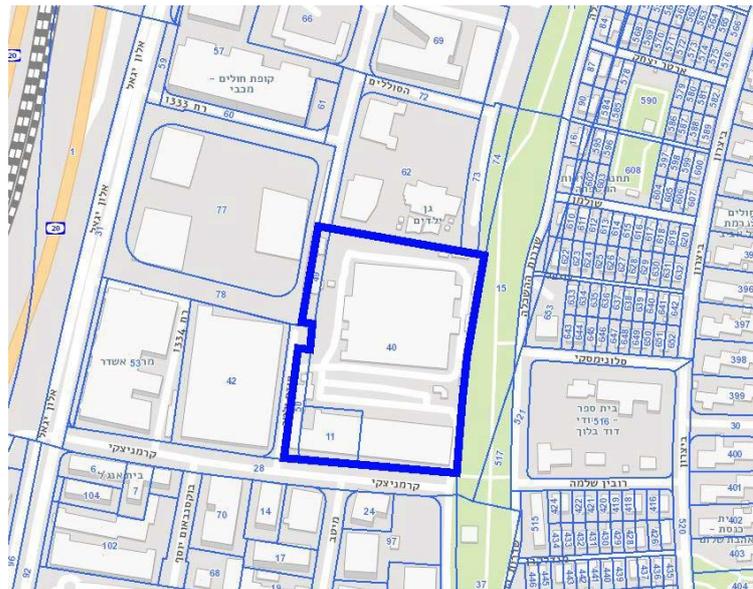
משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית תל אביב-יפו

מיקום:

- צפון: מתחם "אמקור" (חלקה 62).
- דרום: רחוב קרמניצקי.
- מזרח: שד' ההשכלה.
- מערב: רחוב וולטר מוזס.

כתובת: קרמניצקי 5-7, וולטר מוזס 4.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7095	מוסדר		11,40,49,50	

שטח התכנית: 21.489 דונם

מתכנן: גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, חוכרת חברת חשמל לישראל

מצב השטח בפועל: במגרש היום נמצא ופועל המרכז הטכני ומשרדים של חברת החשמל

מדיניות קיימת: תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3255/ב' – ביצרון
תא/5000

מגרש מיוחד מעורב למגורים ותעסוקה, אזור למבני ציבור, אזור לשטחים פרטיים פתוחים ואזור לדרכים.

יעוד קיים:

21.489 דונם

שטח התכנון:

זכויות: 46,416 מ"ר שטח עיקרי
שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים + 10% שטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו - סה"כ 40%.

**זכויות בניה:
תעסוקה ומסחר:**

בינוי (נספח בינוי מנחה): שני מבנים לאורך שד' ההשכלה- 9 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ' גובה יחסי. שלושה מבנים על רחוב הסוללים (ולטר מוזס)- 25 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה בגובה 100 מ' יחסי. (ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה).

זכויות: 25,080 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים ומרפסות ע"פ החוק.

מגורים:

בכל מגרש ניתן יהיה להמיר בין תעסוקה למגורים לפי יחס המרה של 1 מ"ר מגורים = 1.5 מ"ר תעסוקה, עד 3,000 מ"ר.
מס' יח"ד: מינימום 210 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר.

המרת שטחים:

2.3 דונם שטח צף-
4140 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו-1,656 מ"ר שירות מעל הקרקע
סה"כ 5,796. (לפי 180% משטח המגרש)
השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות
תכסית מרבית: 60%

צורכי ציבור:

2.6 דונם שטח צף- ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלסים, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

שטח פרטי פתוח:

מצב תכנוני מוצע:



תיאור מטרת התכנון:

התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרת מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא. בבסיס התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

התכנית מתייחסת למגרש כבלוק עירוני פתוח הנושא בתוכו את אופיו המקורי של חלק זה של העיר, המאופיין במרחבים מתועשים נרחבים.

התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים במגרש הציבורי ליצירת מרחב קהילתי מגוון במקביל להקמת מבנים חדשים למגורים ולתעסוקה בהתאם לתפיסת העולם התכנונית המיועדת למרחב התעסוקה ביצרון ולמע"ר התל אביבי החדש.

התכנון מציע להמשיך את הגריד הקיים ונותן מענה לנגישות הולכי הרגל ולחיבור בין אזור התעסוקה ושדרות ההשכלה והרחבת רחוב וולטר מוזס.

הגדרת מבנה המשרדים של חברת חשמל לשימור עם שימושי תעסוקה/מלונאות.

כל זאת, בהתבסס על הזכויות המאושרות בתכנית תא/3255 ובסמכויות הוועדה המקומית.

התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

תכנון מפורט של מרחב קרמיניצקי-חח"י הכולל מבני תעסוקה ומגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי יעשה על-ידי:

(1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב'.

(2) קביעת הוראות בדבר בינוי בהתאם לתכנית תא/5000 ע"פ המפורט להלן:

א. מגדל מגורים על רחוב וולטר מוזס (המשך רחוב הסוללים) גובה יחסי עד 163 מ'. סה"כ 40 קומות הכוללות קומת

קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.

ב. מבנה מגורים על שדרות ההשכלה: גובה יחסי עד 41 מ'. סה"כ 10 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה.

ג. מגדל תעסוקה על רחוב קרמיניצקי: גובה יחסי עד 162 מ'.

סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.

ד. מבנה תעסוקה קיים על קרמיניצקי: גובה יחסי עד 14 מ'. סה"כ קומות 5 הכוללות קומת קרקע גבוהה.

ה. מבנה ציבור על שדרות ההשכלה: כלל הזכויות והנפחים בהתאם לתכנית צ' (507-0271700). סה"כ 270% בניה

ועד 8 קומות.

(3) קביעת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

(4) הגדלת מספר יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 62.א.(א)(8), ע"י:

א. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 210 ל- 302.

ב. קביעת גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי ותאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

(5) התכנית תאפשר המרת שטחי שירות בתת הקרקע המיועדים לחנייה, לשטח עיקרי עפ"י שימושים המפורטים בתכנית 3255/ב' ולשימושים המותרים במסגרת תא/5000. לא יותר ניוד שטחים אלה אל מעל הקרקע. המרה זו הינה לשיקול דעת הוועדה.

טבלת השוואה - זכויות:

נתונים	מצב קיים (ע"פ 3255ב')	מצב מוצע
--------	-----------------------	----------

555% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	481% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
18,079 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	5,796 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	מ"ר	
זכויות בנייה למגרש ציבורי בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' (חישוב לפי 270% משטח המגרש הציבורי המוצע + 40% שירות)			
101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע עבור מגורים מסחר ותעסוקה	101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה		
עד 40 קומות (ע"פ תא/5000)	לאורך שד' ההשכלה - עד 29 מ' ועד 9 קומות לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 25 קומות	קומות	גובה
עד 163 מ'	לאורך שד' ההשכלה - עד 45 מ' לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 100 מ'	מטר	
60%	60%		תכסית
בהתאם להוראות ע'1			תכסית מרתף
משרדים - 1:350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1:50 מעל 2000 מ"ר 1:100, מגורים - 1:0.8. או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.	לפי תקן תקף (התקן ע"פ שימוש והתכנית המאושרת מקצה שטחים לתעסוקה ולמסחר יחד)		מקומות חניה (רכב פרטי)

טבלת השוואה - שטחים (ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה מתכנית 3255/ב'):

מזב מוצע	*מזב קיים	יעודים
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגרש מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה
13,476 מ"ר	13,359	
מבני ציבור	מבני ציבור	שב"צ
4,783 מ"ר	2,300 מ"ר	
	שטחים פרטיים פתוחים	שפ"פ/שצ"פ
	2,600 מ"ר	
שטחים ציבוריים פתוחים	שטחים ציבוריים פתוחים	
121 מ"ר	121 מ"ר	
דרך מאושרת	אזור לדרכים	דרכים
3,094 מ"ר	3,094 מ"ר	
21,474 מ"ר	21,474 מ"ר	סה"כ

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי	שטחי שירות
------	-------	-----------	------------

מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	30	7,524	675	71,496	-	-	237	25,080	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		40	18,566			-	-	438	46,416	תעסוקה ומסחר	
בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1			בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	-	-	בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	-	-	-	-	-	-	-	-	פתוח	שפ"פ

*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: 302

צפיפות: 28.36 יח"ד לדונם (מתוך השטח למגורים, מסחר ותעסוקה בלבד)
שטח ממוצע ליח"ד: מ-83 מ"ר עיקרי.

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי ותאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).
תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת תכנית העיצוב ויכלול בתוכו דירות קטנות, בינוניות, וגדולות בהתאם למדיניות הועדה.

נתונים ניפחיים:

מספר קומות: מ: 1 עד: 40
גובה יחסי: מ - 20 מ' עד 163 מ'
תכסית: עד 60% משטח המגרשים הסחירים
קווי בניין:
מבנה A מבנה מגורים על רחוב וולטר מוזס:
לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.
לכיוון מתחם אמקור: קו בניין 3, קו בניין עילי 0.
לכיוון תא שטח 401: קו בניין 15, קו בניין עילי 8.
לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה ההאנגר (המסומן באות E) כמסומן בתשריט.
קו הבניין העילי יתחיל מגובה 6.6 מ' או מגובה גג המבנה ההיקפי של מבנה ההאנגר (המסומן באות E).
יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.
מבנה B מבנה מגורים על שדרות ההשכלה:
לכיוון שדרות ההשכלה: קו בניין 10, קו בניין עילי 10.
לכיוון תא שטח 401: קו בניין 11, קו בניין עילי 7.
לכיוון המבנה לשימור המסומן באות D: קו בניין וקו בניין עילי ימדדו מקו קומת המסד של המבנה לשימור, קווי הבניין ידויקו לפי מדידה בפועל.
קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע.
יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.
מבנה C מבנה תעסוקה על רחוב קרמניצקי:
לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.
לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה לשימור כמסומן בתשריט.
קו הבניין העילי יתחיל 0.5 מ' מעל גג הבניין לשימור.
יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

¹ % מהשטח העיקרי
² % משטח הקרקע

קווי בניין במגרש הציבורי - בהתאם לתכנית צ'.**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

1. זכויות הבנייה המוצעות זהות לזכויות הבנייה המקוריות בתא/3255ב' עבור מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. זיקת הנאה: התכנית קובעת זיקות הנאה לציבור עד לקירות המבנים, ללא הפרשי גובה שלא לצורך וללא גדרות ומחסומים בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. תותר גמישות של עד 10% במיקום ובסך השטחים להתראה.
3. שימור מבנה המשרדים של חברת חשמל.
4. שמות יעודי הקרקע המקוריים שהופיעו בתא/3255ב' יומרו בהנחיית צוות התכנון העירוני לשמות התואמים מבא"ת. יעוד "מגרש מיוחד" הומר ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", יעוד "אזור למבני ציבור (שטח צף)" הומר ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יעוד "אזור לדרכים" הומר ליעוד "דרך מאושרת".

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תנועת רכב: הרחובות מתוכננים בהתאם לרוחב זכות הדרך בתכנית תא/3255ב' אך בהתאמת התכנון לגבי החניות ברחוב ורוחב המדרכות.
2. אופניים: מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ההשכלה מחוץ לגבולות התכנית.
3. הולכי רגל: תוכננו מדרכות בחתך המשכי ברחובות בליווי נטיעות עצים לאורכם. ברחוב וולטר מוזס מוצעת קולונדה או מעבר מקורה רציף. בנוסף מוצעים שבילים להולכי רגל בתחומי המגרש המייצרים חיבורים נוספים בציר מזרח - מערב ומאפשרים הליכה נוחה, רחובות מוצלים וקישוריות גבוהה במתחם, בתנאי אקלים משתנים.
4. חנייה: מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשות להיתר בנייה ובכל מקרה לא יעלה על המפורט להלן: משרדים-1:350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1:50 מעל 2000 מ"ר 1:100, מגורים - 1:0.8. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תמוקם מכיוון שדרות ההשכלה, בסמוך למגרש אמקור מצפון כמסומן בנספח התנועה.

עיצוב ופיתוח:

1. במגרש מוצעים שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות סה"כ לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של עד 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור התעסוקה, שנקבע בתכנית תא/3255ב'.
2. לאורך רחוב קרמניצקי תוכנן מבנה התעסוקה בגובה 40 קומות לצד מבנה המשרדים הקיים לשימור שימש גם הוא לתעסוקה.
3. כיכר עירונית תמוקם בצמוד לרחוב וולטר מוזס ליצירת מרחב פתוח מוצל המרכז את הפעילות במתחם עצמו ובאזור התעסוקה כולו. רחבה זו מתחברת לשדרות ההשכלה ויוצרת את הרצף בין מזרח ומערב.
4. התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים עבור שירותים ציבוריים לטובת הקהילה והעיר, באופן שמשאיר שטח ציבורי רחב כעתודה לפיתוח הקרקע באופנים שונים בעתיד, בהתאם להחלטת עיריית ת"א-יפו.
5. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות וולטר מוזס, קרמניצקי ולמרחב הפנימי הפונה לכיכר העירונית.
6. התכנית מציעה קישוריות ונגישות מיטביים להולכי רגל במשעולים נוחים שיחצו את המגרש בלפחות ציר אחד מצפון לדרום, ולפחות שני צירים ממזרח למערב בין המאסות הבנויות.
7. ממשק עם שדרות ההשכלה- בתכנית יעשה עיצוב נופי בהיבט של שיפועים ונגישות ליצירת קישור מיטבי בין פארק שדרות ההשכלה למרחב הפתוח במתחם חח"י.
8. בכל מפגש של מבנה קיים או מתוכנן עם שטח פתוח תקפיד התכנית על גישה ישירה בהיבט המפלסי. כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.
9. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי גדולים (עץ גדול: 15-12 מ' בבגרות) במרווחים מתאימים ליצירת רצף צמרות בבגרותם של העצים.

10. עצי רחוב במדרכות בהיקף המתחם יינטעו בבתי גידול המשכיים ברצועת העזר להבטחת מרחב מחייה נדיב לשורשים לשגשוג עצים גדולים.
11. עצי צל מעל תקרת מרתפי חניה יינטעו בתנאים מעולים להבטחת שגשוג העצים (פירוט בנספח הנוף).
12. התכנית מציעה חיבור הולכי רגל ורוכבי אופניים במרכז הדופן הצפונית של המתחם, מעל רמפות רכב קיימות.
13. יינתנו שטחים להשהיית מי נגר ברמת התכנית ומתן פתרונות ברמת אגן הניקוז, בהתאם להמלצות בדו"ח ההידרולוגיה.

איכות סביבה:

1. זיהום קרקע- הפעילות במתחם כיום (תחנת דלק ישנה, מצברים מונחים על הקרקע, דליפות של דלק באזורים שונים) ועצם כך שאזור התוכנית נמצא בתחום ההשפעה של מפעל תעש מגן, מחייבים בדיקות קרקע. נערך סקר היסטורי. קידוחי קרקע יבוצעו לאחר אישור תכנית זו ובהתאם לתכנית הקידוחים שאושרה ומול המשרד להגנת הסביבה. המשרד ימליץ על דרכי הטיפול בקרקע לאחר קבלת תוצאות הקידוחים. ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים.
 - בכל מקרה, במידה ולא ניתן בשטח התכנית לחלחל מי נגר, יידרש איטום המרתפים נגד גזי קרקע וייתכן ותידרש השפלת מי תהום.
2. קו מתח גבוה- נצפה בשטח בצמוד לקיר התומך/ גדר של מתחם החשמל עמוד קו מתח גבוה. העמוד נמצא בתוך גינת הכלבים. תיערך בדיקה לסוג הקו (יועץ חשמל), יסומן הקו ומספר העמודים הגובלים במגרש על מפת המודד. בשלבי ההיתר יוכן דו"ח חיזוי קרינה לבדיקת מערכות החשמל המתוכננות.
3. מיקרו אקלים
 - א. רוחות
 - 1) לצורך זיהוי הרוחות הטורדניות ושכיחות הרוח במתחם ובעיקר בסביבת מבנים גבוהים ובשטחים הפתוחים, בוצע מודל רוחות CFD ברדיוס 400 מ' משטח בדיקה - רשת 1מ'/1מ'.
 - 2) ניתנו המלצות- פתרונות להגנה מהרוח בהתאם להמלצות הרוח ולשכיחות.
 - 3) הטמעה בתכנון - שולבו בתכנון פתרונות בהתאם להמלצות ובוצע מידול רוחות לבדיקה חוזרת.
 - ב. שמש וצל
 - 1) נבדקו זכויות השמש במבנים בסביבה באמצעות מניפת צל, ב21.12 בין השעות 9.00 ו15.00
 - 2) נבדקה חשיפה לשמש חורפית בשעות אלו לשטחים הפתוחים ולגגות.
 - 3) נבדקה חשיפה לשמש חורפית לחזיתות הדרומיות של מבני המגורים.
 - 4) נבדקה חשיפה לשמש חורפית של השטחים הפתוחים בתחום הפרויקט.
4. בניה ירוקה - עקרונות שהוטמעו בתכנית ויבחנו במסגרת תכנית העיצוב
 - א. במגרש תוכננו שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - ב. ביצוע והצגת סקרים בנספח בנייה ותכנון בני קיימא אשר יכלול את נושאי המיקרו אקלים, ייצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חנייה לרכב דו-גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.
 - ג. אנרגיה - ביצוע והצגת סקר אנרגיה אשר יכלול התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), שימוש באנרגיות מתחדשות וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.
 - ד. מים
 - 5) צמצום מי השקיה והבטחת חיסכון במים שפירים, שימוש במים מושבים.
 - 6) ניהול מי נגר ומניעת שיטפונות באמצעות הפחתת כמות הנגר היוצאים מן המתחם יחסית למצב הקיים.
 - 7) בחינת מי נגר יחסית לאגן הניקוז.
 - ה. חומרים
 - 8) שימור ושימוש בחומרים ממוחזרים.
 - 9) ניהול פסולת מוצקה.

- ו. מרחב ציבורי ופרטי מקיים- רחובות להולכי רגל ושטחים פתוחים עם צל עצים, הבטחת בטי גידול לעצים בשטחים הפתוחים, ומדרכות הרחובות.
- ז. תחבורה- קומפקטיות, נגישות וקישוריות, נגישות לאופניים / רכב דו גלגלי.
- ח. הסמכת המבנים לתקני בנייה ירוקה- לת"י 5281 או אחר.
- ט. שמירה על מיקרו אקלים- צמצום אי החום העירוני בתכנית.
- י. אורור בדירות המגורים.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

1. בשטח התכנית 3 דונם של דרכים, ו-4.7 דונם של שטח למבני ציבור.
2. השטחים הפרטיים, הדרכים והשטח למבני ציבור יפותחו על פי תכנית פיתוח שתאושר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
3. תכנית הפיתוח תכלול פרגולות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.
4. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. השפ"פ יהיה כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס. בביצוע השפ"פ ישמר רצף מעברים להולכי רגל.
5. תחזוקת השפ"פ תיקבע בהסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו.
6. תנאי להיתר בניה- אישור סקר נוף ותיק תיעוד מול מחלקת השימור.
7. תנאי לאכלוס מבני התעסוקה המסומנים באותיות C ו-D - שימור מבנה D בפועל בהתאם להנחיות מחלקת שימור.
8. שיפור הקישוריות בין פארק שד' ההשכלה למתחם המחודש על ידי ביטול קיר הבטון הקיים, ובמקומו יצירת שיפוע מגונן ומיתון הפרש הגובה.

התייעצות עם הציבור:

תת הועדה להתייעצות הציבור במושב בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש ידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

ב- 10.7.19 התקיים במרכז הקהילתי רמת ישראל מפגש ציבורי, בו נכחו 41 תושבים.

בהם, כלל תושבי שכונות המגורים הסובבות: ביצרון, רמת ישראל, מגדלי המגורים שבתוך מתחם התעסוקה ביצרון, תושבי רחוב עמינדב, וכן סוחרים ובעלי עסקים מהרחובות קרמיניצקי, וולטר מוזס.

אמצעים ששימשו להזמנה ע"י מרחב קהילה מזרח: חלוקת פלאיירים לתיבות הדואר באזורים שלעיל, דיגיתל (פניה טלפונית), מודעה בדף הפייסבוק של המרכז הקהילתי רמת ישראל, מודעות שנתלו ברחובות.

א) תכני המפגש

במטרה לייעל את ההצגה לציבור המוזמן תדיר למפגשים ציבוריים, הוצגו במפגש זה מספר תוכניות מתוך אזור התעסוקה ביצרון: תוכנית כלל איזור התעסוקה הוצגה ע"י מחלקת תכנון מזרח, תוכנית מתחם סיפולוקס, ותוכנית מתחם חח"י-קרמיניצקי - ע"י האדריכלים. יות האחריות לעריכתן. כן הוצגה מדיניות התנועה והחניה של עיריית תל אביב יפו הרלבנטית לאזור התעסוקה והשכונות שבסביבתו ע"י רכזת תכנון ארון טווח לתחבורה בעירייה.

בנוסף, אחד מהפעילים השכונתיים הציג מצגת על בעיות התכנון בשכונה מזווית הראיה שלו.

ב) שאלות ובקשות מהציבור

- **אמצעים לאיסוף פניות ובקשות:** רישום במהלך הצגת התוכנית, ומילוי כרטיסיות ע"י הנוכחים שנאספו בתום המפגש.

- **תכני הפניות והבקשות:** אופי המרחב הציבורי - תרבות ומכוונות לקהילה, שיתוף הציבור בתכנון, שימור והגדלת הצמחייה והצל, שיפור עכשווי של בעיות תנועה וחניה שמקורן בסמיכות השכונות לאזור התעסוקה.

לסיכום, סוגיות התכנון ואופי המרחב נלקחו בחשבון בתכנון לעת הכנת תכנית העיצוב ילקחו בחשבון. הוחלט כי לקראת בחינת השימושים במבנה ההנאגר יערך מפגש תושבים ייעודי לנושא. המפגש יחד עם המצגות שהוצגו במהלכו הופצו למשתתפיו.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. התכנית במגרש חח"י קרמניצקי מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית, אך היקף הזכויות לתעסוקה ומגורים נקבעו במסגרת תכנית מאושרת 3255, כולל שטחי הציבור. אי לכך, התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן אין צורך בעריכת פרוגרמה לצורכי ציבור ודרישה לתוספת הקצאות לשטח ציבור עבור תוספת זכויות.
2. על אף זאת, התפיסה התכנונית לגבי אזור התעסוקה ביצרון השתנתה במסגרת תכנית המתאר תא/5000. בעוד שברצועה המזרחית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה מגורים - זכויות הבניה נותרו בהתאם לקבוע בתכנית התקפה (3255), הרצועה המערבית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה תעסוקה נקבעה כמע"ר מטרופוליני מוטה הסעת המונים עם אפשרות להיקף זכויות נרחב (רח"ק 12.8) כולל אפשרות לעד 25% שימושי מגורים מכלל הזכויות הללו.
3. **אזור התעסוקה ביצרון:**
ממפוי התכנון המקודם והפוטנציאל התכנוני של מגורים ושטחי ציבור בכלל אזור התעסוקה עולה כי:
 - באזור התעסוקה פוטנציאל תכנוני של לפחות 3,360 יח"ד (קיים, בתכנון ובפוטנציאל מתארי) וכ-7,550 תושבים (בדומה למס' התושבים בשכונת נחלת יצחק כיום).
 - האזור תוכנן כאזור תעסוקה ללא שטחי ציבור, ומשנה את פניו לאזור משולב מגורים ולכן יש לדאוג לתשתית ציבורית בהתאם.
 - תכנית ביצרון 3255 כללה התייחסות לשטחי ציבור אך אלו אינם נותנים מענה מלא לצורכי האוכלוסייה העתידית.
 - תכניות במע"ר המטרופוליטני המקודמות על מגרשים קטנים עליהם מבני תעשייה ומשרדים ותיקים, מתקשות להקצות שטחי ציבור ראויים עבור רכיב המגורים.
 - שטחי ציבור קיימים ומוצעים בתכניות: עיקר שטחי הציבור ניתנים כשטחי ציבור מבונים בפרויקטים הסחירים או כשטחים פתוחים פרטיים/זיקות הנאה ולא כקרקע ציבורית.
 - מבני ציבור: כ-4.7 דונם קרקע, ובנוסף, שטחים ציבוריים מבונים בבינוי מגדלי או כמבנה עצמאי.
 - שטחים פתוחים: כ-7.5 דונם (מתוכם שטחים לזיקת הנאה בשטח לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).
 - צורכי ציבור של האוכלוסייה העתידית לפי פרוגרמה:
 - מבני ציבור (מקומי): 22 דונם.
 - שטח ציבורי פתוח (סף הבית): 38 דונם.
 - מוסדות ציבור עיקריים:
 - מעון לגיל הרך: 10 כיתות (2 מתקנים).
 - גן ילדים: 12 כיתות (2-3 מתקנים).
 - ביי"ס יסודי: 17 כיתות.
 - ביי"ס על יסודי: 15 כיתות (מענה במסגרת הרובע).
 - מרכז קהילתי.
 - קיים פער רב בין היצע שטחי הציבור הקיים והמתוכנן (כמגרשים קרקעיים המאפשרים גמישות תכנונית) לבין צורכי האוכלוסייה העתידית באזור.

4. המלצה:

- תכנית חח"י-קרמניצקי והתכנית למרחב אלון (במסגרתה יוקצה מגרש ציבורי בן כ-6 דונם) מקודמות כיום על מגרשים גדולים, ולכן מהוות פוטנציאל להקצאת שטחי קרקע למבני ציבור שיוכלו לאפשר בבוא העת הקמת מוסד ציבורי שיידרש, ולהוות תשתית ציבורית עירונית שתאפשר גמישות תכנונית וגמישות בעיתוי השימוש בה.
- תכנית חח"י קרמניצקי:**
בתכנית חח"י-קרמניצקי נוספו יחידות דיור במסגרת שינוי צפיפות בתכנית (גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי, ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ הפרש) - 302 יח"ד במקום 110 - 228 יח"ד).
- הגדלת שטח המגרש הציבורי אינה גורעת מזכויות הבניה שנקבעו למגרש.

מדובר במגרש בבעלות עירונית, כמו גם מגרשים נוספים באזור התעסוקה.

בהתאם לכך ההמלצה היא להגדיל את המגרש הציבורי מ-2.3 דונם ל- 5 דונם לכל הפחות (שיוכל לאפשר בבוא העת הקמת בית ספר יסודי בן 18-12 כיתות).

אזור התעסוקה ביצרון - שטחי ציבור - קיים ותכנון ידוע

ממזרח לסוללים: תכנית 3255

<p>ממערב לסוללים:</p> <p>5. סימלוגם מגרש למבני ציבור: 0.615 דונם עליו מבנה לשימור - כ- 700 מ"ר בשי שטח מבנה במבנה הסחיר: כ- 1,600 מ"ר (ברזא)</p> <p>7. לקסוס - תעסוקה - לקראת מימוש שטח ציבורי בנוי: 1,600 מ"ר (עיקרי) שימוש מוצע: תוספת משרדים על השירותים החברתיים (200 מ"ר), שלוחת המרכז הקהילתי רמת ישראל</p> <p>8. אמקור - תעסוקה - קיים שטח ציבורי בנוי: 2,000 מ"ר שימוש קיים: משרדי מנהל השירותים החברתיים</p> <p>9. הארנו - תעסוקה - במימוש שטח ציבורי בנוי: 2,000 מ"ר שימוש מתוכנן: תיאטרון תמונע</p> <p>17. אלון - תעסוקה ומגורים - במימוש ופוסנציאל תכנוני מגרש למבני ציבור "צף": 2 דונם נינה- שפ"פ: כ-3 דונם שטחי הציבור יקבעו בתכנית מפורטת</p>		<p>1. אינוקן - מגורים - בתכנון שטח ציבורי בנוי: 1,600 מ"ר (עיקרי) שימוש מתוכנן: גן ילדים, מעון לניל הרך, טיפת חלב</p> <p>8א - אמקור- מגורים (נסטרל פרק) - קיים שטח ציבורי בנוי: 1,600 מ"ר (עיקרי) שימוש: 4 כיתות גן ילדים נינה - שפ"פ+זיקת הנאה: כ-2 דונם</p> <p>10 - חברת החשמל - תעסוקה ומגורים - פוסנציאל תכנוני מגרש למבני ציבור "צף": 2.3 דונם נינה - שפ"פ: 2.6 דונם מיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבעו בתכנית מפורטת לאורך שדי ההשכלה.</p> <p style="background-color: yellow;">מגרשים למבני ציבור: 5 דונם מוסדות ציבור מקומיים: גני ילדים 2, מעון לניל הרך, טיפת חלב, גינות כשפ"פ: 7.6 דונם שטחי ציבור בנויים: שרותים כלל עירוניים</p>
--	--	--

החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 1902, 15.7.2019
התכנית חלה במרחב תעסוקה ביצרון בשטח של כ-20 דונם ביוזמה של הוועדה המקומית, בתחום התכנית מוצעים 3 מבנים בגובה של עד 40 קומות לשימוש מגורים, תעסוקה מסחר ומוסדות ומבנים.

סוכם: ועדה השימור מאשרת לסמן את מבנה חברת החשמל לשימור במסגרת התכנית.

<p>3255 ב' (תכנית ביצרון) החלה על מתחם בו נקודות התכנית.</p>	<p>זכויות הבנייה ע"פ תכנית המפורטת על חוראות ותכנית המתאר.</p>		
<p>כניל +</p>	<p>מסמך מדיניות (ס' 5.2.1) סעיף 5.3.3 (גוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שיעודו אזור העסקה יתחם בין השאר לחיבטים הבאים: פיתוח קומות הקרקע; קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל טובים ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליטני שאורך האילון ויצירת קישורים אליו).</p>	<p>אזורי העסקה (5.2.1+5.3.3)</p>	<p>קביעת חוראות למתחמי תמון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי העסקה</p>
<p>+ תכנית 3255/ב קובעת ייעוד קרקע ציבורי (חום) בשטח של כ- 2.3 דונם והתכנית מגדילה אותו לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק.</p>	<p>ייעוד קרקע: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים. (סעיף 3.4.1)</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משדירים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א)(1))</p>	<p>בקומת קרקע- חזית משחית 3.4.1 (א) 3.4.3-1 (א) 1, תעסוקה 1, מסחר 1.</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים (3.4.1) חזית משחית 3.4.1 (א) 3.4.3-1 (א) 1, תעסוקה 1, מסחר 1.</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ חתכנית ממנה להוראות תכנית צ'.</p>	<p>שימושים כלליים: סעיף 3.1.1 (ג) - מקבץ שימושים כלליים (מוסדות) ציבורי.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ולווים - כלל אזורי הייעוד בכפרף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ בחתמם לתכנית 3255/ב ניתן לחמור 1.5 מ"ר תעסוקה ל-1 מ"ר מגורים. חתכנית קובעת מסחר ותעסוקה- 46,416 מ"ר עיקרי מגורים-25,080 מ"ר עיקרי שטחי הבנייה ממגרש הציבורי והינם בחתמם לתכנית צ'.</p>	<p>ע"פ סבלה בסעיף 5.4 באזור מערב ביצרון; בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בחתמם לתכנית 3255/ב.</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בחתמם לתכנית 3255/ב. (סבלה) בסעיף 5.4</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>קביעת גובה הגבייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 40 קומות</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 40 קומות</p>	<p>+</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חגורה, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית אחר טבע נקודתי ממוקם (4.5.1+1.4.5) במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי חגורה (4.2.3) אחר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5)</p>	<p>+</p>
<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1. הועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)</p>	<p>הקצאה של 4.9 דונם שטח חום, והקצאת שטח שלא יפחת מ-2.4 דונם שפיים בהתאם לתזויד היחידה האסטרטגית.</p>
<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאורר למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי' כולל תכנית בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>סעיף 3.5.1</p>	<p>+</p>
<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1. הוראות נוגעות למגוון אוריים המאוגנים תחת החגורה 'מרחב ציבורי' (שטח פתח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתח עירוני, שטח פתח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונית או מקומי, גשר מעל דרך מרבית ממירה קירוי מעל דרך מרבית ממירה, בית עלמון, אזור לספורט)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד: שדות השכלה מסומן ציור ירוק עירוני</p>	<p>סעיף 3.6.13 (ב)(2) ציר ירוק עירוני - יש חנויות מיוחדת לגבי האפשרות להבטיח רצועה לא בניה ברחוב של 20 מ' ממוכה רצועה ירוקה ברחוב מעומלל של 8 מ' למדרומה ולשבילי אופניים</p>	<p>+</p>
<p>הוראות למיפני חבורה - 3.8. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) חפירות מפלטיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי חבורה משולבים (3.8.6) תיונים ציבוריים (3.8.7) תקן חניית (3.8.8) נתיבי חבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>לפי נספח התחבורה: שביל אופניים</p>	<p>סעיף 3.8.1 (א) תכנית חכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בנתחומה.</p>	<p>+</p>
<p>שימור - סעיף 4.3. הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקס בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p>בתחום התכנית מבנה לשימור אשר בוועדת השימור מספר 1902 מתאריך 15.7.19 (סעיף 4.3.1)</p>	<p>4.3.1 (א) מחייב התייעצות עם ועדת השימור העירונית טרם חפדות התכנית</p>	<p>+</p>

סעיף קטן (א)7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר לחקים עליו בניין
סעיף קטן (א)10)	שינוי ייעוד קרקע לתחנת דלק
סעיף קטן (א)12)	הרחבת שטח יחידת דיור בת 10 שנים לפחות ועד 140 מ"ר
סעיף קטן (א)13)	קביעת יעוד או שינוי יעוד לאתר לשימוש מקומי או עירוני של חלקה מסוימת לשם בניית מבנה מסוים לפי תוכנית מסוימת
סעיף קטן (א)14)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש למגורים וחוספת שימושי מסחר בהתאם למפורט בסעיף ובתנאי שחקרקע היא מקרקעי ישראל ויחול עליה הוראות הנוספות השישית (ד"ר בר השגה).
סעיף קטן (א)15)	הוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א)18)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למתקני תשתית כמפורט בסעיף
סעיף קטן (א)19)	הגדלת יעוד או שינוי יעוד לאתר לשימוש מקומי או עירוני של חלקה מסוימת לשם בניית מבנה מסוים לפי תוכנית מסוימת

תצהיר וחתמי מות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מחלקת היועצים			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי חוקת המשפטי ליועצים	014849577		24.11.19
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2928976-9		27.11.19

ח' ברעם | 2017

התקיים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
1. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) חו"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הוועדה המקומית.
2. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תנאים להפקדת התכנית :
 - א. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
 - ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

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

לאורה הופמן שפטלר : תוכנית משמעותית ופורצת דרך אשר מקדמת ערכים של קיימות, עירוב שימושים, שמירה ופיתוח של מרקמים בעלי אופי ייחודי בעיר, ומייצרת תשתית לקהילתיות וכל זאת בהתאם לתוכנית המתאר. התכנית ביוזמה עירונית ובשיתוף חברת חשמל על קרקע בבעלות עת"א יפו.

תוכנית בסמכות מקומית בבסיסה תכנית 3255 ב', תכנית ביצרון אשר קבעה את אזור התעשייה הישן לאזור מעורב שימושים.

עדי אסיף אדריכלית : מציגה את התוכנית במצגת. אסף הראל : למה הכיכר פונה למוזס ולא לשד' ההשכלה מדוע לבנין המגורים אין הצרחה. לאורה הופמן שפטלר : יש מבנה מגורים גבוה רצינו ולייצר כיכר עירונית שלא תתחרה בשטח הפתוח של שד' ההשכלה. לא רצינו לייצר עודף של שטחים ציבורים ולאפשר פעילות מכל כיוון. אסף הראל : אני תוהה לגבי 40 קומות מגורים 40 תעסוקה כאשר לא ידוע מה מתוכנן מעבר לכביש של יגאל אלון. אורלי אראל : זו תוכנית תקפה שנתנה את זכויות הבניה וצריך להטמיע אותם בתוכנית מפורטת. אלו זכויות בניה תקפות ותוכנית המתאר מטמיעה תב"ע תקפה עם זכויות תקפות אי אפשר להפחית זכויות. אין לוועדה שיקול דעת בנושא. התוכנית הראשית נתנה את הזכויות הבניה שהם זכויות מוקנות. איל רונן : בתוכנית הזו תוכנית המתאר קבעה את זכויות הבניה לתוכנית הזו ומביאים שיפור לתכנון הזה. אסף הראל : סך הבניה הוא נתון אין כאן שיקול דעת? איל רונן : לא התוכנית שמובאת לוועדה מציגה את כלל השיקולים. מיקי זיידמן : בקשתנו לא לקדם ולא אשר את התוכנית היום. פרויקט דומה תלוי ועומד בפני ועדת ערר, מה החיפזון. הבקשה שלנו מאז אישור תוכנית המתאר אנחנו מבקשים שתעשו מסמך מדיניות, אין כאן

מסמך מדיניות. תוכנית הטייסים נתלה בוועדת ערר כי נאמר אין מסמך מדיניות אז למה פה לא לעשות. כל המתחם הזה שחלה עליה תוכנית 3255. בזמנו ביקש דורון מסמך מדיניות ונענה על ידי הצוות כיצד נוכל לעשות מסמך מדיניות אם לא ידוע מה היזמים רוצים, ממתני יזמים קובעים. באה תכנית 5000 ואמרה כל החלק המזרחי בסוללים אנחנו מכילים מטמיעים את 3255 השטחים בשתי התוכניות לא חורגים. יש ויכוח אם הזכויות כוללות בשטח הזה.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

7. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הועדה מחליטה לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
8. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
9. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
10. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, המרת השטחים לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) חו"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הועדה המקומית.
4. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
11. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מהי"ע ומי מטעמו.
12. תנאים להפקדת התכנית :
 - ד. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
 - ה. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ו. אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

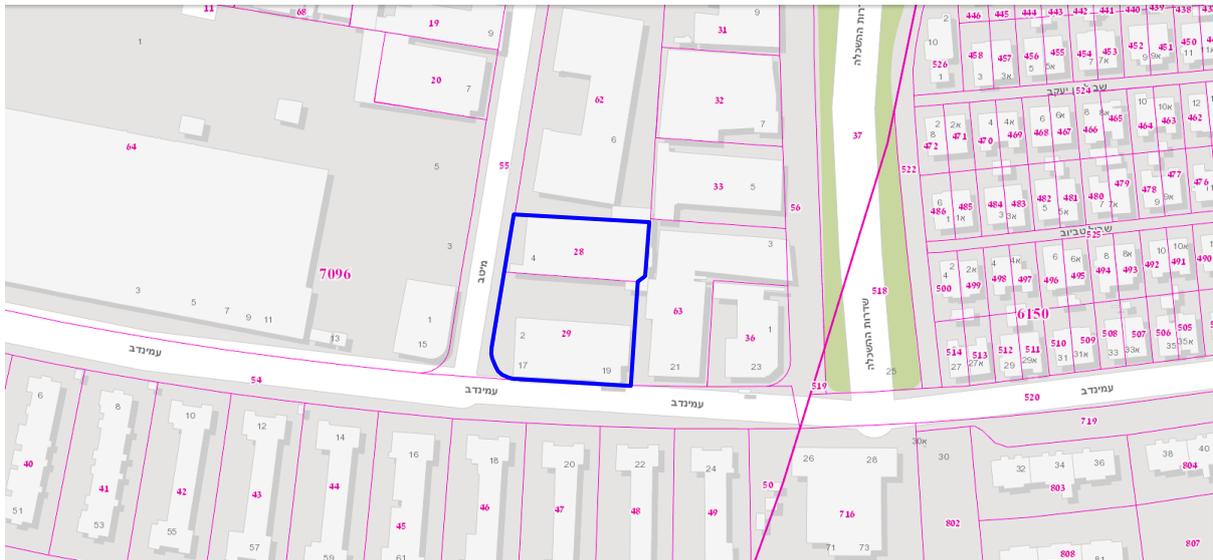
משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ

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

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

מיקום: מרחב התעסוקות והמגורים ביצרון התכנית גובלת ברחוב עמינדב מצפון וברחוב מיטב ממזרח.

כתובת: רחוב עמינדב 17



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096			28-29	

שטח התכנית: כ- 2.8 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יועץ תנועה: דגש הנדסה

יועצת נופית: טל רוסמן אדריכלות נוף

יועץ סביבתי: דני מאיר

יזם: 1. מסד עוז השקעות בע"מ

2. אחזקות משקי הדרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

מגיש: 1. מסד עוז השקעות בע"מ

2. אחזקות משקי הדרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

3. חנה ספיר וישראל בורנשטיין

בעלות: מדינת ישראל (קק"ל).

1. חנה ספיר וישראל בורנשטיין : בחכירת פרטיים:

2. ומיופי כוח בידי מסד עוז השקעות בע"מ

3. אחזקות משקי דרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

מצבה שטח בפועל: חלקה 29 : בניין משרדים בן 4 קומות מעל חזית מסחרית לרחוב עמינדב. חלקה 28 מוסך רכבים בן קומה אחת

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר מקומית 3255/ב'
בהתאם לתכנית המתאר תא/5000

מצב תכנוני מאושר :

1. **שם התכנית המאושרת:** 3255ב', "שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בנייה במתחם בצרון"

יעוד מאושר: מגרש מיוחד.

שימושים: משרדים, תעשייה, מסחר ובתי אוכל בקומת בקרקע, שטח ציבורי לצרכי ציבור בבעלות עירונית, מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים.

זכויות בניה :

שטח עיקרי: עד 300% לתעסוקה

שטחי שירות: עד 40% מהשטח העיקרי

"במקרה של איחוד חלקות 28-29, יותר שימוש למגורים ביחס המרה של 1.5 מ"ר תעסוקה-1

מ"ר מגורים" סעיף 8.8.3

2. **תכנית מתאר עירונית תא/5000**

תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים

נספח עיצוב עירוני: עד 40 קומות

זכויות בניה: בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית/ 3255 ב. במקרה של

סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על הוראות תכנית

המתאר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מבנה מגורים מעל קומת מסחר בהתאם לתכנית המתאר וכפי שמתאפשר בתכנית 3255 ב' מוצע לקדם תכנון חדש למקום ע"י הריסת הבינוי הקיים ובניית חדש בתחום התכנית והקמת מבנה עד 16 קומות הכוללות, בינוי מרקמי בן 2 קומות, מלווה רחוב ובעל חזית מסחרית פעילה, וכן קומה משולבת לשטחי משרדים ושטחי מגורים. מעליו בניין מגורים עד 13 קומות וקומה טכנית. התכנית משפרת את המרחב הציבורי הגובל בה, באמצעות הרחבת מדרכות לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים והקמת חזיתות פעילות הכוללות שימושים למסחר לרחובות הגובלים.

תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים לפי סעיף 62 (א) (א) 3 לחוק.

2. שינוי ייעוד קרקע מ"מגרש מיוחד" ל"מגורים"

3. קביעת שימושים עיקריים למגורים, מסחר ותעסוקה.

4. קביעת הוראות בינוי למרחב תכנון על-ידי קביעת קווי בניין, זיקות הנאה, גובה המבנה, מס' קומות, וגודל ממוצע ליח"ד.

5. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע.

6. קביעת שטחי הבניה למגורים, מסחר ותעסוקה בתחום התכנית.
7. קביעת מספר יחידות הדיור בתכנית ל 69 יחידות דיור, לפי סעיף 62 (א) (א) (8) לחוק.
8. קביעת הסדר תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
9. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
10. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב.
11. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

- התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים
- השטחים כוללים הקלות למגורים לפי תקנות כחלון + שבס.
- שטחים על קרקעיים מתוקף תוכנית תא/3255/ב.
- * שטח עיקרי למסחר/תעסוקה – 1,500 מ"ר.
- * שטח עיקרי נותר להמרה ביחס של 1.5 : 6,882 מ"ר.
- * שטח עיקרי למגורים לאחר המרה: 4,588 מ"ר.

תוספת שטחים בתוכנית מכוח הקלות:

* תוספת 20% שטחים עיקריים מתוקף הקלת כחלון – 4,588 מ"ר*20% = 918 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	שימוש	יעוד
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
9105			3039	6066	2,794 מ"ר	מגורים	מגורים ומסחר
1000			180	440		מסחר	
500			140	360		משרדים	
21175	13,950		3359	6866		<סך הכל>	

יח"ד: 69 יח"ד**שטח ממוצע- ליח"ד 92 מ"ר שטח פלדת**

תמהיל זירות: לפחות 15% מסך הדירות יהיו יח"ד קטנות עד 50 מ"ר (שטח פלדת) תמהיל סופי הכולל דירות קטנות, בינוניות, גדולות, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 16 כולל קומה טכנית

גובה: עד 65 מ' ממפלס הכניסה הקובעת

תכסית מקסימלית: 60%



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

רמפת החנייה תהיה בתחום הבינוי. כניסה ויציאת כלי רכב למרתפים תהיה מרחוב מיטב בהתאם לנספח התנועה. יותר שימוש משותף ברמפת החנייה עם הבניין השכן, זאת בכפוף לבחינת הצורך לעת הוצאת היתר הבניה, ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב. תקן החנייה לרכב דו גלגלי לכלל השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. כל החניות תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם. תקן החניה לשימושים המסחריים יהיה 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם. התקן למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. לאורך רחובות עמינדב ומיטב ישמר קו בניין למרתפים ברוב של 3 מ'. במרווח זה תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות.

הקצאות לצרכי ציבור:

בתיאום היח' האסטרטגית, התכנית אינה נדרשת בהקצאות שטחי קרקע ו/או שטחים מבונים לצרכי ציבור.

פיתוח המרחב הציבורי:

השטחים הפתוחים במפלס הרחוב יפותחו באופן רציף וללא מדרגות או גדרות. תירשם לגביהם התראת זיקת הנאה עד לקו הבניין למעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. קומת הקרקע תהיה בעלת חזית מסחרית פעילה מלוות רחוב ומעליה קומה משלבת שטחים סחירים בעלי אופי ציבורי ומגורים היוצרת סביבה עירונית פעילה.

שטחים לרווחת הדיירים:

גגות הבניה מלוות הרחוב יפותחו כגגות ירוקים ותשולב בהם צמחיה ואזורי שהיה לרווחת הדיירים. כחלק משטח המגורים המרקמי יבנו שטחים ציבוריים לטובת דיירי הבניין לשימוש מועדון, חללי עבודה משותפים, פינת משחק לילדים וכיו"ב. משטחים אלה תתאפשר ככל הניתן גישה לגגות הירוקים המלווים את הרחוב.

הוראות פיתוח:

הגינון על גבי מרתף החניה יהיה על מצע מנותק איכותי, ורציף בעומק של 1.5 מ' ובנפח מינימאלי של 22 מ"ק.

חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להכנת תכנית עיצוב באישור הועדה המקומית.

טבלת השוואה:

השוואת יעודי קרקע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,794	מגורים ומסחר		100	2,794	מגרש מיוחד

השוואת שטחי בניה

מצב מוצע	מצב מאושר	;	
69 *כולל 12 יח"ד תוספת שהקלות שבס וכלולן		יחידות דיור	
80 מ"ר נטו	-	שטח ממוצע ליח"ד	
3.3	3	רח"ק	
4,588 מ"ר עיקרי + 918 מ"ר עיקרי עפ"י הקלת כחלון = 5,506 מ"ר עיקרי.	התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים	שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)	
1500 מ"ר עיקרי	8,382 * התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים	שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)	
251%	300%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקעי)
7006 מ"ר	8,382 מ"ר	מ"ר	גובה
16	9	קומות	מטר מעל פני הים
85	62	מטר מעל פני הים	מקומות חניה
על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.			

זמן ביצוע: מידי

תנאים למתן היתר:

1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בועדה המקומית.
2. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להיתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתצ"ר ותנאי לטופס אכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
5. תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה מועד ביצוע דיגום קרקע וביצועה בנוכחות יועץ סביבתי. ועמידה בהנחיות הרשות לאור ממצאי הדיגום.
6. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ואישורה.

עיצוב:

התכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניין, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנה.
2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
3. קביעת הוראות מחייבות לתכנון זיקות ההנאה.
4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.
5. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניון אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.
7. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.
8. מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומות הקרקע. החזיתות בקומות הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים.
10. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפי החניה, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
11. יובטח ביצוע בית גידול נפחים לעצים בוגרים בתחום התכנית, התאם למפורט בסעיף 6.3 ויפורטו הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.
12. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות. המיקום יקבע בתכנית העיצוב.

התייעצות עם הציבור:

תת הועדה להתייעצות הציבור במושבה בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

שיתוף ציבור נערך בתאריך 5/11. להלן עיקרי הדברים שעלו במפגש להצגת תכנית התחדשות עירונית עמינדב 17, הממוקמת במגרשים שפינת רחובות מיטב ועמינדב. התכנית מקודמת על ידי חברת מסד עוז השקעות וחברת אחזקות משקי דרום, בתכנון משרד ישר אדריכלים, ובהנחיית עיריית תל אביב - יפו. המפגש נערך ב- 5/11/2019 בבית ספר 'ניב' הסמוך למתחם, בהשתתפות כ- 30 מתושבים האזור. נציגת מנהל ההנדסה הציגה את המדיניות העירונית לאזור, אדריכלית התכנית הציגה את התכנון המוצע. יידוע וזימון התושבים נערך על ידי חלוקת פליירים לכל תיבות הדואר בשכונת ביצרון ורחוב עמינדב,

תליית פוסטרים והפצה מקוונת על ידי מינהל קהילה מזרח. חברת מודוס ייעצה לחברה היזמיות לצורך הכנת המפגש, הנחתה ותיעדה אותו וערכה את הסיכום להלן.

מענה נציגי העירייה והאדריכל	נושאים ושאלות התושבים	
<p>הוסבר כי התכנית תייצר שיפור משמעותי לרחוב ולנוחות ההליכה בו. רוחב הדרכה יהיה 6.5 מ' ברחובות עמינדב ומיטב בצד הדרומי (זוגי) של רחוב עמינדב לא יחול שום שינוי במסגרת התכנית, מכיוון שהוא לא נכלל בגבולות התכנית.</p>	<p>נשאל מה הן התמורות והיתרונות בתכנית לכלל התושבים, וכיצד התכנית תשפיע על הרחוב.</p>	<p>שטחים לטובת הציבור</p>
<p>הוסבר כי במסגרת התכנית יוכן סקר עצים, וכן שהעיצוב האדריכלי המפורט יעשה בשלב הבא.</p>	<p>תושבים ביקשו להוסיף עצים וגינון ברחוב ולהתייחס בעיצוב חזית הבניין לשיפור פני הרחוב. באופן נקודתי הועלתה הבקשה לשמר את עצי הברכיכטון.</p>	<p>תכנון ירוק ושימור העצים</p>
<p>הוצג כי בבניין החדש יהיה שילוב של מסחר בקומת הקרקע, דבר שיחזק את הרחוב, וייצור חזית אחידה הפונה להולכי הרגל. שילוב המסחר הינה הנחיה של העירייה לאזורים בהם יש שילוב של מגורים ותעסוקה. הובהר שהתכנית לא קובעת את אופי המסחר, וההפרעה למגורים מפקחת על ידי התקנות העירוניות.</p>	<p>התושבים ביקשו לודא כי המסחר לא יהוו הפרעה למגורים.</p>	<p>שילוב מסחר בבניין המגורים</p>
<p>הוסבר על ידי נציגת העירייה כי התכנית מאפשרת מימוש זכויות בנייה שכבר אושרו במסגרת הקצאת השטחים לטובת הציבור כפי שמופיעים בתכנית 3255ב. הושב על ידי נציגת העירייה כי עיצוב ומיקום השטחים הפתוחים אינו נקבע סופית, והערה זו תילקח בחשבון בתכנון מפורט. עוד הוסבר כי מיקום המסחר בחזית הרחוב יוצר רצף עירוני המעודד הליכתיות ומחזק את החוויה העירונית.</p>	<p>נשאל מדוע התכנית לא מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) לאור הגידול הצפוי ביחידות הדיור. עוד נשאל מדוע השטח הפתוח בתכנית 'כלוא' בין הבניינים ואינו פונה לרחוב. עלתה הבקשה שהחצר הפנימית תפנה לרחוב, דבר שיביא לרווחת התושבים.</p>	<p>שטחים ציבוריים פתוחים (שטחים 'ירוקים')</p>
<p>הוסבר על ידי העירייה כי העיר והמטרופולין הולכים להכפיל את אוכלוסייתה פי 2, דבר שבהכרח ישפיע על עומס על התשתיות, ובנייה גם גודש תנועה. תפיסת העירייה לגבי תכנון תנועה היא כי יש לאפשר לכמה שיותר אנשים להתנהל ברחוב ללא שימוש ברכב פרטי. בהתאם לכך</p>	<p>תושבים העלו כי כבר היום, בדומה לחלקים רבים בעיר, ישנה מצוקת חניה. עוד הוסיפו כי כשיש אירועים באצטדיון יד אליהו הסמוך, עומס הרכבים אף גובר ויוצר קשיים של התניידות בשכונה. לאור כך נשאל מדוע לא מותרת יותר חנייה על המדרכות הקיימות.</p>	<p>תחבורה ותנועה גודש תחבורה וחניית</p>

<p>מצומצמים שטחי נתיבים וחניות בכלל העיר. ובהתאם נסללים שבילי אופניים ונתיבי תחבורה ציבורית בעיר כולה ובשכונת בצרון בפרט. כמו כן במסגרת התכנית ותכניות אחרות, המדרכות יורחבו ויהיו נטועות עצים שיאפשרו הליכה נעימה ובטוחה.</p> <p>הוסבר על ידי נציג אגף התנועה בעירייה כי שימוש בתחבורה ציבורית ובאמצעים שאינם רכב פרטי רלוונטיים למתחם זה גם בשל קרבתו לצירי תחבורה משמעותיים היום ובעתיד. הוסבר כי התכנון העתידי הוא שיתווספו לסביבת המתחם 2 קווי מטר, קו ריק"ל והכפלת מסילות הרכבת באיילון, כך שאזור השכונה יהיו בעלי קיבולת תח"צ מהגבוהות בארץ הוסבר שהעירייה מקדמת פתיחה של החניונים של מגדלי התעסוקה לטובת התושבים בשעות הערב.</p>	<p>עוד ביקשו התושבים לבחון מתן חניה בשטחי חניה של משרדים, שלא נמצאים בשימוש בשעות הערב.</p>	
<p>נענה כי מזרחית לרחוב הסוללים היחס יהיה לפי מה שנקבע בתכנית 3255 (מפורט בעמוד 2), ומערבית לרחוב הסוללים הוגדר כי מתוך המבנים יוקצו עד 25% למגורים והשאר לתעסוקה ומסחר.</p>	<p>נציג ועד התושבים אמר שמבחינתו כל עוד התכנית מקודמת על פי תכנית 3255 הוא חושב שהיא טובה וראוי לקדמה. עם זאת הנציג ביקש לבחון את מדיניות הפיתוח לכלל האזור שבין רחובות יגאל אלון, לה-גווארדיה ודרך השלום. זאת מתוך הבנה צורך לבחון האם כלל התכניות הנקודתיות המקודמות בכלל האזור מספקים את כל הצרכים הנדרשים מבחינת מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מסחר, תעסוקה וכדומה. בהקשר זה נשאל מהו היחס שבין בנייני המגורים לבנייני התעסוקה בכלל האזור.</p>	<p>הסתכלות אזורית על כלל סביבת המתחם</p>
<p>הוסבר כי על נושא זה לא יורחב במפגש מכיוון שהוא אינו נכלל בשטח התכנית המוצגת. אלו תהליכים נפרדים מקידום התכנית, שאינה משנה את המגרשים והמדרכות בשטחים סמוכים.</p>	<p>עלו שאלות בנוגע להתקדמות תהליכי התחדשות במסגרת תמ"א 38 בעברו השני של רחוב עמינדב.</p>	<p>תמ"א 38 המתוכננת בסמוך לשטח התכנית</p>



זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חזות דעת מהדנס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

יחיד התכנית			
מספר התכנית 507-0620500	שם התכנית תא/מק/4762	מגיש התכנית מסד עוז השקעות עמידב בניימ	עורך התכנית ישר אדריכלים
משקי הדרום אגודה שיתופית מרכזית לחקלאות בע"מ			
אזור הרשות והועדה			
סוג הועדה (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	
<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 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:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מחוזית	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מחוז רמת הגולן
62 א' (5) חוק תכנון החשיפה	62 א' (5) חוק תכנון החשיפה	התכנית המוצעת ממוקמת בשטח ביהרר, בימין ההרבות למידב גדרה שמוסב ממערב ע"פ התכנית ת"ע 7-8/10 מטרת התכנית הינה ביתו מאזור עם קמת מתחם מערב שמשקים והתחברות שירותים ואזור תעסוקה בצפון מערב העיר המרכז האזורי התוכנית והגורמים התכנון מציע 2 קומות מסתובבת המכילה חנייה סכורה ותחנת משקים תחילת תוכנית תעסוקה תעסוקה ותיאור הפרטים לקוחים מעל תוכנית מס' 74/14 סעיף 14 סעיף 14 סעיף 14 סעיף 14 סעיף 14 מוצעת 74/14	סמכות ועדה עם תוכנית מתאר כוללת (בתחום לוחנית תא/5000/מחוז חוק/2016-0212)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שתואמו את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
חשיפה האשית בתוכנית המתאר	יחיד השטח בתוכנית המתאר	הוראה בתכנית המתאר	תתאמת החוראת בתוכנית המוצעת

<p>+ 5.2.1(נ) - לא נדרשת הכנת מדיניות כתנאי להפקדת התכנית שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ביחס לתכנית 3255 החלה על מתחם בו מקודמת התכנית.</p>	<p>טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מתחם תכנון 'אזור מערב בצרון': בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית נא/3255.ב. במקרה של סתירה יגברו הוראות הדבר וזכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (נא/3255) על הוראות תכנית המתאר.</p> <p>מסמך מדיניות (ס') 5.2.1</p>	<p>902 בגספא אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4) עפ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות.</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>+ כנייל</p>	<p>סעיף 5.3.3 בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שיעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: מיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סיבב ובין הבניינים; הטמעת האיר הירוק המטרופוליני שלאורך האילון ויצירת קישורים אילון.</p>	<p>אזורי תעסוקה</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה</p>
<p>+ עפ"י תכנית בערן זהו מגרש מיוחד ותותר המרת שטחי התעסוקה למגורים.</p>	<p>ייעוד קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1(ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משוריים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א1))</p>	<p>ייעוד קרקע- ייעוד חלית משחירית 3.4.1 (א) 2) ו- 3.4.3 (א1) - מסחר 1.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1(ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ בהתאם לתכנית 3255/ב ניתן להמיר 1.5 מי"ר תעסוקה ל 1 מי"ר מגורים. (טבלה 5.4) זכויות בנייה בתכנית: 4588 מי"ר עיקרי למגורים 1500 מי"ר עיקרי למסחר לתעסוקה. ובנוסף 20% תוספת שטחים מכוח הקלת כחלון.</p>	<p>ע"פ טבלה בסעיף 5.4 באזור מערב בצרון: בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית נא/3255.ב.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית נא/3255.ב. (טבלה 5.4)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+</p> <p>התכנית קובעת מגדל בן 16 קומות</p>	<p>בהתאם לנספח תעריב העירוני: 40 קומות</p>	<p>בהתאם לנספח העירייה: 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העירייה. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>בנייה בן קווי בניין לקוי מנרש (4.2.3) אתר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5)</p> <p>תנחית בדבר נטיעת ועצים (4.2.4)</p>	<p>לכל שטח התוכנית אתר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5) ממזקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בן קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>לייר</p>	<p>4.1.1 (א) – אין ליעודים שטחים בייחוד לתוכנית קידום 255/ב ומכאן שאין חובה ליתן תקצאה ע"ם תכנית המתאר.</p>	<p>למי תשריט אזורי עו"ד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>4.1.1 – סעיף 4.1.1 הקצאה לצורכי ציבור – חניית תחילת לתפקיד תכנית הכללת תוספת שטחי בניה...לא המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתית.</p>
<p>לייר</p>	<p>לייר</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל תחנות בדיבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאורר למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בדין ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין שטח של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בגין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<p>לייר</p>	<p>לייר</p>	<p>לייר</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</p> <p>3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אורחים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופולני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כוכר עירוני, ציר ירוק מטרופולני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחוץ קניון מעל דרך פרברית מחוץ, בית עלמין, אזור לטפורט)</p>
<p>לייר</p>	<p>לייר</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למרחב החבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתניין (3.8.5) מרכזי החבורה משולבים (3.8.6) חנוכים ציבוריים (3.8.7) תקן הנייה (3.8.8) נתיבי החבורה ציבורית</p>
<p>+</p> <p>התקבלה חוות דעת סביבתית מאת היחידה העירונית לאיכות הסביבה והעירונית הוטמעו בהוראות התוכנית.</p>	<p>4.4.1 (ט): הכנית כוללת בתחומה קרקעות החשודים כמוהמים.</p> <p>ולכן זו תכנית בעלת השפעה סביבתית ותנאי לחקירה היא חוי"ד סביבתית (4.4.1)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הודרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ותנאים לחקירה (4.4.5) הנחיות לסטות מחו"אות סעיף 4.4</p>
<p>+</p>	<p>סי 4.6.2 סי 4.6.4 סי 4.6.5 סי 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>התשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי טגן (4.6.3) ביקור (4.6.4) בור (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

1. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
2. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. שטח זיקת ההנאה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
4. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי למעט לובי המגורים. בקומת המסד העליונה בהתאם לחו"ד והנחיית מה"ע הקומה במלואה תהא לתעסוקה ולשימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, חדרי כושר, סטודיו וכו'.
5. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
6. אגף התנועה ממליץ על תקן חניה מקסימלי 1:0.8 ליח"ד.
7. ניתן להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, נIOD השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
8. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
9. התכנית תקבע הוראה לפיה תוספת של יח"ד ו/או שטחי בניה תהווה סטייה ניכרת מאחר וההקלות הוטמעו במסגרת תכנית זו.
10. תנאים להפקדת התכנית :
 - ז. הכנת סקר עצים.
 - ח. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
 - ט. הכנת טבלת איזון.
 - י. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
 - יא. אישור נספח מיקרו אקלימי הכולל בדיקת השפעת המבנה מבחינת הצללות ורוחות על סביבתו, ועמידה בהנחיות לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בת"י 5281 בשני כוכבים לפחות ובת"י 5282 בדירוג אנגרטי B מינימום השלמת סקר עצים

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

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

יוני גרוסוסר : מציג את התוכנית במצגת.

אסף הראל : איך נקבע תמהיל?

יוני גרוסוסר : תמהיל יח"ד מחושב כך שמפחיתים מסך הזכויות את השטח לתעסוקה ומסחר, את השטח עיקרי הנותר ממירים ביחס של 1:1.5 ואז מקבלים את השטח העיקרי למגורים ומחלקים לשטח ממוצע של יח"ד יחד עם הקלה של שבס ותוספת זכויות כחלון.

אסף הראל : היה דיון עם דורון לגבי דירות קטנות. הצענו בשיתוף ציבור שנלך על מגדל אחר האומר שניקח 1000 מ' לפי 80 מ"ר תן לנו דירות של 20 דירות של 50מ"ר לדירה האם זה משהו שנשקל? ואם כן אנחנו מחפשים מתי יגיע היזם שיעשה מגדל עם דירות קטנות ובלי חניות זו תהיה בשורה לעיר. עמית מסד יזם התוכנית : מדובר בפרויקט שהוא לא גדול ולכן כל מטר משפיע עליו. כשבקשתם את זה בשיתוף ציבור ובחנו את הדבר לעומקו. הבעיה שבדירות הקטנות לא ניתן להשתמש בתוספת שבס כחלון וכתוצאה מכך הכלכליות לא יכלה להיות.

אורלי אראל : תקנה שבס אומרת שאשאם יש לך גודל יח"ד שהיא מעל 80 מ"ר אתה יכול להקטין את גודל יח"ד הדיור ולהגדיל את מס' יח"ד הדיור, וזאת על מנת לתמרץ הגדל מס' יח"ד בארץ. אח"כ להוראת שעה הקטינו ל-70 מ"ר ממוצע יח"ד. תקנת כחלון אומרת שהשטח שהקטנת ליח"ד וקבלת יותר יח"ד אתה יכול לקבל את השטח כתוספת שטחים בהוראת שעה לפרויקט. אביגדור פרויד : בתוספת שבס אין מטר תוספת.

אורלי אראל : רק חלוקה של יח"ד תוספת כחלון מוסיפה נניח אם הממוצע ליח"ד היה 100מ"ר והורדת אותה ל70מ"ר וקבלו את יח"ד אז קבלת בתוספת כחלון תקבל את 30 מ"ר שנותרו.

אסף הראל : אני אומר לתכנן את הנפח בצורה אחרת.

אורלי אראל : כלומר ללכת לתוכנית בסמכות מחוזית.

עמית מסד : הלכת כחלון מסתיימת בסוף השנה. יש לנו 3 שבועות להפקיד את התוכנית אני מבקש לאשר את התוכנית להפקדה ואם רוצים במקביל ללכת לוועדה המחוזית אנחנו מוכנים לבדוק את זה ופועלים עם הצוות בשיתוף פעולה.

איל רונן : אחרי שקיימנו את הדיון מבחינת שינוי הצפיפות ומיקרו דירות נכנסנו לתהליך מאוד אינטנסיבי מה הם המשמעויות במצב של ריבוי הדיור ואנחנו מגיעים למקום שצריך להגיע לעבודת עומק מה קורה עם הדירות בעלות אחודה. כל מיני נושאים ששמנו על שולחנו של היזם וכל שכן נושא של שבס כחלון והתפוגה שלו כאשר כולם רוצים לקבל את תאוותם בידם. זה נכון לייצר מבנים עם ריבוי של צפיפות אבל נכון לעשות זאת אחרי חשיבה ולא בהכרח נכון ללכת לוועדה המחוזית כאשר יש אי ודאות תכנונית.

אסף הראל : על ידי מי מתבצעת העבודה ?

אורלי אראל : היחידה האסטרטגית וצוות התכנון מביאים זאת לדיון.

לאורה הופמן : בהתאם להמלצת מה"ע אנחנו מבקשים ששתי קומות המסד יהיו מסחר ותעסוקה במלואה למעט לובאים.

עמית מסד : אנחנו מסכימים אבל בקשנו שבמסגרת תוכנית העיצוב אפשר לדון בתמהיל.

אורלי אראל : מה שנקבע בתב"ע נקבע אי אפשר לשנות בתוכנית עיצוב.

בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

11. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא חוות

דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.

12. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא תכנית

עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר

לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.

13. שטח זיקת ההנאה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות

המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם

יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה,

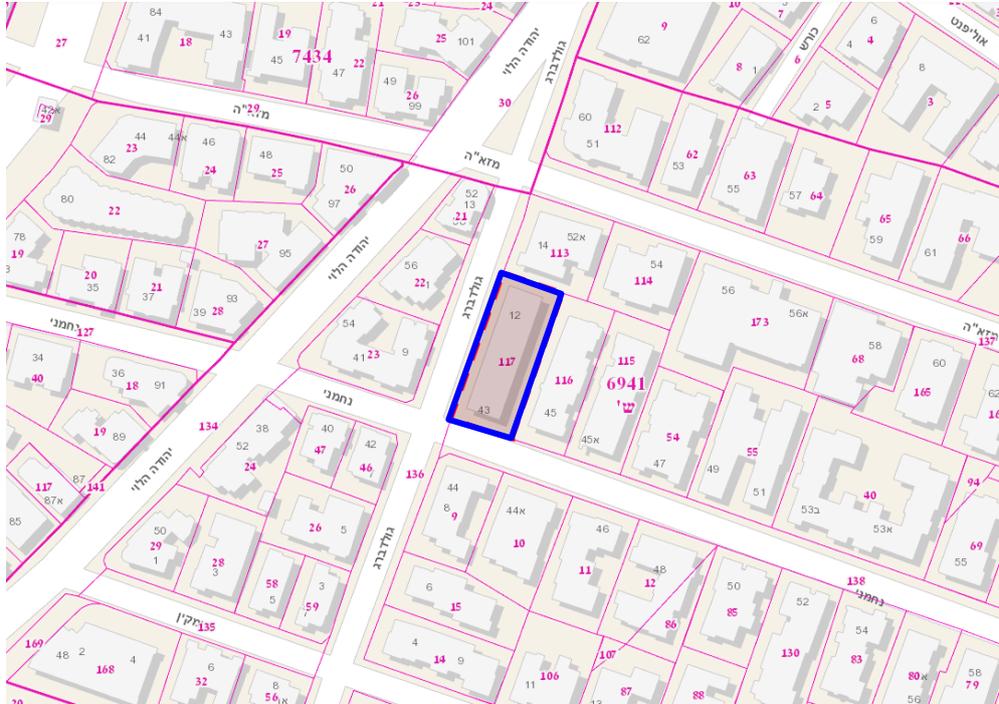
ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.

14. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי למעט לוביי המגורים. בקומת המסד העליונה בהתאם לחו"ד והנחיית מה"ע הקומה במלואה תהא לתעסוקה ולשימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, חדרי כושר, סטודיו וכו'.
15. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
16. אגף התנועה ממליץ על תקן חניה מקסימלי 1:0.8 ליח"ד.
17. ניתן להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניוד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
19. התכנית תקבע הוראה לפיה תוספת של יח"ד ו/או שטחי בניה תהווה סטייה ניכרת מאחר וההקלות הוטמעו במסגרת תכנית זו.
20. תנאים להפקדת התכנית:
- יב. הכנת סקר עצים.
- יג. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
- יד. הכנת טבלת איזון.
- טו. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
- טז. אישור נספח מיקרו אקלימי הכולל בדיקת השפעת המבנה מבחינת הצללות ורוחות על סביבתו, ועמידה בהנחיות לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בת"י 5281 בשני כוכבים לפחות ובת"י 5282 בדירוג אנגרטי B מינימום השלמת סקר עצים
- משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון רועי אלקבץ
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

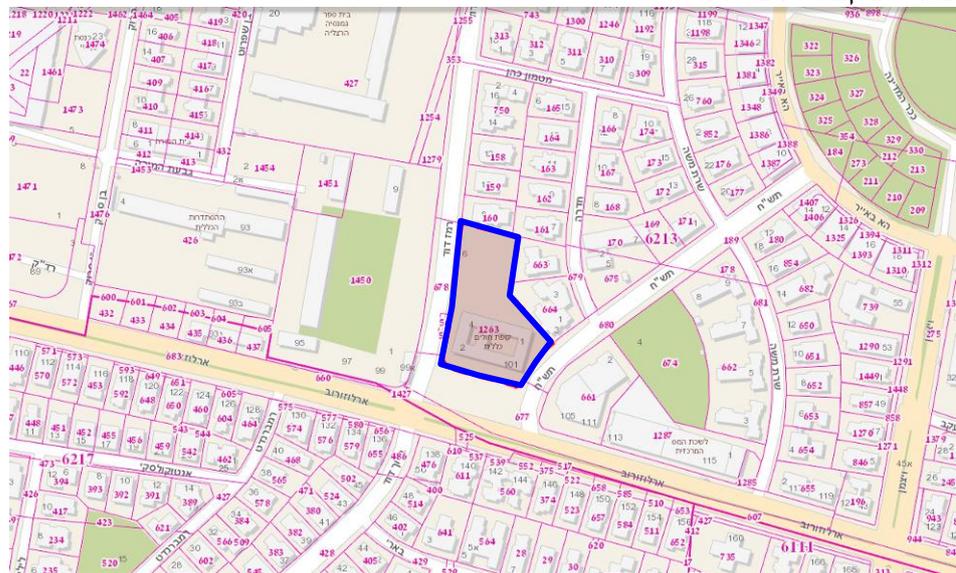
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת ומיקום :

מגרש מוסר מבנה לשימור בהגב"מ- נחמני 43



מגרש מקבל - רמז 6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1263	חלק	מוסדר	6213
	117	חלק	מושא	6941

שטח התכנית :

מגרש מוסר - נחמני 43 : 810 מ"ר

מגרש מקבל - רמז 6 : 5,161 מ"ר

מתכנן : משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם : יחידי הרוכשים - מייצג בא כח, עו"ד גבע חביב

בעלות :

מגרש מוסר - נחמני 43 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות : כרמי הערבה בע"מ 511929358

מגרש מקבל - רמז 6 - פרטיים לפי נסח טאבו - מייצג בא כח, עו"ד גבע חביב

מצב השטח בפועל :

מגרש מוסר - נחמני 43

סטטוס המבנה לשימור : למבנה ניתן היתר בניה מספר 553 מיום 18.5.15 ומס' 0967-17 מיום 4.1.18 לשינויים

פנימיים שונים. אישור סיום עבודות שימור/ תעודת גמר מתאריך 25.3.2018

מגרש מקבל - רמז 6 :

מבנה מגורים בן 31 קומות, 40 יח"ד . המבנה מאוכלס

מדיניות קיימת :

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

מצב תכנוני קיים :

מגרש מוסר -

תכניות תקפות : 2650 ב'

יעוד קיים : מגורים

שטח המגרש : 810 מ"ר

זכויות בניה : לפי הקיים (בנוי) + 658.78 מ"ר זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב' ע"פ תחשיב

זכויות בניה לניוד מתאריך 16.04.2019 ע"פ שווי קרקע 28,000 מ"ר לפי הערכת שמאי מתאריך 27.2.19

להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

א. יתרת שטחים

361.52 מ"ר

ב. תמריצים התלויים בשווי קרקע

77.84 מ"ר תמריץ עלויות שיפוץ כללי

0 מ"ר זירוז הליכי תכנון.

2.64 מ"ר תמריץ להכנת תיק תיעוד

96.50 מ"ר תמריץ להכנת תכנית מפורטת

ג. תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע

34.35 מ"ר תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש

0 מ"ר תמריץ לעניין מרפסות פתוחות

ד. שמירה על שווי הזכויות להעברה

85.93 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה, תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה (15% שמירה על שווי

הזכויות להעברה). בתכנית הנוכחית מבוקש להעביר 532 מ"ר מהמגרש המוסר.

כמו כן מבוקשת בתוספת 15% תמריץ ככל שיאושר על ידי וועדה מקומית בהיקף 85.93 מ"ר נוספים.

מגרש מקבל - רמז 6 :

תכניות תקפות : תא/ 2532 א'

יעוד קיים : מגרש מיוחד ושפ"פ

שטח המגרש : 5,161 מ"ר

זכויות בניה : 24,500 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע- רח"ק 4.78 לפי החלוקה הבאה :

שטח עיקרי- 15,400 מ"ר מתוכו 9,500 מ"ר למגורים

שטח שירות- 9,100 מ"ר מתוכו 6,000 מ"ר שטח שירות למגורים.

מס' קומות : 31 קומות מעל קומת קרקע/ קומת עמודים כולל מתקנים טכניים

מרתפים : 7 קומות מרתף לפי ע1.

גובה מירבי : 134 מ'

מס' יח"ד : לא יעלה על 120 יח"ד

שטח יח"ד : לא יפחת מ 65 מ"ר עיקרי

קווי בניין :

- קדמי לרחוב רמז : 5 מ'

- קדמי לרחוב ארלוזורוב : 12 מ'

- אחורי : 8'

- צדדי צפוני : 25 מ'

חניה : 243 מקומות חניה (97 מ"ר למגורים, 16 מ"ר לאורחים, 130 מ"ר לשירותי בריאות כללית)

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור, הנם 658.78 מ"ר, עפ"י תחשיב זכויות מתאריך

16.04.2019, וע"פ הערכת שומה בשווי 28,000 שקל למ"ר מתאריך 27.2.2019

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 532 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר, המהווים 411.29

מ"ר עיקרי במגרש המקבל בכתובת רמז 6, בשווי קרקע 30,600 שקל למ"ר.

1 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המוסר שווה ל 28,000 שקל עיקרי במגרש המקבל

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 0.773 עיקרי בשימוש מגורים במגרש המקבל.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש נחמני 43 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. מחיקת 532 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחמני 43.
2. תוספת 411.29 מ"ר עיקרי לקומות מגורים כמפורט בסעיף 4.1.2 א לרבות תוספת בנייה על הגג במפלס +111.55 עבור הגדלת שטח הדירות על חשבון לובאים קומתיים.
3. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב נחמני 43 בהתאם להוראות תוכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברת.
4. שינוי הוראות הבינוי בקומת הגג ללא שינוי הגובה הקיים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגרש מוסר - רמז 6	מגרש מוסר - נחמני 43	מגרש מקבל - רמז 6	מגרש מוסר - נחמני 43		
תוספת של <u>411.29</u> מ"ר עיקרי	הפחתה של <u>532</u> מ"ר עיקרי.	סה"כ 24,500 מ"ר עיקרי 15,400 מ"ר שירות 9,100 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 16.04.2019	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	60 יח"ד	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	לא יפחת מ 65 מ"ר עיקרי	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	134 מ'	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	קדמי לרח' רמז : 5 מ' קדמי לרח' ארלוזורוב : 12 מ' אחורי : 8 מ' צדדי צפוני : 25 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים		חניה

ללא תוספת שטחי שרות

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	ללא שינוי	מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד
				אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת :

	+			סימונים נוספים בתחום התכנית :	
	+			רח"ק בסיסי :	הוראות התכנית, פרק 3
מבוקשת תוספת מניוד זכויות ממבנה לשימור מכוח תוכנית השימור ב2650	+	4.83	4.75	רח"ק מירבי :	
	+			סימונים נוספים בתחום התכנית :	נספח עיצוב עירוני
	+	ללא שינוי ובמסגרת הגובה הקיים	עד 8 קומות מצב מאושר 31 קומות מעל קומת קרקע	מספר קומות מקסימאלי :	
	+	ללא שינוי	401 אזור מגורים בבניה מרקמית	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון :	נספח אזורי תכנון
מבוקשת העברת זכויות מניוד וללא תוספת יח"ד	-	ללא מסמך מדיניות	מסמך מדיניות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון :	הוראות התכנית, פרק 5

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.
- ד. הגשת כתבי שיפוי כתנאי להפקדת התוכנית

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

- א. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

3. רישום הערה :

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע :

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0693291 תא/מק / 4874	שם התכנית העברת זכויות מנחמי 43 למגדל רמו	מגיש התכנית קופת חולים כללית כרמי הערבה בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input type="checkbox"/> עירונית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: 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 לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' היעורף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחלת היעורף בחוק
שימור ושלום המבנה ברחוב נחמי 43 על ימין העברת זכויות למבנה מגורים ברחוב רמז 6	62 א-ג) חוק התכנון התשס"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 ומתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המחלף המפורטת תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור	מגיש המקבל מתחם תכנון 401 אזור מגורים בבניה עירונית	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחמים	+ העברת זכויות מבח תכנית השימור
		ל"ך

- הוראות לעיצוב רחובות		חופיים והוראות לעיצוב רחובות.	
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	ל"ך
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	מקבץ השימושים העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	ל"ך
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים המפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	ל"ך
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: (לדוגמא: אזור תעסוקה מטרופוליטני). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)	טוח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ג) בכל אזור ייעוד במרק 3).	ל"ך
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 מגרש המקבל אזור מגורים בבניה עירונית	רח"ק מירבי 4.0 לפי טבלה 5 בתוכנית המתאר רח"ק קיים 4.8 רח"ק מוצע 4.82 באמצעות תוספת של 411.29 מ"ר מניח משימור	+ תוספת של 411.29 מ"ר מניח משימור
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	ל"ך
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות). אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	+ אין חריגה מהגובה המותר- שינוי הוראות הבינוי בקומת הגג ללא שינוי הגובה הקיים שאושר בתכנית 2532 א' (סעיף 2.4.1)
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	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	ל"ך
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי	לפי תשריט אזורי	מהות ההקצאה לצרכי ציבור	ל"ך

	והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף מוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).	בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
ל"י	סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בגינה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות
ל"י	סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בגינה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בספח העיצוב העירוני /או בספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרת	3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
ל"י		נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חינוכים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	1. מחזיקות 532 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בדבר נחמני 43. 2. תוספת 411.29 מ"ר עיקרי לקומות מגורים במגרש המקביל. 3. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב נחמני 43 בהתאם להוראות תזמנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברת.	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
ל"י		בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
ל"י		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.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
ל"י		בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)

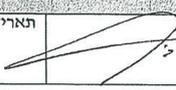
			הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנגרה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בניב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
--	--	--	---

☆ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

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

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
שינוי הוראות הבינוי בקומת הגג ללא שינוי הגובה הקיים.	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בינוי
	מחות הסעיף	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	97232405		6.11.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, ע"י	9-6-243897		5.11.2019

תן בתום | 2017

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

21821\2019

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- א. ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
- ב. ממליצים לאשר תוספת 85.93 מ"ר למגרש המוסר נחמני 43, בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה המהווים 15% נוספים מיתרת הזכויות להעברה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

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

אורלי אראל : תוכנית לניוד זכויות נחמני 43 בית חרושת לודז'יה, המבנה שומר ושוף . מבקשים לנייד את הזכויות לתוך המגדל של רמז 6 מגדל בנוי קיים שיש לו תעודת אכלוס. מבקשים להפוך את שטח השירות של הלובראים בקומות לשטח עיקרי ולצרף אותו לדירות.

בישיבתה מספר 19-0020-ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

- ג. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
3. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 4. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
- ד. ממליצים לאשר תוספת 85.93 מ"ר למגרש המוסר נחמני 43, בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה המהווים 15% נוספים מיתרת הזכויות להעברה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

מס' החלטה	התוכן
04/12/2019	מס' 507-0580951 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי
11 - - 19-0020	דיון בדיווח

יזם התכנית הגיש את התכנית ישירות לוועדה המחוזית ללא ידוע ותיאום עם הוועדה המקומית. כמו כן יזם התכנית סרב להעביר את עיקרי הוראות התכנית אשר הוגשה לוועדה המחוזית בתבנית הדרפט המקובלת ועל כן עיקרי הוראות התכנית אשר הועברה למחוז מובאת לדיון בפורמט שהוגש ע"י היזם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת: נחמני 64 / דרך בגין 27

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לאשר התרת מימוש זכויות חלקית בקומת גג, במבנה לשימור מחמיר בכתובת נחמני 64 בתל אביב.

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

1. זיהוי וסיווג התכנית

 תכנון זמין מועד הדפסה 21	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נחמני 64 ת"א
	שטח התכנית	מספר התכנית	507-0580951
	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
 תכנון זמין מועד הדפסה 21	שטח התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מוחזית
	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סיווג התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

גושים וחלקות בתכנית:

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 179435

קואורדינטה Y 663506

1.5.2 תיאור מקום מבנה קיים בפינת הרחובות מנחם בגין ונחמני בתל אביב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך בגין	27	
תל אביב-יפו	נחמני	64	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	לא מוסדר	חלק	118	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



יזם, בעלות:

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע											
1.8.1 מגיש התכנית											
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	
	פרטי	רני וינברג		מ.ע.ג.ן - ייעוץ וניהול נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	82	054-5750411		rani@mwainberg.co.il	
1.8.2 יזם											
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	
	פרטי	רני וינברג		מ.ע.ג.ן - ייעוץ וניהול נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	82	054-5750411		rani@mwainberg.co.il	
1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע/ תואר	סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בעלים		נילי וינברג ת.ז. 008320392			תל אביב-יפו	דרך בגין	82	03-6853071		
	בעלים		מ.ע.ג.ן - ייעוץ וניהול נכסים בע"מ ח.פ. 51-168586-9		מ.ע.ג.ן - ייעוץ וניהול נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	82	054-5750411		rani@mwainberg.co.il

מועד הפקה: 15:19 27/03/2018 - עמוד 8 מתוך 13 - מונה תדפיס הוראות: 21

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

מקצוע/ תואר	סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בעלים		משה וינברג ת.ז. 008409476			תל אביב-יפו	דרך בגין	82	03-6853071		
	בעלים		מ.ו. השקעות בע"מ ח.פ. 51-09208		מ.ו. השקעות בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	82	03-9561152		
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע											
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	
	עורך ראשי	אילן בלוקה	17257049		תל אביב-יפו	חפץ חיים	8	03-5618666		ilan@1plus1arch.com	
	מודד מוסמך	שי חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל	תל אביב-יפו	מזא"ה	1	03-6293214			

תקן זמן
מונה דפסה 21

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התרת מימוש זכויות חלקית בקומת גג במבנה לשימור מחמיר בכתובת דרך בגין 27 פינת נחמני 64 בתל אביב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית תאפשר את מימוש הזכויות כדלהלן:

בקומת הגג נסיגה של 2.50 מ' מחזית הרחוב נחמני ומנחם בגין. השטח העיקרי בקומת הגג לא יחרוג מ-190 מ"ר.

2. קביעת תנאים למתן היתר בתחום התכנית.



תקן זמן
מונה דפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	201
רצועת תשתיות	701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי 2	872	84.74
דרך מאושרת	157	15.26
סה"כ	1,029	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	871.9	84.70
רצועת תשתיות	157.52	15.30
סה"כ	1,029.42	100

מועד הפקה: 15:19 27/03/2018 - עמוד 10 מתוך 13 - מונה תדפיס הוראות: 21

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים מעל קומת מסחר
4.1.2	הוראות
4.2	רצועת תשתיות
4.2.1	שימושים
	רצועת מעבר לתשתיות תת-קרקעיות של הרכבת הקלה.
4.2.2	הוראות



תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקומת הקובעת (מטר)	מספר יחיד מס'ר	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				נחיל מגרש (מ"ר)	הגובה שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת					מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת						
	שדות	עוקרי	שדות	עוקרי				שדות	עוקרי	שדות	עוקרי					
קדמו (3)	אחורי 3	צדדי- שמאלי 3	צדדי- ימני 3	מתחת לבנייה הקובעת 1	מעל הבנייה הקובעת (2) 5	16.75	28					1629.19 (1)	1029	201	מגורים (מסחר)	מגורים (מסחר)
												346.17		201	מסחר	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1439.19 מ"ר קיים ע"פ היתר + 190 מ"ר קומת גג.
- (2) בדרך בנין - 2 קומות מעל מסחר וגלריה + קומת גג בנטינה ברחוב נחמני - 2 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג בנטינה.
- (3) 4 מ' לרוח נחמני, לדרך בנין - בהתאם למסומן בתשריט.



תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני ת"א

6. הוראות נוספות	
6.1	שימור
	בית גבריילוביץ, המבנה הקיים במגרש, הינו מבנה אשר תוכנן בסגנון האדריכלות הבינלאומית, וכלל בתחום הכרזת "העיר הלבנה", והוגדר כבניין לשימור בהגבלות מחמירות בהתאם לתכנית מס' תא/2650. אושר תיק תיעוד בהתאם לדרישות מחלקת השימור בעיריית תל אביב. אושר בתנאים בפורום מהנדס העיר.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית	

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

התכנית הוגשה לוועדה המחוזית שלא בתיאום עם הוועדה המקומית. ביחס למקרקעין שלגביהם מקודמת התכנית, תלוי ועומד ערעור בבית המשפט העליון אותו הגישה העירייה על פסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי בנוגע לשתי מחלוקות עיקריות האחת לגבי שטח המקרקעין והשנייה לגבי חלקת הדרך שעוברת בתחומם.

במסגרת ההליך שהתנהל בפני ביהמ"ש המחוזי נטען על הנציגות המשפטית של העירייה כי מדובר במקרקעין שטרם עברו פרצלציה ולכן כל מדידה שהיא, בוודאי מדידה מנדטורית, אינה מהווה ראיה חותכת להיקפו האמיתי של שטח המקרקעין, כמו כן נטען כי בתחומם של המקרקעין עוברת דרך שהייתה צריכה להירשם על שם העירייה עוד לפני עשרות רבות של שנים, מדובר בדרך סטוטורית מאושרת המסומנת בתכניות תקפות ביעוד של דרך ולכן חישוב זכויות המגרש יעשה לאחר הפחתת שטחה של הדרך. לפיכך כל עוד המקרקעין לא עברו הליכי פרצלציה- לא נכון לקיים דיון שעשוי לקבוע עובדות בשטח על אף ששטחם של המקרקעין אינו ידוע וטרם הוסדר ויש להמתין לסיומם של הליכי ההסדר.

במסגרת פסק הדין שניתן קבע ביהמ"ש בין היתר, כי אין כל מניעה לדון בעתירה בהתאם לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש] תשכ"ט-1969, אלא שהתברר כי הודעה מוקדמת בדבר התחלת הסדר זכויות במקרקעין לפי ס' 5 לפקודת ההסדר יצאה בשנת 1995 ולכן היה על ביהמ"ש לדחות את הדיון בעתירה עד לאחר שהמקרקעין יוסדרו ויתפרסם לוח הזכויות בעניינם שיקבע גם לעניין שטחם של המקרקעין ולעניין חלקת הדרך- כפי שטענה העירייה לכל אורך ההליך, כמו כן ועל אף פסק הדין שניתן- נותרה עדיין סוגיית השטח של המקרקעין במחלוקת כאשר בית המשפט לא הכריע באשר לשטחם של המקרקעין ומטעמים אלו ועוד, הוגש הערעור לבית המשפט העליון.

לפיכך, לעמדת צוות התכנון והשירות המשפטי כל זמן שהנתון הבסיסי בדבר שטחם הכולל של המקרקעין אינו סופי ועד שלא יוסדרו המקרקעין ויתפרסם בעניינם לוח הזכויות שיקבע בין היתר את שטחם המזויק והסופי של המקרקעין - לא ניתן לקדם תכנית ביחס אליהם.

לאור האמור לעיל, צוות התכנון והשירות המשפטי ממליצים לתביר הוועדה שלא להמליץ לוועדה המחוזית על קידום התכנית עד אשר ההליכים המשפטיים בדבר שטח המקרקעין אשר בבעלות היזם יוכרע סופית בבית המשפט.

בישיבתה מספר 0016-18'ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

רות ארבל: מדובר בתוכנית שהועברה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם צוות התכנון. במסגרת התוכנית שהוגשה הם מבקשים להרחיב את קומת הגג. הצוות ממליץ לדחות את הבקשה ולא לקבל את התוכנית מאחר ויש שני הליכים מהותיים המתנהלים על המגרש, אחד יש הליכים משפטיים לגבי היקף שטח המגרש ממנו נגזרות זכויות הבניה וגם תת"ל 71 שחלה במגרש ואין אפשרות לבטל את ההפקעה בזכות הדרך.

ע"פ חו"ד הלשכה המשפטית לאור ההליכים המשפטיים המתנהלים בבית המשפט בנוגע לשטח המגרש ממנו יגזרו שטחי הבניה לא ניתן לקדם תוכנית בנין עיר במגרש. שטח מגרש הינו נתון בסיסי בקידום תב"ע.

מבקשת לציין כי אכן הבעלים החלו לקדם הליך של תב"ע אשר כלל בתוכו גם את הרחבת הבניה המותרת על הגג אך התהליך לא נמשך לאור סוגיית היקף שטח המגרש ממנו יגזרו זכויות הבניה. כרגע ההמלצה של צוות התכנון והשירות המשפטי הינה שלא לקדם את התוכנית בגלל הליכים משפטיים.

עו"ד שרון נהרדא: התוכנית עוסקת בהוספת קומה לא מדובר בהעברת זכויות זה לא מה שמבוקש. היזם עבד בשיתוף פעולה ובהתאם להנחיות של צוות השימור. התוכנית הוגשה למחוז כי יש הרגשה שמתנהלת סוג של "ונדטה". צוות השימור המחלקה המשפטית החליטה שחלק מהשטח הוא מחויב הפקעה ולא ניתנה החלטה לעיכוב ביצוע.

הראלה אברהם אוזן: תדייקי. לא ניתנה החלטה בבקשה לעיכוב ביצוע. עו"ד שרון נהרדא: פס"ד המחוזי אמר שכל הבעלות היא שלנו, לא היתה הפקעה, שטח הדרך הוא שלנו אז אין שום מחלוקת לסך השטח. כרגע יש פס"ד של המחוזי שאומר שהזכויות שלנו. לא הייתה הערה תכנונית בקשר לבקשה שהגשנו כי הכל היה בתאום עם השימור. העלו סוגיה של הליך הסדר שלא הסתיים ההליך- זהו הליך שמתבצע במשך של 30-40 שנה. זה לא תקין וגורם נזק לזים. יש כאן שטח של מדרכה. אנחנו לא מדברים על העברת הזכויות מה זה רלוונטי לבקשה שלנו. מיטל להבי: הבנין נמצא בקו אחד עם כל הרחוב?

אורלי אראל: בנין שע"פ תוכנית השימור הוא בהגבלות מחמירות שלא ניתן להוסיף קומה. זהו הליך של תב"ע אם רוצים להוסיף קומה. בהליך של תבע במידה ונחשוב שאפשר וכאן יש בעיה משפטית מה שטח המגרש שממנו נגזרות זכויות הבניה. יש חילוקי דעות משפטיים האם המדרכה היא שטח פרטי כי זכויות הבניה נגזרות מגודל מגרש. התוכנית הוגשה למחוז והועדה צריכה לתת המלצתה לוועדה המחוזית. אנחנו ממליצים שהועדה תמליץ המלצה שלילית.

נתן אלנתן: נגיד שלא היתה הפקעה והיתה הסכמה שינוי משימור מחמיר לשימור חלקי הוא בסמכות מקומית.

הראלה אברהם אוזן: המצב הוא שהם רוצים להוסיף פה זכויות במבנה לשימור בהגבלות מחמירות. עד היום לא אישרנו תוכנית כזו..

נתן אלנתן: אבל בסמכות מקומית?

הראלה אברהם אוזן: מאיפה אני מביאה את הזכויות. היזם רוצה להשאיר את סל הזכויות בצד ולבנות. עודד גבולי: אי אפשר לשנות שימור מחמיר בסמכות מקומית

עו"ד שרון נהרדא: היתה החלטה בפורום ס.מה"ע שכן אישרה הוספת קומה מפברואר 2016. נתן אלנתן: כל הבעיה היא קניינית משפטית.

עו"ד שרון נהרדא: סה"כ אנחנו רוצים לבצע את השימור לקדם אותו להוסיף קומה משהו שאושר לנו. סוגיה של העברת הזכויות שאולי בנוגע אליה באופן קלוש אולי בתוכנית אחרת אפשר לדון בה.

נתן אלנתן: אם ישנה בעיה לגבי ניווד הזכויות אם קיימות או לא, אפשר בשלב ראשון היה אפשר להוסיף את הקומה הזו.

הראלה אברהם אוזן: כשיש מחלוקת על גודל המגרש ביום שנסכים מה הוא גודל המגרש אז נדע לגזור את הזכויות.

מיטל להבי: אולי לא תזכי בערעור.

הראלה אברהם אוזן: ואולי כן. בפס"ד המחוזי נפלה טעות שיכולנו להראות אותה, בהמ"ש יצא מנקודת הנחה שגויה שאין הליכי הסדר בקרקע וציון זאת בפסק הדין. בימ"ש לא ידע שיש הליכי הסדר בקרקע, ואנחנו חושבים שיש לנו סיכויי בימ"ש העליון. המחלוקת נוגעת לגודל המגרש, צריך להפקיד תוכנית איך יראה התשריט? אי אפשר להפקיד תוכנית עם תשריט בגרסאות שונות.

נתן אלנתן: בסמכותנו במסגרת 2650ב' אנחנו יכולים לבטל הפקעות.

עו"ד שרון נהרדא: אין בעיה לגבי התת"ל יש אישור של נת"ע.

ליאור שפירא: מה יקרה אם תגישו תוכנית בהתאם לעמדת העיריה. יש ערעור בבימ"ש ולרגע בוא נניח שהעיריה צודקת, האם בהתאם להחלטה שהעיריה צודקת תדעו להגיש בקשה שיאשרו לכם קומה נוספת. היזם: המדרכה היא לטובת העיריה. וגם נת"ע אישרה לנו את התת"ל לא על זה מדובר. מדובר בנושא המשפטי על נוסח בסדר גודל שלישי שבדקים מה סדר גודל זכויות הניוד וגם על זה לא מדובר נתאים את

הפורום. מדובר על בנין קיים תכנית קיימת בנסיגה של 2.5% שאושרה ע"י שימור הכל אושר. רוצים היתר רוצים לפנות דיירים מוגנים באמצע מרכז ת"א ולהתחיל לעבוד.
עודד גבולי : אני חוזר בי. הנושא עבר פורום מצומצם ברשות אורלי ואני מכבד את ההחלטה של אורלי.

דיון פנימי:

רות ארבל : יש מגרש שיש 2 יעודי קרקע יעוד דרך ויעוד מגורים. תוכנית השימור מאפשרת לבטל שטח של מדרכות ולהחזיר אותם ליעודים המקורי. הסכמנו לבטל חלק מיעוד הדרך מכח תוכנית השימור במתווה התכנוני שהיזם התחיל לקדם איתנו. כל שטח המרפסות שנמצא על תחום הדרך נבטל את תחום הדרך ונגדיל את שטח המגרש למגורים. המחלוקת היא על כל המדרכה שמרגע שהבנין נבנה הוא נבנה עם מדרכה כלומר שיש יעוד דרך. זכויות הבניה של המגרש נגזרות מתוך שטח למגורים ולא מהדרך. היזם מתעקש ששטח המגרש שלו יהיה משטח החלקה המקורי, דהיינו כולל המגרש ביעוד דרך. יש כאן 2 מגרשים על חלקה אחת, הוא טוען שזכויות הבניה למגורים צריכות להיגזר משטח החלקה. אבל שהוא מבקש לממש חלק מהזכויות על הגג אלו זכויות שנגזרו משטח המגרש אי אפשר לקדם תוכנית ששטח המגרש לא מוחלט. הצענו לו להגיש תוכנית בהתאם לגודל המגרש לפי חו"ד העירייה הראלה אברהם אוזן : הנושא סבוך, מה שקורה שחלק מדרך שמשמשת בפועל מאז האמצע שנות השלושים כדרך והיא חלק מרח' מנחם בגין, הדרך רשומה ע"ש בעלים פרטים ולא ע"ש העירייה ועל הדרך הזו יש מחלוקת.

נתן אלנתן : גם אם בימ"ש יחליט משהו אחר הוא יאבד את הזכויות שלו.
ההקלטה הופסקה לצורך מתן הסבר על ההליך המשפטי שתלוי ועומד

נתן אלנתן : לאחר שראינו ששטח ההפקעה בחזית ברח' בגין מופיע גם בחלקות הסמוכות משני הצדדים לא יהיה נכון לבטל את ההפקעה של הדרך מכח תוכנית 2650ב. לכן האפשרות היחידה לקדם את התוכנית ע"פ המגרש המוקטן באותו שטח שילקח למגורים על פי הגודל הזה. המלצת הועדה היא אם היזם מוכן לקדם תוכנית על המגרש המוקטן הועדה ממליצה לקדם את התוכנית לתוספת קומה, ואם היזם לא יהיה מוכן לקדם תוכנית על המגרש המוקטן, הועדה מקבלת את חו"ד היועצת המשפטית לועדה שלא ניתן לקדם הליך תכנוני המאפשר קידום תוכנית על המגרש ללא מתן פס"ד סופי בסוגיית שטח המגרש.

מלי פולישוק : יש כאן עמדות סותרות, נאמר לנו שאסור לאשר חריגות בניה. היזם אמר עובדות אחרות הוא כן הסכים. זה לא המקרה הראשון שיש עתירות והועדה מקבלת החלטות תכנוניות אז למה אי אפשר לעשות זאת כאן. ואם צריך להפקיע דרך אז תעשו זאת זה לא צריך להיות אחד כובל אחד מהשני.
הראלה אברהם אוזן : התשובה של אלי לוי, העמדה של העירייה שהשטח הזה נמסר לה מימים ימימה ולא צריך לנקוט הליך הפקעה, אבל הלכה למעשה מאחר שמשמש לדרך העמדה היא שהשטח צריך להירשם ע"ש העירייה במסגרת הליך הסדר.

הועדה מחליטה:

לאחר שראינו ששטח ההפקעה בחזית ברח' בגין מופיע גם בחלקות הסמוכות משני הצדדים לא יהיה נכון לבטל את ההפקעה של כל הדרך מכח תוכנית 2650ב. לכן האפשרות היחידה לקדם את התוכנית ע"פ המגרש המוקטן באותו שטח שילקח למגורים על פי הגודל הזה. המלצת הועדה היא אם היזם מוכן לקדם תוכנית על המגרש המוקטן הועדה ממליצה לקדם את התוכנית לתוספת קומה, ואם היזם לא יהיה מוכן לקדם תוכנית על המגרש המוקטן, הועדה מקבלת את חו"ד היועצת המשפטית לועדה שלא ניתן לקדם הליך תכנוני המאפשר קידום תוכנית על המגרש ללא מתן פס"ד סופי בסוגיית שטח המגרש.

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

בתאריך 26.5.19 ניתן פס"ד למגישי התוכנית וסוכם כי התוכנית תתוקן ותתייחס לגודל המגרש המוקטן. בהתאם לפס"ד זה הגיש הבעלים במגרש תוכנית מתוקנת המתבססת על שטח המגרש המוקטן ותחשיב זכויות להעברה הנגזר משטח זה, ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום פרטני מול מחלקת השימור בעיריית תל אביב.

התוכנית המופקדת לוועדה מחוזית כוללת התרת מימוש זכויות חלקית (190 מ"ר) בקומת הגג מעל מבנה פינתי לשימור בהגבלות מחמירות ושמירת נסיגות ממעקה הגג, והקמת מרתפי חניה בתאריך 23.9.19 בישיבה מס' 878, החליטה ועדה מחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים :

1. **זכויות בניה:** זכויות הבניה הבנויות במגרש יעמדו על 1280 מ"ר, מתוכם 190 מ"ר תוספת לבנין הקיים. המרפסות המצויות בתחום הדרך הינן חלק מהמבנה לשימור מסחר ותעסוקה 350 מ"ר שטח עיקרי
2. **צפיפות:** 26 יח"ד בשטח ממוצע של 58 מ"ר ליח"ד.
3. **הכללת תחום הדרך בתוכנית:** יתווסף לתחום התכנית תחום הדרך שלאורך דרך מנחם בגין, כולל השימושים הקבועים ליעוד זה.
4. **בינוי:** גובה הבנין עד 4 קומה, גובה קומת הגג 3.5 ממפלס הגג הקיים כולל מעקה. תשמר נסיגה של 2.5 מק בקומת הגג מהחזיתות לרחובות (נחמני ומנחם בגין). שימור המבנה בהתאם לתוכנית השימור 2650ב. תיאסר החריגה מקונטור הבנין הקיים.
5. **תנאים להיתר בניה:** אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד המלא ולעיצוב תוספת הבניה ושימור המבנה.
6. **חניה:** לא תותר חניה בתחום המגרש

יצוין כי המלצת פורום תכנון שהתקיימה בעיריית תל אביב בתאריך 15.2.16 כללה הפקדת התוכנית בתנאים הבאים :

1. למבנה נחמני 64 תקודם תב"ע אחת אשר תהווה פתרון כולל אשר יביא להשגת השימור במבנה.
2. התוכנית תכלול התרת מימוש זכויות חלקית על גג המבנה ברח' נחמני 64 והגדלת הצפיפות במבנה ובתנאי שאין פגיעה בערכי השימור של המבנה.
3. התוכנית תכלול ניוד של כל יתרת הזכויות הניתנות לניוד מהמבנה למגרש מקבל. תנאי לדיון בוועדה מקומית- מציאת מגרש מקבל אליו ינוידו כל הזכויות הניתנות לניוד מהמבנה ברחוב נחמני 64.
4. ניתן יהיה לממש זכויות ושימושים בקומה שמתחת לקומת הכניסה בהתאם להוראות תוכנית 2650ב.
5. תנאי לדיון בוועדה מקומית - חתימת בעלי המגרש ברחוב נחמני 64 על כתב התחייבות להסרת התביעה לירידת ערך שהוגשה על ידם בגין תכנית השימור, בטרם מתן תוקף לתכנית דנן.
6. תנאי למתן תוקף לתוכנית- הסרת התביעה לירידת ערך בגין תכנית השימור אשר הוגשה מטעם המגרש ברחוב נחמני 64, בפועל.

א. התוכנית אושרה להפקדה בוועדה מחוזית בשונה מהמתווה שהומלץ ע"י וועדה מקומית ואינה מהווה פתרון כולל אשר יביא להשגת השימור במבנה :

- לאחר אישור התוכנית יותרו זכויות בניה לניוד, כך שיהיה צורך בקידום תוכנית/תוכניות נפרדות לניוד יתרת הזכויות, ולמעשה עד שינוידו זכויות אלו לא ניתן יהיה להבטיח את עבודות השימור במגרש. לפיכך התוכנית אינה מבטיחה בפועל את שימור המבנה.
- התוכנית תוגש ללא המלצה להסרת תביעה בפועל.

ב. המלצת צוות התכנון היא כי הצפיפות תקבע בהתאם למותר בתוכנית השימור. בנוסף יש לקחת בחשבון כי לעת הוצאת היתר הבניה יהיה צורך לבצע התאמות תכנוניות כולל הקמת ממ"ד ותשתיות כך שהצפיפות תשתנה.

חו"ד צוות התכנון :

לעת הפקדת התוכנית תוגש התנגדות הועדה המקומית לנושאים הבאים :

- א. התוכנית אינה מבטיחה בפועל את שימור המבנה, שכן אינה כוללת מגרש מקבל שיקלוט את יתרת הזכויות ויבטיח את השלמת ביצוע עבודות השימור.
- ב. יש להוסיף בהערות לטבלה 5 כי השטחים שימומשו בקומת הגג ימחקו מיתרת השטחים שנקבעה לניוד.
- ג. יש לקבוע תנאי למתן תנאי לתוקף לתוכנית- הסרת התביעה לירידת ערך בגין תכנית השימור אשר הוגשה מטעם המגרש ברחוב נחמני 64 בגובה 7,880,000 ₪.
- ד. תנאי למתן תעודת אכלוס :
 - 1 סיום עבודות השימור במבנה לשימור עפ"י הנחיות מחלקת השימור, על פי דרישות להוצאת תעודת גמר.
 2. השלמת ועדכון התייעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- ה. הצפיפות תקבע בהתאם למותר בתוכנית השימור ולעת הוצאת היתר הבניה.

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

אורלי אראל : תוכנית הוגשה לוועדה המחוזית כי הועדה המקומית לא אשרה את התוכנית היה ויכוח עם בעל הנכס על גודל המגרש נשוא הזכויות נדון בבית משפט והפסיקה היית לטובת העיריה. היזם הגיש תוכנית ישירות לוועדה המחוזית והועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית ואנחנו מבקשים אישור להגיש התנגדות לתוכנית, היו כמה סעיפים בהחלטות הועדה המחוזית שבעינינו גרועות במיוחד.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לעת הפקדת התוכנית תוגש התנגדות הועדה המקומית לנושאים הבאים :

- ו. התוכנית אינה מבטיחה בפועל את שימור המבנה, שכן אינה כוללת מגרש מקבל שיקלוט את יתרת הזכויות ויבטיח את השלמת ביצוע עבודות השימור.
- ז. יש להוסיף בהערות לטבלה 5 כי השטחים שימומשו בקומת הגג ימחקו מיתרת השטחים שנקבעה לניוד.
- ח. יש לקבוע תנאי למתן תנאי לתוקף לתוכנית- הסרת התביעה לירידת ערך בגין תכנית השימור אשר הוגשה מטעם המגרש ברחוב נחמני 64 בגובה 7,880,000 ₪.
- ט. תנאי למתן תעודת אכלוס :
 - 2 סיום עבודות השימור במבנה לשימור עפ"י הנחיות מחלקת השימור, על פי דרישות להוצאת תעודת גמר.
 2. השלמת ועדכון התייעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- י. הצפיפות תקבע בהתאם למותר בתוכנית השימור ולעת הוצאת היתר הבניה.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0619510 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בסעיף 78 (2) - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק	04/12/2019 12 - - 19-0020

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

מיקום: צפון-מערב שכונת התקווה בגבולות:

כתובת:
מצפון: דרך ההגנה
ממזרח: רחוב דעואל
מדרום: רחוב הרתם
ממערב: גבולות חלקה מס' 1

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6979	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	1	

שטח התכנית: 12.62

צוות התכנון: מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר ניהול תכנון- רונאל אדריכלות בע"מ עורכי התכנית- יוני שקד אדריכלים שמאות מקרקעין- גלית אציל מדידות- עיריית תל אביב-יפו שיתוף ציבור: יוני שקד אדריכלים הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו פרטיים, רמ"י, ר"פ, עיריית תל אביב – יפו

יזם:
בעלות:

מצב השטח בפועל:

החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים בהתאם לתכנון שהתוותה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', התקפה בשטח. מרבית המבנים הינם בני 3-1 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה.

שוק התקווה הממוקם מזרחית לחלקה ואינו כלול בה הינו שוק תוסס ופעיל המהווה מוקד פעילות עירוני, השוק עבר שיפוץ נרחב בסוף שנות ה-90 ומיקומו משפיע על החלקה בעיקר בהיבטי תנועת הולכי רגל, וחנייה.

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר בחזית הרחוב ומעליהן משרדים ומגורים.

מצב תכנוני קיים :

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

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

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

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

מצב תכנוני מוצע :

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה :

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
2. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
3. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב :

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
4. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
5. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור :

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

לוח משוער	המטרה	התוכן	שלב בתהליך
26.02.2018	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	מפגש ציבורי	איסוף מידע
05.03.2018	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	מפגש ציבורי	
12.03.2018	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	מפגש ציבורי	
-	יתקיים בעתיד עפ"י צורך	מפגש נציגי השכונה ופעילים עם צוות תכנון ברשות	
-	עפ"י צורך	פגישות אישיות עם בעלי קרקע בלתי משויכים	
-	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת .	יתקיימו מספר מפגשי ציבור להצגת טיוטת התכנית	טיוטת תכנית
	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	הצגת התכנית	תכנית סופית לפני הפקדה

זמן ביצוע :

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19/ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
ליאור שפירא : לא משתתף בדיון

מהלך הדין:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב78-77 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.

טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים? טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.

איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות. גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל: כל תביעה עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל78-77?

דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבלה בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לוועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לוועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מיידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.
אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.
גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.
הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.
ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע.
מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה.
דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים.
גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות.
דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות.
מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות.
אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות.
ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 35 שנים
אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים ירוקים וחומים.
גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה
אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס.
לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה.
עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות.
אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים?
אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע.
עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים.
אסף הראל: אז תעלו לגובה?
איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות.
מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר
דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר.
ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע.
דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר
איל רונן: עשרות בודדות

עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.
 דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.
 איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה:

1. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

6. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
7. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
8. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וש"פיים.

2. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.

אושר פה אחד

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

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומו ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותר הקלות בתחום התכנית".

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

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצלציה בשכונת התקוה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצלציה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכנית. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4691,4692 4766, 4765, 4764, 4763.

בישיבתה מספר 19-0020 מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:
לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה	04/12/2019
דיון נוסף - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק	13 - - 0020-19'ב'

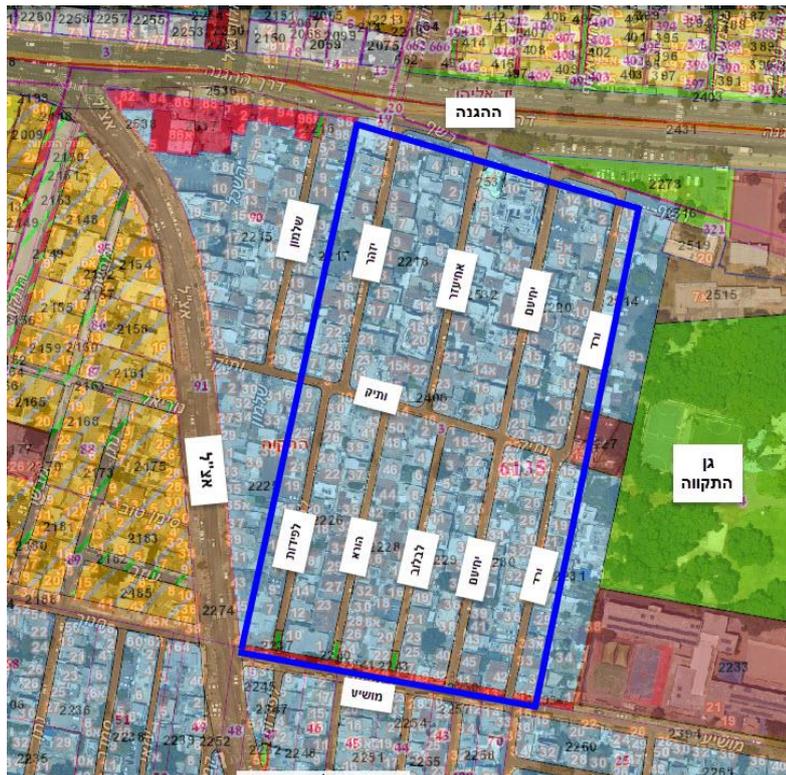
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: צפון מרכז שכונת התקווה, ממערב לגן התקווה וממזרח לחלקו הצפוני של רחוב האצ"ל

כתובת: צפון שכונת התקווה בגבולות:

מצפון: דרך ההגנה/רחוב רשף
 ממזרח: גן התקווה
 מדרום: רחוב מושיע
 ממערב: רחוב שלמון/האצ"ל

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	3	

שטח התכנית: 37.471 דונם

מתכנן:

מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
 ניהול תכנון- רונאל אדריכלות בע"מ
 עורכי התכנית- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים
 שמאות מקרקעין- גלית אציל
 מדידות- עיריית תל אביב-יפו
 שיתוף ציבור- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

יזם:

בעלות: פרטיים, רשות הפיתוח, חלמיש, לאומית שירותי בריאות, עיריית תל אביב.

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחינוך השכונה. דרך ההגנה מצפון, מהווה חלק מציר עירוני ממזרח למערב. הרחוב מתחיל בחיבור דרך הטייסים, מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה, עובר את איילון ומתחבר לרחוב סלמה ועד לשדרות ירושלים. רחוב ההגנה מהווה ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי, בחלקו עם חזית מסחרית פעילה ולאורכו מתוכננת מערכת להסעת המוניים (קו סגול). רחוב מושיע מדרום, מהווה המשך ממזרח לרחוב קריית (וגם לרחוב מח"ל) וממערב לרחוב חנוך, פוגש סטטוטורית את רחוב אצ"ל, אך בפועל המעבר לא מתאפשר וקיימת סמטה צרה למעבר הולכי רגל בלבד. בחלקו הצפוני של הרחוב קיימת הפקעה שלא מומשה. גן התקווה ממזרח, שצ"פ בשטח של כ 45 דונם, אשר אליו נושקים מגרשי מגורים המהווים חלק ממגרשי המגורים בחלקה 3.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

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

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" –

תוואי הקו: זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

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

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
- הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

10. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
11. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
12. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
13. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
14. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	לוח משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	29.11.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	05.12.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	12.12.18
	מפגש נציגי השכונה ופעילים עם צוות תכנון ברשות	יתקיים בעתיד עפ"י צורך	-
	פגישות אישיות עם בעלי קרקע בלתי משויכים	עפ"י צורך	-
טיוטת תכנית	יתקיימו מספר מפגשי ציבור להצגת טיוטת התכנית	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת .	-
	הצגת התכנית לפני הפקדה	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח) לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19'ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא. טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים.

אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.
טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.
אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים?
טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.
אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.
הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.
איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות.
אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?
איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.
מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?
איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.
מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.
גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?
אורלי אראל: כל תביעה עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.
ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן 77-78?
דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.
אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.
אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.
אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?
אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.
אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?
איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.
דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.
ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.
דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.
אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש.
אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.
מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.
אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.
גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.
הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו

תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 35 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים ירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית. דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.

איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה:

3. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:
קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
15. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
16. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
17. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
18. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

4. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אושר פה אחד

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

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומו ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".

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

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצלציה בשכונת התקוה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצלציה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכנית. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4763, 4764, 4765, 4766, 4691, 4692.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

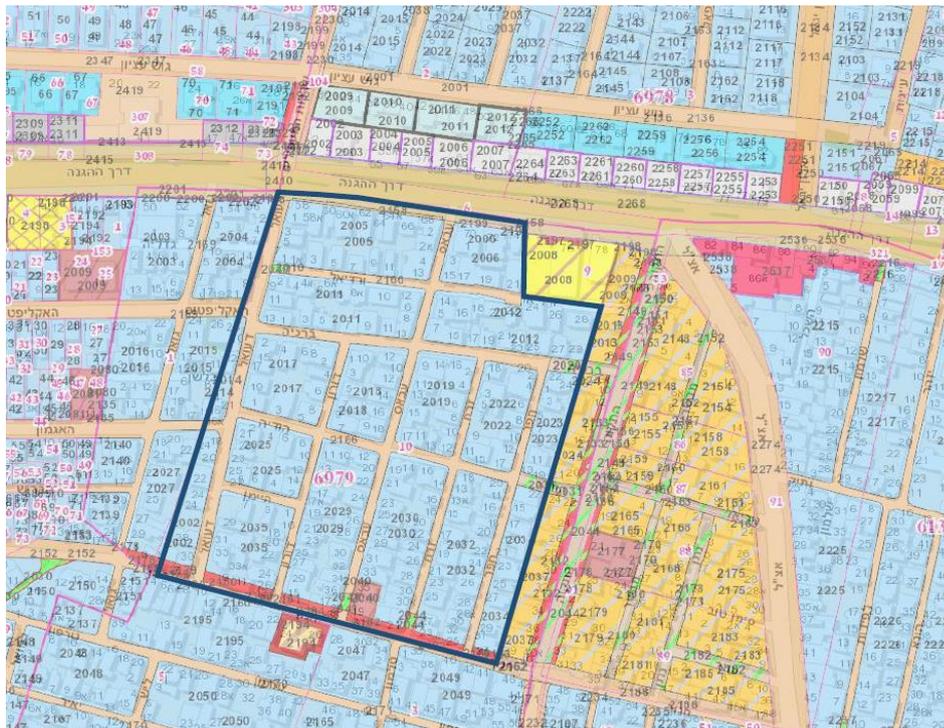
משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
507-0726562 תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה	04/12/2019
דיון נוסף - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק	14 - - 19-0020

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

- מיקום:** צפון – מערב שכונת התקווה בגבולות:
כתובת: שכונת התקווה.
 מצפון – דרך ההגנה
 ממערב – גבול גוי"ח 6079/1
 ממזרח – שוק התקווה
 מדרום – רחוב חנוך

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6079	גוש	חלק		10

שטח התכנית: כ-47 דונם

מתכנן:

מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר תכנון- אדר' רות שפירא, אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני ניהול פרויקטים- חושן, ברכת קלימשיין לוי.

שמאות – דליה אביב

מדידות- עיריית תל אביב-יפו

שיתוף ציבור- דפנה כרמון

יזם: ועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב, חלמיש.

מצב השטח בפועל:

החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים בהתאם לתכנון שהתוותה תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה, התקפה בשטח. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה.

שוק התקווה הממוקם מזרחית לחלקה ואינו כלול בה הינו שוק תוסס ופעיל המהווה מוקד פעילות עירוני, השוק עבר שיפוץ נרחב בסוף שנות ה-90 ומיקומו משפיע על החלקה בעיקר בהיבטי תנועת הולכי רגל, וחנייה.

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר ומעליהן משרדים ומגורים.

מצב תכנוני קיים :

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפן

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

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

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים

מצב תכנוני מוצע :

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה:

7. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
8. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
9. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

19. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
20. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
21. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
22. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
23. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	לוי"ז משוער
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים: הסברה אודות התכנון, תהליך השיתוף וסעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים.	במהלך 2.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים	שבועיים לאחר המפגש הראשון
טייטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים	6 חודשים לאחר המפגש הראשון
תכנית סופית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	6 חודשים לאחר הצגת הטייטא

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חוי"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח) לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר : סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב78-77 העירייה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.

טלי ברגל : מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העירייה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק : האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל : התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק : בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?

טלי ברגל : במהלך הרפרצליה? כן.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן : כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.

איל רונן : הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק : כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן : מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק : השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן : התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי : מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי : הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי : האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל : כל תביעה עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי : אולי אפשר לעשות X זמן ל78-77?

דורון ספיר : את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק : האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל : אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק : מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל : אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק : ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן : אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצליה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר : הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי : מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר : כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל : מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה נתנאל (תושב השכונה) : רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העירייה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש.

אורלי אראל : כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק : חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל : אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה. הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 35 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים ירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

דורון ספיר : נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.
איל רונן : מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים : "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה :

5. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן :

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב :

24. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.

25. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.

26. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.

27. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

6. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.

אושר פה אחד

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

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומו ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".

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

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק : לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר : מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכנית רפרצלציה בשכונת התקוה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצלציה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכנית. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4691,4692 4766 ,4765 ,4764 ,4763.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים : אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה דיון בסעיף 78 (2) - תיקון סעיף בפרסום 78 לחוק	04/12/2019 15 - - 0020-19'ב'

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

מיקום: מרכז שכונת התקווה
כתובת: צפון - רח' חנוך
דרום - רח' הלח"י
מזרח - קצה חלקה 48 (בין רח' רוני לרח' קמואל)
מערב - רח' התקווה



מפת מיקום:

גוש/חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	48,49,50,51,53,68,69		

שטח התכנית: 75.6 דונם
צוות התכנון: מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר
ניהול פרויקט: אתוס
עורכי התכנית: אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית דלית איטקין
שמאות: ארז כהן
שיתוף ציבור: אמנון אליאן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו
בעלות: פרטיים, מדינת ישראל (רמ"י), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

גבול התכנית נמצא במרכז שכונת התקווה תחום מצפון ברח' חנוך, מדרום - רח' הלח"י, ממזרח - חלקה 48 וממערב - רח' התקווה, שטחה כ-75 דונם. שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר. לשכונה נגישות גבוהה, קירבה רבה למוקדי מסחר ותעסוקה, היא מתאפיינת במרקם שכונתי נעים, בינוי של 2-3 קומות, סמטאות צרות, קו 0 לרחוב, קני"מ ידידותי ומעורבות קהילתית. ייעוד השטח הינו בעיקר מגורים. כמות מבנים קיים: כ 430 כמות בעלים לפי טאבו: 1,347 רוב הבניינים במצב פיזי הדורש התחדשות ושיפוץ.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

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

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה - חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה:

10. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
11. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
12. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

28. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
29. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
30. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
31. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
32. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

לוח משוער	מטרה	תוכן	שלב בתהליך
30/12/2018	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	מפגש ציבורי	איסוף מידע
	משלוח הודעה בדואר לכל בעלי הנכסים על האפשרות לראות את התשריט ולהתייחס	מפגש הצגת תשריט בעלויות	
	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	מפגש הצגת חלופות תכנוניות	טיוטת תכנית
	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	מפגש הצגת החלופה הנבחרת	תכנית לפני הפקדה

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.
טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.
טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.
אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים?
טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.
אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.

איל רוני: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות. אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רוני: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים. מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך? איל רוני: התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות. גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות? אורלי אראל: כל תביעה עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן 77-78? דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים. אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק. אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימו.

אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רוני: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצליה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי. דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה

נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש

אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש. מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה. הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך ליכור שיש אנשים שהם בעלים

בקרקה ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק

מידע וקבלו מידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטניים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.

ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מידע. ונבדוק מקרה מקרה.

דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 35 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים ירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה?

איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר

דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית. דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה. איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכנית התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות

החלטה:

7. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 10-5 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

33. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
34. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
35. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
36. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

8. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.

אושר פה אחד

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

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומו ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".

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

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכניות לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצלציה בשכונת התקוה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצלציה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכניות. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4763, 4764, 4765, 4766, 4691, 4692.

בישיבתה מספר 0020-19 ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

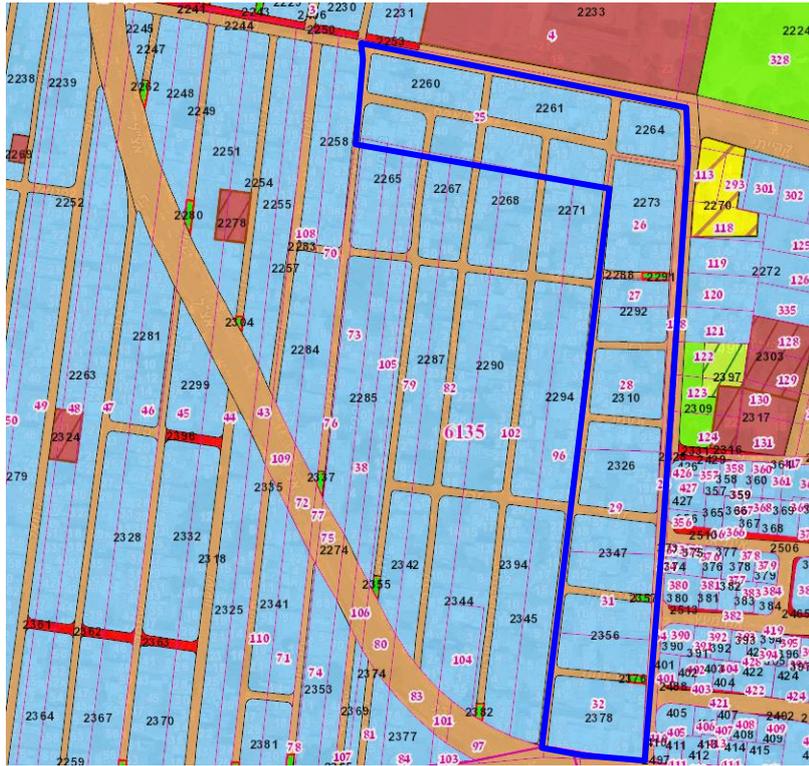
משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

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

מיקום: שכונת התקווה.

מצפון - רחוב מושיע
ממערב - רחוב נדב ורחוב שבתאי
ממזרח - רח' בועז
מדרום - גבול חלקה 25 ודרך לח"י

מפת מיקום:



כתובת:

הרן 1,3,5 נדב, בועז, רוזי, נעמן, זבד, אבימלך, ביטוס, דרך לח"י 55-61 מספרים אי זוגיים.
רח' אביאסף 1, 5, 7, נדב 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, בועז 39, 41, 43, 45, 47, 49, הרן 2, 4, 6.
רח' אביאסף 2, 4, 6, 8, 34-9, שבתאי 32-38 (זוגיים), קלמן 43, עברי 43-46, כצלסון 58, 61, נדב 63.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	גוש	חלק	27-29, 31-32	
6135	גוש	חלק	26	
6135	גוש	חלק	25	

שטח התכנית: 23.675 דונם

צוות התכנון:

מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר
ניהול פרויקטים: חושן, ברכת קלימשיין לוי.
עורכי התכנית: תכנון- אדר' רות שפירא, אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
שמאות: דליה אביב, גלית אציל
מדידות: עיריית תל אביב-יפו
שיתוף ציבור: דפנה כרמון

יזם: ועדה המקומית תל-אביב-יפו
בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית תל אביב, חלמיש.

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

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

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה – אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג –

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 – מרתפים – תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה:

13. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
14. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
15. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

37. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
38. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
39. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
40. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
41. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	לוי' משוער
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים: הסברה אודות התכנון, תהליך השיתוף וסעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים.	13.1.18
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים	שבועיים לאחר המפגש הראשון
טיוטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים	6 חודשים לאחר המפגש הראשון
תכנית סופית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	6 חודשים לאחר הצגת הטיטא

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח) לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא. טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים. טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא. אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים? טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן. אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית. הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע. איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות. אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן : מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק : השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?
איל רונן : התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי : מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות. גל שרעבי : הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי : האם אפשר לעשות הדרגתיות?
אורלי אראל : כל תביעה עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי : אולי אפשר לעשות X זמן ל-77-78?
דורון ספיר : את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק : האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.
אורלי אראל : אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק : מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?
אורלי אראל : אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק : ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?
איל רונן : אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר : הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.
ראובן לדיאנסקי : מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.
דורון ספיר : כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל : מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה נתנאל (תושב השכונה) : רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש

אורלי אראל : כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.
מלי פולישוק : חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל : אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.
גל שרעבי דמאיו : יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה. הראלה אברהם אוזן : יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מידע וקבלו טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטניים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.

ראובן לדיאנסקי : כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מידע.
מיטל להבי : אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מידע. ונבדוק מקרה מקרה.

דורון ספיר : כל מי שקבל תיק מידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים.
גל שרעבי : בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות.

דורון ספיר : יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי : מטרת

התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות.

מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות.

ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין תתייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 35 שנים

אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים ירוקים וחומים.

גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה

אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תביעה. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תביעה אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס.

לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה.

עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות.

אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים?

אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים.

אסף הראל: אז תעלו לגובה ?

איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשכ ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר

דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע.

דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר

איל רונן: עשרות בודדות

עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.

איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכנית התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה:

9. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 10-5 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:
קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

42. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.

43. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.

44. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.

45. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

10. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אושר פה אחד

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

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומון ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".

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

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצליה בשכונת התקוה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בוועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצליה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכנית. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4763, 4764, 4765, 4766, 4692, 4691.

בישיבתה מספר 0020-19 ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת התקווה בגבולות:
 צפון- חלק ממרקם בנוי קיים
 דרום - רחוב האצ"ל
 מזרח - רחוב נדב
 מערב - חלק ממרקם בנוי קיים

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	סוג גוש	מספר גוש
	79,82,96,102,104,105	מוסדר	6135

שטח התכנית: 30,614 מ"ר (ע"פ GIS)
צוות התכנון:

מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
 ניהול הפרויקט- אתוס, אדר' שרי קלאוס, אדר' רוני הדר סולימן, אלעד ויסמן.
 עורכת התכנית – אדר' ליאת איינהורן.
 שמאות מקרקעין – גלית אציל לדור.

שיתוף ציבור – אמנון אליאן.

סוקר - עודד נגר.

יזם: הועדה המקומית תל אביב יפו.

בעלות: פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – במושע, ללא פרצלציה או תכנון מוסדר, מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות וארוכות (בהתאם לחלקות החקלאיות ההיסטוריות) המחסור בשטחי ציבור האופייני לשכונה ולסיטואציה בה השטח היה בנוי כולו לפני ההסדרה התכנונית תכנית שיקום התקווה אושרה בשנת 1992. העדר הפרצלציה מנע עד היום את האפשרות לקידום תכניות בניין עיר ואת האפשרות לפינוי שטחים לצרכים ציבוריים.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק המהווה עמוד השדרה/ ציר מחולל לשכונת התקווה, והגבול המזרחי של השוק. זהו הרחוב היחידי המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לאורך שכונת התקווה.

שטח התכנית מאופיין ברחוב צרים בעלי בינוי מרקמי רציף, ללא מרווחים, התנועה המתאפשרת ברחובות אלו היא ברובה חד סטרית וישנם שני צירים ישירים לאורך התכנית (רחובות נדב ועברי) המחברים את המתחמים הפנימיים לציר הראשי של השכונה שהוא רחוב האצ"ל.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

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

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

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

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה - חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע :

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה :

16. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
17. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
18. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב :

46. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
47. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
48. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
49. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
50. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור :

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

לוח"ז	מטרה	תוכן	שלב בתהליך
30/12/2018	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	מפגש ציבורי	איסוף מידע
	משלוח הודעה בדואר לכל בעלי הנכסים על האפשרות לראות את התשריט ולהתייחס	מפגש הצגת תשריט בעלויות	
	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	מפגש הצגת חלופות תכנוניות	טיוטת תכנית
	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	מפגש הצגת החלופה הנבחרת	תכנית לפני הפקדה

זמן ביצוע :

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ליאור שפירא : לא משתתף בדיון

מהלך הדיון :

דורון ספיר : סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב78-77 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.

טלי ברגל : מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק : האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל : התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק : בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?

טלי ברגל : במהלך הרפרצליה? כן.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן : כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.

איל רונן : הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק : כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן : מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק : השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן : התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי : מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי : הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי : האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל : כל תביעה עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי : אולי אפשר לעשות X זמן ל78-77?

דורון ספיר : את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק : האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל : אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק : מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל : אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק : ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן : אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצליה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר : הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי : מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר : כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל : מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה נתנאל (תושב השכונה) : רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש.

אורלי אראל : כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק : חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל : אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה. הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 35 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים ירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

דורון ספיר : נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.
איל רונן : מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים : "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה :

11. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן :

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב :

51. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
52. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
53. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
54. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

12. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.

אושר פה אחד

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

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב' The Marker ' בתאריך 06.06.2019, ב' ישראל היום ' בתאריך 07.06.2019 וב' מקומון ת"א ' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותר הקלות בתחום התכנית".

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

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק : לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר : מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכנית רפרצלציה בשכונת התקוה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצלציה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכנית. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4691,4692 4766 ,4765 ,4764 ,4763.

בישיבתה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים : אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ