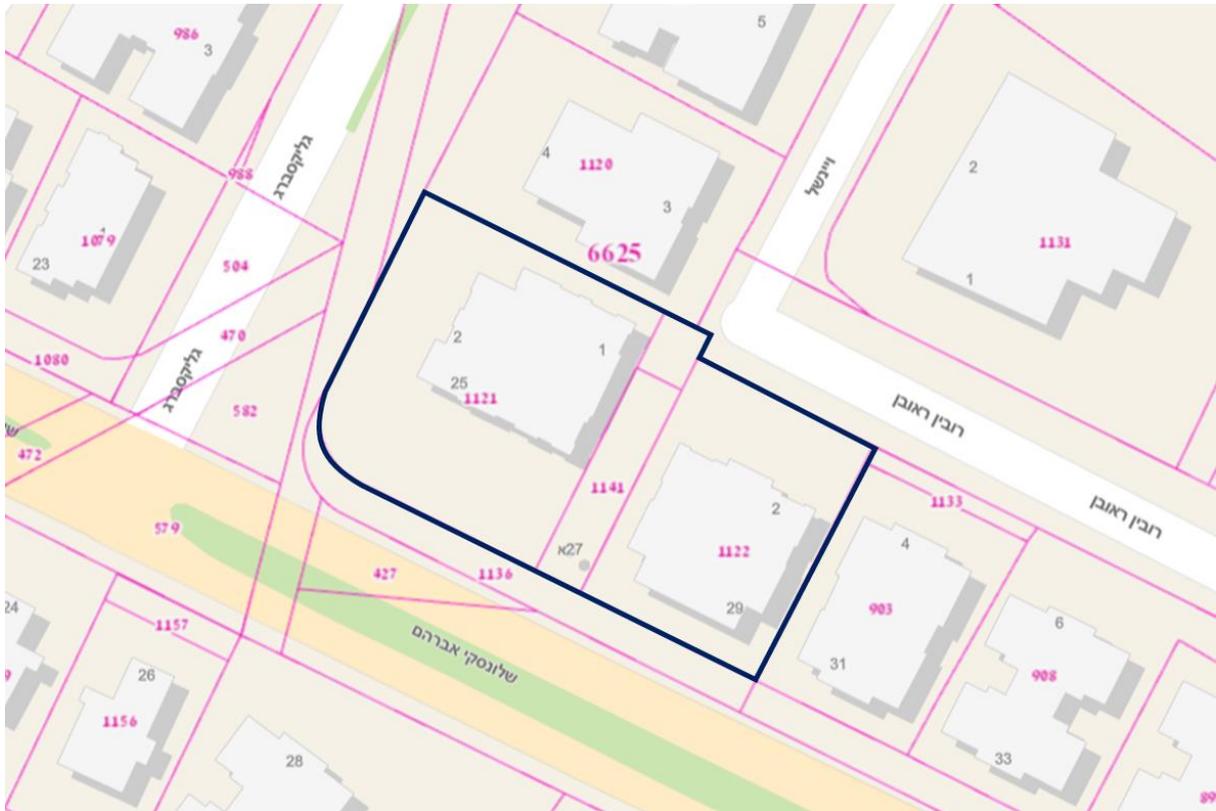


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב

**מיקום:** רובע 2, רובע צפון מזרח, שכונת נאות אפקה ב', בין הרחובות שלונסקי, גליקסברג, ראובן רובין.



**כתובת:** שלונסקי 25, 29

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש	1121, 1122, 1141	1147

**שטח התכנית:** 2.7 דונם

**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

**יזם:** רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:**

קיימים שני מבני מגורים בני 7 קומות הכוללים 30 יח"ד, בשטח ממוצע של 122 מ"ר. מבנים אלו הוגדרו כמבנים מסוכנים בשל שיטת הבניה המכונה "פלקלי". בשנת 1996 ניתן טופס אכלוס למבנים, באוגוסט 2001 הוכרזו המבנים על ידי הוועדה כמבנים מסוכנים לפי חוק עזר עירוני. בעלי הדירות נדרשו לפעול מידי לבדיקת יציבות התקרות על ידי מומחה מטעמם ולפעול לחיזוקן.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5093/תא-507-1062868 – שלונסקי 29-25 – התחדשות עירונית דיון בהפקדה	-

בשנת 2006 הוגשה ע"י בעלי הדירות תביעה לבית המשפט מחוזי נגד המדינה, העירייה, הוועדה, המקומית, הוועדה המחוזית, חברת הבנייה ועוד. התביעה הסתיימה בהסדר גישור שנחתם ב-2016 ובו נקבע שבעלי הדירות יקדמו לאישור הוועדה המקומית והמחוזית תכנית נקודתית להריסה ובניה מחדש. החל ממועד ההכרזה על המבנים כמסוכנים ועד היום לא בוצעו שינויים או חיזוקים או פעולות בנייה במבנים. היזם, שנבחר ע"י בעלי הדירות קידם יחד עם צוות התכנון תוכנית הריסה ובניה מחדש..

### מדיניות קיימת:

#### תכנית מתאר תא/5000

אזור תכנון: 202 – נאות אפקה א', נאות אפקה ב'

- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי: 4



נספח עיצוב עירוני מתוך  
תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך  
תא/5000



נספח איזורי תכנון מתוך  
תא/5000

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 1892

ייעוד קיים: מגורים ד', מגורים ג', שביל, שפ"פ ודרך.  
זכויות בניה: 3,652.91 מ"ר עיקרי, 555.22 מ"ר שירות (על קרקעיים)

### מצב תכנוני מוצע:

תכנית או"ח ללא הסכמת בעלים בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית מציעה הריסת שני מבני מגורים ובמקומם הקמה של שני מבני מגורים בני 11 קומות הכוללים 95 יחידות דיור, 300 מ"ר שטחים מבונים לצרכי הציבור בקומת הקרקע של מבנה המגורים וחצר. הרח"ק המוצע בתכנית הוא 5.3.

התחשיב הכלכלי של התכנית מבוסס על תמורה ממוצעת של 3 מ"ר ליח"ד, לפי החלוקה הבאה:

7 יח"ד-0 מ"ר (דירות בבעלות בעלים להם קיימת יותר מיח"ד אחת בתחום התכנית, היזם ישא בעלויות של מס בשבח במקום תמורה במ"ר)

1 יח"ד-1.5-4.5 מ"ר \* (דירה בבעלות בעלים להם קיימת יותר מיח"ד אחת בתחום התכנית, היזם ישא בעלויות של מס בשבח במקום תמורה במ"ר)

22 יח"ד-3-9 מ"ר \*

\* בכפוף לגובה היטל ההשבחה, תשלום שיפוי והמטלה הציבורית

התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח בצד המזרחי, לחיבור בין רחוב שלונסקי, לבין רחוב ראובן רובין. בנוסף, התכנית מציעה זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור 24/7, ברובח שלא יפחת מ-4 מ'. זיקת המעבר תחבר בין רחוב ראובן רובין לבין רחוב גליקסברג ותשפר את קישוריות המרחב הציבורי בסביבת התכנית. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מטרים.

### עיקרי התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע: מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שימושים למגורים.
3. קביעת זכויות בניה להקמת 95 יחידות דיור ושטח ציבורי בנוי.
4. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית.
5. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
6. קביעת גובה הבניה - עד 11 קומות וגג טכני.
7. קביעת הוראות בדבר גובה הקומות.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5093/תא/507-1062868 – שלונסקי 29-25 – התחדשות עירונית דיון בהפקדה	-

9. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ'.
10. קביעת תקני חניה.
11. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, קיימות ובניה ירוקה.
12. קביעת תנאים להגשת היתר בניה.
13. קביעת תנאים לאיכלוס.
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
15. קביעת הוראות בדבר שטח ציבורי בנוי בתחום התכנית.

#### זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	ייעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
320%	8020				13157	529	13157*	מגורים	מגורים
						12%	300	מבנים ומוסדות ציבור	

\*שטחים ברוטו; היקף שטחי השירות ייקבע במעמד ההיתר

- 1 - % מהשטח העיקרי
- 2 - % משטח הקרקע

#### תמהיל יח"ד מוצע:

סה"כ יח"ד: 95  
שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד – כ-115 מ"ר.

#### פירוט ייעודים:

מגורים ד', שצ"פ

#### נתונים נפחיים:

מספר קומות וגובה: 2 מבנים מרקמיים בני עד 11 קומות

תכסית: 60%

#### קווי בניין:

- קדמי (לרח' שלונסקי) - 3 מ'
- אחורי (לרח' רובין) - 4 מ'
- קדמי (לרח' גליקסברג) - 4.5 מ'
- צדדי מזרחי - 0.5 מ'
- קו בנין צידי צפוני - 4 מ'

#### שימושים:

- מעל מפלס הכניסה הקובעת:
- 1. מגורים ושטחים לפנאי ורווחת הדיירים.
- 2. מתקנים טכניים ושימושים נלווים למגורים.
- 3. שטחים בעלי אופי ציבורי, בהתאם לשימושי צ'.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:  
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים, שטחים עבור מחסנים דירתיים, חניה, שטחים טכניים ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין, ועפ"י הוראות תכנית המתאר ע.1.

#### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

##### פיתוח המרחב הציבורי:

- א. השטח בצפון התכנית, המחבר בין רחוב גליקסברג לרחוב ראובן רובין, יפותח כמעבר רגלי לטובת הציבור ויסומן כזיקת הנאה בתשריט. תישמר זיקת הנאה של 4 מ'.
- ב. השביל ממזרח למבני המגורים (תא שטח 601) הינו שצ"פ אשר יועתק מהרווח בין המגרשים וימוקם בקצה המזרחי של המגרש וישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב רובין לרחוב שלונסקי ויכלול שטחים לנטיעות ולגינון.
- ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש תוך יצירת גישה ישירה לשני המבנים ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

התוכן	מס' החלטה
507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בהפקדה	-

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 29-25 – התחדשות עירונית דיון בהפקדה

#### תנועה וחניה:

1. תקן החניה למגורים ל-30 דירות התמורה: 1:1.53 (בהתאם לחניות קיימות), תקן החניה לדירות התוספת יהיה לפי תקן 1:0.8 (תקן מקסימלי) או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם. בנוסף חניות לרכב נכה, אופניים ודו"ג בהתאם לתקן, לאמצעים אלה התקן יהיה מינימלי.
2. תקן חניה למבנה הציבורי- 1:50 (מקסימלי) או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.

#### איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלוואי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.
4. תשתיות ואנרגיה:
  - א. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
  - ב. יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר אנרגיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר. יש לנסח סעיפים נדרשים כדי לאפשר התקנת מערכת פוטו וולטאית בהיקף הנדרש.
  - ג. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:
    - (1). בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
    - (2). בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

#### ניהול מי נגר

1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 15% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינן.
6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

#### שמירה על עצים בוגרים

- בתחום התכנית נמצאים 7 עצים בערכיות מעל 10, מתוכם 1 מסומן להעתקה ואופן השימור של 2 נבחן ביחס לתכנון המרתף.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

תת הועדה לשיתוף ציבור ברשות עו"ד דורון ספיר - סגן ומ"מ ראש העירייה החליטה בישיבתה מתאריך 30.8.21 כי יערך עדכון הציבור למבנים הגובלים (שלונסקי 33-31, גליקסברג 4-2).

עדכון הציבור התקיים באמצעות תוכנת ה-ZOOM בתאריך 21.2.22, בהנחיית יועץ חברתי מטעם הזום ובהשתתפות נציגי אגף תכנון העיר, אגף התנועה ומינהל קהילה צפון מזרח. כמו כן השתתף אדריכל התכנית, מתכנתת התנועה ונציג מטעם הזום. בערב זה השתתפו כ-25 תושבים.

עיקר הסוגיות שעלו בעדכון הציבור נגעו לנושאים הבאים:

- א. הסדרי תנועה וחניה
- ב. שימושים ציבוריים בתכנית
- ג. יחס התכנית לתכנית המתאר לעניין הגבהים
- ד. השפעת המבנים על מבנים שכנים
- ה. תמהיל יחידות הדיור
- ו. לוחות הזמנים הצפויים להשלמת הליכי התכנון

נושאים שהוטעמו בתכנון עקב עדכון הציבור:

לא בוצעו שינויים בתכנית בעקבות התייעצות עם הציבור. מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני וסיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיטל לתושבי השכונה.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע שלונסקי 29		מצב מוצע שלונסקי 25		מצב קיים שלונסקי 29		מצב קיים שלונסקי 25		נתונים	
מגורים		מגורים		מגורים		מגורים		ייעוד	
13,157		13,157		2,177.21		2,030.92		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	
675	795	374	370					סה"כ זכויות בניה לקומה	
44	51	16	14					מספר יח"ד	
115.5		115.5		124		124		גודל יח"ד ממוצעת	
11	11			7		7		קומות	
41	41			24		24		מטר	
1.53: 1 לדירות תמורה ( 46 לפי קיים)		1.53: 1 לדירות תוספת (52 לדירות התוספת)		20		26		מקומות חניה	
תקן מקסימלי, או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.		תקן מקסימלי, או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.							
סה"כ 98 (+4 חניות נכים + 5 חניות ציבוריות)		סה"כ 98 (+4 חניות נכים + 5 חניות ציבוריות)							

**רקע תצלום אוויר - מצב קיים:**



**תשריט מצב מאושר:**



**זמן ביצוע:**

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

**חוו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:**

יש להקצות 300 מ"ר בנוי לשימוש ציבורי בקומת הקרקע, 250 מ"ר שטח לחצר. השימוש שהומלץ עליו הינו שימוש לצרכי קהילה. אולם התכנית תכלול את השימושים המותרים לפי תכנית צ', בהתאם לצרכים העירוניים.

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)**

סל הזכויות של התכנית חורג את הרח"ק המותר לפי תא/5000. יחד עם זאת, בכפוף לבדיקה כלכלית שנערכה ע"י אגף הכנסות מבנייה ופיתוח וכן לטובת הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור תוספת יח"ד שהתכנית מציעה - זהו סל הזכויות שיאפשר תכנית להתחדשות המבנים הקיימים. מומלץ לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:

א. מספר הקומות המקסימלי יהא 11 קומות, כולל כל סוגי הקומות.

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 29-25 – התחדשות עירונית דיון בהפקדה

- ב. השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע יכלול שימושים לפי תכנית צ', וכן הצמדת 250 מ"ר חצר.
- ג. לא יותרו דירות גן ו/או גידור בקומת הקרקע, למעט גידור עבור חצר השטח הציבורי (באם ידרש)
- ד. סימון זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור 24/7, ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים לכל אורך הצד הצפוני של התכנית.
- ה. לפחות 20% מהמגרש יהיה פנוי מבנייה בתת קרקע. שטח זה יהיה בחפיפה לשטח הפנוי מבניה על הקרקע. ניתן להפחית ל 15% שטח מגוון ובתנאי ש-5% ישמשו להחדרת אור טבעי ו/או אוורור למרתפים. מיקום שטח החלחול יעשה בתאום עם יחידת אדריכל העיר.
- ו. התכנית תכלול הוראות של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה - חתימה על הסכם התחייבות להקמת השטח הציבורי הבנוי
- ח. שטח ממוצע ליחיד יהא עד 115 מ"ר פלדלת, שטח למרפסות יהיה עפ"י התקנות
- ט. תיאומים נדרשים:
  - יח' אדריכל העיר ובניה בת קיימא: כולל פתרון כניסה למבנים מרחוב שלונסקי, מיקום מערכות מוצע, מילוי אדמה מעל מרתפי חניה ועיצוב המבנים.
  - אגף התנועה (על בסיס תקן חניה 1: 1.53 לדירות התמורה, 1: 0.8 לדירות היזם), פתרונות חניה לאופניים ורכב דו גלגלי.
  - תיאום תמהיל יחיד עם היח' לתכנון אסטרטגי
  - הכנת לוח הקצאות וטבלאות איזון וחלוקה שיהוו חלק מתכנית זו ואישורם ע"י תחום מקרקעין
  - הטמעת הערות תאום הנדסי
  - אגף הנכסים, אגף התנועה, תאגיד המים
  - אגף מבני ציבור - כולל הטמעת הוראות גנריות לשטח הציבורי
  - אגרונום העיר- אישור סקר העצים
  - סבב הערות בתחנות העירייה והטמעת הערות השירות המשפטי למסמכי התכנית

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אדרי' תמי ג'וסטו: שלונסקי 25-29 הינה תוכנית פינוי בינוי של שני מבנים הכוללים 30 יחיד בשטח ממוצע של 122 מ"ר פלדלת. המבנים אוכלסו בשנת '96, ב2001 הוכרזו כמבנים מסוכנים- כיוון שנבנו בשיטת הפלקל, ב2016 נחתם הסכם גישור בו סיכמו הצדדים על קידום תוכנית להתחדשות המבנים. במשך זמן רב בחנו את סל הזכויות כך שיהיה מינימלי, תוך תמורה ממוצעת של כ-3 מ"ר ליחידת דור, אך עדין יאפשר היתכנות כלכלית להריסת ובניית המבנים מחדש. התכנית חורגת מהרח"ק לכן תהיה בסמכות הועדה המחוזית. לעניין מספר הקומות- התכנית תואמת את נספח העיצוב העירוני בתוספת הקלות שניתן לבקשן בשלב הבקשה להיתר.

אדריכל מנדי רוטברד (ממשרד משה צור אדרי'): מציג את התוכנית במצגת. אסף הראל: בנושא תמהיל יחידות הדור, האם הדירות הקטנות יהיו בשטח 55-80 מ"ר? לעיתים אנחנו מקבלים מנעד יותר גבוה, אבל במקרה זה היינו רוצים לקבל דירות קטנות יותר- בגודל עד 55 מ"ר. כאן התכנית מציעה 70% דירות בשטח של 110 מ"ר. ממליץ על התמהיל: 16 דירות בשטח של עד 55 מ"ר, 11 דירות בשטח של עד 80 מ"ר.

עו"ד יואל פרייליך: נבחרתי לאחרונה ליו"ר ועד שכונת אפקה ב'. אני מבקש להביע את התנגדותנו לתוכנית. התוכנית לא מתקבלת על הדעת מבחינה תכנונית, היא עומדת בניגוד לכל התוכניות שחלות על השכונה. התוכניות בשכונה מאפשרות בניה לגובה, בדיוק כפי שיש בשכונה ותוכנית המתאר תא/5000 מאפשרת לבנות עד 8 קומות. נעשתה עסקה רק עם דיירי הבניין. על מנת להסיר תביעות התחייבה העיריה לתמוך בתוכנית שהמהווה חריגה של 3 קומות מעל למותר. אם זה היה קורה בכל בנין אחר- הועדה הייתה מסרבת לקבלו. התוכנית לא מתקבלת על הדעת ואנחנו מקווים שתעצרו אותה כבר בשלב הנוכחי. מקור התוכנית (אני אומר זאת בזהירות כי לא קיבלנו לידנו את הסכם הגישור) איננו צורך תכנוני, אלא מתביעות הדדיות בין העיריה לבין הדיירים. העיריה הכריזה על המבנה כמבנה מסוכן, הדיירים הגישו

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 29-25 – התחדשות עירונית דיון בהפקדה

תביעה נגדית נגד העירייה בטענה שהיא צריכה לממן זאת והגיעו להסדר שבו העירייה תתמוך בתוכנית. אנחנו מבקשים לראות את הסכם הגישור וחושבים שעולה כאן נושא של ניגוד עניינים. השאלה היא מה הגובה המותר בשכונה? בגבעת הפרחים תוכנן מעגל ביניים של מבנים בעלי גובה זהה בני 7-5 קומות, ומוקמו גם 3 בניינים יותר גבוהים- בני 12 קומות, במסגרת אותה תוכנית. הגבעה מורמת וכל החיים של הסביבה פונים ומתייחסים פנימה. לקחת 2 בניינים שהם בעיצוב זהה ולהגביה אותם ל 11 קומות עם חניון תת קרקעי בן 4 קומות זה לא נכון מבחינה תכנונית, זה פוגע בעקרון השוויון, ייצור עומס ויגרום לכאוס תחבורתי. הייתה הצעה לבניה דומה של יום באלתרמן שביקש לקבל הקלה של שתי קומות, הועדה המקומית אישרה, אך ועדת הערר קבעה שאין סיבה תכנונית להתיר הקלה של 2 קומות. גם לגבי התוכנית הנוכחית אין שום סיבה לאשר הקלה של 3 קומות נוספות. הסיבה שמתירים זאת הוא ענין כספי. תביעה נקודתית לא צריכה לסתור תוכניות כוללניות, למעט מקרים חריגים. פה יש תוכנית כוללנית-תא/5000 שמבחינה בצורה ברורה את המדיניות התכנונית ובימי"ש קבע שכאשר המטרה היחידה בתוכנית הנקודתית היא ענין של כדאיות כלכלית, כלומר בניה נמוכה, זאת לא סיבה לאשר אחוזי בניה נוספים. יתר הבניינים ברחוב ישאלו מדוע לא אנחנו? והם לא יקבלו זאת. אם תא/5500 תאפשר יותר זכויות בניה שיבקשו זאת, אבל כרגע צריך לפעול לפי תא/5000.

ליאור שפירא: חוץ מתכנית זו, כמה בניינים שנבנו מפלגל יישאר בשכונה?  
אדר' תמי ג'וסטו: אין מבנים נוספים בשכונה שנבנו בשיטת הפלגל.  
עו"ד יואל פרייליך: יש חקיקה לגבי מבנים מסוכנים. בנין מוגדר כמסוכן באם העירייה מכריזה עליו ככזה ואז עלות התיקון חלה על הדיירים. חייבים לשפץ את הבניין והשאלה היא מי יישא במימון השיפוץ?  
במקרה זה הדיירים ניהלו תביעה מול העירייה. ההתנגדות הינה של כל דיירי השכונה. לשאת בעלויות משמע לא באמצעות מתן אחוזי בניה.

אסף הראל: המלצתי לכם היא- לו הייתי רוצה שלא יבנו ליד ביתי- הייתי מקבל את ה-11 הקומות וחותר על זה כבר כעת, כי בתא/6000 זה יהיה כבר מבנים בני 20 קומות.

עו"ד יואל פרייליך: יש כללים לתכנון ובניה ויש אופי של השכונה עם מבנים נמוכים. אנחנו לא רוצים ליצור תקדים ללא הצדקה תכנונית ולהפוך את השכונה לשכונה של מגדלים ורבי קומות.  
הראל אברהם אוזן: הועדה המקומית היא מוסד תכנוני והיא מונעת אך ורק משיקולים תכנוניים. בנושא הסדר הגישור אתה רשאי לפנות לבימה"ש ולבקש לקבל את הסדר גישור כיוון שחלה עליו סודיות. ההסדר הוא גם עם מדינת ישראל שהיא הנתבעת הראשונה. אני מצטטת את החלק הרלוונטי מהסדר הגישור, כדי שתבין במה מדובר בשה"כ: "...הצדדים מסכימים שאין באמור בהסכם זה משום הטלת חובה על נציגי הועדה המקומית ו/או העירייה ו/או נציגי המדינה לפעול לאישור התוכנית ו/או להתערב בשיקול דעת מוסדות התכנון לרבות לענין קביעת מועדים..."

חברי הועדה דנים היום בתוכנית ומונחים לבחון אותה אך ורק בהיבטים התכנוניים ולא מעבר לכך. בהסדר אין שום התייחסות לתכנון, חוץ מלומר שתהיה פה תוכנית לפי תקן 21. ההסדר לא עוסק בשימושים ו/או בזכויות בניה.

רועי אלקבץ: האתגר הוא בהתחדשות עירונית, מקודמות בעיר עשרות תכניות עם 7,8 קומות וגם 11 קומות. חובתנו להסביר ולהגיד לתושבים שבעיר צפויה תוספת של 700 אלף תושבים, לכן כל עוד התכנית מידתית וחוקית זו חובתנו הציבורית. כל עוד התכנית עומדת בעקרונות החוק יש להסביר לתושבים שזה האתגר שלפתחנו.

עו"ד פרייליך: התוכנית הזו לא חוקית מבחינת תכנון ובניה.  
ליאור שפירא: האם במסגרת שיקולי הועדה, העובדה כי המבנים נבנו בשיטת הפל קל שידועה כמסוכנת האם זה שיקול שאנחנו יכולים להביא בחשבון בעת ההחלטה להפקיד את התכנית?  
הראל אברהם אוזן: בוודאי, יש בעיר מבנים שנבנו בשיטה זו וזה אכן שיקול תכנוני. ואגב- גם שיקול כלכלי הוא שיקול שיש להביא בחשבון בכלל השיקולים בהכנת תכנית.  
דורון ספיר: לאשר את התוכנית פה אחד.

## בישיבתה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- מספר הקומות המקסימלי יהא 11 קומות, כולל כל סוגי הקומות.
- השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע יכלול שימושים לפי תכנית צ', וכן הצמדת 250 מ"ר חצר.
- לא יותרו דירות גן ו/או גידור בקומת הקרקע, למעט גידור עבור חצר השטח הציבורי (באם ידרש)
- סימון זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור 24/7, ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים לכל אורך הצד הצפוני של התכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	507-1062868 תא/5093 – שלונסקי 25-29 – התחדשות עירונית דיון בהפקדה

- ה. לפחות 20% מהמגרש יהיה פנוי מבנייה בתת קרקע. שטח זה יהיה בחפיפה לשטח הפנוי מבניה על הקרקע. ניתן להפחית ל 15% שטח מגוון ובתנאי ש-5% ישמשו להחדרת אור טבעי ו/או אוורור למרתפים. מיקום שטח החלחול יעשה בתאום עם יחידת אדריכל העיר.
- ו. התכנית תכלול הוראות של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה - חתימה על הסכם התחייבות להקמת השטח הציבורי הבנוי
- ח. שטח ממוצע ליחיד יהא עד 115 מ"ר פלדלת, שטח למרפסות יהיה עפ"י התקנות
- ט. תיאומים נדרשים:
- יח' אדריכל העיר ובניה בת קיימא: כולל פתרון כניסה למבנים מרחוב שלונסקי, מיקום מערכות מוצע, מילוי אדמה מעל מרתפי חניה ועיצוב המבנים.
  - אגף התנועה (על בסיס תקן חניה 1: 1.53 לדירות התמורה, 1: 0.8 לדירות היזם), פתרונות חניה לאופניים ורכב דו גלגלי.
  - תיאום תמהיל יחיד עם היח' לתכנון אסטרטגי
  - הכנת לוח הקצאות וטבלאות איזון וחלוקה שיהוו חלק מתכנית זו ואישורם ע"י תחום מקרקעין
  - הטמעת הערות תאום הנדסי
  - אגף הנכסים, אגף התנועה, תאגיד המים
  - אגף מבני ציבור - כולל הטמעת הוראות גנריות לשטח הציבורי
  - אגרונום העיר- אישור סקר העצים
  - סבב הערות בתחנות העירייה והטמעת הערות השירות המשפטי למסמכי התכנית

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל