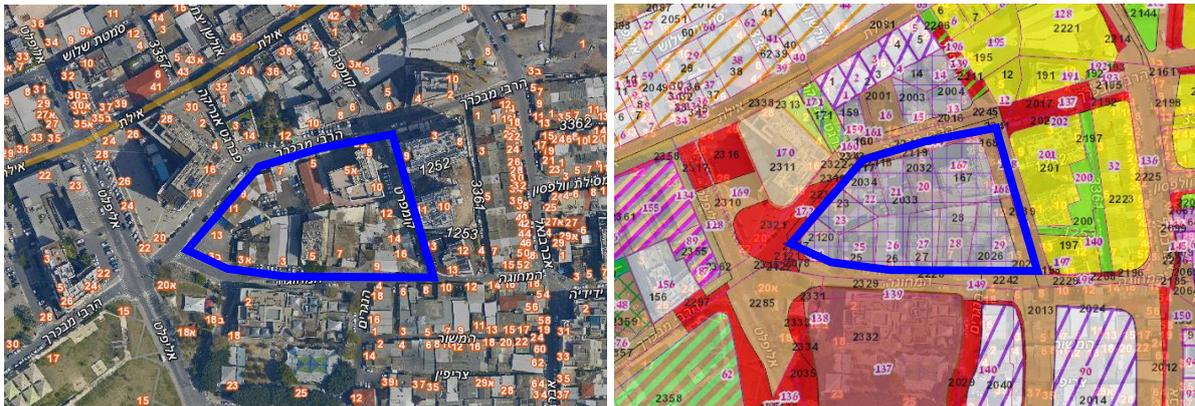


התוכן	מס' החלטה
507-0774752 תא/מק/4484 - תכנית המחוגה דיון בהתנגדויות	10/05/2023 6 - 23-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב המחוגה המוקף ברחובות: אליפלט, המחוגה, הרבי מבכרך וקומפרט

כתובת: המחוגה 9-3, קומפרט 12-16, הרבי מבכרך 11-5



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	חלק	167-168, 20-29	149	

שטח התכנית: כ-8.8 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים

יעל בר מאור – אדריכלות נוף

אלבר אנדריא - הנדסת תנועה

קמיל טרשנסקי רפאל-שמאות מקרקעין

יזם: חברת פרשקובסקי בע"מ חברה לבנייה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל:

התכנית מצויה במערב פלורנטין – אזור מלאכות ותעשייה זעירה המתחדש ומשנה את ייעודו למגורים ותעסוקה. מרבית מרחב התכנון מבונה בבניינים בני קומה המשמשים תעשייה, מלאכה ומוסכים. בפינת הרבי מבכרך מצוי בניין בן 5 קומות המושכר כ-20 שנה למשרד הבריאות ומשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יפו והדרום. בסמיכות לפרויקט מצויים ב"ס דרויאנוב (מדרום), מבני מגורים ותעסוקה בבנייה מרקמית, וגינת אליפלט מצדו השני של רחוב אליפלט המתחדש.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

702א' – אזור מעורב מערב פלורנטין:

- נספח ייעודיקרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. שימושים: מגורים, משרדים, מסחר 1,

תעסוקה 1.

- נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות

- נספח תחבורה: המרחב מצוי באזור העדפת הולכי רגל המצוי בתחום של 300 מ"ר מציר הקו רח"ק לאדום. ציר שלבים/אליפלט מוגדר כדרך עורקית עירונית בו עתיד להבנות קו מטרו M2, ושביל אופניים.
- יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בסמיכות לבי"ס דרויאנוב.
- במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 בהיקף של עד 25% משטחי הבניה.

ר-72 – ציר שלבים/ רחוב אליפלט:

- הרח"ק לאורך חזית רחוב אליפלט, פרט למוקדי התעסוקה, יהיה עד 6.
- גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה

מדיניות "שלבים" תא/9078 (אושרה ב-2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדם תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע לשטחי ציבור בהיקף 35% משטח התכנית. קביעת אופן חלוקת שטחי הבניה בהתאם לתמהיל השימושים המומלץ 80% למגורים ו-20% לתעסוקה. מתן הנחיות בינוי ופיתוח: גובה הבנייה המרקמית 9 קומות, בדופן אליפלט 15 קומות. שטח דירה ממוצעת 115 מ"ר ברטו (רח"ק).



- מגדלונים
- מגדל 25 קומות
- אזור בניה מרקמית א

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2459 א' – שינוי לתכנית 397 בתחום מבני הרבי מבכרד-המחוגה-קומפרט (אושרה ב-1992)
יעוד קיים: אזור תעשייה ומלאכה א'
שטח התכנון: כ-10.36 דונם
 זכויות בניה:

1. אחוזי בניה הכוללים – 200%. 50% תכנית מקסימאלית לקומה
2. מספר קומות מקסימלי – 5 קומות (כולל קומת קרקע)
3. גובה בניינים – לא יעלה על 18 מ', לא כולל מעקה ומתקנים הנדסיים על הגג.
4. 2 קומות מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע".
5. קוי בניה – לחזית: 0 מ', לאחור: 6.0 מ', לצדדים: 3.5 מ' או 0 מ' עפ"י המסומן בתשריט

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרת התכנון :

1. התחדשות עירונית ושינוי ייעוד מ"תעשייה ומלאכה" ל"מגורים, תעסוקה ומסחר" ושטחי ציבור בהתאם למדיניות שלבים המאושרת.
2. הקצאת שטח ציבורי רציף בשטח של כ-2.5 ד' אשר ייצר רצף עם שטחי הציבור הסמוכים : ביי"ס דרויאנוב, שצ"פ קומפרט, והגינה קהילתית הסמוכה. שטחי הציבור כוללים שב"צ (מגרש המרכז הקהילתי לבריאות הנפש) בשטח 1.2 ד' ושצ"פ בשטח של כ-1.3 ד'.
3. שמירה על רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש במשכנו הנוכחי, על ידי העברת המבנה לבעלות עירונית כתועלת ציבורית.
4. שמירה על אופיו התפקודי של המרחב כמרחב יצרני, על ידי הגדרת חללים בקומת הקרקע לשימושים יצרניים שימשו אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.
5. יצירת בינוי מעורב שימושים, המחולק לשלושה מבנים סביב שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור/שצ"פ המאפשר את רצף שטחים הפתוחים עם השצ"פ ועם שטחים פתוחים סמוכים בסביבת מרחב התכנון.



פירוט יעודים/שימושים :

שטחי ציבור : כ-1.2 ד' למבני ציבור וכ-1.3 לשטחי ציבור פתוחים, יחד השטחים מהווים 35% משטח המבנן. במגרש למבני ציבור ניתן יהיה להגיע להיקפי בנייה של עד 400%. שני מגרשים ביעוד "מגורים, תעסוקה ומסחר" ושפ"פ בשטח כולל של כ-4.6 ד'. שטחי הבנייה במגרשים אלה זה מחולקים באופן הבא : 80% למגורים ו-20% מסחר ותעסוקה. שפ"פ 31 הינו חלק ממגרש מס' 1 (הכולל בניינים A ו-B).

יח"ד : 187

צפיפות : 38 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים ביעוד מגורים, תעסוקה ומסחר)

שטח ממוצע ליחיד: 115 מ"ר ברוטו (כ-93 מ"ר פלדלת)

נתונים נפחיים:

3 מבנים סביב שצ"פ ושפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור: 2 מבנים בבינוי מרקמי לאורך רחובות המחוגה והרבי מבכרך ומבנה אחד בבינוי מגדלי במערב המרחב.
 מספר קומות: 10 (קרקע+8+קומת גג חלקית), 8 (קרקע+6+קומת גג חלקית) בבנייה מרקמית ו-16 קומות במגדלון במערב המרחב.
 תכסית: מגרש 1- 80%. מגרש 2- 70%. התכסית העל-קרקעית בכל המגרשים הסחירים היא כ-60%. בכל אחד מהמגרשים הסחירים ישמר 15% שטחי חלחול פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- במרחב התכנון ממוקם מרכז קהילתי לבריאות הנפש יפו. המרכז שוכן במקום בשכירות משנת 1998, ומספק את שירותיו מטעם משרד הבריאות. ישנה חשיבות כי המרכז לבריאות הנפש יישאר במבנה הנוכחי כדי שימשיך להוות כתובת נגישה עבור תושבי שכונות יפו ודרום תל אביב. לכן, מבנה המרכז יועבר לרשות העירייה כתועלת ציבורית, כדי שזו תבטיח את המשך פעילותו.
- בעלי חלקות 20-22 לא הביעו הסכמתם לקידום התכנית, לכן התכנית מחולקת לשני מגרשים נפרדים לאיחוד וחלוקה ולמימוש, כך שהבעלים לא תלויים אלה באלה. עקרונות התכנון לעניין ההקצאות והתועלות הציבוריות חלות על שני המגרשים. במגרש 1, בדופן אליפלט ניתן להגיע עד רח"ק 6, ובמגרש 2, בדופן רחוב הרבי מבכרך ניתן להגיע לרח"ק 5.
- שימושים יצרניים: כדי לשמור על אופיו היצרני של מרחב מערב פלורנטיין, כפי שהיה מאז היווסדו, ובמטרה לאפשר מקום לשימושים אלה בתחום העיר תל אביב-יפו בבינוי משולבים חללים שנועדו

לשמש פעילויות בעלות אופי יצרני, דוגמת סדנאות אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.

- **שטחים פתוחים:** שכונת פלורנטין סובלת ממחסור בשטחים פתוחים. התכנית מציעה מגוון שטחים פתוחים נגישים שיתנו מענה למחסור בשטחים פתוחים, יחברו בין שטחים ציבוריים סמוכים, יטייבו את הקישוריות וההליכתיות, וייצרו תוספת שטחי חלחול. זאת ע"י הבטחת שטחים ירוקים, מגוונים ומוצלים לטובת מעבר ושהיית הציבור.

- **שטחים פרטים פתוחים:** במרכז המבנן ולצד השצ"פ יתוכנן שפ"פ אשר יהיה חלק ממערך השטחים הפתוחים בתכנית ויהווה המשך רציף לשטחי הציבור הפתוחים. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. בכל שטח השפ"פ תיקבע זיקת הנאה לטובת הציבור. בדפנות השטחים הפתוחים מתוכננים שטחי מסחר, ושימושים יצרניים אשר ייצרו דופן פעילה למרחב.

- **שטחים ציבוריים פתוחים:** יקבע שצ"פ (תא שטח 22) בסמיכות לבי"ס דרויאנוב, וישתלב ברצף של שטחים ציבוריים עם הבית ספר, הגינה הקהילתית והמרכז הקהילתי לבריאות הנפש. מדיניות שלבים מנחה על קביעת שצ"פ מדרום לשצ"פ זה, מזרחית לבי"ס דרויאנוב – לחיזוק רצף השטחים הירוקים.

בתת הקרקע של השצ"פ הצפוני (תא שטח 21) תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לשטחי החנייה של השימושים בעלי אופי ציבורי ולמגורים. לא תותר חנייה בתחום זיקת ההנאה.

- התכנית מביאה לשיפור הרצף העירוני להולכי רגל בחיבוריות שהיא מייצרת עם השטחים הפתוחים בסביבתה: גינה קהילתית, שצ"פ פבריגט, שצ"פ החרש אמן ועוד.

- **ניהול מי נגר:** 15% מכל מגרש תכנון סחיר יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. בתכנית העיצוב ניתן יהיה לנייד את שטחי החלחול ממגרש תכנוני 2 למגרש תכנוני 1 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לפחות 12% משטחי החלחול של מגרש 1 ירוכזו בצמידות לשצ"פ 22 להשלמת חטיבת חלחול גדולה אחת.

- **תמהיל מגורים:** בהתאם למדיניות שלבים, ולאור הצורך לייצר מצאי יח"ד גדולות בסביבה של יח"ד קטנות, נקבע כי שטחה של דירה ממוצעת יעמוד על כ-93 מ"ר. לצד זאת, הוגדר תמהיל מגורים שיבטיח היצע מגוון של יח"ד המתאים לסוגי משקי בית מגוונים:

א. לפחות 20% דירות קטנות- בשטח של 40-65 מ"ר

ב. לפחות 20% דירות בינוניות- בשטח של 66-90 מ"ר

ג. לפחות 30% דירות בינוניות גדולות- בשטח של 91-120 מ"ר

ד. השטחים המצוינים לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות פנים דירתים.

תמהיל סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. בחישוב התועלות הציבוריות, נמצא כי לא ניתן לבקש יח"ד דב"י נוספות על התועלת הציבורית המתקבלת מהעברת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש.

- **חזיתות מסחריות –** בחזית הבניינים הפונה כלפי הרחובות המקיפים, מתוכננת חזית מסחרית באורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית. בחזיתות הפונות כלפי פנים המבנן מתוכננות חזיתות של חללי השימושים היצרניים.

- **שלביות:**

מספר שלב	תיאור שלב	פירוט השלב
1	פיתוח מגרש 1	1. היתר בניה למגרש 1 יכלול את שפ"פ 31 ויהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 22. 2. אכלוס מגרש 1
2	פיתוח מגרש 2	היתר בניה למגרש 2 יהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 21. אכלוס מגרש 2 מותנה בפיתוח שצ"פ 21
3	הבטחת רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש	עם אישור התכנית מגרש 11 - המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יירשם על שם עיריית תל אביב -

מספר שלב	תיאור שלב	פירוט השלב
		יפו



ח"ד תחבורתית:

1. המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

א. במקביל לרחוב אילת ובמרחק של פחות מ-300 מ' קיימת תחנת אליפלט של הקו האדום.
 ב. ברחוב אילת צפונית למתחם ובמרחק 50 מ' בלבד קיים ציר העדפה לתח"צ.

ג. בצמוד למתחם (מרחק אפס) מתוכנן תוואי המטרו M2, המרחק מתחנת המטרו הוא כ-350 מ'.

ד. דרומית למתחם ובמרחק פחות מ-300 מ' קיים ציר העדפה לתח"צ לאורך ציר סלמה

2. תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה שנקבע לתוכנית שבנדון מותאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב כלהלן:

תקני החנייה לרכב פרטי הינם מקסימליים.

מגורים כ- 187 יח"ד לפי תקן 0.8:1.

משרדים כ- 3367 מ"ר עיקרי לפי תקן 350:1.

מסחר - תקן 0.

סך מקומות החניה נדרשות בפרויקט כולל נכים לא יעלה על 163 חניות ובנוסף חניה תפעולית(טנדרים) במרתף.

3. הולכי רגל

3.1 רוחב המדרכות ברחובות הסובבים של המתחם רחב כלהלן
 ברחוב הרב' מברכך 5.5 מ'.

ברחוב קומפרט 5 מ'.

ברחוב המחוגה בחזית של המתחם 5 מ'.

3.2 בנוסף לני"ל מתוכננות זיקת הנאה להולכי רגל בתוך במתחם במפלס הקרקע המחברת בין צומת המחוגה /קומפקט בצד הדרום מזרח לרחוב הרב' מברכך בצד הצפון מערבי, שטח זיקת הנאה במגרשים 21, 22 (שצ"פים) ו 31,32 (שפ"פ) הינו כ- 2229 מ"ר (רוחב משתנה).

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 205 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 66 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפים.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 87 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

5. תחבורה ציבורית

מערך התח"צ העתידי כפי שהוזכר כולל מגוון רחב מאוד של אמצעי תחבורה ציבורית ותחנות של מתע"נים בקרבת הפרויקט.
הקו האדום במרחק עד 300מ' (אזור א) בצד הצפוני של הפרויקט, קו המטרו M2 בצד המערבי בצמוד למתחם וצירי העדפה לתח"צ לאורך המערך התחבורתי ההיקפי ברחוב שלבים סלמה, אילת ועוד.

6. נגישות וחניונים

- 6.1 מערך הנגישות לשלושת החניונים משותף.
למגרשים הסחירים מתוכננת כניסה באמצעות רמפה משותפת (הראשון שיחל בבניה יבנה את הרמפה).
במגרש 11 שבו קיים מרכז לבריאות הנפש והמיועד לצרכי ציבור קיימת חניה תת קרקעית נפרדת.
לשלושת המגרשים 1,2,11 מתוך חמשת המגרשים שבתוך הקו הכחול.
6.2 הכניסה לחניה מתוכננת מרחוב הרב' מברכך בצד הצפון מערבי של הפרויקט.
בנוסף מתוכננת אופציה נוספת לרמפה חלופית ממגרש 2 מרחוב הרב מברכך.
6.3 עבור כמות החניות המצעות נדרשת גישה אחת דרך רמפה אחת
6.4 מתוכננת זיקת הנאה במרתפים בין המגרשים עבור רכב פרטי, אופנועים ואופניים.

7. מערך תנועה הקפי

מערך התנועה מסביב למתחם הינו חלק מאזור ממותן תנועה הכולל רחובות חד סטריים (המחוגה, הרבי מברכך, קומפרט) ומיסעות צרות, מדרכות רחבות ועירוב שימושים ושילי אופניים.
המרחב המתוכנן מאזן בין כלל משתמשיו ונותן העדפה ברורה לתנועות רכות בתוך המרחב.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

התייחסות לסביבה: התכנית תואמת את דרישת מסמך מדיניות שלבים לקו כחול מינימאלי הכולל את כל המבני העירוניים הקיימים.

איכות הסביבה: האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע. נערך דו"ח סביבתי הכולל סקר היסטורי, סקר אסבסט ונקבעה תכנית קידוחים אשר אושרה ע"י המשרד להגני"ס. כתנאי להיתר בניה ידרשו קידוחי קרקע ויקבע אופן הטיפול בקרקע ככל שיידרש. בנוסף נערך סקר הצללות ורוחות.

התאמה למדיניות תכנונית תקפה - מדיניות "שלבים":

- א. הקצאה לצרכי ציבור 35% מהשטח הסחיר.
- ב. שצ"פ ברצף לשצ"פ הצמוד לבית ספר דרויאנוב.
- ג. בינוי מרקמי מלווה רחוב ובינוי מגדלי בדופן ציר אליפלט-שלבים.
- ד. שטח דירה ממוצע 115 מ"ר ברוטו.
- ה. עירוב שימושים: 80% מגורים, 20% תעסוקה ומסחר.
- ו. חזית מסחרית בהיקף המבני.



התייעצות עם הציבור:

במהלך תהליך התכנון התקיים מפגש בעלים בחלקות בתחום מרחב התכנון. במפגש, מרבית נציגי חלקות 23-29 ו-167 הביעו הסכמתם לקידום התכנית. חלקות 20-22 הביעו אי הסכמה לקידום התכנית. לאור חשיבות התכנית להתחדשות המרחב, מבוקש כי התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ושהוועדה המקומית לתו"ב תכנס כמגישת התכנית יחד עם היזם.

התקיים מפגש יידוע ציבור משותף לתכנית זו ולשתי תכניות סמוכות במסגרתן הוצגו התכניות והחזון לפיתוח מערב פלורנטין. הציבור הוזמן לכנס יידוע ציבור באמצעות פרסום באתר האינטרנט של העירייה, חלוקת מנשרים ליח' הדיור והעסקים ברחובות הסמוכים לתחום התכנית. נתלו שלטי הזמנה לכנס. עד הפקדת התכנית יחולקו לבעלי העסקים הפועלים בתחום התכנית מידעון הסבר בנוגע להליך התכנוני המתגבש.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
<p>שטחים למבני ציבור – בהתאם לבדיקה תכנונית ניתן להגיע עד 400% אחוזי בנייה בתחום המגרש.</p> <p>מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה: מגרש 1- 600% (דופן אליפלט). השפ"פ בתא שטח 31 הינו חלק ממגרש זה.</p> <p>מגרש 2- 500%</p>	מלאכה ותעשייה - 200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה

בכל אחד המגרשים תהיה חלוקה בין השימושים באופן הבא : 80% מגורים ו-20% מסחר ותעסוקה.			
מגורים – 21,406 מ"ר מסחר, ותעסוקה – 5,361 מ"ר סה"כ: 26,767 מ"ר	20,720 מ"ר	מ"ר	
תכסית : כ- 60% בכלל המגרשים הסחירים (כולל שפ"פ). בתא שטח 1 (ללא שפ"פ), התכסית לא תעלה על 80%. בתא שטח 2, התכסית לא תעלה על 70%	50% 5,180	אחוזים מ"ר	זכויות בניה לקומה
10-16	5	קומות	גובה
קומת מגורים טיפוסית-עד 3.3 מ'. קומת תעסוקה-עד 3.8 מ' גובה קומת מסחר מיני 4 מ', מקסי 6 מ'.	18 מ'	מטר	
תקן החניה המוצע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, ולא יעלה על 1: 0.8 למגורים 1: 350 לתעסוקה 0 למסחר			מקומות חניה

זמן ביצוע : 15 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-07747525	שם התכנית המחוגה תא/4844	מגיש התכנית הועדה המקומית/עיריית תל אביב	עורך התכנית אדר' מנדי רוזנפלד רוזנפלד-ארנס אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון 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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק
מרחב "המחוגה" ממוקם בין הרחובות הרבי מבכרד, המחוגה, קומפרט, וציר אליפלט/שליבים הנמצא בשכונת פלורנטין. כיום משמש האזור לפעילויות של תעסוקה ומלאכה. התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורש ביעוד תעשייה ומלאכה ליעוד למבנים ומוסדות ציבור במגרש שימשיך לאכלס את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש, ושצ"פ לאורך רחוב קומפרט. בנוסף מתוכננים 3 מבנים מעורבי שימושים עם קומת קרקע מסחרית וקומות לתעסוקה ומגורים, בגובה 7.5,9.5,16 קומות. המבנים מתוכננים בקו בנין 0 לרחוב ומקיפים שצ"פ ושצ"פ עם זיקת הטאח לציבור. שטח התכנית 8.9 ד'.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשפ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מותן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 702 א' – אזור מעורב מערב פלורנטין	מתחם 702 א' – אזור מעורב מערב פלורנטין: רח"ק 5
התאמת התוראות בתוכנית המוצעת		קיים מסמך מדיניות תא/9078 – "מדיניות שלבים" של התכנית מציעה עם שצ"פ ברצף עם

<p>מגרש בית ספר דרויאנוב. בתחום מתחם 702א, תכניות מפורטות נוספות שבהן ניתן יהיה לקבוע שצ"פ מוצמד נוסף.</p> <p>במגרש הנוכל ברחוב אליפלט מבוקש רח"ק 6.</p> <p>מוצע בניין בן 16 קומות בחזית רחוב אליפלט, עיי הטמעת הקלה של 4 קומות</p> <p>קיים מסמך מדיניות תא/9078 – "מדיניות שלבים"</p>	<p>בתכנית מפורטת יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בצמוד למגרש למבני ציבור הקיים (בני"ס דרויאנוב).</p> <p>- תוספת 1 רח"ק תותר לאורך רח' אליפלט עד לרח"ק מירבי 6</p> <p>יחולו ההוראות הנוגעות למתחם ר-72 ציר שלבים באזור הכנון 703:</p> <p>- במגרשים הגובלים ברחוב שלבים: יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה ו 1 משרדים בהיקף של עד 25%, משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה.</p> <p>- הרח"ק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יהיה עד 6.</p> <p>- גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה.</p> <p>- יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5.</p> <p>- מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו, ולחייבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התייחסות לשכונות משני צידי הציר לרבות הקשרים ביניהן 2. הנחיות למוסדות ציבור ועירוניים חדשים 3. תנאים לשילוב מגדלים לתעסוקה שגובהם באזור המסומן כמרקם ובו בניה גבוהה מסביבתה 4. אופי החזית המסחרית לאורך שלבים. 5. הנחיות לחתך הרחוב כך שלא יעלה על שלושה נתיבי נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין השכונות ממזרח וממערב 6. אופן שילוב שביל אופניים ושטחים מגוננים לאורך הציר 	<p>ד – 72 ציר שלבים/רחוב אליפלט</p>	
<p>+</p>	<p>סעיף 5.3.5 - תוראות לעיצוב רחובות. סייק א-ג</p>	<p>הוראות לעיצוב רחובות</p>	<p>קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- הוראות לעיצוב רחובות</p>

<p>+</p> <p>ממוקם בתכנית סמוכה – תא/4964</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון בצומת הרחובות סלמה ואליפלט</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון בדופן שדי ירושלים</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון צפונית לדרך אילת</p>	<p>קביעת יעודי קרקע מבא"תים - מבני ציבור - מגורים, מסחר ותעסוקה - מסחר ותעסוקה - שצ"פ</p> <p>ס' 1.4.5 - סימבול</p>	<p>אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>מוסד ציבורי עירוני חדש</p> <p>מוקד תעסוקה חדש</p> <p>כיכר עירונית</p> <p>ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p>	<p>ס' 3.4.1 (א) (1) בקומות שמעל קומת הקרקע: מקבצי שימוש ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. (2) בקומות הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 להלן)</p> <p>ס' 3.4.3 א' 2: מסחר 1, ותעסוקה 1.</p> <p>ס' 3.4.1 א' 3: בקומת קרקע ברחוב עירונית יותרו השימושים בייעוד ציר מעורב בסעיף 3.4.2</p> <p>ס' 3.4.3 ב' א': הוראות</p> <p>ס' 3.2.1 א' 2: התכנית מוסטפה 187 ית"ד</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>ס' 3.4.1 א' מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2</p> <p>ס' 3.1.1 ד' – שימושים נוספים עד 25% מנהטונים הסחירים</p> <p>ס' 3.1.1 ו' – שימושים כלליים למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>ס' 3.4.1 (ב' א') (1) הרח"ק הבסיסי בהתאם לתכניות מאושרות</p> <p>(2) הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5:</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</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>רח"ק 5 באזור 702א רח"ק 6 בדופן רחוב אליפלט</p> <p>ס' 3.1.3 – קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנייה המרבי</p> <p>ס' 3.1.3 א/ 2-3 – תרומה למרחב הציבורי ותועלת חברתית משמעותית</p>		
+	<p>ס' 3.1.4 (ו) – בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק נוסף מעבר לרח"ק המרבי עבור סככות ומצללות</p> <p>ס' 3.1.4 (ח) מרפסות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
+	<p>ס' 3.1.5 – שטחי בניה בתת הקרקע יהיו לפי ע"1</p> <p>ס' 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות נחוצים לתפקוד הבנין</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
	<p>ס' 4.2.2 – מספר קומות וגובה הבנייה ס' 4.2.6 – מספר קומות גבוהה ממספר הקומות בנספח העיצוב העירוני</p> <p>עליה ל 16 קומות בבניין הפניתי על רחוב שלבנים כולל הטמעת הקלה</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 15 קומות לפי ר-72 – עד 12 קומות בדופן אליפלט</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>ס' 4.2.1 – הוראות כלליות</p> <p>ס' 4.2.3. בנייה בין קווי מגרש</p> <p>ס' 4.2.4 – הנחיות מרחביות לגבי עצים</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סדק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
	<p>תואמת מדיניות שלבים הקצאה לצרכי ציבור בתיאום של 35%</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>4.1.1 סעיף – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
+	<p>סעיף 3.5.1 א' – שימושים מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>סעיף 3.5.1 ב' – רח"ק העולה על 2.7 לפי בדיקה תכנונית מוקדמת</p> <p>סעיף 3.5.1 ג' – ד' סעיף 2.5.3 (ב) יחולו הוראות תכנית נושאית צ'</p> <p>התכנית כוללת מבנה ציבור למרכז קהילתי לבריאות הנפש ויתאפשר בו רח"ק 4.</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>3.5 סעיף – ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>

הוראות מבנה ועיצוב

מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרת '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 קרוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לסמרט).	מרחב ציבורי שצ"פ	סעיף 3.6.1 א'-ד'	שצ"פ חדש
	<p>3.8 – הוראות למרחב הציבורי – 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 החברה משולבים (3.8.5) תנוונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי החברה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>נספח החברה אזור העדמת הולכי רגל דרך עורקית עירונית מוצעת</p>	<p>סעיף 3.8.1 א'-ד' 3.8.1 א' / תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד, ומצויה באזור העדפת הולכי רגל לפי חו"ד תחבורתית ס' 3.8.2 א'- קווי בניין קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ- 5 מ' מגבול זכות הדרך ס' 3.8.2 ד'- דרך עורקית עירונית ס' 3.8.4 - קווי מתעין</p>	<p>קיימת חו"ד תחבורתית + תכנית הסמוכה לקו מתעין המאשר בתכנית ארצות/מחוזית תח"ל 102 - קו המטרי, תנאי להיתר תיאום עם נת"ע.</p>
	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הבאים: 4.4.1 א) (ב) 4.4.1 ב) (ג) 4.4.1 ג) (ד) 4.4.1 ד) (ה) 4.4.1 ט) (ז) בניה ירוקה - סעיף 4.4.3 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.4</p>	<p>קיימת חו"ד סביבתית +</p>
	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6.2 – הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 – ניקוז סעיף 4.6.4 – ביוב</p>	<p>בכל אחד מהמגרשים הסחירים יהיו שטחי חלחול בהיקף 15% המנויים מביניה על ותת קרקעית +</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מהות הסעיף
לעגומצת גלב שטח 462 א.א.ח	סעיף קטן (1)א	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (4)א	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (5)א	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (9)א	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
	סעיף קטן (19)א	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המייתר) כמסומן בסעיף (2) בטופס זה.			
מהדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332335		9.8.22
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון,	2928976-7		2.8.2022

תן ברום | 2017

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפר)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: תוכנית לאו"ח ולשינוי יעוד במערב פלורנטין באזור שמתאפיין בשימושים יצרניים ועכשיו הופך לאזור מעורב לתעסוקה מסחר ומגורים. התוכנית נותנת מענה למעבר שעובר המרחב, מצד אחד מייצרת אזור מעורב שימושים אינטנסיבי בדופן ציר שלבים אליפלט עם שטחי ציבור החוצים לשכונה, מצד שני שומרת על השימושים החשובים שקיימים היום. פעם אחת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש שקיים שם משנת 97 ופעם שניה התכנית מייצרת שטחים לאותם שימושים יצרניים עדכניים ככל שיהיו במרחב הזה.
מנדי רוזנפלד: מציג את התוכנית

חן אריאלי : באחריות מי מנהל את השפ"פ

אורלי אראל : העיריה

מיטל להבי : אם אין תקנון שהדרפט יכיל נתונים.

הראלה אברהם אוזן : אפשר לראות את התקנון בתכנון זמין וכל אחד מהציבור יכול לראות.

מישה דנילוב : במצב הנכנס כל התוכנית היא שטח סחיר למלאכה ותעשייה. אנחנו יוצאים עם 2.5 דונם שטח ציבורי 1.3 חום 1.2 שצ"פ.

מיטל להבי : מה ההבדל בין הפקעה להקצאה? למה מקצים בנין של משרד הבריאות? ולמה להעביר בעלות? סימנתם שבילים באמצע מקטעי דרך ואין מעברי חציה באמצע מקטעי דרך. האם ישבתם עם אגף התנועה כדי להסדיר עבירות בין הדפנות של הפרויקט הזה לבין הרחובות הגובלים איתו או כמו במשה דיין שיש שם שבילי שפ"פ שמגיעים לאמצע מקטעי דרך כמו בדרך החי"ל לכיוון המתנ"ס שם. האם תקן חניה למסחר אפס, איפה נכנסות המשאיות איפה הפריקה והטעינה איפה הם חונות ביחס לרמפות ולאיזה סוג משאיות הם מתוכננות.

חיים גורן : יש יזם/חברת בניה ויש ריבוי של בעלים פרטיים מה היחס איך הפרויקט התממש? יש שם פרויקט גדול שהתממש והאם יש קשר בין הדברים? למה הכוונה שנאמר שאנחנו נכנסים לנעלי משרד הבריאות בשל העובדה שיש שם ב"ח לבריאות הנפש? משרד הבריאות יפצה אותנו למעשה מה המודל מה השיקול? מה ההגדרה של השימושים היצרניים שיותר שם?

מלי פולישוק : כתוב שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים ומסחר ויש הרגשה שדוחקים את המלאכה והאם אי אפשר להשאיר את המלאכה? יש שיפור בת"א בדרפטים מבחינת הצגת הדברים.

רוני קינסבורג : המבנה היום שיש את בריאות הנפש הוא מבנה פרטי שמושכר למשרד הבריאות.

האינטרס הציבורי הראשון להמשיך את התפקוד של בריאות הנפש. ברירת המחדל היתה 15% לדיור בהישג יד ואיתה התחלנו.

הראלה אברהם אוזן : במצב הנכנס אין לא שב"צים ולא שצ"פים אנחנו מקבלים מגרש חום.

חיים גורן : האם זו הדרך היחידה לוודא את רציפות התפקוד של המרכז הקהילתי היא להעביר אותו לבעלות עירונית.

מישה דנילוב : המקום הזה מצטופף והופך להיות שכונת מגורים אינטנסיבית. בדרך כלל הפונקציה של בריאות הנפש היא לא הכי רצויה בקרב התושבים וככל שהיא תשאר בבעלות פרטית היא תדחק לטובת משהו אחר. פעלנו להעביר המבנה לבעלות עירונית כדי להיות בטוחים שהפונקציה תשאר ציבורית ונותנת מענה לתושבים והוא מאוד משמעותית במיוחד לתושבי הדרום.

חיים גורן : תיאורטי אם יש לי שב"צ במקום אחר אני לא צריך לגרוע כאן יח"ד ברות השגה ואני יכול לתת לו מקום במקום אחר.

מישה דנילוב : לגבי מנגנון ההקצאה לעומת ההפקעה

הראלה אברהם אוזן : התוכנית לקחה מגרש עם מבנה ושינתה יעודו למבנה חום. יש הקצאה לפי פרוגרמה של שטחי ציבור. בתוכנית שלנו השטח הזה הופך למבנה ציבור ונותן מענה לפרוגרמה של שטחי ציבור.

בנוסף בגלל שמקבלים מגרש לא פנוי ראינו בבינוי הקיים תועלת ציבורית. בפועל התוכנית הזו היא תוכנית של איחוד וחלוקה. תמיד אנחנו מכניסים בתוכנית הללו שליקס של הוראת הפקעה אם נצטרך את המגרש הזה לפני שהתוכנית או"ח תירשם. זו תוכנית או"ח וחלוקה.

מיטל להבי : המגרש הוא חלק מאו"ח והבעלים של המגרש הוא אחד היזמים באו"ח.

אירית לב הר : לגבי הפריקה והטעינה. יש היקף מסחר של 800מ"ר שיפתרו בשתי עמדות פריקה וטעינה במרתפים. נושא החציות הרחובות מסביב הם רחובות ממותני תנועה. לעת תכנון הרחובות אפשר למצוא פתרונות ולא דווקא מעברי חציה.

מיטל להבי : תדאגי לגובה במרתפים למשאית/טנדר. אל תשלחי את הולכי הרגל ל120 מ' למעבר חציה ואם יש שביל שיוצא משצ"פ תתחילו עכשיו לתכנן את מעבר החציה ברח' ממותן תנועה כפי שאת מגדירה את הרחובות מסביב. במיוחד שהתקיים דיון שהופכים את פלורנטין לשכונת מוטת הולכי רגל.

אירית לבהר גבאי : מקובל

אירית סייג : לגבי המבנה לבריאות הנפש. אנחנו בתכנון של מקום מתחילים עם הבנה של המצאי, רואים מה רלוונטי לתכנון העתידי. במקרה הזה המבנה הוא הכרחי ומשמעותי לדרום העיר. המרכז הזה הוא המרכז הראשי למרכזי בריאות הנפש כמו ברח' הארבעה. לכן התחלנו מהמרכז בריאות הנפש איך הופכים אותו לשירות ציבורי אד-הוק ולא בחסדיו של יזם פרטי. בקשנו מאגף הנכסים שיבדוק את מצבו כדי שיכנס לתוכנית. אם היה לנו שומן אחר היינו נותנים זאת לדב"י ולדברים אחרים שצריכים. ככל שיוותר שומן נעשה דב"י.

מלי פולישוק : מה לגבי המלאכה? האם אפשר לעשות מלאכה

מישה דנילוב : האזור מתפקד כמלאכה והגדרנו כאזור לשימושים יצרניים ומתאים את עצמנו גם לאומנים אמנים וגם מלאכות, ומלאכות עדכניות כמו מדפסות תלת מימד או ויטראז'ים. מה שישמור על רוח המקום בצורה עדכנית בלי שיהווה מטרד לסביבה הקרובה. זה במסגרת מרכיב התעסוקה שיכולה שטח שמיועד לשימושים יצרניים.

מנדי רוזנפלד : חשוב לנו לראות את בפלורנטין עם הוייב עם כל הציירים הצורפים וכד'.

דורון ספיר : מאושר להפקדה

בישיבתה מספר 0023-22'ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2357 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב הבוקר	23/12/2022
מקומון ת"א	23/12/2022
מערב	23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד הגר חדד : אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט
 2. עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון בשם : רמז יצחק, רמז אריאל, רמז רחל, בצלאל יגאל ובצלאל משה- בעלי חלקות 20-22 בגוש 7083
- דם המכבים 38 מודיעין מכבים רעות
- דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו :

1. עו"ד הגר חדד : אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט

מס'	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	15	שטחי הבנייה המבוקשים בתכנית המוצעת חורגים מהיקף זכויות הבנייה המותר ע"פ תכנית תא/5000, ומדיניות "שלבנים". מתחם המחוגה אינו יכול לקבל רח"ק 6, אלא רח"ק 5 בלבד, היות ואינו לאורך רחוב אליפלט.	לדחות את ההתנגדות	תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת רח"ק 5 באזור 702 א'-מערב פלורנטין, ותוספת רח"ק 1 לאורך רחוב אליפלט עד להגעה לרח"ק 6 במגרשים. התכנית תוכננה בהתאם כך שהמגרש בחזית הרחוב מקבל רח"ק 6. בשאר התכנית הרח"ק אינו עולה על 5.
2	29-32	התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בנייה נוספת בסעיפים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ס' ה' לטבלה 5 המאפשר המרה של 5% מסך השטחים המותרים לבנייה משטח שירות לשטח עיקרי ובתנאי עמידה בדרישות החוק". הערה 1 לטבלה 5, המאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות על ידי תכנון ממ"קים. 	לדחות את ההתנגדות	אין בסעיפים אלה להוסיף זכויות בנייה לפרויקט, או להגדיל את נפחי הבנייה. סעיפים אלה מאפשרים דיוק היקף שטחי השירות, בשלב התכנון המפורט, ומתמרצים תכנון מרחבים מוגנים קומתיים המשפרים את איכות התכנון.
	31	<ul style="list-style-type: none"> סעיף ו' בטבלה 5 – מאפשר המרת שטחי שירות בתת קרקע בשטחים עיקריים. 		תכנית המתאר מאפשרת מיקום שטחים עיקריים בתת הקרקע. סעיף זה נותן שיקול דעת לוועדה המקומית להמיר שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים שלא למגורים. זאת בהתאם למדיניות עירונית הצופה כי באזורים הסמוכים לצירי מטען יקטן הביקוש לחניה בעתיד.
3	34	מבוקש שהתכנית תכלול את פירוט חישוב הזכויות שהתקבל בטבלה 5. מבוקש לפרוש בפני הציבור את מלוא הנתונים על מנת לאפשר לו לממש את זכותו להתנגד.	לדחות את ההתנגדות	לא נהוג לפרט את אופן חישוב זכויות הבנייה במסמכי התכנית. הציבור חשוף לשטחי הבניה המופיעים בטבלה 5 וזכותו להתנגדות אינה נפגעת. אופן החישוב נעשה בהתאם להוראות תכנית המתאר ומדיניות שלבים.
4	50, 45	הבניינים חורגים ממספר הקומות האפשרי בתא/5000 ומדיניות "שלבנים". תוספת הקומות מעבר למותר במתאר אינה בסמכות הוועדה המקומית.	לדחות את ההתנגדות	במטרה להקטין את תכנית הבינוי ולהגדיל את השטחים הפתוחים, התכנית קומה בנסיגה מעבר למוגדר במדיניות "שלבנים". זאת בוצע על ידי הטמעת הקלות על הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסמכות הוועדה המקומית בחוק התו"ב.
5	58	בתכנית ישנה חריגה בגובה הקומות: גובה קומת מגורים של 3.3, וקומת גג עליון בגובה 6 מ'.	לדחות את ההתנגדות	תא/5000 מאפשרת גובה 6 מ' בקומת קרקע ועד 3.8 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומה עליונה כולל גג למתקנים טכניים ומעקות גג כמתאפשר מהחלת הוראות

החוק (סעיף 62א(א)5).				
הגדרה זו מבטיחה את היקף השטחים הפתוחים רצויים במגרש 1, ומאפשרת גמישות תכנונית בשלב תכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות	התכנית בתא שטח 1 משותפת לבניינים A ו-B, מבוקש להגדיר את התכנית של כל בניין בנפרד.	51	6
בדופן המזרחית של התכנית מתוכנן שטח ציבורי פתוח ושטח למבנה ציבור עם מבנה קיים בן 5 קומות. אין חשש לחסימת אור ואוויר. מבנה A מרוחק כ- 100 מ' מחלקת המתנגדים. התכנית מצויה בסביבה עירונית המתחדשת במבנים בעצימות גבוהה ובמרחק משמעותי מהים (כ-750 מ').	לדחות את ההתנגדות	הבינוי המוצע חוסם את הנוף לים בדירות המתנגדים, וחסימת אור ואוויר מדירותיהם. מבוקש להזיז את בניין A ביחס לבניין המתנגדים.	59	7
הצפיפות נקבעה במסגרת במדיניות שלבים, מתוך ראייה רחבה של צרכי העיר והאזור.	לדחות את ההתנגדות	הצפיפות המוצעת בפרויקט הינה צפיפות גבוהה (38 יח"ד לדונם). לא ברור על בסיס מה נקבעה צפיפות זו.	63	8
התכנית קובעת מס' יחידות דיור, וגודל דירה ממוצעת. על בסיס אלה נעשה חישוב לעניין שטחי שירות וניתן מענה לצרכי ציבור. הגדרת התמהיל נועדה להבטיח מגוון יחידות דיור בתכנית.	לדחות את ההתנגדות	התכנית קובעת את תמהיל המגורים רק לעניין 70% מהדירות. התמהיל הסופי ייקבע בשלב תכנית העיצוב. אין מגבלה לגבי שאר דירות המגורים, ולא ברור על בסיס מה נקבע מספר החניות ומענה לשירותים הנדרשים.	67	9
תקנות התנו"ב (התקנת מקומות חניה) בהם מוגדר תקן מרבי למסחר (1:50) וניתן בתקנות אלו במסגרת תכנית לקבוע תקן מופחת. התכנית מצויה בסביבה עירונית המשורתת היטב על ידי תחבורה ציבורית. במטרה להפחית עומסי התנועה בתשתית הרחובות הקיימת, ולעודד הליכתיות, נעשה טיוב הקישוריות אל התחב"צ, והוגדרו תקני חנייה מופחתים. ובזאת תקן 0- למסחר. ישנה הקצאה לחניות תפעוליות בתת הקרקע.	לדחות את ההתנגדות	התכנית מקצה תקן חניה 0 לשטחי מסחר. הדבר יגרום לעומסי תנועה בסביבת התכנית. הקביעה מנוגדת לתקנון התכנון והבנייה. התכנית מקצה 2 מקומות חנייה תפעולית בלבד, אין מענה לצורך הנוצר בתכנית בפריקה וטעינה.	74-77	10
במסמכי התכנית מוצגות שתי חלופות למיקום הרמפה, שמאפשרות גמישות בהתאם לשלביות המימוש בפרויקט. ריבוי כניסות לתת קרקע פוגע במרחב הציבורי וברצף הליכתו. הגם שמספר החניות בתכנית לא מצריך תכנון שתי כניסות.	לדחות את ההתנגדות	התכנית מאפשר תכנון רמפה אחת לשני מתחמי התכנון. א. הדבר מייצר עומסי תנועה. ב. מיקום הרמפה ישפיע על הסדרי התנועה.	86	11
תא/5000 מאפשרת שימושי מסחר 2 בקומות מעל הקרקע ובתת הקרקע. מוצע לעדכן את התכנית כך שתאפשר שימושים אלה בתת הקרקע.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	התכנית מאפשרת שימושי מסחר 2 בקומה הקרקע בסתירה לתכנית המתאר תא/5000. יש להגדיר את אופי השימושים ומיקומם	87	12

השימושים המותרים מוגדרים בתקנון התכנית.		בפרויקט, על מנת לא לפגוע באיכות המגורים.		
<ul style="list-style-type: none"> הוצג כי שטח המגרשים הסחירים היקף 4.6. הכוללים שפ"פ. גובה הקומות בהתאם לתא/5000 שטח הדירה ברוטו הינו 115 מ"ר כנדרש במדיניות שלבים. בתכנית שטח זה מפורט בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות. 	לדחות את ההתנגדות	<ul style="list-style-type: none"> פערים בין התכנית לבין המצגת בוועדה: הוצג שפ"פ בשטח 4.6 ד', בפועל שפ"פ אחד בשטח 954 מ"ר. לא הוצג גובה הקומות בפועל – הקומות הגבוהות מייצרות בינוי גבוה יותר ממס' קומותיו. הוצג שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר- לא מופיע בהוראות התכנית. 	93	13
הנושא מקבל ביטוי במסגרת תנאים בהליך רישוי (סעיף 6.6), בהתאם לחו"ד סביבתית	לדחות את ההתנגדות	האזור חשוד בזיהום קרקע. לא נמצאה הוראה המתייחסת לסוגיה.	96	14
אין בטיעונים המפורטים לעיל כדי להציג נושאים החורגים מתכנית המתאר תא/5000, מדיניות שלבים או מסמכותה של הוועדה המקומית לדון בתכנית.	לדחות את ההתנגדות	התכנית אינה עומדת בתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות שלבים, כל האמור לעיל מבקשים לדחות את התכנית כפי שהיא	101	15

2. עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון בשם: רמזו יצחק, רמזו אריאל, רמזו רחל, בצלאל יגאל ובצלאל משה- בעלי חלקות 22-20 בגוש 7083.

מס'	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	8	זכויות הבנייה המופיעות בטבלה 5 אינן תואמות את הזכויות המופיעות באיזון. מבוקש לעדכן את מסמכי התכנית לפי טבלאות האיזון.	לקבל את ההתנגדות	מוצע לתקן את טבלאות האיזון בהתאם לשטחים מפורטים בטבלה 5 בתקנון.
2	11-12	תא שטח 1 קיבל רח"ק 6, ותא שטח 2 קיבל רח"ק 5. מבוקש לאפשר רח"ק 6 בתא שטח 2, בדומה לתא שטח 1.	לדחות את ההתנגדות	תא/5000 מאפשרת הגעה לרח"ק 5 באזור 702א'-מערב פלורנטינו, ותוספת רח"ק 1 לאורך רחוב אליפלט עד להגעה לרח"ק 6 במגרשים. בתכנית המגרש בחזית הרחוב מקבל רח"ק 6. בשאר התכנית הרח"ק אינו עולה על 5. לא ניתן לאשר רח"ק 6 למגרשים שאינם לאורך רח' אליפלט.
3	13-15 30	הוועדה המקומית מעודדת איחוד שני המגרשים לטובת הגעה לרח"ק 6. בעלי חלקות 20-22 מקופחים כי לא הגיעו להסכמות מסחריות עם מגיש התכנית. אין סיבה שתא שטח נפרד לא יקבל את	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לבקשת המתנגדים, ובמטרה להקל על תהליך המימוש, נקבע כי המתנגדים יקבלו מגרש למימוש נפרד בהתאם למיקומם הנוכחי. במגרש זה ניתן הרח"ק המרבי

שמאפשרת תכנית המתאר בהתאם למפורט בסעיף הקודם.		הרח"ק המרבי.		
רח"ק נקבע בהתאם למגרשי תכנון שהתכנית מציעה ולא לפי חלקות מקור כפי שנטען בהתנגדות.	לדחות את ההתנגדות	חלקות 20-22 קרובות יותר מחלקות אחרות אשר קיבלו רח"ק 6.	18	4
תמ"א 70 אינה מאושרת, ולכן לא ניתן לפעול על פיה. נציין כי גם בתמ"א 70 הרח"ק המינימאלי לאזור זה הוא רח"ק 5.	לדחות את ההתנגדות	יש לקחת בחשבון שיקולי תכנון, כפי שמופיעים בתמ"א 70, המאפשרת נפחי בנייה גדולים אף מעבר לרח"ק 6.	22	5
במסגרת הכנת התכנית נלקחים בחשבון שיקולים תכנוניים בלבד.	לדחות את ההתנגדות	רח"ק גבוה יותר יאפשר לוועדה המקומית ליהנות ממיסוי גבוהה יותר.	24	6
החוק, התקנות ותקן 15 מאפשרים חלוקה ליותר ממתחם איחוד וחלוקה אחד כפי שמוצע וזאת בהתאם למיקומם במרחב, היקף הזכויות וההקצאות/תועלות לצרכי ציבור והאפשרות לעצמאות במימושם. המתחמים הינם בעלי מאפיינים שונים מבחינת מיקום במרחב, תכנון, שטח, והיקף תועלת ציבורית במצב היוצא. כמו כן, איחוד למתחם אחד עלול להוביל להקצאה משותפת (מושע), באופן שיוביל לקשיים במימוש ולעיכוב מיותר של הבניה (הליכי פירוק שיתוף).		באם לא מתקבלות הטענות הקודמות יש לחלופין להגדיר תא שטח 1 ו-2 כמתחם איחוד וחלוקה אחד, היות ותכנונית מדובר במרחב תכנוני אחד.	25	7
במגרש בינוי בן 7.5 ק'. בינוי בן 13 קומות לא תואם את מדיניות שלבים, ואינו נכון למגרש זה.	לדחות את ההתנגדות	יש להגדיל את מספר הקומות בתא שטח ל-13 קומות, בהתאם לממוצע הקומות במתחם.	31.2	8
במגרש 36 יח"ד. הצפיפות נקבעה במסגרת במדיניות שלבים, מתוך ראייה רחבה של צרכי העיר והאזור. הגדלת מספר יחידות הדיור, עלולה לייצר עומס נוסף על התשתית הציבורית המצויה בחסר.	לדחות את ההתנגדות	שטח הממוצע של יחידות הדיור גדול מדי, ויש להקטינו. נוסף על תוספת השטחים מבוקש להפחית את שטחה הממוצע של יח"ד ל-86 מ"ר, ולאפשר הקמת 52 יח"ד.	31.2	9

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והדרום)

לאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף להשלמת ההמלצות המופיעות בטבלת ההתנגדויות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23 ב' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: תכנית שאושרה להפקדה באוגוסט 2022 והופקדה בדצמבר 2022. מציג בקצרה את עיקרי התוכנית ממצגת.

דיון בהתנגדויות

עו"ד הגר חדד : מייצגת את המתנגדים בעלי הזכויות במתחם החרש והאומן. המתנגדים בעלי הזכויות של הבניין הסמוך לגבול התכנית. שני המתחמים המחוגה והחרש והאומן שבמצב אידיאלי היום אמורים להיות מתוכננים יחד על מנת שיישמרו על מרקם שכונתי שהיה חשוב לעירייה בעבר. תכנית של החרש והאומן היתה תוכנית פורצת דרך ולקח זמן לאשר אותה. היזמים של תוכנית החרש והאומן נאלצו להתאים בין החזון התכנוני למציאות בפועל. השטח של תוכנית המחוגה הוא מחצית משטח החרש והאומן בעוד שזכויות המחוגה כמעט זהות. אין בתכנית פירוט כיצד חושבו זכויות הבניה, לציבור אין אפשרות להתנגד אם אופן חישוב זכויות הבניה לא מפורסם. זה חשוב מכיוון שזכויות הבניה אמורות להגיע לכדי 26,000 מ"ר כשפועל הם מגיעות ל-32,000 מ"ר. לטענתנו הרח"ק שניתן למבנן 2 צריך להיות 5 ולא 6 מהסיבה שמבנה A לא נמצא לאורך רח' אליפלט. תוכנית תא/5000 קובעת שלאורך רח' אליפלט ניתן להעלות רחק אחד מ-5 ל-6 ובנינים שהם לא ברח' אליפלט יהיו ברח"ק 5. הבנין הזה הוא 30 מ' מרח' אליפלט. קביעת הרח"ק שהוא באחד גדול מידי משנה את סדר הגודל של זכויות הבניה.

מבחינתו מהווה הפרעה זה גובה של בנין A שאמור להגיע ל-58 מטר. מדובר במבנה של 19 קומות, המבנה של המתנגדים הוא 10 קומות, והוא בסך של 36-37 מטר. כלומר אמור להבנות מגדל בגובה 20 מטר יותר. אם מדיניות שלבים שמתיר במתחם 2 עד 12 קומות, לא ברור איך התוכנית הזו הגיעה לתכנון של 12 קומות למבנה של 58 מטר? גם אם היו הקלות וניתן גובה מקסימלי אפשרי שקבוע בתא/5000 לא ברור איך הגיעו לזה? לא ראינו צורך ציבורי למגדל כל כך גבוה. יש כאן אינטרס יזמי שצריך לאזן זאת מול בניין המתנגדים. לבעלי הזכויות יש זכות להנות מהקניין שלהם.

זו סטייה חריגה מתוכנית שלבים, תוכנית לא מדברת על מגדלים כל כך גבוהים. בסופו של יום זו התנגשות של אינטרסים שחשוב לתת בהם את הדעת כעת אחרת ניפגש בתביעות 197 ובהליכים משפטיים. בנושא החניית התפעוליות, אם לא תהיינה חניות תפעוליות רכבים, משאיות וכד' יחסמו את הכביש ולא ברור כיצד תוכנית שמציעה כל כך הרבה שטחי מסחר מקצה רק 2 חניות תפעוליות. בהתנגדות השניה שהוגשה המתנגדים ביקשו להגדיל את מס' הקומות והתשובה שהם קיבלו "במגרש יש בינוי של 7.5 קומות בינוי של 13 קומות לא תואם את מדיניות שלבים ואינו נכון למגרש זה" ועל כך אנו טוענים אותו דין זה גם לגבי למגרש A שהוא לא לאורך רח' אליפלט.

עו"ד קוקיה, שלו לבניא : מייצגים את הבעלים של מגרש 2. בתשובה להתנגדות שלנו לעניין טבלת השטחים אנו רואים שלא קיבלתם למרות שצוין שקיבלתם את ההתנגדות שלנו. יש אי התאמה בין המסמך השמאי לטבלה 5, אנו עומדים על ההתנגדות שלנו. הנקודה העיקרית שאנו טוענים עליה היא הרח"ק. כשיש שני מגרשים אז מגרש אחד קבל רח"ק 5 והשני רח"ק 6 למעשה אין מחלוקת שהמתחם יכול לשאת רח"ק 6. כנראה שאין הסכמה בין היזם לבעלי הקרקע ולכן בעלי הקרקע נפגעים. תכנית המתאר מדברת על הוספת 1 רח"ק לאורך רח' אליפלט, אף מגרש כאן הוא לאורך אליפלט. מדובר במתחם שניתן לראות אותו לאורך רח' אליפלט ואין הגדרה אם נושק פיזי. אנו לא רואים מצב שהבניין שלנו שהמרחק שקרוב יותר לרח' אליפלט יקבל רח"ק 5 בעוד בניין שמרוחק יותר יקבל רח"ק 6 וזה עיקר ההתנגדות.

גי'נט תמיר – שמאית: לגבי יחס ברוטו נטו נלקח בצורה סבירה בטבלאות ההקצאה שהוכנו. אולם יש שוני בין מה שהוועדה סבורה לבין העניין השמאי. מיותר להגיד ליום לבנות מבנה ולאחר מכן לומר לו אולי נאפשר לך הקלה ו/או שינויים בהמרה של שטח שירות או שטח עיקרי. היחס שנקבע בשומה בטבלאות ההקצאה זה היחס נטו ברוטו הראוי. נושא של הגדלת הקומות יש כאן טעות אנו לא ביקשנו להגדיל ל-13 קומות ביקשנו ל-9 קומות. בחלק הצפוני יש בנין שנבנה והוא בנין של 13 קומות והטענה שהבניין שלנו לא תואם את מדיניות הגובה של שלבים אינה נכונה. לסוגיה כי קיימת זיקת הנאה לשטחי ציבור שאמור לשמש לפריקה וטעינה לשטחי המסחר, לא ברור למה אם יש רח"ק 6 אז ששימו את השטח הזה בצמוד למגרשים א, וב זה יותר ראוי והשימושים יותר גבוהים שטחי המסחר יותר גבוהים, גם המגורים וגם זיקת ההנאה צריכה להיות למי שצריך את זה הרבה יותר.

דורון ספיר : אבקש מענה להתנגדויות, ראשית יזם התוכנית

עו"ד אופיר כהן ב"כ היזם חב' פרשקובסקי: כפי שתואר בדריפת התכנית תואמת את תכנית תא/5000 ואת מדיניות שלבים. בהתאם לכך תכננו עם צוות התכנון. נאמר שרח' אליפלט מרוחק 30 מטר מהמגרשים, ניתן לראות במפה שהמגרש סמוך ואמור לקבל את הזכויות שמגיעות לו. לעניין גובה הקומות מדובר בתוכנית ישנה, שקדמה לתכנית תא/5000 לכן זכויות הבניה הן משמעותיות יותר, מה גם הקרבה לציר שלבים מעצים את הזכויות.

יש מרחק גדול מאוד בין מבנה המתנגדים למגדל שיוקם, גם בניה של 10 קומות יסתיר את הנוף באותה מידה לא עלתה טענה של הצללה ולא בכדי כך שאין פגיעה אמיתית ואין מקום לתביעה 197. מבחינת צפיפות היא תואמת את מסמך המדיניות 115 מטר ברוטו 38 יחידות דיור לדונם נטו. תכנית המתאר קובעת גבול תחתון, אנו בתקן מסחר של 0 שזה מה שמקובל היום. ניסינו לקדם תוכנית מול הרבה בעלים, אם היינו מגיעים להסכמות עם כולם ייתכן והתכנון היה שונה. מבחינה תכנונית יש לנו 2 מגרשים של איחוד וחלוקה, התכנון הוביל ולא השאלות השמאיות. לא נכון לאחד אותם למתחם אחד הדבר יפגע למימוש ועצמאות של כל מגרש ויביא לפגיעה במתנגדים שהזכויות שלהם ידוללו מכיוון שכיום הם לא נותנים את המטלה הציבורית. המתנגדים קיבלו את המגרש שלהם היכן שהיה, קרוב ככל הניתן ותוך שמירה על בעלויות חלף כניסה למושה שהיתה עלולה לסכן את התוכנית.

מישה דנילוב: לעניין ההתנגדות לשטחי הבניה שמתחם המחוגה של עו"ד חדד אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות היות ורח"ק 6 מתקבל בדופן אליפלט ורח"ק 5 מתקבל במגרשים שאינם בדופן אליפלט.

לעניין הטענה שהבניינים חורגים ממס' הקומות האפשרי בתכנית תא/5000 וממדיניות שלבים נציין שבתא/5000 גובה הבינוי בדופן אליפלט הנו 12 קומות בשאר המתחם מותר 15 קומות. מדיניות שלבים ממקמת מגדלון של 15 קומות בדופן אליפט בהטמעת ההקלות המותרות בחוק וכך פעלנו עם תוספת קומה בנסיגה, זאת כדי לקבל תכנית נמוכה ולהגדיל שאת השטח הפתוח.

לעניין חריגה בגובה הקומות אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות, גובה הקומות בהתאם למותר בתא/5000 המאפשרת גובה קומת קרקע 6 מטר וגובה קומה טיפוסית 3.8 מטר.

לעניין הטענה שהבניין המוצע חוסם את הנוף והאוויר- נציין שבסמוך למגרש המתנגדים מתוכנן שצ"פ ושבי"צ עם מבנה בן 5 קומות והבניין של 15.5 קומות הוא במרחק של 100 מטר, אין חשש שאור ואויר ייחסמו. היות ואנו לא קרובים לים ייתכן ותחסם הראיה לים.

לעניין הציפיות ממליצים לדחות את ההתנגדות זו צפיפות שנקבעה במדיניות שלבים ופעלנו בהתאם להגדרות שלבים. לעניין זיהום קרקע, אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות היות והנושא יקבל ביטוי בהליך רישוי בהתאם לחוות דעת סביבתית.

להתנגדות 2 לנושא של זכויות הבניה שבטבלה 5 שאינן תואמות את הזכויות המופיעות בטבלאות האיזון אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה לגבי מתחם אחד בלבד, אנו מציעים תכנון ומסמכי תוכנית נכונים ומציעים לתקן את טבלאות האיזון בהתאם למסמכי התוכנית.

לעניין כי הוועדה מקומית מעודדת איחוד שני מגרשים לטובת הגעה לרח"ק 6, אנו מציעים לדחות את ההתנגדות היות ומדובר בסיבה תכנונית.

דני ארצי: לעניין הבקשה למתחם איחוד וחלוקה אחד החוק התקנון מאפשרים לשמאי לתכנן 2 מתחמי איחוד וחלוקה, כאשר מה שמוביל זה העצמאות של כל מתחם מבחינת מימוש ומבחינת תועלת ציבורית. בגלל השינויים בטבלאות יידרש פרסום סעיף 106 ב' ליהא נחשון: המתחמים שונים, רק מתחם 1 נתן תועלת ציבורית. מישה דנילו: שאר ההתייחסויות והמלצת צוות התכנון בהתאם למופיע בדרפט. הראלה אברהם אוזן: למה כתוצאה מההתנגדות צריך 106 ב'?

דני ארצי: כתוצאה מהתיקון יש שינוי בחלקים בין הבעלים, חשבנו שכל שינוי צריך להגיע לידיעת הבעלים הראלה אברהם אוזן: אנו מדברים על מתחם 1? ליהא נחשון: כתוצאה מהשינוי ביחס ברוטו נטו השטחים בתקנון שונו והטבלה לא עודכנה. השווי היחסי במצב היוצא השתנה במתחם 1 בגלל שיש בו מחוברים ולכן יש שינוי בחלקים. עו"ד אופיר כהן ב"כ היזם חב' פשטובסקי: היחסיות וצורת החלוקה ועקרונות השומה נשארו אותו דבר. דני ארצי: בגלל תרומת המבנים שגורמת לשינוי החלקים בין הבעלים, השמאית טוענת שיש שינוי בשברי החלקים.

דורון ספיר: העניין ייבדק.

חיים גורן: אודה להתייחסות להתנגדות למה שטחי פריקה וטעינה בזיקת הנאה צמודים לשטח 2 ולא 1? מישה דנילו: כדי לא לפגוע במרחב הציבורי מתוכננת רמפה אחת לשני המתחמים. הרמפה לא עילית, והיא לא לפריקה וטעינה היא רק למעבר בין החניונים התת קרקעיים של שני מתחמי המימוש.

עו"ד הגר חדד: הדיון המחיש את הבעייתיות בפרשנות מרחיבה לאורך רח' אליפלט השאלה לאן נגיע. אם היום מחליטים לתת רח"ק 6 היו עושים זאת בצורה ברורה שלא ניתנת לפרשנות. מסמך מדיניות שלבים הוא מאוחר יותר מתא/5000 והוא קובע במגדלונים מס' קומות מקסימלי של 12 קומות ולא 15. אנו מדברים על בניה מרקמית ב' ולכן צריך להיות 12 קומות ולא 15 קומות. נכון שהמבנה מרוחק 100 מטר ממבנה המתנגדים אבל הוא בדיוק מסתיר להם את הנוף לים. השאלה הרלוונטית האם יש פגיעה בנוף או אין פגיעה בנוף? עו"ד שלו לביא: לא שמענו תגובה למה להתנגד ל-9 קומות במתחם 2?

מישה דנילו: לעניין הקומות בנפחי הבניה שמתאפשרים שם אנו רוצים בניה מרקמית אופקית ולא מגדלית. שטח בניה שמחלק בן 7 קומות מתחלק אחרת מאשר בבניה בת 9 קומות. הגם שאנו לא רוצים לייצר הצללה מיותרת על המבנים הסמוכים.

ליהא נחשון: לאחר בדיקה במתחם 1 בעקבות התיקון של טבלה 5, השווי היה 7.869 ועכשיו 7.839 מדובר בשינוי מינורי ולכן להבנתנו לא צריך פרסום 106 ב' דורון ספיר: יש גם את חוות דעת מהנדס העיר בדרפט. אין צורך בפרסום 106 ב' היות ולא מדובר בשינויים מהותיים. אנו מאמצים את חוות דעת מהנדס העיר ולאשר קבלת ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמופרט להלן:

1. ס' 12 בהתנגדות עו"ד הגר חדד (התנגדות מס' 1) – לעניין מיקום שימושי מסחר 2.
2. ס' 1 בהתנגדות עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון (התנגדות מס' 2) – לעניין אי התאמה בין טבלאות האיזון לטבלה 5 בתקנון.

- כך שמסמכי התכנית יכללו את התיקונים כמפורט להלן :
1. עדכון מסמכי התכנית כך שתאפשר שימושי מסחר 2 בתת הקרקע בלבד.
 2. תיקון טבלאות האיזון בהתאם לשטחים מפורטים בטבלה 5 בתקנון.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי