מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 16-0020
כ"ז אב תשע"ו 31/08/2016 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
	יהודה המאירי	חבר מועצה
	איתי פנקס ארד	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	דנה שיחור	שמאית הועדה המקומית
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אודי כרמלי, אדר'	מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	דרור לוטן	ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אהרון מדואל	חבר מועצה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	גיורא רובינשטיין	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עידן עמית	החברה להגנת הטבע
	עיזאלדין דאהר	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 16-0020</u>
כ"ז אב תשע"ו 31/08/2016 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 16-0019ב מיום 10/08/2016
.1	1	הקמת מבנה עירוני משולב לחינוך וספורט במתחם עירוני א' דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	11	בית חורון 10 דיון נוסף
3.	17	מספר במערכת מכוונת 507-0073395 מגדל אלדן דיון בהתנגדויות
4.	28	המסגר 54-52 דיון נוסף
5.	37	העברת זכויות מלבונטין 28 לשטיבל 7 דיון בהפקדה
6.	45	תכנית עיצוב אדריכלי המסגר 34 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	48	עדכון מדיניות תמ"א 38/3 לשכונת התקווה דיון נוסף
8.	52	צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון נוסף
9.	58	נוהל התייעצות עם הציבור דיון נוסף נוהל התייעצות עם הציבור
10.	65	תקנון חניה 2016 בתחום העיר דיון באישור מדיניות
11.	81	3501.הארכת מועד אישור הועדה המקומית להארכת מועד לתביעות בגין תכנית 3501

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מיקום:
מתחם תרבות וחינוך מרכזי הכולל את ביה"ס התיכון עירוני א', סינמטק תל אביב, מבנה הקולנוע הישראלי, אשכול פיס, אולם ספורט ואת מבנה ביכורי העתים.

גובל ברחובות **לאונרדו דה וינצ'י** ממזרח, רחוב **הפטמן** מצפון, רחוב **שפרינצק** ממערב ורחוב **הארבעה** מדרום. המתחם נמצע ברובע לב העיר.

כתובת:
רחוב הפטמן מספר 6, רחוב שפרינצק מספר 6

גושים וחלקות בתחום תכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7099	מוסדר	חלק	79	חלק
7100	מוסדר	חלק	14	חלק
7100	מוסדר	חלק	17	חלק
7110	מוסדר	חלק	32	חלק

שטח התכנית:
כ- **4.1 דונם**.

יזם התכנית:

עיריית ת"א-יפו

עורכי התכנית:

ציונוב ויתקון אדריכלים, קפלן 5 תל אביב

מצב השטח בפועל:

במתחם קיימים מספר מבנים עצמאיים ומופרדים. בצפון המתחם בתחום הפיתוח של תכנית זו עומד מבנה ביכורי העתים, מבנה בן 3 קומות, המיועד להריסה. בנוסף קיים מגרש חנייה שמשרת גם את בית הספר התיכון עירוני א'.

מצב תכנוני קיים:
תא/צ'
תא/2604
תא/3000

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע מציג בינוי של מבנה עירוני משולב הכולל 3 פונקציות של שירותי חינוך וספורט. כל אחת מהפונקציות מתוכננת כמוסד עצמאי עם כניסה נפרדת, וחצרות המשויכות לה. עם זאת יתוכננו מעברים וקישורים בין הפרויקטים לייעול השימוש בהן וכן כמענה לנושאי נגישות ובטיחות.
למבנה שני אגפים, אגף בית ספר הכולל 5 קומות וקומת גג. האגף השני הוא אגף הגנים ואולם ספורט וכולל 3 קומות. להלן פירוט הפונקציות השונות:

1. **בית ספר יסודי** של 24 כיתות הכולל בנוסף אולם ספורט על גג המבנה, חצרות משחקים בקומות, על הגג ובחצר בית הספר (במפלס הרחוב) וספריה עם כניסה נפרדת לשימוש הקהילה.
2. **אגף גנים** הכולל 3 כיתות גן, לכל כיתת גן חצר משחקים נפרדת במפלס שלה.
3. **אולם ספורט** יהיה חלק ממתחם ביה"ס. תתאפשר הפעלתו כאולם עצמאי לטובת הקהילה.

טבלת נתונים:

נתונים		מוצע	לפי תכנית צ'
שטח עיקרי	מ"ר	**כ-9,000 מ"ר**	16,400 מ"ר עד 400%
גובה מבנים	קומות	**6 קומות** **הקומה השישית כוללת חדרי יציאה לגג ואת קירוי החצר הפנימית**	10 קומות
קווי בניין	מ"ר	**קו 0 לדרך**	קו 0 לדרך
תכסית	אחוז	**60% (ברוטו)**	60% (ברוטו)

זכויות בניה:

סך שטחי הבנייה המוצעים בפרויקט עומדים על כ- 9,000 מ"ר (ברוטו) כולל הקומות המפולשות וחצרות גני ילדים בקומות המבנה. שטחים אלה כלולים בחישוב זכויות הבניה והוא עומד על כ-215% משטח המגרש. תוכנית העיצוב מנצלת את זכויות הבנייה מכוח תכנית צ' למימוש פרויקט זה.

עיקרי הוראות התכנית

א. **הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:**

1) **כניסה קובעת** – מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 18.30+ מטר מעל פני הים
יותרו שינויים של עד 1 מטר ממפלס זה, יותרו שינויים בין האגפים השונים, ככל שהדבר ידרש.

2) **כניסות לאגפים -** **כניסה לבית הספר** מרחוב הפטמן.
כניסה לאשכול גנים ממעבר ציבורי הגובל בבית ספר עירוני א'.
כניסה לאולם הספורט מרחוב לאונרדו דה וינצ'י.

3) **קומות** – 5 קומות לאגף בית הספר.
3 קומות לאגף הגנים ואולם הספורט.

4) **שלבי ביצוע** – ביצוע הפרויקט מתוכנן בשלב אחד, ויובא לאישור אדריכל העיר.

5) **תחום התכנית** - תחום התכנית יהיה ע"פ המוצג בתכנית זו.

6) **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תוכנית צ':

א. קו בניין לחזית רחוב הפטמן	0 מטר
ב. קו בניין לחזית רחוב לאונרדו דה וינצ'י	0 מטר
ג. קו בניין לחזית רחוב שפרינצק	0 מטר

7) **מעבר ציבורי** – בחלקו הדרומי של תחום המגרש לבנייה, בין רחוב לאונרדו דה וינצ'י לרחוב שפרינצק, יוגדר מעבר כניסה לכיתות הגן ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.

ב. **הוראות בדבר פיתוח:**

1) **עצים לשימור** – במגרש בוצע סקר עצים, ומרבית העצים שבו לשימור, יש להעתיק מספר עצים בחלק מקדים לעבודות הבניה – לרבות עץ פיקוס מספר 39.

2) **גדרות -** תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים, שגובהה 2.4 מ' לכל היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר.

- **גדרות פנימיות** – גדר פנימית שתפריד בין חצרות גני ילדים ובית ספר – תעמוד בתקנות התכנון והבנייה ולא תפחת מגובה של 1.1 מ'.
- **מעקות בחצרות ובגגות** – לפי תקן. מעקות גג בית הספר יענו לדרישות בטיחות מגרשי ספורט ויתוכננו כחלק ממעטפת הבניין. מעקות גני ילדים לא יפחתו מ-1.5 מ'.

3) **ביתני שמירה** – מבנה שומר בית הספר ימוקם בחזית רחוב הפטמן, כניסות לאולם הספורט וגני הילדים יהיו מבוקרות.

4) **נטיעות** – תוכנית הפיתוח תכלול תוכנית נטיעות בתחום המגרש.

5) **אשפה** – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, יחד עם מתקן הטרנספורמציה, והגישה אליו תהיה מרחוב שפרינצק. חדר האשפה לא יהיה מקורה ויאפשר שימור העצים בתחומו ובסביבתו.

6) **חדר טרנספורמציה** – יוקם בצמוד לחדרי האשפה, יתואם עם חח"י ויקבל אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

ג. **הוראות בדבר חניה:**

1) חניות "נשק וסע" יוסדרו במקטע רחובות הפטמן ושפרינצק שגובלים בתחום התכנית.

2) לא יתוכננו מקומות חנייה בתחום המגרש.

3) רחבות כיבוי אש – יתוכננו כנדרש, ברחוב לאונרדו דה וינצ'י וברחוב הפטמן. תאום עקירת עצים ברחוב לאונרדו ע"פ דרישות שרותי הכבאות.

- רחבת כיבוי תמוקם על רחוב לאונרדו דה וינצ'י.
- ככל שיבוצעו שינויים ברחוב ותיושם רמפת כניסה לחניון תת קרקעי, תוסת רחבת הכיבוי אל תחום המדרכה.

ד. **תשתיות**

1) קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.

2) חניות אופניים – תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן החדש ולא פחות מתקן בניה ירוקה.

3) גמל מים ע"פ המוצג בתכנית זו.

4) הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שירותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

ה. <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

1) **חומרים** – הצגת חומרי הגמר לאישור מה"ע או למי מטעמו לרבות חיפויי חוץ, בעת הוצאת היתר בניה.

2) **שילוט**- השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה

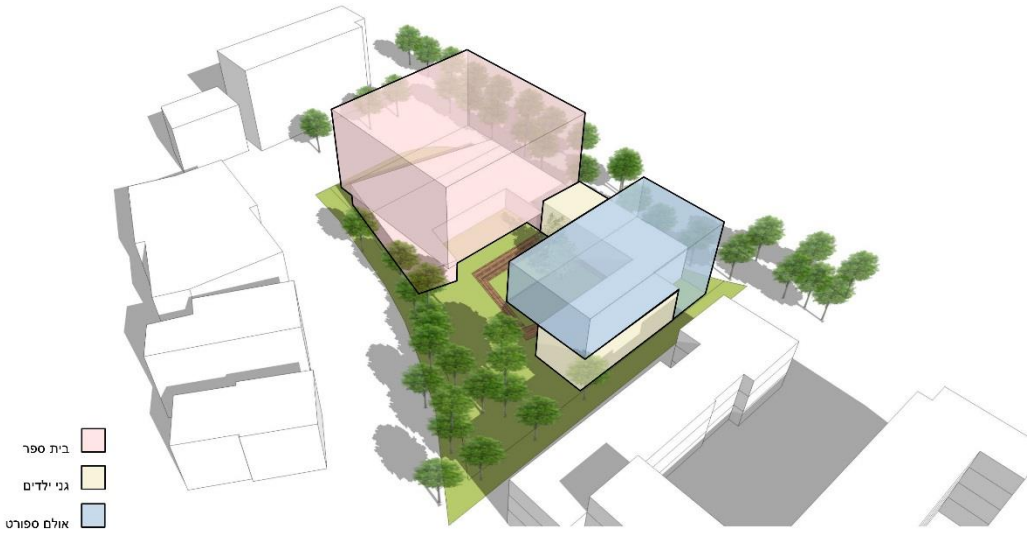
3) **חזית חמישית**

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה. בכל מקרה, לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- הצללה הגגות הפעילים ע"פ תכנית זו.
- הסדרת גישה ותחזוקה אל גגות המבנה – והסדרי בטיחות בגגות.
- הפרדה נאותה ובטוחה בין אזור חצרות ילדים על הגג ואזורים למערכות טכניות.

הדמיות המבנים

הדמיה של המבנה

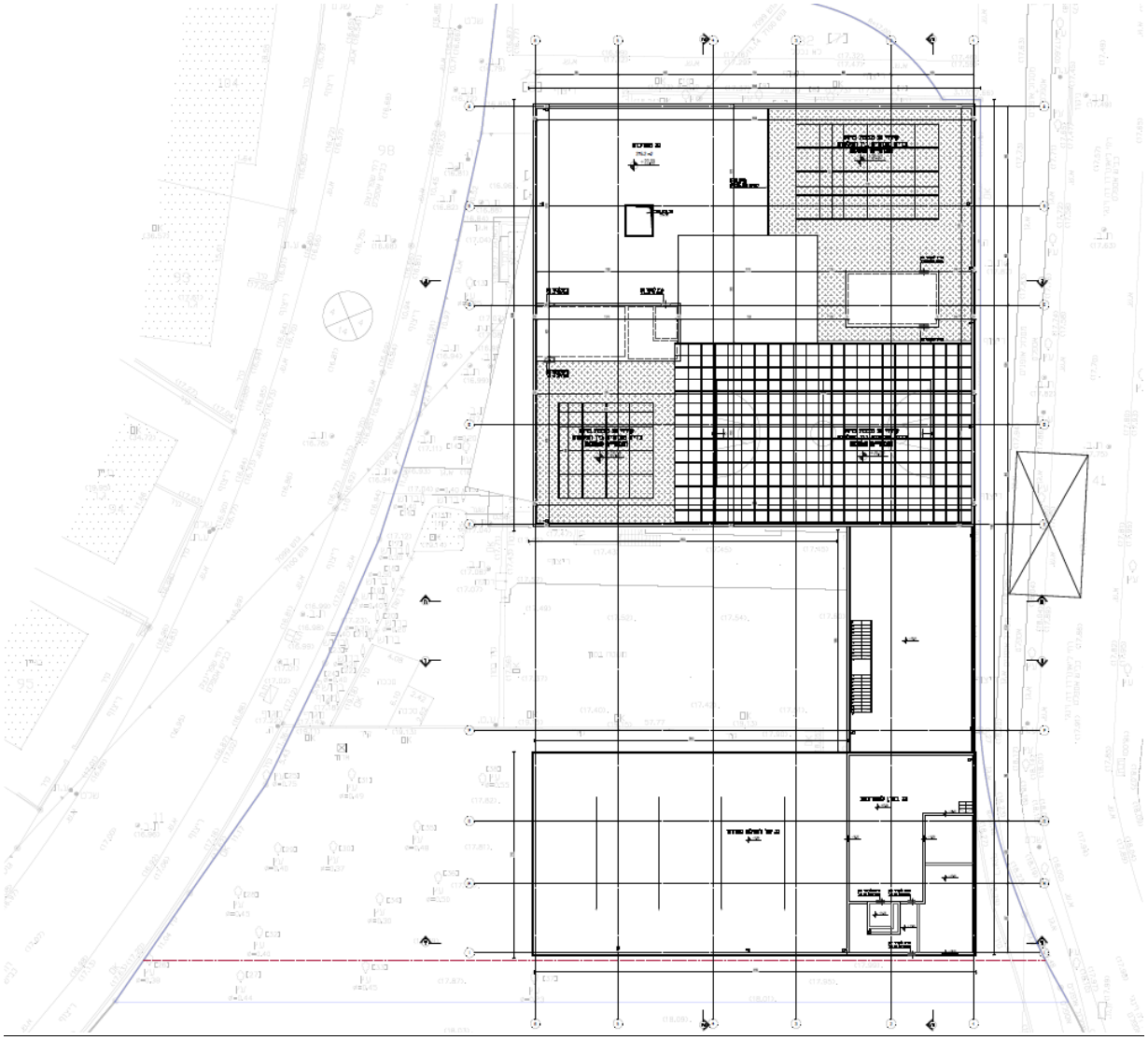
חלוקה פונקציונאלית של המבנה



עיצוב חזיתות

תכנית פיתוח השטח

<u>סכמת הצללה של הגגות הפעילים במבנה</u>



חו"ד הצוות:
מומלץ לאשר את התכנון המוצע בתכנית זו.

בישיבתה מספר 16-0020ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
דרור לוטן: מינהל החינוך מבקש את אישור הועדה לתוכנית עיצוב אדריכלי עם חשיבות רבה במתחם עירוני א' של הקמת בי"ס של 24 כיתות +6 כיתות חינוך מיוחד, אולם ספורט ו-3 כתות גן. מדובר באתר של מרכז התרבות ביכורי העיתים שיועתק למתחם שרונה.
עירא רוזן: זוהי תוכנית עיצוב אדריכלית מכח תוכנית צ'.
האדריכל ליאור ציונוב: מציג את התוכנית ע"פ מצגת. מדובר במגרש בן 4.5 דונם שעליו מתוכנן בית ספרבן 4 קומות מעל קומת קרקע .
דרור לוטן: בשל תא השטח הקטן הוחלט שיהיה רק 3 כיתות גן וימצאו פתרונות נוספים באזור.

מיכאל גיצין: איך אנחנו מוודאים שהחצרות הפנימיות הבנויות יישארו כחלק מהמרחב הציבורי הפתוח ולא יהפוך בעתיד לכיתה. שנית לאן יועתק מבנה ביכורי העתים.
אורלי אראל: המדובר בתוכנית עיצוב כרגע, כשנגיע לשלב ההיתלר ניתן יהיה להכניס תנאים.
עירא רוזן: אחת ההגדרות של מינהל החינוך לאדריכל היתה שיבנו חצרות פנימיות עם מערכת של מחיצות כדי לאפשר גמישות בהתנהלות בי"ס.
יהודה המאירי: מה לגבי חניית רכבים, והאם יש תכנון של מרחבים מוגנים?
ליאור ציונוב: בוודאי יש תכנון של מרחבים מוגנים.
ראובן לדיאנסקי: מברך על הבניה לגובה, יחד עם זאת כמה מעליות ישנם? כמה חניות של נשק וסע יש בתוכנית להורדת תלמידים.
מלי פולישוק: מכיון שבאולם ספורט אין חלונות האם בדקתם אפשרות ואין חניה תת קרקעית ש האולם יהיה בקומת קרקע?
נחמה עמירב: בשלב היתר הבניה שיכינו נספח סביבתי להיתר הבניה המתייחס לנושא הרעש בתחום בי"ס ולכניסה מס' 3 לדרך התת קרקעית. לאולם הספורט וגם בדיקה של איכות אויר.
עיזאלאדין דאהר: נקודה לציון כאשר בונים לגובה להביא בחשבון את ענין הצמחיה .
דרור לוטן: העיריה מקצה 3 אתרים לביכורי העתים בתקופת הביניים שמפינוי המבנה הנוכחי ועד אכלוס המבנה החדש: חלק מהפעילות תעבור לחללים במרכז הקהילתי החדש בדב הוז חלק תעבור למבנה בזק ברחוב לינקולן ואם יזדקקו לשטחים נוספים קיימת גם אפשרות למרתף ברח' ארלוזורוב.
עירא רוזן: מבנה הציבור נדרש לעמוד בכל תקנות הבניה הירוקה וכמובן בסוגיות הביטחון והנגישות הכל על פי התקנים, אין מניעה לערוך בדיקה סביבתית לעת הכנת היתר הבנייה.
נחמה עמירב: צריכים לקחת בחשבון כי בית הספר יוקף במגדלים שישקיפו על אולם הספורט.
עירא רוזן: התוכנית שמוצגת היא תוכנית עיצוב שגבולותיה הם מגרש חום שבתוכו המבנה נמצא. הדרכים שמובילות לבי"ס הן מחוץ לתחום התכנון. התוכנית לא מתכננת את התנועה, אלא מציגה את העיצוב האדריכלי למבנה הציבור. במסגרת תוכנית תא/3000 דרום הקריה רואים את התכנון הכולל לאזור לרבות התכנון התנועתי שהוא נתון ומאושר.
אדריכל ליאור ציונוב: יש במבנה המוצע שני פירי ממ"דים 3 גרמי מדרגות ומעלית.
ראובן לדיאנסקי: מעלית אחת?
עירא רוזן: האפשרות לבנות את אולם הספורט בתת-הקרקע נבדקה אך נפסלה מטעמים כלכליים.
מיטל להבי: מגיעה לכאן תוכנית עיצוב לבי"ס עם רצון לעזור למינהל החינוך והראיה כאן מצומצמת. זהו פרוייקט שילמדו כאן 1,100 ילדים אבל אי אפשר לצמצם שטח לאין סוף. סביבה חינוכית ולימודית חשובה והשאלות שנשאלו כאן צריכות פירוט יותר רחב. כמה שטחים פתוחים יש כאן ?
ליאור ציונוב: כ- 4500 מ"ר.
מיטל להבי: כל הדופן של דה וינצ'י אמורה לשרת את דה וינצי והקריה ושפרינצק?
ליאור ציון: הכניסה הראשית לבית הספר תהיה מרוחב הפטמן.
דורון ספיר: מנסים להקים בבית ספר יותר קומות בצורה מאוזנת עם המגבלות וזהו האזור גם מבחינה תנועתית ברוב בתי הספר אין מעליות.
מיטל להבי: אני מבקשת להוסיף להחלטה כי במסגרת היתר יש להציג לאן עובר ביכורי עתים בתקופת הביניים. כמו כן לרשום איסור הפיכת שטחים פתוחים לכיתות.
דורון ספיר: העיריה פועלת כדין וסעיף זה מתייתר.
מיטל להבי: אני מבקשת כי נספח הסביבתי ייתן דגש לבדיקת חדרי השנאים וכד'.
נחמה עמירב: אנחנו לא בודקים את חדרי השנאים. ישנה החלטה של לשכת התכנון הארצית כי המתכננים הסביבתיים לא בודקים חדרי שנאים. עם זאת אגף הקרינה בודק את הערכים ויש החלטה של משרד הבריאות ששנאים לא יבנו במרחק של פחות מ-6 מ' מכיתות בית הספר יחד עם זאת אם יוכן דו"ח קרינה אנחנו נבדוק אותו.
ראובן לדיאנסקי: אפשר לקבל החלטה על הכנת דו"ח קרינה מתאים שייבדק ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.
מיטל להבי: כמה קומות בסופו של דבר? וכן תשובה יותר ברורה לגבי המערך התנועתי
עירא רוזן: אלו הסדרי התנועה מכח התכנית המאושרת.
מיטל להבי: אי אפשר שהסדרי התנועה ישענו על תוכניות אחרות
דורון: תוכנית התנועה תבדק שוב ונושא שימושים החלופיים יוצגו לעת היתר הבניה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחוו"ד צוות.
מיטל נמנעת
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : הועדה המחוזית.

מיקום: שכונת תל ברוך הותיקה.

כתובת:
תל אביב - יפו
שכונת תל-ברוך,
בית חורון 10א'

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6627	מוסדר	חלק מהגוש	239

שטח התכנית : 0.535 ד'

מתכנן: אדר' עבדאלמג'יד שעבאן.
יזם: אורלי אלפסי, חי ישראל אלפסי.
בעלות: קק"ל והחוכרים הנ"ל.

מצב תכנוני קיים : ע"פ תב"ע מס' 256, 20% *2 קומות, קווי הבנייה המינימליים לצד הם 4 מ', לחזית-6מ'.

<u>רקע</u> :

מצב תכנוני מוצע קודם : ע"י אדר' אריה מזוריק -
עקב חריגת בנייה מבוקש לאשר צמצום קו הבנייה הצידי ל-2.5 מ', זאת ללא שינוי ביתר הוראות וזכויות הבנייה.

חו"ד צוות התכנון :
לאור הנחיית משרד הפנים ומה"ע, אין לקדם תב"ע נקודתית להכשרת עבירות בניה.
לשיקול דעת הוועדה.
אם תאשר להפקדה, יש לקבל כתב שיפוי מהיזם טרם ההפקדה בפועל.

חוו"ד מהנדס העיר שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/08/2010
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/08/2010

בישיבתה מספר 0027-10ב' מיום 24/11/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון</u>:
אדר' אריה יוסף מזוריק הציג את חריגת הבניה ודיווח שהתיק מתנהל בבית המשפט.
עו"ד דורון ספיר - מבקש שהמבקשים/יזמים יעבירו לצוות המקצועי את כל המסמכים הרלוונטים לנושא, כמו : בקשה שהוגשה לרישוי שבה הוחלט לקדם תב"ע בנושא, החלטת ועדת הערר שבה גם הומלץ להכין תב"ע להסדרת הנושא ופרוטוקולים של בית משפט.
יש להחזיר לוועדה לאחר גיבוש חוו"ד הצוות המקצועי ביחד עם השרות המשפטי.

<u>הועדה החליטה</u>:
לשוב ולדון לאחר שהמבקשים/יזמים יעבירו לצוות המקצועי את המסמכים הרלוונטים כמפורט במהלך הדיון לעיל, ולאחר גיבוש חוו"ד הצוות המקצועי בשיתוף עם השרות המשפטי.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן וולוך, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

<u>דיון נוסף</u>:
מבדיקת המסמכים עם היועמ"ש עו"ד שרי אורן עלה כי וועדת הערר אישרה בניית קיר אטום בקו בניין צדדי של 2.80 מ' במקום 4 מ', בהליך של הקלה.
התכנית שמבוקשת מתיחסת לאותו קיר אטום, אך מבקשת קו בניין צדדי של 2.50 מ'.
השרות המשפטי בדיעה שאין הצדקה לקידום תב"ע עבור 30 ס"מ.

חו"ד צוות התכנון :
לשיקול דעת הוועדה.

בישיבתה מספר 0001-11ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון</u>:
עו"ד יצחק שמלה הציג את השתלשלות הדברים.
אדר' אריה יוסף מזוריק הציג את התכנית.
עו"ד שרי אורן שאלה : מדוע עבור 30 ס"מ צריך לאשר לכם תב"ע בסו"מ?

עו"ד שלמה ענה כי זה בעקבות החלטת ועדת ערר שקבעה שיש צורך להרוס את הקיר ויש קושי להרוס את הקיר.
עו"ד שרי אורן - אתם צריכים להציג מצגת מסודרת ומאורגנת בפני חברי הועדה ולנסות לשכנע אותה שיש צורך לאשר את זה.
חברי הועדה מבקשים לראות מצגת מסודרת, אשר תראה את המבנה עם החריגה לעומת קווי הבניין והמגרש.

<u>הועדה החליטה</u>:
לשוב ולדון עם מצגת מסודרת.

משתתפים: נתן וולוך, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, ארנון גלעדי, אסף זמיר ושמואל גפן.

<u>הנושא הובא לדיון חוזר</u>.

חו"ד הצוות התכנון:
לשיקול דעת הוועדה.

בישיבתה מספר 11-0017ב' מיום 06/07/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>:
עו"ד שמלה הציג את התכנית.
עו"ד שרי אורן הסבירה לועדה שלא ניתן לאשר את הבקשה שלהם במסגרת ההקלות מכיוון שהקלות כבר אושרו להם.
שמוליק מזרחי שואל: אם מדובר במגרש שלו למה זה צריך להפריע לנו?
ארנון גלעדי אומר שצריך מדיניות אחידה לחריגות בניה.
עו"ד דורון ספיר אומר שמי שבנה את הקיר לא בנה אותו בתמימות מדובר בחריגה של מטר וחצי- זה נימוק לא לאשר את הבקשה .
כרמלה עוזרי - בהחלטת ועדת ערר כתוב שזה לא מפריע לאף אחד, לא מדובר רק בקיר אלא גם פגיעה בבית, במטבח, אולי זה נעשה בתום לב.

<u>הועדה החליטה</u>:
הועדה לא רואה מקום לאשר את הבקשה הואיל ומדובר בחריגה של מטר וחצי מקו הבניין הצדדי 4 מ', ולא בחריגה של 30 ס"מ מקו בניין של 2.80 מ' (קו בניין לאחר הקלה), וזאת על מנת לא לעודד את הציבור לביצוע חריגות בניה והסדרתן בשלב מאוחר יותר בתב"ע.

שמואל גפן וכרמלה עוזרי נמנעו מההחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

במסגרת ערר תא/5489/11 שהגישו המבקשים - ישראל (חיים) ואורלי אלפסי, התקיים ביום 19.1.12 דיון בפני ועדת הערר בראשותו של היו"ר עו"ד מיכה גדרון. ביום 19.1.12 קבעה ועדת הערר, כי יש להחזיר את הדיון בתכנית לוועדה המקומית על מנת שזו תדון בה בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה. היינו, לאור שיקולים תכנוניים ולא רק לאור חריגות הבניה.

<u>חוו"ד מהנדס העיר</u>:
בנכס הנדון ניתנה אפשרות לחריגת בנייה של 10% מקו בניין צדדי, בהתאם למותר בתקנות, ואף ניתנה אפשרות לחריגה של 30% בקיר אטום. היינו, ניתנה אפשרות להגיע למרווח של 2.80 ס"מ בין הבית לגבול המגרש הצפוני, במקום מרווח של 4 מ' כנדרש בתב"ע המאושרת לשכונה וזאת בהליך של הקלה.
להקלה שהתבקשה הוגשה התנגדות השכנים הגובלים בצד זה של הבית.
אלא שהבנייה בפועל חורגת אף מעבר לאמור לעיל והבקשה כעת היא להותיר מרווח צדדי של 2.5 מ' בלבד במקום 4 מ' הנדרשים.

אין כל הצדקה לצמצום קווי הבניה עד כדי המבוקש ולקרב את הבנייה של הבתים, שכן בראייה כוללת יש לשמור על קווי בניה שאושרו מתוך מחשבה תכנונית כוללת לאיכות חיים בשכונה ולמרווחי בנייה הולמים לאופי הבניה.
לפיכך, מומלץ לא לאשר הבקשה לשינוי תב"ע.

בישיבתה מספר 12-0007ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
עו"ד הראלה אברהם-אוזן דיווחה לועדה על החלטת ועדת ערר בפני הועדה והוצגה חוו"ד תכנונית מטעם מהנדס העיר.

הועדה החליטה:
לא לאשר הבקשה לשינוי תב"ע מהנימוקים כמפורט מטה :
בנכס הנדון ניתנה אפשרות לחריגת בנייה של 10% מקו בניין צדדי, ע"פ המותר בתקנות החוק, ואף אפשרות לחריגה של 30% בקיר אטום. היינו, ניתנה אפשרות להגיע למרווח של 2.80 ס"מ בין הבית לגבול המגרש הצפוני, במקום מרווח של 4 מ' הנדרש בתב"ע מאושרת לשכונה. זאת בהליך של הקלה.
להקלה שהתבקשה הוגשה התנגדות השכנים הגובלים בצד זה של הבית.
אלא שהבנייה בפועל חורגת אף מעבר לנ"ל והבקשה כעת היא להותיר מרווח צדדי של 2.5 מ' בלבד, במקום 4 מ' הנדרשים.
אין כל הצדקה לצמצום קווי הבניה עד כדי המבוקש ולקרב את הבנייה של הבתים, שכן בראייה כוללת יש לשמור על קווי בניה שאושרו, מתוך מחשבה תכנונית כוללת לאיכות חיים בשכונה ולמרווחי בנייה הולמים לאופי הבניה.

משתתפים : דורון ספיר, אסף זמיר, ארנון גלעדי ואהרון מדואל.

המבקשים פנו שוב לוועדת הערר.

בתאריך 13.8.12 עלה הנושא לדיון נוסף בפני ועדת הערר, במסגרת ערר תא/5277/12, וזו החליטה:

לקבל את הערר במובן זה שהתכנית תופקד והוועדה המקומית תחליט בתכנית לאחר שמיעת ההתנגדויות, אם יוגשו. עוד ציינה ההחלטה, כי אם התכנית לא תאושר, תעמוד לעוררים זכות לערור על ההחלטה בפני וועדת הערר.

לאחר שנועדו הגורמים המקצועיים במינהל ההנדסה במטרה לקדם את הפקדת התכנית הנקודתית, בהתאם לתקנון ולתשריט שהוגשו מטעם המבקשים, נמצא כי קיים פער בין חישובי השטחים שהוצגו במפרט הבקשה שהוגשה לבין המצב הבנוי בפועל ובאם מטרתה של התכנית הינה הוצאת היתר בניה לבנוי בפועל, הרי שעליה לכלול גם תוספת שטחי בניה על אלו המותרים מכוח תכנית מס' 256 החלה על המגרש, כאשר תוספת זו של שטחי בניה כמבוקש הינה נושא שאינו בסמכות הועדה המקומית אלא בסמכות הועדה המחוזית בלבד.
לאחר תיקונים רבים שנדרשו בהגשות המבקשים (בין היתר לאור הגשות ללא חישוב שטחים וללא התאמה למצב הקיים וכד') נקבע דיון בערר שבכותרת, אשר נדחה מעת לעת.

בינתיים, נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, הקובע, בין היתר, כי תכנית בסמכות ועדה מקומית, לעניין ועדת מקומית עצמאית כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, יכול שתהיה גם תכנית מפורטת הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים.
נוכח תיקון 101, הגישה הועדה המקומית הודעה לוועדת הערר, לפיה השטחים הבנויים בפועל אותם מבוקש להכשיר בדיעבד במסגרת התכנית הנקודתית, עולים בקנה אחד עם הוראות סעיף 62(א)(1)(א)(1) לחוק התכנון והבניה. בהתאמה, ביום 23.7.15 ניתנה החלטת ועדת הערר כי ערר תא/5277/12 ימחק.

ביום 11.3.16 הועברה התכנית הנקודתית ומסמכיה הנלווים לצוות התכנון, לאורם התברר כי רצונם של המבקשים הוא לפעול כעת לשינוי קווי הבניין ולהגדלת השטחים מעבר לאלו הבנויים בפועל ומעבר לאלו שהורתה ועדת הערר כי תוגש לבחינתה של הועדה המקומית, כאשר סך השטחים המבוקשים כעת אינו עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 62(א)(1)(א)(1), המתירה תוספת מקסימלית כוללת של 50 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות), ומשכך אינה בסמכות הועדה המקומית אלא בסמכות הועדה המחוזית.

במאמר מוסגר יצוין, כי כנגד הבניה הבלתי חוקית בנכס ניתן ביום 30.3.16 פסק דין בעפ"א 30984-02-16, לפיו צו ההריסה יכנס לתוקפו ביום 29.4.16. כמו כן, ביום 14.7.16 ניתנה החלטה בת.פ. 01050011495, לפיה הואיל ומדובר בתיק משנת 2005 והשנה 2016, יש לדחות את הבקשה לעיכוב ביצוע הצו ולקיימו בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי מיום 30.3.16.

מצב תכנוני מבוקש:

כאמור, במרץ השנה הגיש אדר' שעבאן, מטעם המבקשים, מסמכי תכנית עם בקשה לשינוי ק.ב. צידי ל-2.4מ' (במקום 4מ' המאושר בתב"ע) ולחזית- 4מ' (במקום 6מ' המאושר בתב"ע) וכן תוספת שטחים מעבר לשטחים הבנויים בפועל ומעבר לסך השטחים שרשאית הועדה המקומית לאשר לאור סעיף 62(א)(1)(א)(1). לפיכך, לצורך אישור התכנית וסך השטחים המבוקשים במסגרתה, יש להעבירה לדיון בפני הועדה המחוזית.

חוו"ד : (מוגש ע"י צוות צפון, בתיאום השרות המשפטי)

לא להמליץ לאשר את הבקשה לשינוי תב"ע מהנימוקים המפורטים להלן :
בנכס הנדון ניתנה אפשרות לחריגת בנייה של 10% מקו בניין צדדי, על פי המותר בתקנות התכנון והבניה, ואף ניתנה אפשרות לחריגה של 30% בקיר אטום.
היינו, ניתנה אפשרות להגיע למרווח של 2.80 ס"מ בין הנכס הנדון לגבול המגרש הצפוני וזאת במקום מרווח של 4 מ' הנדרש בתב"ע המאושרת והחלה בשכונה.
להקלה שהתבקשה הוגשה התנגדות ע"י השכנים הגובלים בצד זה של הנכס.
בפועל, הבנייה הקיימת חורגת אף מעבר למפורט לעיל והתבקש להותיר מרווח צדדי של 2.4 מ' בלבד במקום 4 מ' הנדרשים בתב"ע, ובחזית התבקש מרווח של 4מ' במקום 6מ' המותרים ע"פ התב"ע).

כמפורט לעיל ולאור הדיונים שהתקיימו בפני ועדת הערר, הועדה המקומית התבקשה להפקיד את התכנית הנקודתית ולהחליט בה לאחר שמיעת ההתנגדויות. אולם כעת, מבוקש לאשר שטחים בנויים מעבר לאלו שהוצגו בפני ועדת הערר ומעבר לשטחים שמוסמכת הועדה המקומית לאשר. כלומר, במסגרת התכנית הנקודתית מבוקש כעת להוסיף שטחים בנויים ולא רק להכשיר את הקיים.

לעמדת גורמי התכנון, אין כל הצדקה תכנונית וציבורית לצמצום קווי הבניה עד כדי המבוקש ולקרב את הבנייה של הבתים, שכן בראייה כוללת יש לשמור על קווי הבניה שאושרו לאחר מחשבת תכנונית כוללת לאיכות חיים בשכונה, בין היתר, לצורך שמירה על מרווחי בנייה הולמים לאופי הבניה והשכונה.
קל וחומר, כי אין כל הצדקה לאשר שטחים בנויים מעבר לאלו הקיימים בפועל ולהביא לתוצאה תכנונית המאשרת תכנית נקודתית לנכס יחיד בשכונה ובאופן החורג משמעותית מעבר לזכויות הניתנות ליתר הנכסים בה.

בישיבתה מספר 16-0019ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 16-0020ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
לבקשת היזם הנושא ירד מסדר היום.

הועדה מחליטה:
לשוב ולדון בעוד 30 יום במידה והיזם ונציגו לא יגיעו לדיון, הועדה תידון בתוכנית גם ללא נוכחותם.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

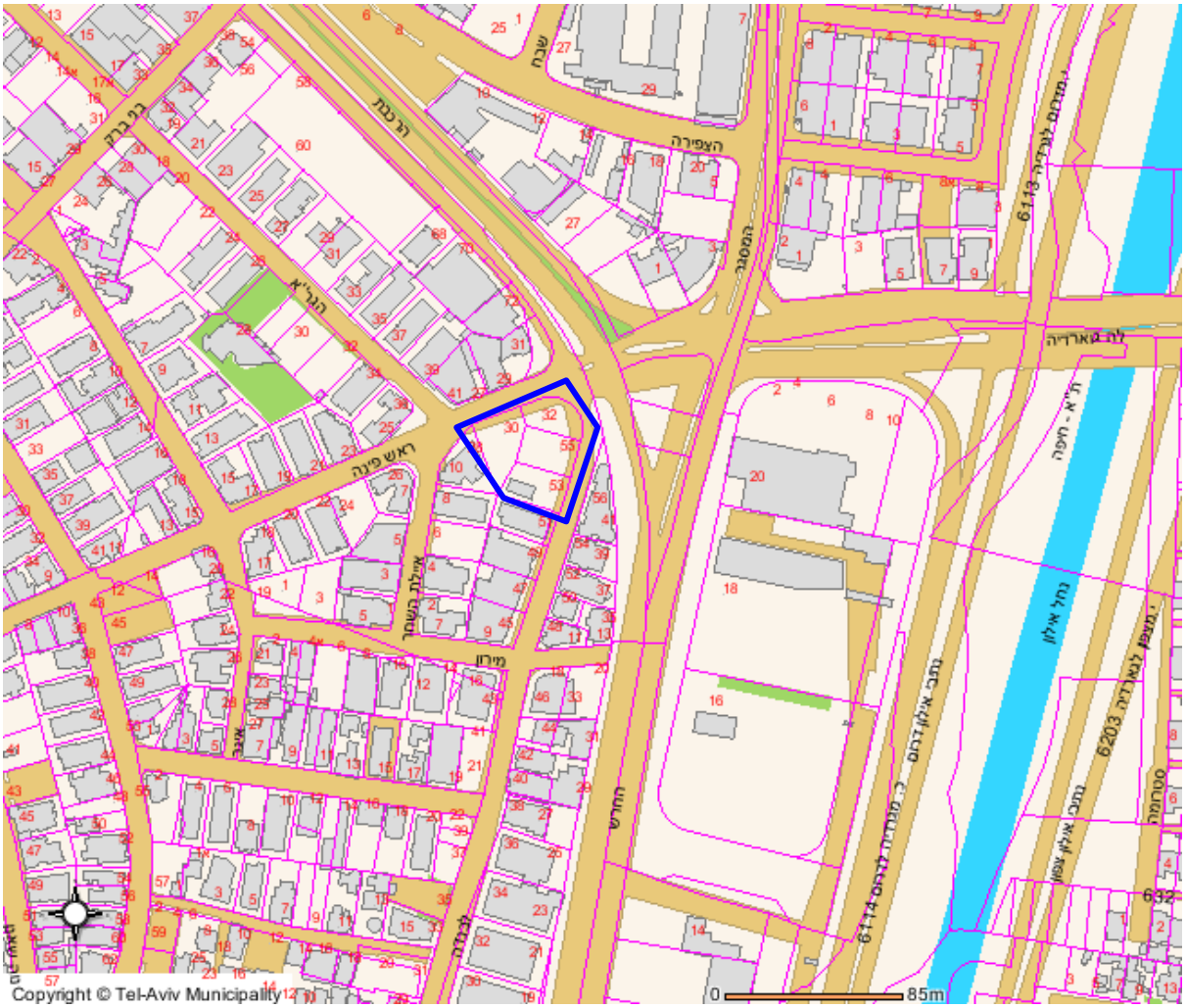
מטרת הדיון: דיון להפקדה

מיקום: במפגש הרחובות הרכבת, לבנדה וראש פינה בסמוך לצומת לה גארדיה המסגר.

כתובת:
תל אביב - יפו
שכונת נוה שאנן,ת.מרכזית
ראש פינה 32

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק מהגוש	73-76	



שטח התכנית : 1,994 מ"ר.

מתכנן: ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

יזם: פרק מישור בע"מ, א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

בעלות: פרק מישור בע"מ.

מצב השטח בפועל: המגרשים הנדונים משמשים את חב' אלדן לניהול עסקי רכב.

הסביבה הקרובה מאופינת בשימושים לתעשיה ברח' לבנדה, ובמגורים ברח' ראש פינה, ברחוב הרכבת מבני תעסוקה שונים, אושרו מספר תכניות למגדלי משרדים.

מדיניות קיימת:
התכנית ממוקמת על התפר בין מתחם רח' הרכבת ממערב לבין מתחם רח' החרש ממזרח בכניסה לשכונת נווה שאנן מצד צומת לה גוורדיה.
במתחם החרש ממזרח לאורך האיילון מקודמות תכניות ביעודי מע"ר עד 32 קומות, וכיום חלקן נמצאות בבניה.
במתחם הרכבת ממערב קיימות תכניות מאושרות לבניה מע"רית בהיקף של 450% ועד 25 קומות.
הגדרות תכנית המתאר העירונית לרח' הרכבת קובעות יעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני, הכולל שימושים למסחר משרדים, ומגורים בהיקף של 25% מסך השטח העיקרי המוצע.
היקף זכויות הבניה המירביות הנגזרות עפ"י תכנית המתאר ביחס לגודל המגרש והקרבה לשירות מתע"ן עומדות על כ-9.0 רח"ק. השטח העיקרי הנגזר מיחס זה עומד על כ- 640%, וכ- 40% שטחי שרות על קרקעיים. נפח הבניה עפ"י תכנית המתאר עומד על 25 קומות.

מצב תכנוני קיים:
במקום חלות תכניות (184+F) ביעוד מסחרי2, ח,מ, ע-1 , 50 , 219 , 3440 , תמ"מ- 5 [בהפקדה]
זכויות בניה כ-187.5% (לא כולל קומת הגג ומרתפים) בבינוי של עד 4 קומות. השימושים המותרים הם למסחר ומגורים.

מצב תכנוני מוצע:
בתכנית המוצעת באות לידי ביטוי הגדרות תכנית המתאר העירונית לרח' הרכבת, הקובעת יעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני, הכולל שימושים למסחר משרדים, המגורים בהיקף של 25% מסך השטח העיקרי המוצע. מוצע יצירת מתחם תכנוני מאוחד על שטח קרקע כולל של כ- 2 דונם, כאשר קומת הקרקע מפולשת עם שימוש למסחר וכן עד 2 קומות מסחריות מעליה, בקומות עליונות משרדים ומעליהם קומות המגורים סה"כ 25 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
היקף זכויות הבניה המוצעות עומד על כ-620% שטח עיקרי וכ- 40% שטחי שרות על קרקעיים. והינו במסגרת הזכויות המירביות התואמות את הוראות תכנית המתאר.

טבלת זכויות בניה מוצע:

יעוד	שטח עיקרי					שטחי שירות.			
	מעל הקרקע [3]		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
מע"ר הכולל:		100	---	---	12,360	4,944	40	14,305	כ-717
1. מסחר	1,000	8	---	---					
2. משרדים	8,270	67	---	---					
3. מגורים	3,090	25	---	---					

1. % מהשטח העיקרי
2. % משטח הקרקע

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	203 (לא כולל קומת הגג)	620
שטח עיקרי	מ"ר	4,047.0	12,360.0
זכויות בניה לקומה	אחוזים	כ- 34%	כ-30% בממוצע
שטח עיקרי	מ"ר	כ- 680 בממוצע	כ- 600 בממוצע
גובה	קומות		
	מטר	כ-26.5	110.0 מ'
	תכסית		כ- 50%
מקומות חניה		לפי תקן	לפי תקן

תמהיל ומס' יח"ד:
מוצעות 41 יח"ד בקומות העליונות כאשר גודל ממוצע ליחידת דיור לא יקטן מ-75 מ"ר ושטח דירה מינימאלי לא יפחת מ-55 מ"ר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
התכנית ממוקמת על התפר בין מתחם הרכבת ממערב לבין מתחם רח' החרש ממזרח בכניסה לשכונת נווה שאנן מצד צומת לה גוורדיה.
הפרויקט הנדון ממוקם בצומת אסטרטגית בנקודת החיבור בין שני המתחמים הנ"ל והינו חולש על נקודת הכניסה לת"א מצומת לה גארדיה ורח' המסגר.
התכנון המוצע יוצר קומת קרקע מפולשת מגוננת ופתוחה בזיקת הנאה לציבור המתפקדת כהמשך המרחב הציבורי הפתוח, בכך מתאפשר שמירת המבטים והנראות של המרקם הבנוי הסובב במפלס הרחוב.
הבינוי המוצע מחולק למס' נפחים, דגש ניתן להקטנת התכסית הבנויה ובכך להדגיש את תמירות הבנין באופן התורם להקטנת תפישת המסה הבנויה ביחס לסביבה הקרובה . נפחי הבניה המוצעים שומרים על קו הרקיע המתוכנן של רח' הרכבת.
בנוסף ישומר מצוק הכורכר הטבעי בחלק המערבי של התוכנית עם גישה חופשית לציבור.

תנועה וחניה:
החניה תהיה תת קרקעית ומס' מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
מתוכננות 9 קומות חניה תת קרקעיות לרבות חניות תפעוליות וחצר משק תת קרקעית.
מבוקשים שינויים להסדרי התנועה הקיימים בסביבה הקרובה לצורך הקלת הגישה למתחם.

איכות סביבה:
בוצע סקר סביבתי הכולל התיחסות לאופן בו ישפיע הבנין על סביבתו הקרובה מבחינת אקלים, משטר רוחות, הצללות וכדו'.

בניה ירוקה:
הבנין יעמוד בתקן בניה ירוקה.

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.

המלצת הצוות:
מומלץ לקדם הפקדת התכנית בכפוף ל-:
1. מס' קומות המרתפים יקבע ביחס לתקן החניה החדש התקף ולא יעלה על 6 קומות, יועדף פיתרון חניה אוטומטי לאור מגבלות גודל המגרש.
2. שינויים להסדרי התנועה הקיימים לאישור אגף התנועה.
3. תנאי למתן היתר הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי אשר תקבע את עיצוב הבנין לרבות מעטפת הבנין, חומרי הגמר, ואופן פיתוח השטח המגונן בזיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע המפולשת.

4. יחתם כתב התחיבות, הסכם משימות פיתוח וכתב שיפוי כתנאי להפקדת התכנית.

בישיבתה מספר 0021-12ב' מיום 05/09/2012 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אלי דיגא מציג את התוכנית: מוצע בנין ביעוד מע"ר בגובה 25 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, התכנית ממוקמת על התפר בין מתחם רח' הרכבת ממערב לבין מתחם רח' החרש ממזרח בכניסה לשכונת נווה שאנן מצד צומת לה גוורדיה ובמיקום אסטרטגי בכניסה לעיר ממזרח.
במתחם החרש ממזרח לאורך האיילון מקודמות תכניות ביעודי מע"ר עד 32 קומות, וכיום חלקן נמצאות בבניה.
במתחם הרכבת ממערב קיימות תכניות מאושרות לבניה מע"רית בהיקף של 450% ועד 25 קומות וכיום חלקן נמצאות בבניה.
הגדרות תכנית המתאר העירונית לרח' הרכבת קובעות יעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני, הכולל שימושים למסחר משרדים, ומגורים בהיקף של 25% מסך השטח העיקרי. השימושים המוצעים תואמים את הוראות תוכנית המתאר.
מציג את המגדל מכמה זויות. מציג את קומות המשרדים ומגורים בקומות עליונות כחלק מ-25% השטחים המותרים. מוצעת קומה מפולשת אשר תירשם כזיקת הנאה לציבור כדי שאנשים יהנו מבתי קפה וכד'. יש שטחי מסחר בקומת הקרקע המפולשת ובמפלס העליון.
כרמלה עוזרי: מה המרחק מהבנין הכי קרוב למגדל.
גילי ברכה: כ-10 מטר.
אלי דיגא: מציג את רצועת הרכבת. הבנין משלים את סדרת המע"ר לאורך רח' הרכבת.
כרמלה עוזרי: זהו בנין לשמור המגדל שגובל אליו?
אלי דיגא: כן
אסף זמיר: מה ההתייחסות לחתך רחוב, יש להגדיר מחדש את אורך החיים ברחוב.
כרמלה עוזרי: תראה לי שוב את הבנין לשימור.
אסף זמיר: בסוף זה יכול להיות זה צרופה של בניה לגובה עם רחוב מת, זה יכול להיות סיטי .
אפשר לאמץ את התאוריה של הניו יורקים להסתכל למטה.
אורלי אראל: השאלה הזו נשאלה לפני 15 שנה על מע"ר שד' רוטשילד והיום אף אחד לא שואל.
אם נדע לתת חיים באזור מעורב של מגורים, תעסוקה סחר ושטחי ספורט וכל מה שנותן חיים בעיר זה יהיה נפלא.
אסף זמיר: את חושבת שאנחנו הולכים להצליח בזה.
אורלי אראל: אנחנו הולכים לעשות מסחר בקומת הקרקע ולאורך חזיתות של מבואות. וה-25% מגורים שאנחנו מחייבים לעשות באותם אזורים נותנים את החיים.והקרבה לאזורי מגורים אחרים נותנים את החיים.
אסף זמיר: כל הבנינים שמסביב אנחנו מתכננים שם קולונדה?
אלי דיגאָ: לא קולונדה אבל יש חזיתות מסחריות גבוהות שמלוות את הרחוב
דורון ספיר: למה הבנין אליפסי למה לא משולש?
נמרוד רגב: המגרש עצמו יש לו בעיתיות מסויימת הנפח קטן. היינו צריכים לנצל את מינימום שטח המגרש עשינו המון חלופות, אך אנחנו נקשיב לעיריה אם תהיה בעיה עם החזות.
אלי דיגא: תנאי לקבלת היתר בניה הוא אישור תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, במסגרת תכנית העיצוב יקבע עיצוב מעטפת הבנין כאשר התפישה העיצובית כיוונה לפירוק מסת הבנין כדי להקטין את הנראות של הנפחים המוצעים.
כרמלה עוזרי: הכניסות ויציאות
אלי דיגא: הכניסות ויציאות לחניון תת קרקעי לכיוון רח' לבנדה, מבקשים כרגע 9 קומות חניה. המלצת הצוות לשלב פתרונות אוטומטים על מנת להקטין את מס' קומות החניה לכ-6 קומות.
נמרוד רגב: אנחנו חושבים על חלופה מכנית להקטין את קומות החניה, אבל תיאום מול אגף תנועה ייעשה הכל הוא עדיין בשלב תכנוני בוסר.
אלי דיגא: ירשם כי תנאי להעברה למחוז יהיה חתימה על הסכם משימות פיתוח וכתב שיפוי וכתב התחיבות שעוד לא נעשה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. מס' קומות המרתפים יקבע ביחס לתקן החניה החדש התקף ולא יעלה על 6 קומות, יועדף פיתרון חניה אוטומטי לאור מגבלות גודל המגרש.
2. שינויים להסדרי התנועה הקיימים לאישור אגף התנועה.
3. תנאי למתן היתר הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי אשר תקבע את עיצוב הבנין לרבות מעטפת הבנין, חומרי הגמר, ואופן פיתוח השטח המגונן בזיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע המפולשת.

4. תנאי להעברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית הינו חתימת היזם על כתב שיפוי, כתב התחייבות והסכם משימות פיתוח.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי ואסף זמיר.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 825 מיום 03/08/2015 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:

הארץ	21/04/2016
ישראל היום	22/04/2016
העיר	21/04/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

גרש טובי בע"מ	הרכבת 58 תל אביב 6777016
עו"ד סיגלית שחמון	דרך בגין מנחם 132 תל אביב - יפו 6701101
עו"ד דן בן נור בשם הבעלים זכויות	

1. התנגדות עו"ד שגית שחמון בשם היזמים חברת פרק מישור בע"מ, חב' א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. הבעלים של גוש 6977 חלקה 73,74,75,76,		
טענה	**מענה**	**המלצה**
1.1 התנגדות להחלטת הועדה המחוזית סעיף 1 ה'- "רכס הכורכר- סביב רכס הכורכר תישמר רצועה של 5 מ' במפלס הקרקע ללא בינוי וללא עמודים. גובה הבניה מעל רכס הכורכר יהיה לפחות 3.0 מ'. מבקשים לאפשר הקמת עמודים במרחק 2.5 מ' על מנת להקטין עומסים על הבניין ועלות כלכלית גבוהה.	רכס הכורכר הינו שריד למצוק כורכר היסטורי הנמצא ממערב לפרויקט המתוכנן כאשר חלקו נמצא בתחום המגרש נשוא התכנית ויעודו הוגדר כשצ"פ, ורובו בתחום החלקה הגובלת ממערב עליה קיים בנין המוגדר לשימור עפ"י תכנית השימור. קיים הפרש גובה בין החלקה הגובלת למגרש הנדון בגובה של כ- 3 מ'. קיימת חשיבות לשימור מצוק הכורכר ושילובו בפיתוח העתידי של הבניין, קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום הרצועה הנ"ל, כמו גם הפנית החזית המסחרית לתחום זה. לכן שמירה על מעבר חופשי יש בה חשיבות רבה,	לדחות את ההתנגדות

1.2 התנגדות להחלטת הועדה המחוזית סעיף 3 ב'- "יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית- פנויה מבינוי. התכסית הבנויה תכלול את שטח רכס הכורכר וריצוף מאפשר חלחול". לאור אופיו של המגרש ושיפועי הקרקע הקיימים בו אשר לא מאפשרים עצירה וחלחול יעילים של נגר עילי, הרי הפתרון המיטבי המתבקש יהיה לתכנן את החדרת הנגר העילי באמצעים מכאניים.	תכנית ע1 לבניה במרתפים שהוראותיה הינם חלק ממסמכי התכנית קובעת תכסית בנויה של 80% משטח המגרש כאשר היתרה מיועדת לחלחול. ניתן להגדיל את התכסית הבנויה בשלב היתר הבניה כהקלה בתנאי הבטחת תנאים והוראות לשיקולו של מהנדס העיר להבטחת צרכי משק המים וניקוז מי נגר על קרקעיים, לרבות שימוש באמצעים מכאניים. התכנית כפי שהופקדה אפשרה תכסית בנויה למרתפים של 85%. רכס הכורכר הוגדר ביעוד שצ"פ ושטחו כ- 156 מ"ר, בנוסף מוגדרת זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח של כ- 100 מ"ר בתחומה בהתאם לנספח הבינוי אין בניה בתת הקרקע, נכך שסך השטח עומד על כ- 255 מ"ר המהווים כ- 15% משטח המגרש המיועדים לניקוז מי נגר עילי.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. לחשב את שטח החילחול הנדרש משטח החלקות ברוטו טרם ההפקעה לשצ"פ.
2. התנגדות עו"ד טובי גרש בשם בעלי הזכויות של גוש 6977 חלקה 72.		
טענה	**מענה**	**המלצה**
2.1 עפ"י תכנית המתאר נדרשת הכנת תכנית מפורטת לכל המתחם, טרם אישור תכנית זו.	בהוראות תכנית המתאר המופקדת הופיע סעיף הקובע הכנת מסמך מדיניות לכל יעוד התעסוקה באזור 802 וזאת טרם אישור תכניות . בתיקונים המוצעים ע"י הועדה המקומית לתכנית המתאר סעיף זה שונה מכיוון שבמתחם זה המשתרע לכל אורך הגדה הדרומית של רח' הרכבת עד צומת לגווארדיה אושרה מדיניות תכנונית בוועדה המקומית כחלק מיישום תכנית האב לשכונת נוה שאנן. בהתאם למסמך זה קודמו מספר תכניות ואף נבנו מגדלים לתעסוקה בפועל.	לדחות את ההתנגדות
2.2 יש לקבוע הוראות לשימור מצוק הכורכר, יש לקבוע הוראה האוסרת בניה בשטח המצוק, יש לתקן את קו הבניין לתעסוקה, יש לקבוע הוראות להקמת דיפון לאורך המצוק טרם תחילת העבודות על מרתף החניה.	בתקנון התכנית סומן שטח מצוק הכורכר כשצ"פ. מכאן שלא תתאפשר כל בניה בתחום זה. כן נכתב כי יוכן דוח ע"י יועץ סביבתי מומחה לאישור מהנדס העיר לאופן בו ישומר מצוק הכורכר ושמירתו בזמן הבניה. ניתן להוסיף לתקנון כי טרם קבלת היתר בניה יוכן דו"ח הנדסי לאישור מהנדס העיר שיבטיח אי פגיעה במצוק וכתוצאה מכך בחלקת המתנגדים.	לקבל ההתנגדות בחלקה. לקבוע כי טרם קבלת היתר בניה יוכן דו"ח הנדסי שיבטיח אי פגיעה במצוק הכורכר.
2.3 יש לערוך תיקונים בתכנית על מנת להתאים את הבינוי המוצע למגדל מעורב לתעסוקה, מגורים	התכנית המקודמת נמצאת על רצועת המע"ר המטרופוליני ברח' הרכבת וממוקמת על צומת לגוארדיה ראש פינה, לבנדה. מיקום זה מצדיק בניה	לדחות את ההתנגדות

ומסחר לסביבה הבנויה ובמקרה זה למבנה הקיים בן 4 קומות לשימור באופן שיצור גישור על פערי הגובה הנ"ל בהתאם להנחיות רלוונטיות בתכנית המתאר.	אינטנסיבית לתעסוקה, מסחר בשילוב מגורים. תכנית המתאר התיחסה לבינוי המוצע משני עברי רח' הרכבת. כאשר בצד הצפוני (מתחם חסאן ערפה) הבינוי המוצע עד 40 קומות, בעוד שבגדה הדרומית הבינוי המאושר עמד על 25 קומות וזאת מתוך הכוונה ליצר מדרג "גישור" לבינוי המרקמי המאפיין את שכונת נווה שאנן העומד על 8 קומות. מגרש המתנגדים נמצא בנקודה טופוגרפית גבוהה על מצוק הכורכר הינו חלק מהבינוי האופייני לשכונת נוה שאנן העומד על כ-8 קומות. (תכנית השימור קבעה מבנה זה לשימור בהגבלות מחמירות, במקרה זה גודל המגרש ושטח הקומה הטיפוסית המוצעת בבניין החדש אינו מאפשר נסיגות משמעותיות ביחס למגרש הגובל.	
2.4 היה וידחו טענות המתנגדים יוטל נטל של תשלום פיצויים למתנגדים.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

3. התנגדות עו"ד דן בן נר בשם הבעלים של גוש 6977 חלקה 243		
טענה	**מענה**	**המלצה**
3.1 אישור תכנית למגדל תעסוקה בסמיכות למגרש המתנגדים יהווה פגיעה בהם בהיבטים הבאים: חסימת שדה הראיה, אור ואויר.	טרם הבאת התכנית לאישור הועדה המקומית הוכן דו"ח סביבתי לבחינת ההשפעות הסביבתיות לרבות הצללה, אוויר. עפ"י ממצאי הדו"ח הפגיעה במגרשים הגובלים הייתה בגדר הסביר.	לדחות את ההתנגדות הוכן דו"ח סביבתי שאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית טרם הפקדת התכנית.
3.2 גישה למרתפי החניה היא מרח' לבנדה דבר שיצור עומס תנועה רב על מגרש המתנגדים.	התכנית עברה את אישור אגף התנועה בעירייה לרבות התייחסות יועץ התחבורה של הועדה המחוזית, תקן החניה שנקבע למגורים עומד על חניה אחת בלבד לכל דירה. מס' מקומות החניה לשימושי התעסוקה והמסחר יהיו בהתאם לתקן התקף.	לדחות את ההתנגדות התכנית אושרה ע"י כל הגורמים הרלוונטיים.
3.3 חפירת 8 קומות מרתף תחייב ביצוע עיגון פולשני למגרש המתנגדים. מבקשים לכלול את מגרש המתנגדים בתחום התכנית המוצעת במידה וימצא לנכון שאכן תהיה פגישה ברכושם.	בהחלטת הועדה המקומית אושר לבנות עד 6 קומות חניה בהתאם לתכנית ע1. ועדה מחוזית המליצה על עד 8 קומות מרתף. על מגרש המתנגדים מקודמת בימים אלו תב"ע שמספרה 507-0182956 רצועת לבנדה מערב, המשנה יעוד קיים לתעשיה ליעוד מעורב של מסחר ומגורים. מכאן שאין צורך לצרפם לתכנית הנ"ל.	לקבל את ההתנגדות בחלקה לקבוע שהפתרונות ההנדסיים לשלב הביצוע יהיו לאישור מהנדס העיר טרם קבלת היתר בניה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן להל"ן:

1. להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית- פנויה מבינוי לצורך חלחול, ולקבוע שהתכסית תחושב משטח החלקות ברוטו טרם ההפקעה לשצ"פ.
2. לקבוע כי טרם קבלת היתר בניה יוכן דו"ח הנדסי שיבטיח אי פגיעה במצוק הכורכר.
3. לקבוע שהפתרונות ההנדסיים לשלב הביצוע יהיו לאישור מהנדס העיר טרם קבלת היתר בניה.

לדחות את שאר ההתנגדויות.

הועדה המקומית ממליצה לבצע תיקונים טכניים בתקנון התכנית הנובעים מכך שבהוראות התכנית המופקדת אין התייחסות להקצאת שטחי ציבור בנויים בפרויקט, הקצאה השטחים נעשתה בהחלטת הועדה המחוזית.
התיקונים כוללים:

1. יש למחוק מסעיף 2.1 "מטרת התכנית":-

1.1 "מ"ר כוללים לצרכי ציבור" ובמקומו יבוא "מ"ר עיקרי לצרכי ציבור".

1.2 "לשימוש חינוך, תרבות וקהילה".

2. יש למחוק את סעיף 2.2 ח' "עיקרי הוראות התכנית":-

"קביעת 650 מ"ר כוללים לצרכי ציבור, לשימוש חינוך, תרבות וקהילה " ובמקומו יבוא "קביעת 650" מ"ר עיקרי לצרכי ציבור".

3. יש לפרט בסעיף 4.1.1 את השימושים והוראות ביחס לייעוד השצ"פ.
4. יש להוסיף בסעיף 4.4.1 ב' בקומת קרקע ובקומה א':-

יותרו השימושים לשטחים הציבוריים הבנויים: לשימושים של חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש , קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושרותים".

5. יש להוסיף בסעיף4.4.2 ג' "זיקות הנאה":-

"בתחום התכנית תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל".

6. יש להוסיף בסעיף 4.4 "מגורים מסחר ותעסוקה":-

ו. "החניות למבנה הציבור יהיו לפי התקן בעת הוצאת היתר בניה".

7. יש לתקן את הטבלה בסעיף 5 "שטחי בניה- מצב מוצע" כך שהשטחים הציבוריים בתחום מגרש לתעסוקה מסחר ומגורים יהיו 650 מ"ר עיקרי +250 מ"ר שירות.
8. יש למחוק את סעיף 6.4 ג' ב"תנאים למתן היתרי בניה" ובמקומו יבוא:-

ג. "הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העירייה בתחום מגרש לתעסוקה מסחר ומגורים ".

ו. "הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".

ז. "הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור".

9. יש להוסיף לסעיף 6.5 בתנאים למתן היתרי איכלוס:-

"רישום בפועל של השטחים הציבוריים".

"רישום בפועל ומסירת החזקה לידי עירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש לתעסוקה מסחר ומגורים ".

" רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור".

10. יש לתקן את סעיף 6.7 "רישום שטחים ציבוריים" שבמקומו יבוא :-

"השטחים הציבוריים בתחום התכנית לשצ"פ, דרך, דרך מוצעת והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש לתעסוקה מסחר ומגורים יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא"

"העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".

"בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה השטחים הציבוריים הבנויים בתחום במגרש לתעסוקה מסחר ומגורים החניות הצמודות להם כיחידה נפרדת בבית משותף".

11. יש למחוק את סעיף 6.10 "הפקעות לצרכי ציבור".

12. יש להוסיף סעיף רישום זיקת הנאה כדלקמן :

"השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין".

13. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז', על כן יש להוסיף כנספח לתכנית טבלת הקצאות לאיחוד וחלוקה ובמסגרת הטבלה יירשמו השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש לתעסוקה מסחר ומגורים .

14. יש להוסיף בנספח תנועה תקן חניה לשטחים הציבוריים.

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
אלי דיגא : מגרש הנמצא ביעוד מע"ר בתכנית המתאר המערב שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים. מס' הקומות המותר – עד 30 קומות. מוצע בנין בן 29 קומות, זהו מגרש קטן ואחרי הפקעות לדרכים שטחו 1.6 דונם.

התנגדות 1 אפריקה ישראל:
אלי ברוסטובסקי : מעלה את התוכנית במצגת, מדובר במגדל עם שימוש מעורב. אנו מתנגדים להחלטת הועדה המחוזית בדבר אי בניה בתחום קומת הקרקע ועד 3 מ' מעל גובה מצוק הכורכר, ומבקשים בניה לטובת עמודים עד 2.5 מ' ממישור הבנין.
עו"ד גדעון גולדשטיין : הסיבה לעמודים היא העלויות ומבחינה הנדסית הם הון עתק תוספת של 12 מיליון שקלים הארכת לוחות זמנים שיש בו מחיר כלכלי.
נמרוד רגב מנהל פרויקט : זהו מגרש רגיל ולקחת בנין ולהעמיד אותו בקונזול חופשי של 5 מ' מצב זה לא כשיר, לא ברמה ההנדסית והכלכלית. בקשנו לשלב 3 עמודים בודדים שלא מפריעים למעבר ולנגישות ועצם הדבר שאנחנו מצמצמים את השטח בחצי ואנחנו עושים פרוקיט בכניסה לת"א אבל כדי ליישם אנחנו צריכים את הפטור מאותם עמודים.
נושא שני מתן האפשרות להקטנת שטח החילחול הנדרש 15% ולאפשר פתרונות הנדסיים אחרים.

התנגדות מס' 2 טובי גרשט:
אלי דיגא מקריא :
1. נדרשת הכנת מדיניות תכנונית לכל המתחם בטרם אישור התוכנית.

2. ומבקשים בטוחות לאופן ביצוע העבודות מבלי לפגוע במצוק הכורכר והוראה האוסרת על בניה בתחום המצוק.
3. לדרג את הבינוי ביחס למבנה לשימור באופן שיצור גישור בגובה בהתאם להנחיות בתכנית המתאר.

דורון ספיר: ההתנגדות לפנינו בעמ' 20-21

התנגדות מס' 3 עו"ד בן נר: יש מגרש של 440 מ' ויש שם מוסך שצמוד למקרקעין, פנינו ליזמים שיכללו את המגרש הזה לתוכנית. המגדל צמוד למגרש שעם הבניה המגרש יאבד מהאיכות שלו, יצור עומס תנועתי. יש כאן פגיעה למגרש הגובל מאחר ואין יחס ופרופורציה בזכויות שהמגדל מקבל לעומת המגרש שלי שצמוד אליו 800 מ' לעומת 4440 מ'.

תשובות:
עו"ד גדעון: הוגש נספח תנועה. מבחינת המתנגד ידע היטב את התהליך של התכנון, והוא יכול לדאוג לשטח שלו ו לפני בקשתו לצרף וכן הוצע לו להצטרף לתכנית. אין שום תמיכה לטענות של המתנגד על זכויות.

אלי דיגא: בהתייחס להתנגדות מס' 1 של היזמים לענין הקטנת שטח החלחול מעבר ל 15% לדחות הבקשה, שטח השצ"פ המוצע הכולל את מצוק הכורכר נכלל בשטח החלחול הנדרש ועומד על כ- 11%, מעבר לכך קיימים שטחים לא מנוצלים בקומות המרתף עפ"י נספח התנועה כך שנראה שניתן לעמוד בהוראה הנ"ל.
לענין הבקשה לבניית עמודים אנו ממליצים להשאיר את החלטת הועדה המחוזית על כנה.
עיז: אתה מתנגד ל-4%.
רגב: לעמוד ב-15% אני פוגע בכניסה בחניות ואני מצמצם את שטח המרתף ב4% ואני צריך לרדת
אלי דיגא: לענין התנגדות מס' 2 המלצנו שתערך חוו"ד הנדסית לאופן ביצוע עבודות הבניה באופן שלא יפגע במצוק הכורכר ובנין לשימור הנמצא במגרש הסמוך. ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.
ראובן לדאינסקי: חוו"ד הנדסית צריכה להיות מופקת על ידי מינהל הנדסה.
אלי דיגא: חוות הדעת רצוי שתהיה של מהנדס מטעם היזמים המצוי בפרטי הביצוע והתכנון של המגדל המבוקש.
לענין התנגדות מס' 3: ממליצים לצרף כאמור חוות דעת מהנדס היזמים לאי פגיעה בבניינים הגובלים בעת ביצוע העבודות.
לנושא פגיעה באיכות המגרש הוכנה חוות דעת סביבתית שהוצגה לועדה בדיון ההפקדה וקבעה שהפגיעה באם תיגרם מועטה ביותר.

שאלות של חברי הועדה:
שמואל גפן: כמה קומות מרתף?
אלי דיגא: הועדה המחוזית אישרה 8 קומות מרתף אנחנו המלצנו 6 וכך התוכנית הופקדה.
מיטל להבי: לגבי התיקונים הטכניים מדוע הועדה המקומית רשאית להפקיע אם למעשה אנחנו רשומים בטאבו?
אלי דיגא: בהחלטת הועדה המחוזית הוקצו 650 מ"ר שטחי ציבור בנויים לטובת הציבור וכן גם את שטח השצ"פ, שטחים אלו לא היו בתוכנית כשאושרה בועדה המקומית. ולכן גם לא הופיעו סעיפי הפקעה רלוונטיים בתקנון. סעיפים אלו נדרשים לתקנון על מנת להסדיר את הקצאת השטחים הציבוריים בכל מקרה סעיפים אלו ייבדקו ע"י היועצת המשפטית של המחוז.
מיטל להבי: תקן החניה הסופי יקבע בעת התכנון אולם בשטחי הציבור על 650 מ' של החניה האם יש תקן?
אלי דיגא: יש תקן למבני ציבור.
ראובן לדיאנסקי: קבלתם עוד 2 קומות מהועדה, כמה שטחי שירות ועיקריים היו לכם בתחילת הדרך.
נמרוד רגב: בתחילת הדרך התוכנית לא היתה תכנית כלכלית ולכן בקשנו תוספת של 3 קומות נוספות.
ראובן לדיאנסקי: 12,360 שטחים זה לא המצב שהיה בתחילה אלא תוך כדי תנועה.
נמרוד רגב: יצאנו עשינו את כל הבדיקות בעיריה על מנת לראות אם ניתן להוסיף שטחים כדי להפוך את הפרויקט לכלכלי. הפרויקט הזה לא היה לו התכנות רק את לאחר הוספת הקומות.

דיון פנימי:
אביגדור פרויד: ההתנגדות של עו"ד בן נר שמייצג את המוסך מה זה השטח הצהוב.
אלי דיגא: בנוגע להתנגדות של עו"ד בן נר שמייצג את המוסך. המגרש כבר נכלל בתוכנית עתידית שמשנה את היעוד והוא ישביח את הקרקע וזוהי תוכנית שמקודמת כיום ותובא לידיעתו.

ראובן לדיאנסקי: ועדה המחוזית הגיעה להחלטה שאסור לפגוע ברכס הכורכר.
אלי דגיא: המלצנו לדחות את הבקשה שלו לגבי העמודים ולהשאיר את חוו"ד של הועדה המחוזית.
ראובן לדיאנסקי: מה החוו"ד שאתה מבקש.
אלי דיגא: לגבי המצוק עצמו איך לא פוגעים בו בזמן העבודות וגם באופן שישמר.
עודד גבולי: זוהי פרספקטיבה אורבנית.
אלי דיגא: העמודים לא ברכס אלא ליד.
אלי: אמצנו את העמדה של המחוזית שרצתה לראות את המעבר בתחום המצוק פתוח לא חשבנו שיש כאן בעיה הנדסית חריפה, במידה ותחליטו לאשר בנית עמודים, צריכים להעדיף את המעבר הציבורי בשטח קצת יותר גדול ולהצמיד את העמודים ככל הניתן לבנין.
ראובן לדיאנסקי: אני תומך בחוו"ד הצוות.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בדרפט לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, מיטל להבי.

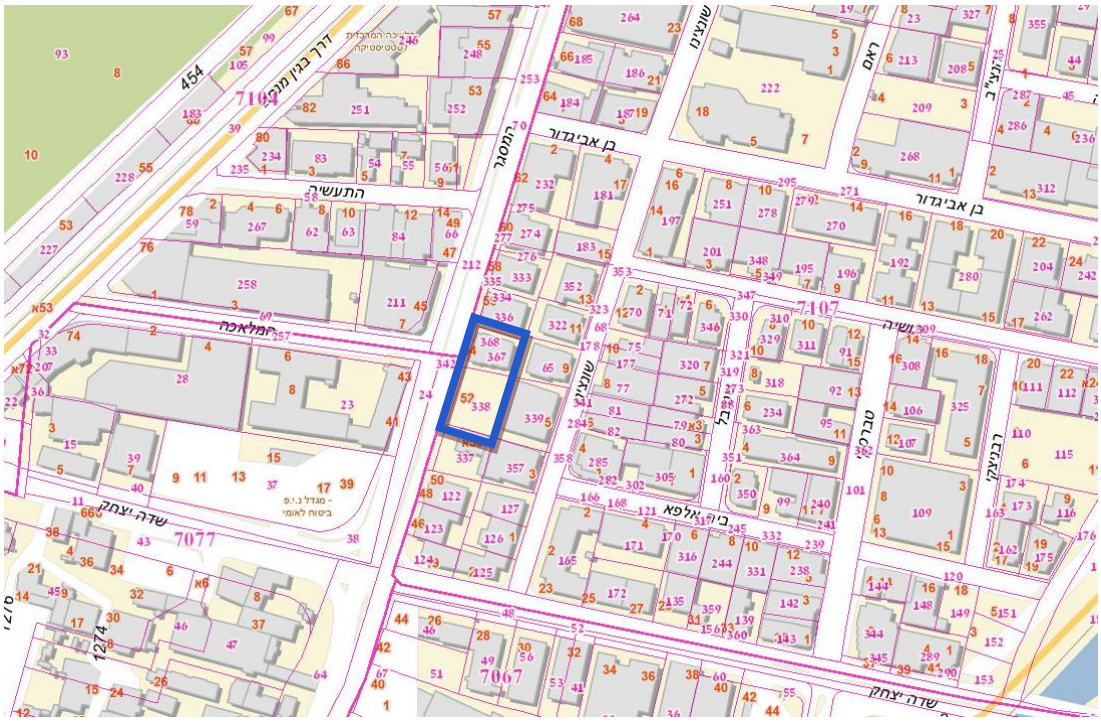
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: שכונת מונטיפיורי, רח' המסגר 52 ו-54

כתובת: המסגר 52, המסגר 54

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	שטח חלקה
7107	מוסדר	חלק מהגוש	338	867 מ"ר
7107	מוסדר	חלק מהגוש	367	571 מ"ר



שטח התכנית: 1.438 דונם

מתכנן: "אוקא אדריכלים"– אורית וילנברג גלעדי וקרן ידווב אדריכלים בע"מ

יזם: אחים עזורי חברה קבלנית לבנין ולפיתוח (1989) בע"מ

בעלות: אחים עזורי חברה קבלנית לבנין ולפיתוח (1989) בע"מ, הוט מועדון צרכנות - הסתדרות ההנדסאים והטכנאים בישראל בע"מ, חברת עו"ד יוסף מסר, חברת עו"ד רמי פילו, מ. גלזנר נכסים בע"מ, אקולין נכסים והשקעות (1991) בע"מ, קציר ירון, פרלמן בנימין ברוך, גרבורג מזרחי ענבל.

מגישי התכנית: כל הבעלים.

מצב תכנוני קיים: התכניות העיקריות החלות על המגרש הן: 2058, 1043א', 1043, ע1, ג.

- יעוד קרקע: תעסוקה.
- שימושים: מסחר, משרדים, תעשיה עתירת ידע או נקיה, מוסדות ציבוריים, אחסנה, מתקני ספורט מקורים, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, בתי מלון (כמפורט בסעיף 8.3 בתכנית 1043א').
- זכויות בניה על קרקעיות: שטח עיקרי 200% (לפי תכנית 2058), שטח שרות 35% מהשטח העיקרי (לפי תכנית 1043א'), סה"כ שטחים מותרים על קרקעיים 270%.
- מספר קומות וגובה בנין: 5 קומות, 17 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- קווי בנין: קדמי לרח' המסגר 3.5 מ' בקומת הקרקע ו-0 מ' בקומות מעל, צדדי 3.0 מ', אחורי 5.0 מ'.

מצב השטח בפועל:

- **רח' המסגר 52:** על המגרש קיים מבנה משרדים בן 5 קומות מעל מרתפי חניה. קומת הקרקע משמשת למסחר והקומות מעליה למשרדים. למבנה יש 2 מרתפי חניה ומתחת להם מקלט. סה"כ מקומות החניה הקיימים במגרש 36 מ.ח. לרכב פרטי. הכניסה לרמפה היורדת למרתפי החניה היא מרח' המסגר דרומית למבנה.
היתר משנת 1991 (מס' 0758-793): תת-קרקעי 1367 מ"ר, על-קרקעי 1997 מ"ר (ברוטו), סה"כ 3364 מ"ר. שנת בניה: 1993. קווי בנין בפועל: קדמי לרח' המסגר 3.5 מ' בקומת הקרקע ו-1.3 מ' בקומות מעל, צדדי 3.8, 3.0 מ', אחורי 4.0 מ' (בעת הוצאת היתר הבניה המקורי קו בנין אחורי המותר היה 4.0 מ').
פתרון אשפה: במבנה קיים ח' דחסנית (המשותף גם למבנה ברח' המסגר 54). ח' הדחסנית ממוקם מצפון למבנה, בעומק המגרש, ובחצי קומה מתחת למפלס הכניסה/רח' המסגר.
- **רח' המסגר 54:** על המגרש קיים מבנה משרדים בן 5 קומות מעל מרתפי חניה. קומת הקרקע משמשת למסחר והקומות מעליה למשרדים. למבנה יש 3 מרתפי חניה. סה"כ מקומות החניה הקיימים במגרש 42 מ.ח. לרכב פרטי (כולל מכפילי חניה במרתף 3-). הכניסה לרמפה היורדת למרתפי החניה היא מרח' המסגר דרומית למבנה (רמפה משותפת לח' דחסנית).
היתר משנת 1996(מס' ההיתר 0054-96): תת-קרקעי 1636 מ"ר, על קרקעי 1475 מ"ר (ברוטו), סה"כ 3111 מ"ר. שנת בניה: 1997.
קווי בנין בפועל: קדמי לרח' המסגר 3.5 מ' בקומת הקרקע ו-0.9 מ' בקומות מעל, צדדי 3.0 מ', אחורי 5.0 מ'.
פתרון אשפה: במבנה ברח' המסגר 52 קיים ח' דחסנית המשותף לשני המבנים.

מדיניות קיימת:

תכנית אב מונטפיורי אושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 23.09.2009. התכנית כוללת את המגרשים ברח' המסגר 52 ו-54 ומגדירה בו את העקרונות הבאים:
מתחם הדופן של שכונת מונטיפיורי מהווה את חזיתה החיצונית של השכונה כלפי נתיבי התנועה ההיקפיים כשחלקו העורפי נושק אל רחובות פנימיים בדרום השכונה.
בהתאם לתפיסת תחום התכנית כ"אי", מתחם הדופן משמש כחיץ המפריד ומגן את פנים השכונה בפני החוץ על נתיבי התנועה הסואנים המקיפים אותה ועל ידי כך לאפשר את יצירתו של מרקם פנימי אוטונומי. רצועת המגרשים המגדירה את דפנות השכונה מוצעת כמתחם לפיתוח מע"רי בהיקפי בניה בינוניים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית וחזית חדשה לשכונה.
במתחם הדופן, מוצע בינוי עד 10 קומות במגרשים הפונים החוצה, ובינוי של עד 8 קומות במגרשים הפונים פנימה. (מתוך תכנית אב לשכונת מונטיפיורי)

תכנית האב לפיתוח והתחדשות שכונת מונטיפיורי

תכנית תא/5000 (אושרה למתן תוקף)

המגרשים ברח' המסגר 52 ו-54 נמצאים בתחום אזור תכנון 602 בתכנית המתאר, ומוגדרים ביעוד "אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים".

הרח"ק הבסיסי למגרשים הוא 4.2 והרח"ק המרבי 9.6. הבניה על פי נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר מתוארת כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון : תותר בניה של עד 10 קומות במרקם ובו בניה גבוהה מסביבתה.

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1 דונם	4.2	9.6
מ- 1 ועד 2 דונם	4.2	10.4
מעל 2 דונם ומתחת ל- 3 דונם	4.2	11.2
3 דונם ומעלה	4.2	12.8

(מתוך תכנית תא/5000- איזורי ייעוד)

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית : עידוד התחדשות עירונית בשכונת מונטפיורי וחיזוק המע"ר הצפוני בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונה על ידי תוספת שטחי תעסוקה ושיפוץ חזיתות קיימות של המבנים.

עיקרי הוראות התכנית :

1. תוספת זכויות בניה על קרקעיות מתוקף סעיף 62א.(א1) (3) בחוק התכנון והבניה (תיקון 101).
2. שינוי מספר קומות מותר ל-7 קומות (על קרקעיות ובתוספת מתקנים טכניים על הגג) וגובה מבנה ל- 28.5 מ' מעל מפלס הכניסה מתוקף סעיף 62א. (א) (4א).
3. שינויים בקווי בנין : שינוי בקו בנין אחורי, לרח' המסגר 52, ל-4.0 מ' (על פי קונטור מבנה קיים) מתוקף סעיף 62א. (א) (4).
4. הנחיות בינוי לפי נספח בינוי מנחה, תוספת הקומות לפי קונטור מבנה קיים, שיפוץ חזיתות קיימות.

ייעוד קרקע ושימושים : בקומת הקרקע מסחר ובקומות העליונות משרדים.

תוספת זכויות בניה על-קרקעיות :

לפי סעיף 62א. (א1) (3) בחוק התכנון והבניה (תיקון 101) ניתן להוסיף, בסמכות ועדה מקומית, עד 40% מהשטח הכולל המותר לבניה לתעסוקה, בתנאי שהשטח הכולל לאחר ההוספה לא יעלה על 350% משטח המגרש.

בתכנית המוצעת מבוקשת תוספת זכויות בניה על-קרקעיות של 29.65% מהשטח הכולל המותר לבניה, לשני המגרשים, לפי התכניות התקפות. ז"א 80% בניה לשטח כולל (=270*29.65%) משטח המגרש. סה"כ השטחים המותרים לאחר ההוספה יהיה 350% משטח המגרש. הרח"ק הסופי הוא 3.5 שהוא פחות מהרח"ק הבסיסי המותר (4.2) לפי תכנית המתאר תא/ 5000 :

רח' המסגר 52 : תוספת של 694 מ"ר (שטח כולל) לזכויות הבניה העל קרקעיות הקיימות (סטרטוטוריות), סה"כ זכויות הבניה לאחר התוספת 3035 מ"ר. שטח קומה קיימת 400 מ"ר.

רח' המסגר 54 : תוספת של 457 מ"ר (שטח כולל) לזכויות הבניה העל קרקעיות הקיימות (סטאטוטוריות), סה"כ זכויות הבניה לאחר התוספת 1999 מ"ר. שטח קומה קיימת 227 מ"ר.

מספר קומות וגובה בנין: תוספת 2 קומות על הבניין הקיים, סה"כ מספר קומות מותר יהיה 7 בתוספת מתקנים טכניים ע"ג הגג, 28.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
גובה קומות נוספות: 3.5 מ'. (גובה קומות קיימות 3.1 עד 3.3 מ').
קווי בנין ותכסית לקומות הנוספות: על פי קונטור המבנה הקיים.

תוספת מקומות חניה: תוספת הקומות מבוקשת ללא תוספת מקומות חניה, על סמך קירבה למערכת הסעת המונים, בהתאם לתמ"מ 5. המגרשים קרובים לתחנת קרליבך (צומת מעריב) של הקו האדום, לתחנת יצחק שדה העתידית של רכבת ישראל, ולקווי אוטובוס רבים העוברים ברח' המסגר וברח' מנחם בגין.

(על פי התקן (החדש) לייעוד משרדים דרוש 1 מ.ח. לכל 240 מ"ר מס' מירבי (מרחק של עד 300 מ' מציר מתע"ן). ברח' **המסגר 52** (תוספת 514 מ"ר עיקרי) **דרושים 3 מ.ח.** נוספים לקיים.
ברח' **המסגר 54** (תוספת 338 מ"ר עיקרי) **דרושים 2 מ.ח.** נוספים לקיים)

עיצוב ופיתוח: לפי נספח בינוי מנחה, תוספת קומות בהתאם לקונטור מבנה קיים, שיפוץ חזיתות קיימות, הסתרת מזגנים הפונים לחזית רח' המסגר.

טבלת זכויות בניה

מס' תא שטח	ייעוד :מעורב מסחרי ותעסוקה	שטח מגרש (ד')	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)			מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	שטח קומה (%)	גובה מבנה (מ')	מס' קומות מעל הקרקע
			שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	שטחים עיקריים שטחי שירות סה"כ			
338	מסחר, תעסוקה	0.867	2248	787 (35% משטח עיקרי)	3035	לפי תכנית ע1	40	28.5	7 + גג טכני
367	מסחר, תעסוקה	0.571	1481	518(35% משטח עיקרי)	1999	לפי תכנית ע1	40	28.5	7 + גג טכני

טבלת השוואה

מס' תא שטח	סה"כ זכויות בניה על קרקעיות (%)			שטח קומה (%)			גובה מבנה (מ')			מספר קומות מעל הקרקע		
	מצב קיים סטאטוטורי	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים סטטוטורי	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים סטאטוטורי	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים סטאטוטורי	מצב קיים בפועל	מצב מוצע
338	270	230	350	40	53% – ק' טיפוסי ת 60% - ק"ק	על פי קונטור קומות קיימות	17	21 בהיתר	28	5 (כולל קומת קרקע)	5	7 + גג טכני
367	270	258	350	40	55	על פי קונטור קומות קיימות	17	21.15 בהיתר	28	5(כולל קומת קרקע)	5	7 + גג טכני

מס' תא שטח	קווי בנין			כמות מקומות חניה		
	מצב קיים סטאטוטורי	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים סטאטוטורי	מצב קיים בפועל	מצב מוצע
338	קדמי: 0-3.5 צדדי: 3.0 אחורי: 5.0	קדמי: 1.3-3.5 צדדי: 3.8-3.0 אחורי: 4.0	על פי קונטור קומות קיימות אחורי: 4.0	לפי תקן חניה	36	36
367	קדמי: 0-3.5 צדדי: 3.0 אחורי: 5.0	קדמי: 0.9-3.5 צדדי: 3.0 אחורי: 5.0	על פי קונטור קומות קיימות	לפי תקן חניה	42	42

התאמת תכנית "המסגר 52 ו-54" לתכנית המתאר תא/5000 ובתכנית אב לשכונת מונטיפיורי:

מסמך לבדיקה	סעיף לבדיקה	תא/5000 (או תכנית אב לשכונת מונטיפיורי)	מצב מוצע	התאמה
תשריט אזורי יעוד	אזור היעוד שבתחומו התכנית מוצעת	אזור תעסוקה מטרופליטיני סמוך להסעת המונים	בניה המשלבת מסחר ותעסוקה	מתאים
הוראות התכנית פרק 3	רח"ק בסיס ורח"ק מקסימלי	רח"ק בסיס 4.2 רח"ק מקסימלי 9.6	רח"ק 3.5	מתאים
נספח עיצוב עירוני	מספר קומות מקסימלי	10 קומות בהתאם למסמך מדיניות	7 קומות	מתאים
נספח אזורי התכנון	הגדרות האזור/רחוב טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון	הוראות מיוחדות לאזור תכנון 602א בכפוף למסמך מדיניות	תוספת קומות ליצרית בינוי אינטנסיבי יותר, היקף הבינוי המוצע בינוני. חידוש חזיתות המבנה הקיים.	מתאים

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"א תמוז תשע"ו
27 יול 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001230

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. נ,

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/4533	המסגר 52-54	אחים עזורי בניין ופיתוח בע"מ	אוקא אדריכלים

(ב) **זיהוי הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☒ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
	☒ עירונית ☐ כפרית	☐ יש ☐ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ 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

☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
שינוי בקו בניין	62א(א)(4),	שינוי קוי בניין עיליים.
שינוי בהוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות	62א(א)(4א'),	קביעת תוספת קומות וגובה
שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי	62א(א)(5),	קביעת הנחיות בינוי לתוספת קומות ושיפוץ חזיתות
הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לתעסוקה עד 40% מהשטח הכולל המותר במגרש	62א(א1)(3)(א)	תוספת שטחים כוללים על קרקעיים לתעסוקה
קביעת הוראות לעניין זכות מעבר	62א(א)(19)	קביעת הוראות וזיקת הנאה לציבור

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"א תמוז תשע"ו
27 יול 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001230

(ד)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082613		27/7/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		27.7.2016

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
חתימה על כתב שיפוי.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/07/2016
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/07/2016

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

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

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' אודי כרמלי מ"מ של מהנדס העיר.

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי: בקשה לתוספת זכויות על שני בנינים ברח' המסגר 54-52. בנינים קיימים בדופן שכ' מונטיפיורי שמשמשים למסחר בקומת קרקע ותעסוקה (משרדים) מעליהם. הבקשה לתוספת של 2 קומות לפי תיקון 101 לתוספת זכויות, התוספת היא למשרדים.
נתן אלנתן: אם תוכנית המתאר תתאשר?
רבקה פרחי: לכשתאושר תוכנית המתאר יתאפשר להוסיף עוד קומות. הם הגבילו את עצמם בהתאם לתיקון 101.
שמואל גפן: הם מוסיפים חניה
רבקה פרחי: הם לא מוסיפים חניה. מדובר בבניינים קיימים.
אדריכל עוז בן פורת: אנחנו מציעים להוסיף 2 קומות .
רבקה פרחי: הוספנו בהוראות התכנית עמידה בתקני בניה ירוקה.
הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו נדונה לפני מס' חודשים בינתיים התפרסמו תקנות חניה חדשות. ועל פניו יש למוסד התכנון סמכות לקבוע במסגרת תוכנית מספר מקומות חניה מינימלי .
רבקה פרחי: אפשר להתנות את זה אולי בהחלטה.
נתן אלנתן: המוסד לתכנון יכול לאשר פחות על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. אין טעם להחליט אם לא התקבלה החלטה על תקני החניה. כל החלטה שתתקבל במסגרת אישור תקני החניה יכללו גם את המגרש הנדון.

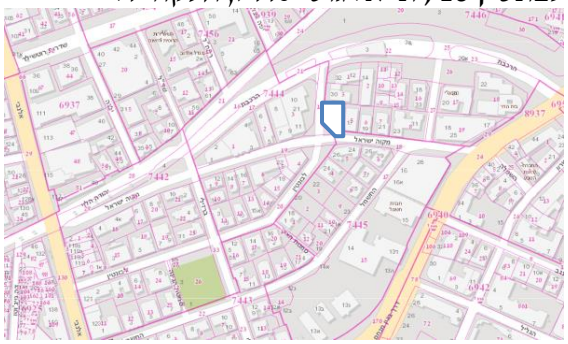
<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה.
תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

משתתפים:
דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

כתובת:
לבונטין 28 , ת"א : גוש 7446, חלקה 4.



שטיבל 7 , שכונת מונטיפיורי, ת"א : גוש 7101, חלקה 320.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן
7446	4
7101	320

שטח התכנית :
לבונטין 28 : 665 מ"ר.**- "מגרש מוסר"**
שטיבל 7: 557 מ"ר.- "מגרש מקבל"

מתכנן: אדר' יובל צפנת – דונסקי צפנת אדריכלים

יזם: עובדיה פיתוח בע"מ

בעלות:
לבונטין 28 - **מבנה לשימור בהגבלות מחמירות** – מגרש מוסר

- הבעלים של הנכס : הדירות נמכרו לבעלים שונים. יש בידי עורך הדין של מוכרי הזכויות יפוי כח לחתימה בשם כולם.
- הבעלים של זכויות התביעה לפי ס' 197 : חברת "בניני העיר הלבנה אחזקות שותפות מוגבלת".

הבעלים של הזכויות הלא מנוצלות (מכח תוכניות תקפות קודמות לתוכנית השימור)- חברת " בניני העיר הלבנה אחזקות בע"מ".

שטיבל 7 – **מגרש מקבל**
בעלות: יעקב עובדיה פיתוח בע"מ.

מצב השטח בפועל:

לבונטין 28:
מבנה הכולל קומת מסחר ועוד 3 קומות מגורים בהן סה"כ 12 יח"ד.
שימור המבנה הסתיים ויש תעודת גמר למבנה. תאריך אישור תעודת גמר 3.10.2013.

שטיבל 7:
מבנה תעשייה בשלבי שיפוץ ותוספות בניה להקמת בית מלון בהתאם להיתר בניה 13-0775, משנת 2013.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
המגרש ברחוב שטיבל 7 ממוקם בשכונת מונטיפיורי. לשכונת מונטיפיורי אושרה תכנית אב ע"י הועדה המקומית תכנית אב, בתאריך 23.09.2009.
המגרש ממוקם בחלקה הדרומי של השכונה, המאופיין במגוון שימושים ובכלל זה מוסכים ומשרדים.
תכנית האב מציעה למתחם זה שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים בהיקף מצומצם.
הבינוי המוצע עד 7 קומות מלאות. לא תותר הקמת מרפסות.

תכנית האב לפיתוח והתחדשות שכונת מונטיפיורי

תכנית מונטיפיורי דרום:
התכנית נדונה בפורום מה"ע בתאריך 7.1.13. מטרות התכנית: חידוש עירוני ופיתוח המתחם כולל בניה מחדש, **הוספת שימוש מגורים** בשכונה, יצירת **מרקם עירוני חדשני** ומגוון המאופיין בעירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומלאכה קלה כולל מוסכים ו**שימור הערכים האורבניים** והאדריכליים בשכונה ושילובם במסגרת הפיתוח המוצע.
במסגרת התכנית יוגדרו הוראות עיצוביות לתוספת בניה ובניה חדשה.

תכנית תא/5000
המגרש ברחוב שטיבל 7, נמצא בתחום אזור תכנון **602 א' שכונת מונטפיורי** בתכנית המתאר, המוגדר ביעוד- "**אזור מעורב לתעסוקה ומגורים**". הרח"ק הבסיסי הוא לפי תכניות תקפות והרח"ק המרבי 3.5 .
הבניה על פי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. תכנית המתאר מפנה בסעיף 5.4 - טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, למדינות לשכונת מונטיפיורי וקובעת במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30% גובה: עד 7 קומות.

מצב קיים:

לבונטין 28:
תכניות תקפות: 2650 ב', 3785, 44 , תמ"מ 1/5, F .
יעוד קיים: מסחר.
שטח המגרש: 665 מ"ר.
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 139.15 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 7.1.16, לשווי קרקע 17,000 ש"ח .

שטיבל 7 :

תכניות תקפות : 2650ב', 2058, ע1, 1043א', 1043, ג, 50, E, תמ"א 4/18, תמ"א 38.

יעוד קיים : משרדים, תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה, קומת קרקע- מסחר. הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר שימוש לבתי מלון בכפוף להנחיות עיריית ת"א - יפו ומשרד התיירות כפי שייקבעו מעת לעת.

שטח המגרש: 0.557 דונם.

זכויות בניה: שטחים עיקריים - 200%, שטחי שרות - 35% מהשטח העיקרי

גובה : 5 קומות, 17 מ'

קוי בניין- 3 מ' לרח' שטיבל, קו בניין אחורי 5 מ', קו בניין צדדי 3 או 0 בקיר משותף

מצב תכנוני מוצע :

התכנית המוצעת כוללת ניוד זכויות ממגרש בעל הגבלות שימור מחמירות לצורך תוספת בנייה למלון (בהיתר) בהתאם לנפחי הבנייה המותרים בתכנית האב.

תיאור מטרות התכנון :

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור, במגרש ברח' לבונטין 28, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. עידוד התחדשות עירונית בשכונת מונטפיורי בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונה וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב.
3. עידוד תחום המלונאות העממית והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר ת"א- יפו.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 139.15 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 4.1.16 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 17.2.2015, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-2.55 מ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב לבונטין 28 ת"א למגרש המקבל ברחוב שטיבל 7 ת"א, בהתאם לסעיף 62 א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
   1.1 מחיקת 139.15 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 28.
   1.2 תוספת 354.86 מ"ר עיקרי במגרש מקבל.
   1.3 תוספת 124.20 מ"ר שרות במגרש מקבל.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב לבונטין 28 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. תוספת קומה וקומה חלקית במגרש המקבל ברחוב שטיבל 7, כך שגובה הבניין יהיה 7 קומות+ קומת גג חלקית, בהתאם לסעיף 62 א(א)(4א) לחוק. כמו כן תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע המוגבהת. הגובה הכולל של הבניין לא יעלה על 29.40 מ"ר (כולל הקומה הטכנית על הגג).
4. תוספת שטחי שירות בהיקף של 100 מ"ר לפי 62 א(א)(16)(א)1 לחוק.
5. קביעת הוראות בינוי במגרש המקבל, בהתאם לסעיף 62 א(א)(5) לחוק וכדלקמן :
   5.1 תכסית המבנה לא תעלה על 65% משטח המגרש.
   5.2 תכסית קומת הגג לא תעלה על 50% משטח קומה טיפוסית.
   5.3 קביעת פריסת השימושים המותרים במבנה לפי חלוקה בין הקומות :
      קומת מרתף : בהתאם לתכניות תקפות ובכלל זה שימושים נילווים למלונאות בהתאם לתכנית ע'1
      קומת קרקע (קומה 1) : מסחר ומלונאות.
      קומות 2-7 : מלונאות
6. קביעת קווי בניין, בהתאם לסעיף 62 א(א)(4) לחוק וכדלקמן :
   6.1 קו בנין צידי מערבי : 2.7 מ',
   6.2 קו בנין אחורי : 4.4 מ'.

6.3 תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין שלעיל בשיעור מירבי של עד 40% מהמרווח.

7. מתן פטור מתקן חניה בתחום המגרש המקבל, בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' בתכנית השימור.
8. התרת ניוד שטחים בין הקומות העל קרקעיות, הכל במגבלת תכסית המבנה, בהתאם לסעיף 62 א(א)(9) לחוק.
9. התרת הקמת בריכה בקומת הגג, בהתאם לסעיף 62 א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		לבונטין 28	**שטיבל 7**	**לבונטין 28**	**שטיבל 7**
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 7.1.16	200% + תוספת קומה מתמ"א 38על פי היתר	הפחתה של 139.15 מ"ר עיקרי.	תוספת של 354.86 מ"ר עיקרי וכן תוספת של 124.20 מ"ר שטחי שירות בהתאם ל-1043א סעיף9.2.1 * וכן תוספת של 100 מ"ר לפי 62א(א)(16)(א)1 לחוק.
שטחי מסחרי מינימלי בקומת הקרקע					250 מ"ר
שימוש		כקיים	מלון	ללא שינוי	אכסון מלונאי ומסחר
מספר חדרי מלון	יחידות	כקיים	39 (על פי היתר 13-0775)	ללא שינוי	60, לא כולל יח' מלונאיות במרחבים מוגנים.
גובה	קומות	כקיים	1+4	ללא שינוי	7 + קומת גג לבריכה
קווי בניין	מ'	כקיים	לרחוב – 3 מ' לאחור – 5 מ' לצד – 3 מ' (צפון) לצד – 0 מ' (דרום)	ללא שינוי	לרחוב – 3 מ' לאחור – 4.4 מ' לצד – 2.7 מ' (צפון) לצד – 0 מ' (דרום)
תכסית			40% לשטח עיקרי לפי תב"ע 2058		65% (לשטח כולל)
חניה		כקיים	8 בהיתר	ללא שינוי	פטור מחובת התקנת מקומות חניה

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

טבלת התאמה לתכנית המתאר

מסמך לבדיקה		תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים		+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	ל"ר	ל"ר	ל"ר
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	על פי תכנית תקפה		
	רח"ק מקסימאלי:	3.5	3.5	+
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	מספר קומות מקסימאלי:	עד 8 ק'	8 (כולל קומת הבריכה)	-
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	602א – שכונת מונטפיורי – מתחם התחדשות עירונית	עד 7 קומות מלאות	-

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 שיפוי בגין התכנית דנן.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

א. התאמה לנספח הבינוי ולנושאים המחייבים בו, לרבות מספר קומות, מרווחים, חומרי גמר, וכיו"ב.

ב. קבלת אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר.

3. רישום הערה:

1. 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.
2. זיקת הנאה תירשם במרווח הקדמי מגבול המגרש ועד חזית הבניין.

<u>זמן ביצוע משוער:</u>

כ- 5 שנים מיום אישור התכנית

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ז' אב תשע"ו
11 אוג 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000326

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. נ,

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0396010	תא/מק/4572- העברת זכויות מלבונטין 28 לשטיבל 7	יעקב עובדיה פיתוח בע"מ	אדר' יובל צפנת, דונסקי צפנת אדריכלים

(ב) **זיהוי הרשות והועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב-יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☐ יש ☐ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה**

☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
העברת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל	62א(א)(6)	שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת
תוספת שטחי שירות	62א(א)(16)(א)(1)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנית
קביעת קו בנין וקו בניין למרפסות במגרש המקבל	62א(א)(4)	קביעת קו בנין
תוספת קומה וקומה חלקית על הגג וקביעת מספר קומות כולל (7 קומות +קומת גג) במגרש המקבל	62א(א)(4א)	קביעת מספר קומות
קביעת תכסית לבניין במגרש המקבל ופריסת השימושים בין קומות הבניין	62א(א)(5)	שינוי הוראות בינוי
התרת הקמת בריכה בקומת הגג וניוד שטחים בין הקומות העל קרקעיות	62א(א)(9)	הקלה לפי סעיף 149
פטור מתקן חניה	סעיף 1.5 בנספח ה' של תכנית השימור 2650ב'	תנאים לתוספת בניה במגרש המקבל ע"פ סעיף 1 בנספח ה' בתכנית השימור 2650ב'

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

תל אביב יפו
TEL AVIV YAFO

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ז' אב תשע"ו
11 אוג 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000326

(ד) **תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		23/8/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		11.8.2016

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

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

חו"ד צוות:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף לתנאים שלהלן:

1. תנאים להפקדת התכנית:

ג. הוספת הוראה לתכנית שתקבע כי שימוש למגורים במבנה יהווה סטייה ניכרת.
ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
ה. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב שיפוי בגין התכנית דנן.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

א. התאמה לנספח הבינוי ולנושאים המחייבים בו, לרבות מספר קומות, מרווחים, חומרי גמר, וכיו"ב.
ב. קבלת אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר

3. רישום הערות:

א. 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.
ב. זיקת הנאה תירשם במרווח הקדמי מגבול המגרש ועד חזית הבניין.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 23/08/2016
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/08/2016

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן לא משתתף בדיון הנ"ל.

<u>מהלך הדיון:</u>
רות ארבל: מדובר בתוכנית לניוד זכויות למגרש מקבל ברח' שטיבל 7 לצורך הוספת קומה למבנה והסבתו למלונאות.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים:
דורון ספיר, שמואל גפן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

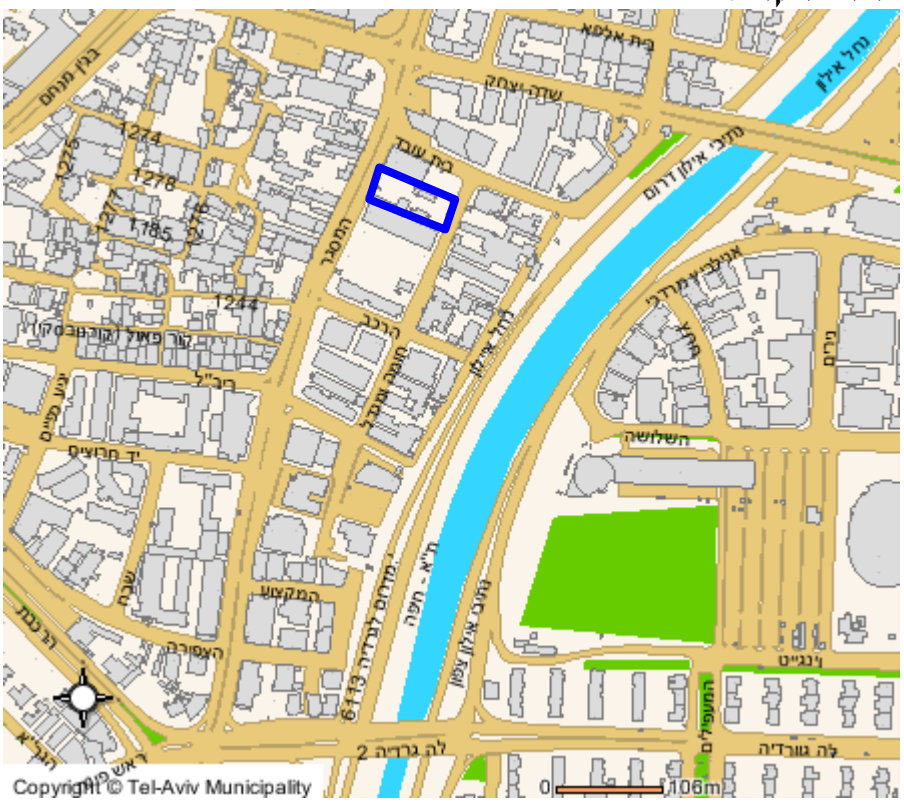
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ת.ע.א: ועדה מקומית

מיקום: רח' המסגר

כתובת: רח' המסגר 34

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7067	מוסדר	חלק		1

שטח התכנית (ת.ע.א) : 2.332 דונם

מתכנן: אורית וילנברג-גלעדי וקרן ידווב

יזם: אחים עזורי חברה לפיתוח בע"מ, נקרה אחזקות בע"מ

בעלות: אחים עזורי חברה לפיתוח בע"מ, נקרה אחזקות בע"מ

מצב השטח בפועל: על המגרש קיים מבנה, שהוא שלב א' למבנה המוצע בתכנית זו, בן 7 קומות מעל 6 מרתפי חניה. קומת הקרקע משמשת למסחר ומעליה 6 קומות משרדים, מפלס המרתף העליון משמש מוסך. הכניסות לכלי רכב לחניה ולמוסך נמצאות בחזית האחורית ברח' חומה ומגדל.

מדיניות קיימת: לפי תא/ 5000 סיווג המגרש הוא אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/ 4019/ מח
יעוד קיים: תעסוקה, מסחר, תיירות ומלונאות
שטח התכנון: 2.332 דונם
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר ובאחוזים					תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרח' המסגר	צידי- צפוני	צידי- דרומי	קדמי לרח' חומה ומגדל
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר, תעסוקה ותיירות	2,238 מ"ר	13,850	6,000	1,150	12,400	33,400	52%	90 מטר	23 קומות	6 קומות	במפלס קומת קרקע - כ-9.0 מ' בקומות מסד: 4.0 בקומות עליונות: 7.0	3.50 - 3.40	3.50 - 3.15	4.00
		600%	40% משטח עיקרי =260%	50%	540% מהתכסית	1450%						כמסומן בתשריט		

התב"ע קובעת כי בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.

עיקרי תכנית העיצוב האדריכלי:

חומרי הגמר יהיו בהתאמה מלאה לשלב א' של הבניין הקיים.
אין לתכנית העיצוב כל נגיעה לתכנית הפיתוח שכן מדובר בבניה מעל פרויקט קיים ומאוכלס, אשר קומת הקרקע ושטחי הפיתוח שלו מבוצעים.

הדמיות הבניין:

שלב ב'

שלב ג' - סופי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את תכנית העיצוב בהתאם להנחיות אדריכל העיר.

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
אודי כרמלי : מדובר בבניין שנבנה עפ"י זכויות של 1043א' ובבקשה לתוספת בניה במסגרת תבע מאושרת. במסגרת התב"ע נקבעו שני שלבים : 400% ו650% בכוונת היזם לממש כרגע את השלב השני. תוכנית העיצוב המובאת לאישור הוועדה מראה את שני השלבים העתידיים. מבוקש אישור הוועדה לתכנית העיצוב על כל שלביה.

הועדה מחליטה:
לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחוו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי

תיקון מדיניות תמ"א 38 לשכונת התקווה לאישור מהנדס העיר

מיקום: שכונת התקווה בגבולות:
מצפון: דרך ההגנה
ממזרח: דרך משה דיין
מדרום: לח"י
ממערב: נתיבי איילון

מפת מיקום:

צוות תכנון: צוות תכנון מזרח

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית תל אביב, רמ"י, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים ,מגרשים בבעלות משותפת מושע ללא פרצלציה .קיימות חלקות מלבניות צרות וארוכות (מגרש ראשי בממוצע 120מ' X 30מ') כל חלקה מכילה 40- 30 יחידות גודל ממוצע של יחידה תכנונית (מגרש משני) 100 מ"ר ,המגרשים המשנים יושבים על רשת דרכים מלבנית חד סטרית צרה של 6-4מ', המרחב הציבורי מרוצף מחזית לחזית ללא מדרכות ,הנגישות מופרת למרחב הציבורי. המבנים הקיימים מלבניים עם אוריינטציה צפון דרום ,בבניה של עד 3 קומות בגובה של 9 מ' ובניה חלקית על הגג. בכל מבנה בין3-2 יחידות מגורים. טיפולוגית הבניה והמחסור החמור בשטחי ציבור יוצרים צפיפות נתפסת גבוהה.

רחוב ההגנה מהווה חלק מהציר העירוני מזרח מערב .הרחוב מתחיל בחיבור הסטטוטורי לאלוף שדה (ליד רמת הטייסים) מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה עובר את האילון מתחבר לרחוב שלמה ונגמר בשדרות ירושלים ביפו . זהו ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי עם חזית מסחרית ,לאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים הקו הסגול (תוואי הקו :זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן ,זרוע דרומית יהוד

דרך אלוף שדה ,דרך השלום ,ההגנה ,לוינסקי ,עליה ,אלנבי ,בן יהודה ,עד למסוף ארלוזרוב).
רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק מהווה עמוד השדרה / ציר מחולל לשכונת התקווה , והגבול המזרחי של השוק .זהו הרחוב היחידי המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לאורך שכונת התקווה.
שוק התקווה שוק סגוני ותוסס מהווה מוקד פעילות ברמה רובעית והעירונית .השוק עבר שיפוץ מקיף– לפני כעשר שנים .השוק מתפקד ללא שטחי תפעול ,מחסור בשטחים אלו גורם מטרד למגורים הסמוכים ומונע מהשוק למצות את מלוא הפוטנציאל .המחסור בשטחי ציבור האופייני לשכונה יוצר מציאות של אינטנסיביות גבוהה מחד ומדרכות צרות מאידך אשר אינן יכולות להכיל את מגוון המשתמשים והפעילות.
מגרש מיוחד קולנוע דרום ממוקם על רחוב ההגנה 76-78 חלקה .9 כיום החלק הצפון מערבי של החלקה כ 1.8 דונם ביעוד שוק , קיימים בשטח דוכנים וחנויות בקומת הקרקע ומגורים בקומה מעל, העלות בחלק זה של החלקה הוא במושע, החלק המערבי של החלקה כ 2 דונם הוא ביעוד מגרש מיוחד ללא זכויות עליו קיים שלד מבנה קולנוע דרום הישן והוא משמש בפועל למגרש חניה בתשלום.

מצב תכנוני קיים:

תכנית 724 הרחבה ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.
תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה אושרה בשנת 1992 ותכנית 2215 א' הגדלת צפיפות שכונת התקווה אושרה בשנת 1998
תוכנית 2751 שוק התקווה אושרה בשנת 2000 בסמכות מקומית הסדירה את הצפיפות את הרחבת דרכים ומאפשרת הוצאת היתרי שיפוץ, ללא זכויות.

מדיניות קיימת לפי תכנית המתאר:

תשריט אזורי ייעוד:
2.1 מגורים בבניה מרקמית בגובה עד 5 קומות
2.2 דרומית לרחוב ההגנה
2.3 רחוב האצ"ל מוגדר כציר תנועה מעורב

1. הנחיות מתחמי תכנון:
   3.1
2. נספח עיצוב עירוני:
   1.1. צפונית לרחוב ההגנה בניה עד 8 קומות
   1.2. צפונית לרחוב ההגנה רצועה מוגדרת עד 15 קומות מול השוק
3. נספח תנועה: מעבר דרך שלבים במתחם התכנון מרחוב אילת ועד רחוב קויפמן

תכניות סובבות ומתחמי תכנון:

מסמך מדיניות לפיתוח והתחדשות רחוב יגאל אלון (מסמך בשלבי הכנה)
תכנית מדיניות למרכז רובע 9 (אושרה בוועדה המקומית ביוני 2011)

תכניות ארציות ומחוזיות:

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א – "הקו הסגול – מקטע מערבי" אושרה למתן תוקף בשנת 2015 עדיין לא פורסמה.
תמ"א 23/4א מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב הדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול (הקו מתוכנן לקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין תל אביב אל מרכז העיר תל אביב) עבודות הרכבת הקלה עתידות להפקיע ולהרוס קבוצת מבנים ברצועה הדרומית של ההגנה לטובת הרחבת הדרך למעבר המסילה ומיקום תחנת ההגנה.

מדיניות תמ"א 38:
בסעיף ג.2 לאזורים מיוחדים מצויין כי: "שכונת התקווה, עזרא, בית יעקב, הארגזים: לא יחולו תמריצי תמ"א 3/38 למעט תוספת 25 מ"ר ליח"ד".

מצב תכנוני מוצע:

תיקון מדיניות תמ"א 38 לשכונת התקווה:

1. ברחובות רחבים מעל 20 מטר (רחובות כגון: ההגנה, האצ"ל) ניתן לממש תמ"א 38 מלאה (תוספת של 2.5 קומות).

2. ברחובות ביניים בין 20 ל- 10 מטר (רחובות כגון: חנוך, התקוה) ניתן לממש תמ"א 38 חלקית (תוספת של 1.5 קומות).

3. ברחובות צרים מתחת ל – 10 מטר : לא ניתן לממש תמ"א 38, למעט תוספת 25 מ"ר ליח"ד.

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

מומלץ לאשר את עדכון מסמך המדיניות כמפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אודי כרמלי: תיקון מדיניות של תמ"א 38, כל הועדה היתה בסיור שראתה את המצב והדיון כאן הוא בכדי להקל על השכונה. השיקולים לא לאשר תמ"א 38 היו מסיבה של ניצול מקסימלי של שירותי ציבור והשכונה נמצאת במצב קריטי גם לפי המספרים. בנוסף מבחינה אורבנית, תוספת קומות תהינה תוספת של חלל לא נכון על הקומות הקיימות. התוכנית נבדקה לעומק גם מבחינה אורבנית ופרוגרמתית.
בלב השכונה הוא אזור של מושות וגם במכבי ובית יעקב הבנו שאפשר להקל יותר.
התוכנית הקיימת 2215 מגדירה פוטנציאל אפשרי של כ-8000 יח"ד - מציג נתונים במצגת. יש כאן שצ"פים שהם לא אפקטיביים בכלל. אצטדיון בני יהודה נחשב כשצ"פ לדוגמא והוא לא מהווה שצ"פ פתוח.
השטחים הפעילים הם גינת התקווה, החורשה של נווה צה"ל והשטחים החומים הקטנים בלב השכונה הם שני בתי כנסת השטחים לא אפקטיביים.
ההצעה שלנו – לקחת את הרחובות שסובבים את השכונה ואת הרח' הראשי של השכונה, ולאפשר בהם תוספת מלאה של תמ"א 38 כלומר 2 קומות. רחובות שהם מעל 20 מ' ברוחב זכות הדרך לדוגמא רח' אצל לח"י הגנה. הרחובות שקו הבניינים שלהם הוא בין 20-10 מ' עם זכות דרך אנחנו ממליצים להוסיף קומה אחת לפי תמ"א 38 ושאר הרחובות להשאיר כפי שיהיה עד עכשיו לא להוסיף בכלל. רק התוספות הללו מביאות לשכונה 1400 יח"ד פוטנציאלי גם עם נממש 20%-10 זה יהיה לא קל בגלל המחסור בשצ"פים ושב"צים. מדובר במגרשים קטנים והיכולת לייצר חניה היא בלתי אפשרית.
ראובן לדיאנסקי: איזה מענה אנחנו נותנים לאלה שכן רוצים לחזק?
ארנון גלעדי: מצד אחד יש את הצורך לחזק את המבנה ומצד שני ישנה בעיה קשה של שטחים ציבורים פתוחים לשכונה. לכן יש לראות כיצד ניתן לאזן את שני הנושאים הללו. תוספת של 1400 יח"ד במצב הנוכחי הוא העמסה על השכונה ברמה שאין מספיק תשתיות ליח"ד אלו. סביר להניח שהדבר ימשוך אוכלוסיה צעירה. וכאשר זוג צעיר ירכוש דירה בשכונת התקווה בלי שירותים ציבוריים ושטחים פתוחים אנחנו חוטאים למטרה שלנו. קשה לקבל החלטה מושכלת בשל הרגישות הטעונה כאן, מאחר והכוונה לא להשאיר שכונה שיש בה בינוי ואין יכולת לתת שירות.
יהודה המאירי: בהתייחס לעמדת ראש העיר ומהנדס העיר לתמ"א 38 לאור הסיור צריך לשים דגש על תמ"א 38 /2 כי החלופות יש להם בעיות בטיחותיות.
נתן אלנתן: כאשר בודקים לעומק את המצב למעשה המספרים שהוצגו הם נכונים אבל מעשית הם לא מדויקים. מדובר על ניצול של 20%-10 ניצול יח"ד, בפועל קיימים בנינים קטנים שהצפיפות מאוד גבוהה.

תכנית 2215 קבעה צפיפות של יח"ד של 90 מ' כלומר ממוצע 80 85מ' ליח"ד. המשמעות שאם הורסים ובונים בנין חדש למעשה לא מוספים יח"ד אבל הופכים את הבנין לאיכותי ובטיחותי יותר. בפועל לסלק את הבניה הישנה ולאשר בניה חדשה. לא לתת לבנינים קיימים מי שרוצה לחזק לפי תמ"א 38 /1 שיקבל את ה-25מ' שקיימים היום. רק מי שהורס ובונה לתת לו אישור.
אודי כרמלי: בית יעקב המלצנו להוסיף קומה אחת כיום היא בנויה כ-2 קומות. הבניה החדשה היא 3.5 קומות.
נתן אלנתן: אני ממליץ ברח' שהם 5.5 מ' לתת להם קומה ומעבר לזה לא לתת. אחרי בדיקה נוספת 5.5 מ' הוא קטן ואני מציע להוריד מ-10 מ' ל- 8 מ' שבהם נותנים 4.5 קומות כלומר תוספת של קומה אחת.
אורלי אראל: לא תהיה אחידות כאשר בלב השכונה אתה אומר קומה אחת ובשאר 2 קומות .
מלי פולישוק: המטרה העיקרית של תמ"א 38 היא הקניית בטיחות לאזרחים. ברעידת אדמה ראשונה השכונה הזו לא תשרוד.
ראובן לדיאנסקי: מה קורה באזורים שאין אפשרות לתמ"א איזה פתרון חיזוק לשאר השכונה.
אלי יהל: ברח' הקטנים ישנה בעיה של פרצלציה, לכן צריך לתת עידוד לאיחוד המגרשים והדרך היא לבוא ולומר שמי שיכול לאחד את המגרשים יוכל לקבל עוד זכויות לדוגמא. בדרך הזו אפשר יהיה להתקדם עם הבעיה.
אודי כרמלי: במענה לפתרון חיזוק לשאר השכונה אנחנו עומדים בפני מהפיכה בשכונת התקוה. אושר תקציב גדול לשכונה שבעקבותיו תוקם מינהלת בתקציב של 5 מיליון ש"ח. ישנם לפחות 10 תוכניות בפתח וכן תוכנית למימוש פרצלציה של השכונה. אין עוררין שבמבנה הקיים מגרשים שהם מעל 120מ' לבצע בהם פעולה של הריסה ובניה מחדש היא משימה קשה לפתרון. לכן הפתרון הוא לייצר במסגרת הפרצלציות מגרשים של איחוד וחלוקה. כרגע אנחנו נמצאים בחלקות מושה ענקיות וכדי לקבל היתר בניה יש לעשות הגדרת מגרש משני שמקובל על שאר חברי המושות ולאסוף בין 3-4 מגרשים שאין עליהם טענות. לכן המטרה היתה להתניע את ההליכים במהלך הפרצלציה ולא להקפיא את השכונה ל-5-6 השנים הבאות. המגרשים שיהיו מגרשים שיתפור 4 5 יחידות יש לנו תקציב לזה. כרגע זהו הליך ביניים בו אנחנו מעדכנים מדיניות ועדה לתמ"א. במסגרת הפרצלציה אנחנו יכולים לייצר מגרשים חומים ושצ"פ חדשים קטנים אבל יתן לשכונה עתיד. אנחנו רוצים לתת לרחובות הראשים כבר עכשיו את השיפור והוא מגובה באדריכלות אורבנית טובה.
מלי פולישוק: כמה זמן
אודי כרמלי: בין 5-7 שנים. אנחנו נצמדים להמלצה המקורית שלנו נובעת משיקול אורבני בסופו של דבר רח' של 8 מ' שיקבל 4.5 קומות מה שזה אומר סביר להניח שקומה הראשונה לא תקבל שמש. בסופו של דבר אנחנו צריכים לתת את המיידע בתיקי מידע יש חוקים ברורים לכך.
ארנון גלעדי: מה ההתייחסות לשיכונים בתקווה רח' התדהר בגבול איילון.
אודי כרמלי: אין בעיה לעשות שם 2.5 קומות אבל לא נראה על פניו שמישהו יבנה שם.
דורון ספיר: אני מציע לאמץ את המלצת הצוות עם כל ההערות שנאמרו פה, כולל התנית המימוש בהריסה ובניה חדשה. ושעוד שנה תגיעו לועדה עם דיווח מההתקדמות בשטח.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את המדיניות המוצעת עם דיווח לועדה בעוד שנה. מימוש בקשות להיתרים יאשרו על פי המדיניות שאושרה. מימוש היתרים ע"פי מדיניות זו מותנה בהריסה ובניה חדשה בלבד. לא תותר מימוש הזכויות ע"פי תמ"א בהתאם למדיניות זו בעיבוי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

תב"ע לצפון שכונת התקווה: 77 – 78 ומתווה לשיתוף ציבור – לאישור הועדה המקומית

מיקום:

צפון שכונת התקווה בגבולות:
מצפון: רחוב ההגנה
ממזרח: גבול מזרחי של חלקה 90
מדרום: רחוב חנוך
ממערב: שורת המבנים ממערב שוק התקווה וגבולות חלקה 9

מפת מיקום:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	לא מוסדר	חלק	85,89,87,88,89,90,91 ,92	53,321
6979	לא מוסדר	חלק	9	10

צוות התכנון:
בראשות מחלקת תכנון מזרח
עורכי התכנית –דרמן ורבקל אדריכלות.
תכנון תנועה – נתן תומר הנדסה.
שמאות מקרקעין- גלית אציל לדור.
שיתוף ציבור - ענת ברקאי נבו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו.

בעלות: פרטיים, רמ"י , עיריית תל אביב- יפו.

מצב השטח בפועל:

מפגש הרחובות יגאל אלון ההגנה והאצ"ל בכניסה לשכונת התקווה ולשוק התקווה יוצר התרחשות עירונית ייחודית ואזור שוקק פעילות במפגש בין המטרופוליני, העירוני והמקומי. המרחב הציבורי הקיים בפועל הוא מפגש של קצוות מנותקים בין שכונות – התקווה ויד אליהו, ובין הרחובות יגאל אלון האצ"ל, ופעילויות - קצה שוק התקווה, במפגש עם רחוב ההגנה.

רחוב ההגנה מהווה חלק מהציר העירוני מזרח מערב .הרחוב מתחיל בחיבור הסטטוטורי לאלוף שדה (ליד רמת הטייסים) מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה עובר את האילון מתחבר לרחוב שלמה ונגמר בשדרות ירושלים ביפו . זהו ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי עם חזית מסחרית ,לאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים הקו הסגול(

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 תוכנית שיקום התקווה אושרה בשנת 1992.. העדר הפרצלציה מנע עד היום את האפשרות לקידום תוכניות בניין עיר ואת האפשרות לפינוי שטחים לצרכים ציבוריים.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק מהווה עמוד השדרה / ציר מחולל לשכונת התקווה , והגבול המזרחי של השוק .זהו הרחוב היחידי המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לאורך שכונת התקווה.

שוק התקווה שוק ססגוני ותוסס מהווה מוקד פעילות ברמה רובעית והעירונית .השוק עבר שיפוץ מקיף– לפני כעשר שנים .השוק מתפקד ללא שטחי תפעול ,מחסור בשטחים אלו גורם מטרד למגורים הסמוכים ומונע מהשוק למצות את מלוא הפוטנציאל.

מגרש מיוחד קולנוע דרום חלקה 9 גוש 6979 בחזית לרחוב ההגנה קימות מספר חנויות ובחלק הדרום מזרחי של החלקה עומד השלד של מבנה קולנוע דרום הישן והוא משמש בפועל למגרש חניה בתשלום ואזור פריקת סחורות שאינו מוסדר לדוכני השוק.

מצב תכנוני קיים:

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 התרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

חלקה 90 גוש 6135 - אזור מגורים ב' בו 100% בנייה ואזור מגורים ב' מועדף בו 140% אחוזי בנייה, אחוזי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות גם יחד. גובה הבנייה 3 קומות עד 7.5 מ'.

קווי בניין – קו קדמי אפס לרחוב לפי הרוזטות בתשריט, בנוסף יש להתחשב ברוחב הרחוב האפשרי למימוש. התוכנית נותנת טווח שבין 4-8 מ' לרוחב רחובות הפנימיים בקווי בניין אפס, רוחב של 10 מ' לרחוב חנוך וקו בניין בין 0-3 ורוחב של 20 מ' לרחוב האצ"ל עם קווי בנין בין 0-2. קווי הבניין הצדדים הם בין 0-3. קו הבניין האחורי הוא 5 מ'.

החזית לרחוב האצ"ל מסומנת בחזית מסחרית.

חלקה 9 גוש 6979- אזור מגורים מיוחד אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת.

אזור השוק- אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת.

בנוסף אזורים ביעוד דרכים ושבילים להולכי רגל.

תכנית 2215א1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה- אושרה בשנת 1998.

תוכנית אשר מטרתה הייתה לתמרץ את הוצאת היתרי הבניה בשכונה. התוכנית שינתה את הצפיפות בשכונה ואפשרה לכל יחידה תכנונית היא "מגרש משני" להגיש בקשה הכוללת 2 יחידות קטנות בשטח של 70 מ"ר ובנוסף איפשרה התוכנית לוועדה המקומית גמישות באישור הקלות בקווי הבניין הצידיים.

תוכנית 2751 שיפוץ השוק 1990- אושרה בשנת 2000.
תוכנית בסמכות מקומית אשר הסדירה את הדרכים ואפשרה הוצאת היתרי שיפוץ , ללא זכויות.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – אושרה למתן תוקף
תמצית הנחיות תוכנית המתאר לאזור:

- אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה , רח"ק בסיסי 1 רח"ק מרבי 2.5.- הוראות התוכנית, אפשרות לבניה עד לגובה 4 קומות- נספח עיצוב עירוני.
- לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף- הוראות מיוחדות אזור 905.
- אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תוכנית עיצוב- הוראות מיוחדות אזור 905.
- רחוב האצ"ל מוגדר כציר תנועה מעורב.

תמ"א 23/א4 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 70א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א – "הקו הסגול – מקטע מערבי" - אושרה למתן תוקף בשנת 2015 עדיין לא פורסמה. 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.
עבודות הרכבת הקלה עתידות להפקיע ולהרוס קבוצת מבנים ברצועה הדרומית של ההגנה לטובת הרחבת הדרך למעבר המסילה ומיקום תחנת ההגנה

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. ההפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתוכניות מאושרות ובתת"ל 70 א' להרחבת זכות הדרך ברחוב ההגנה לטובת מימוש קו הרק"ל הקו הסגול.
2. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך ניוד ואיזון זכויות במטרה להוביל להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק של הקהילה הקיימת.
3. פינוי שטחים בנויים ליצירה של מרחב ציבורי ואזרחי פתוח וזמין לצד השוק ככוח מאזן עבור שימושים של פנאי, מעבר ושהייה לטובת הקהילה.
4. יצירת חיבור מבוקר לשכונות המקיפות (יד אליהו ונווה צה"ל) תוך שמירה על אופי הבינוי המיוחד והמאפיינים הטיפולוגיים של הבינוי הקיים ומערך הרחובות.

מתווה לשיתוף ציבור:
מתווה שיתוף ציבור מוצע - יידוע

- פתיחת דף פרויקט עירוני
- פרסום בעלונים מקומיים
- ברושורים ברחבי השכונה ובמוסדות תרבות
- אתר מנהלת הרובע
- אתר בית דני
- שליחת מכתבים רשומים להזמנת בעלים
- טלפונים אישיים להזמנת תושבים למפגשים עם מפונים חלקה 90 ו-9

תוכן	פירוט	לו"ז
פגישת עבודה בצוות מזרח של נציגי שכונת התקווה במועצה מקומית וברשות	שלמה מסלוואי, גל שרעבי, אריק שוע, טלי אזולאי	מאי 16
מפגש פעילי שכונה עם צוות התכנון	במהלך המפגש הוצגו מטרות התוכנית וסוגיות תכנוניות להתייחסות הפעילים	יוני 16
מפגש ציבורי – הצגת חלופות תכנון	מפוני חלקה 90 (כ-40 איש), מפוני חלקה 9 (5 אנשים), בעלי נכסים חלקה 90 (220 איש)	נובמבר 16
פגישות אישיות עם בעלי קרקע מפונים	לפי הצורך בצוות מזרח	דצמבר 16
מפגש וועדת היגוי – הצגת חלופות תכנון וגיבוש חלופה סופית	פעילי שכונה, נציגי רשות, אנשי קהילה, נציגי סוחרים	ינואר 17
מפגש ציבורי להצגת תכנית – הצגת חלופה סופית	מפגש של סוחרים וכלל תושבי השכונה להצגת התוכנית להתייחסות	פברואר17

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מזרח):
להמליץ על הודעה בדבר הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 וקביעת תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה:

1. הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק.
2. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:
   - 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
   - 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
   - 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.
3. תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק יוגבל ל-3 שנים מיום הפרסום.

בישיבתה מספר 16-0019ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 16-0020ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
אודי כרמלי : זוהי תב"ע הכוללת 3 אזורים. חלקה 90 בין רח' האצל וההגנה שם בעקבות תוכניות הקו הסגול מפונים אנשים. האזור השני הוא אזור שוק התקווה שלא ניתן לעשות שם כלום אולי לשפץ את המבנים הקיימים אך לא ניתן לקבל זכויות ואנחנו רוצים לתקן זאת. והמגרש על דרך ההגנה הקולנוע הישן ואנחנו רוצים לבחון מה אפשר לעשות איתו שיהיה מגרש רב תכלתי לשוק. התוכנית הזו תכלול הוראות של פרצלציה וזוהי תבע שאנחנו מטפלים בה כבר שנה.
ארנון גלעדי : צריך להכניס את התווי של כל ההפקעות.
אודי כרמלי : מה שחשוב הוא מתווה שיתוף הציבור. איך מיידעים את הציבור בתוכנית הזו.
ארנון גלעדי : צריך לעשות פגישה בנפרד על תווי ההפקעות.
אודי כרמלי : התושבים יקבל פיצוי מנתע.
מיטל להבי : פרסום 78-77 הוא לא לפרסם תוכניות, התוכנית היא חלק מהמתווה
אודי כרמלי : אלו הסעיפים להיתרי בניה בתקופת המעבר ע"פי ס' 78 לחוק.
מיטל להבי : באזור הזה אמור להיות נת"צים במסגרת ההסתכלות שלכם יש להיות מסונכרנים עם הנתצ"ים כי נתצ"ים הם כמו שבילי אופנים.

הועדה מחליטה:
תקבע ישיבה אצל יו"ר הועדה בנושא תווי הרכבת והמשמעויות והתת"ל.
לבקשת מיטל להבי יש להכניס בחינה תנועתית לנושא הנת"צים כי יש שם דופן לאוטובוסים.

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעף 78

4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק :
   - 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
   - 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
   - 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.
5. תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק יוגבל ל-3 שנים מיום הפרסום.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוסד התכנון המאשר: הועדה המקומית

מיקום: תחום כלל בעיר ת"א-יפו

עורך המסמך: ד"ר אהובה ווינדזור , בניהול אגף תכנון העיר והיחידה לתכנון אסטרטגי ובשיתוף היחידה לתכנון ובקרה באגף התפעול , נציגי החברה להגנת הטבע וארגון שתי"ל.

יזם: הועדה המקומית

רקע כללי :
במינהל ההנדסה מקודמות תוכניות בהתייעצות עם הציבור מזה שנים רבות, כביטוי לחזון העיר וכמענה לצורך בקרב מתכננים ובעלי עניין מהציבור.

בשנת 2008 נכתב נוהל לשיתוף ציבור בהליכי תכנון, שנערך בשיתוף תושבים ועמותות . הנוהל הגדיר את עקרונות שיתוף הציבור, חשיבותו וכללים ליישומו, אך הוא לא אושר על ידי הועדה המקומית.
הנוהל משתלב בתכנית העירונית לשיתוף ציבור שהינה כלי מקצועי מנחה, מייעץ ומסייע לתהליכים בעיר.

מטרות הנוהל:

המטרה היא להסדיר את ההתייעצות עם הציבור בעבודת התכנון ולייצר כלי עבודה נוח וזמין למתכננים/ות על בסיס, טיוטת הנוהל לשיתוף בהליכי תכנון שנכתב ב- 2008.

לנוהל המעודכן מספר מטרות משנה:

- סיוע לשיתוף פעולה בין מינהל ההנדסה לבין הוועדה המקומית.
- הגברת השקיפות לכלל הציבור לגבי אופני קידום תוכניות במינהל ההנדסה ואפשרויות ההשתתפות וההשפעה של בעלי עניין מהציבור על תוכניות המקודמות בעירייה,
- יצירת סטנדרטיזציה והעלאת איכות תהליכי ההתייעצות עם הציבור בתכנון במינהל ההנדסה.

החידושים המרכזיים בנוסח המעודכן של הנוהל הם:

- פישוט הנוהל – לכדי כלי עבודה יומיומי .
- שילוב כלים טכנולוגיים עכשוויים בפעולות ההתייעצות עם הציבור.
- ליווי תוכניות מתחילת גיבושן ועד סיום ההקמה.

ככלי עבודה מעשי, מכיל הנוהל החדש:

- הנחיות לפעולה – צעדים ופעולות שיש לבצע בתהליך קידום תוכניות בהתייעצות עם הציבור.
- סוגי החלטות שיש לקבל בעת קידום תוכניות.
- מסמכים מלווים שנדרשים לשם תיעוד התהליך.

נוהל מוצע:

רציונל ועקרונות מנחים
התייעצות עם הציבור, או עם בעלי עניין[1], הוא מהלך בו רשות שלטונית משתפת את תושביה בקבלת החלטות תכנוניות. במהלך זה באים לידי ביטוי מעשי עקרונות של **דמוקרטיה השתתפותית**, **שקיפות ורצון לשפר את איכות ההחלטות והתכנון**.
הנוהל הוא ביטוי ליישום חזון העיר תל אביב-יפו, קו אסטרטגי "**ממשל עם הפנים לאזרח**"[2] (3), בו נאמר כי שיתוף הציבור הוא כלי מרכזי בשיפור איכות השירות לתושבים, בעזרתו מתגברת תחושת השייכות של התושב למקום מגוריו ומתעצמת מחויבות העירייה כלפי הציבור. הנוהל הוא חלק תפיסת שיתוף הציבור העירונית.

באמצעות תהליך ההתייעצות עם הציבור, העירייה מאפשרת לציבור להשפיע על התכנון החל משלביו הראשונים, מעבר לנדרש בחוק התכנון והבנייה, המקנה אפשרות לציבור להגיש התנגדות לתכנית רק בשלב מאוחר בתהליך קידום התכנון וזאת ללא יכולת לתרום לגיבושה.

עקרונות מנחים ודגשים באיסוף המידע מהציבור:

תהליכי התייעצות עם הציבור מתנהלים לאור עקרונות שנבנו על בסיס ניסיון מצטבר בישראל ובעולם.
מטרתם היא להשיא את איכות ההחלטות והתהליך המוביל לקבלתן בשיתוף הציבור:

- **דיאלוג** המאפשר **האזנה וכבוד הדדי**.
- הכרה ב**חשיבות וחיוניות הידע של כלל בעלי העניין**.
- **שקיפות וזמינות מידע** תכנוני ואחר, הרלבנטי לתהליך, לכלל בעלי העניין.
- **שוויוניות** לכלל בעלי העניין בנגישות למידע ובפעולות שיתוף.
- **יעילות בשימוש במשאבים** לאורך תהליך השיתוף.
- **מחויבות כלל בעלי העניין** למימוש העקרונות.
- **תיאום ציפיות** בין צוות התכנון העירוני ושאר בעלי העניין המשתתפים.

---

[1] במסמך זה אנו משתמשים לסירוגין וללא הבחנה במונח "שיתוף ציבור" ובמונח "שיתוף בעלי עניין". "שיתוף ציבור" הוא המונח השגור יותר, "בעלי עניין" הוא מונח מדויק יותר המתייחס לכך ש"הציבור" אינו עשוי מקשה אחת אלא מורכב מפרטים, קבוצות, ארגונים רבים ושונים (תושבים, בעלי עסקים, יזמים, צעירים, מבוגרים - כולם בעלי עניין לגיטימיים).

[2] חזון העיר באתר עיריית תל אביב-יפו: http://www.tel-aviv.gov.il/Tolive/development/Pages/Vision.aspx

מס' החלטה .....

.....

תיאור כללי של תהליך ההתייעצות עם הציבור בקידום תכנית:

1) קבלת החלטה על קיום תהליך התייעצות ובחירת מסלול מתאים	
שלב: תכנון ראשוני	רפרנט התוכנית ימליץ על הצורך בהתייעצות עם הציבור על בסיס שאלות מנחות והתייעצות עם נציג מינהל הקהילה, התרבות והפנאי (למשל מנהל המרחב). אם יוחלט על קיום הליך התייעצות, הרפרנט ימליץ על המסלול המתאים (מי יהיה הציבור אליו תיעשה פניה, מה תהיה רמת ההתייעצות).
2) הכנת מתווה להתייעצות בתהליך התכנון והבאתו לאישור בפורום מהנדס העיר	
שלב: פורום מהנדס העיר	רפרנט התכנית/היזם יכין מתווה ראשוני, לקראת הצגת התכנית בפורום מהנדס העיר. לאחר דיון בפורום ובמידת הצורך, יוצעו שינויים בתכנית ההתייעצות. במידה ויוחלט לא לקיים תהליך זה, רפרנט התוכנית יפרט וינמק בפני פורום מה"ע את ההחלטה.
3) הכנת תכנית עבודה מפורטת לתהליך התייעצות עם הציבור	
שלב: תכנון מפורט	רפרנט התכנית יפרט את המתווה המפורט להתייעצות על פי ההחלטות שהתקבלו בפורום מהנדס העיר. מתווה זה יובא לאישור נציגי הוועדה המקומית. בתוכנית שתומלץ לפרסום לפי סעיף 77 לחוק, המתווה להתייעצות יוצג בפני הוועדה המקומית במסגרת דיון, לאישורה.
4) ביצוע תהליך ההתייעצות	
שלב: תכנון מפורט	ההתייעצות באמצעים ובכלים שתוכננו, תוך הסתייעות במידת הצורך ביועץ שיתוף ציבור ובתכנית העירונית לשיתוף הציבור ותוך שיתוף פעולה ותיאום עם הגורמים הקהילתיים שהיו שותפים לתכנון התהליך. הביצוע ילווה בהכנת **דו"ח תיעוד תהליך ההתייעצות**
5) שילוב פרק ההתייעצות בדראפט לוועדה ודיון בוועדה	
שלב: ועדה מקומית	מסמכי התכנית שתועבר לוועדה המקומית (דראפט) יכללו פרק המפרט את תהליך ההתייעצות שבוצע במהלך התכנון.
6) פרסום דו"ח מסכם של הליך ההתייעצות	
שלב: בעקבות ועדה מקומית	בסיום תהליך ההתייעצות עם הציבור ולאחר אישור התכנית על ידי הוועדה המקומית יופק מסמך מסכם כנספח לתכנית. במקרה שהוועדה תדרוש ביצוע צעדי שיתוף נוספים כתנאי לאישור התוכנית יכלול הדו"ח המסכם גם צעדים אלה.
7) ניהול קשרי קהילה ויידוע הציבור*	
שלב: ביצוע התכנית	ביצוע תהליכי יידוע ושיתוף במסגרת פרויקטים הנדסיים (עפ"י המתודולוגיה לניהול פרויקטים הנדסיים ופרויקטי בינוי ותשתיות)

הצגת ההתייעצות עם הציבור שבוצעה בוועדה המקומית

מסמכי התכנית שתועבר לוועדה המקומית (דרפט) יכללו פרק המפרט את תהליך ההתייעצות עם הציבור שבוצע במהלך התכנון.
המסמך ייכתב בשפה בהירה מאחר והוא מיועד לפרסום לנציגי ציבור שאינם מתכננים.
מרכיבי פרק ההתייעצות עם הציבור יפורטו בדרפט שיוגש לועדה המקומית:

מרכיב בדוח	פירוט
1. **המסלול שנבחר** להתייעצות עם הציבור	▪ נימוקי הבחירה
2. **שותפים**	▪ תושבים, בעלי עסקים וגורמים מקומיים אחרים ששותפו. ▪ בעלי עניין חיצוניים אחרים (למשל עמותות וארגונים). ▪ יחידות עירוניות. ▪
3. **הפעולות שהתבצעו**	▪ התהליך – סדר השלבים, הנמקות לבחירת הפעולות ▪ תיאור הפעולות שהתבצעו בכל שלב, מטרותיהן ומי היו המשתתפים. ▪ הפרסום והיידוע שנעשו .
4. **תכנים ותוצרים**	▪ אילו תכנים ומידע הוצגו לציבור על-ידי צוות התכנון ▪ מה הייתה תרומת הציבור– הצעות והעדפות ומה התקבל ושולב בתכנית, מה לא התקבל ומדוע.

- הצגת הליך שיתוף הציבור המוצע בפורום מהנדס עיר או בועדה המקומית במסגרת הודעה על הכנת תוכנית ע"פ סעיף 77 תכלול לפחות את מרכיב 1 ו-2 בטבלה לעיל.

חוו"ד מינהל ההנדסה:

- לאשר את הנוהל המוצע

- מומלץ כי תיעוד תהליך ההתייעצות עם הציבור בתכניות ישולב כחלק מהדרפט לוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0016-16ב' מיום 29/06/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0017-16ב' מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
אודי כרמלי: הנוהל נעשה ע"י צוות רחב במטרה לקבע תהליך עבודה שימושי בעיריה. רצינו לייצר כלי עבודה שקוף ופרקטי לכל מי שעוסק בשיתוף ציבורי בנושאי תכנון ובניה. נוהל שיתוף ציבור גובש ב2008 ונעשו כמה תוכניות לפיו אולם היה קשה לתקשר באמצעותו מול הרפרנטים והציבור.
המטרה לתת את הכלים לרפרנט להחליט מהו סוג המעורבות הציבורית הדרושה בכל נקודת זמן. הקו המנחה הוא נוהל שקוף לביקורת וצומות חיצוניות. גם אם הוחלט שלא לקיים שיתוף ציבור בכלל תהיה חובה להסביר למה. ברוב המקרים לא נעשו מפגשי שיתוף ציבור לפני מתן תוקף לתוכנית, והציבור בא בביקורת למה לא נעשה שיתוף ציבור ראה דוגמת תוכנית הטיילת. המטרה שתהליך השיתוף יהיה מתחילת התוכנית עד לסיום התכנית ושהתהליך יהיה מתועד.
הנוהל נותן לחברי הוועדה במה לשינוי. אנחנו ממליצים על שינוי בצורת העבודה של הועדה המקומית. באמצעות שימוש רחב יותר בפרסום לפי סעיפים 77 78, ולא להגיע לכאן עם תוכניות מוכנות. כאשר מגיעים עם סעיף 77 בכל הודעה כזו תהיה פיסקה שתסביר מה אופי השיתוף שכדאי לעשות. יש חובה להצהיר ולהסביר את אופי שיתוף הציבור.
ארנון גלעדי: שיתוף ציבור מכה שורש במערכות בשנים האחרונות. במערכת דמוקרטית יש שיתוף ציבור אחת ל-5 שנים בכל התחומים ואז הציבור נותן במה לנציג ציבור שהציג את האג'נדה שלו. לפעמים מעורבים כאן גופים שלא מייצגים את הציבור שלא קשורים לתוכנית ולא מייצגים אף אחד. מוציאים מיליוני שקלים של הציבור ליועצים, יש שיתוף ציבור כמעט לכל דבר ולכן צריך להיות דיון מהותי האם צריך או לא צריך להיות שיתוף ציבור.
נתן אלנתן: אני מצטרף לדברי ארנון . אנחנו התמודדנו עם קבינט דיור שאמר הועדות המקומיות הם הבעיה לבירוקרטיה התכנונית. אחרי מאמץ שכנענו את קבינט הדיור שלא אנחנו הבעיה אלה המחוז הוא הבעיה. לכן אני חושב שנוהל שיתוף, הוא לירות לעצמנו ברגל.
ראובן לדיאנסקי: באופן עקרוני יש הרבה דברים נכונים להקשר של נבחר ציבור שמקבל מנדט, שהוא צריך להיות הנציג של העיר. יחד עם זאת צריך להבדיל בין משאל לבין שיתוף ציבור? עד כמה צריך להיות שותפים לתהליך עצמו. לכן יש לראות איך פונים ואת מי מזמינים, האם מדובר ביזמים, בבעלים ועד כמה לאחר הסינון נשארים אלו מהציבור שמתייחסים לנושאים הציבוריים? כלומר הנדבך הציבורי מאוד מרכזי בהתייחסות של כל אחד מחברי הועדה, ובמה שהוא מנסה לשקף בועדה.
לא ראוי ולא נכון שאני כחבר ועדה שומע שיש שיתוף ציבור בנושאים שעולים באזור שלי ואני יודע זאת לאחר מעשה. ראשית צריך להחליט אם יש צורך לעשות שיתוף ציבור בנושאים המועלים. האם אנחנו תומכים בהעברת הנושא להעברת שיתוף ציבור.
יכול להיות שיעלה נושא במסגרת הועדה והועדה תשאל האם הנושא עבר שיתוף ציבור אם נחשוב שצריך לעשות שיתף ציבור. כל ההליך הוא חשוב אבל יש חשיבות לאופן שבו עורכים שיתוף ציבור. אני לא רוצה להגיע לכאן כשהכל כבר קבוע. כשמגיעה לכאן תוכנית לא נחזיר אותה להליך שיתוף ציבור.
יש לזכור שנמצאים כאן נבחרי ציבור ולכן צריך להקים צוות שילווה הליכי שיתף ציבור הלכה למעשה בממשק שיש עם הציבור עצמו.
ערן וקסלר: זה חלק מהנוהל.
דורון ספיר: במאמר מוסגר גם אם נחליט על נוהל ונרצה לשנות אותו נוכל לשנותו.
נתן אלנתן: ההסתכלות הנכונה היא שתוכנית לא צריכה להעשות בשיתוף ציבור. הציבור בחר את נבחריו שיחליטו בעבורו בשל המקצוענות שלהם. הגישה צריכה להיות מתי כן צריך שיתוף, היא שלא צריך להסביר מדוע לא.
כרמלה עוזרי: מאז ומתמיד היו פרוייקטים גדולים היה שיתוף ציבור אבל לא לכל דבר צריך שיתוף ציבור.
נתן אלנתן: עד היום שיתוף ציבור נעשה אחרי קבלת החלטת ועדה לתוכנית ולא לפני.
כרמלה עוזרי: יש תוכניות שלא מצריכות שיתוף ציבור.
מלי פולישוק: צריך להחליט על עקרונות של שיתוף ציבור ובוודאי לא על כל תוכנית. הדבר יסרבל את ההליכים. ההליך היותר נכון צריך להיעשות בשלב אפס לתוכנית.
לא בכל מחיר הליך ציבור אבל קבלת החלטה באיזה מקרים עושים שיתוף. כאשר עושים שיתוף ציבור כדאי לעשות בסגנון שרת (CHARRETTE)- קודם שומעים את הציבור ואח"כ מכינים את התוכנית כמובן עם בעלי ענין.
עידן עמית: העיריה בהרבה פרויקטים עושה שיתוף ציבור לכן הנוהל עושה סדר.
דורון ספיר: נושא שיתוף הציבור מורכב, וחברי הועדה שואלים ובצדק איך התבצע שיתוף פעולה בשכונה שלהם מאותו ציבור שבחר אותם והם לא יידוע על כך צריך לכך מענה. לדעתי, לא כל פרויקט צריך להיות בשיתוף. הכי חשוב ששיתוף הציבור לא יהפוך לשיתוק הציבור וצריך לראות איך עושים את זה. לראות מי מושפע מהפרויקט, האם יש טעם לעשות את הפרויקט, אם הוא מתנגד או לא מכיוון שהציבור פוחד ממה שהוא לא יודע.
יכול לקרות מצב שחלק מהפרויקטים אם נשתף את בעלי הענין השיתוף יפגע בתוכנית. כדאי לתת לנבחרי ציבור לדוגמא אם תסמיכו את מה"ע ואותי להחליט בשלב הראשון איזה פרוייקטים להביא לדיון בועדה

במסגרת 78-77 כפרויקט שאנחנו ממליצים לשתוף ציבור. לקבל שהועדה תקבע מי בעלי העניין ומה יהיה ההליך. אנחנו נעשה מתווה מסוים נעשה סוג של סינון ראשוני .
דורון ספיר: פרוייקטים שהם חשובים כגון דולפינריום פינוי בינוי פרויקט דפנה כל מיני פרויקטים שיש בהם ענין לציבור, שנראה מי בעלי העניין וכך ייעשה הסינון.
נתן אלנתן: יש הליך עירוני שבוחרים נציגות של שכונה לדוגמא שהיא בכלל לא מייצגת את השכונה. בשביל שהשיתוף יהיה שיתוף אמיתי צריכים להיות בעלי ענין אמתיים.
דורון ספיר: שיתוף הציבור הוא שיתוף בעלי העניין - אלו שנמצאים במעגל הראשון.
רון חולדאי-רה"ע: אנחנו מחפשים פתרון למשהו שאין פתרון, השאלה אם יש דרך לעשות אותו. אין הגדרה לנושא שיתוף ציבור, לכאורה הדמוקרטיה בוחרת את נציגי הציבור שאמורים להחליט. למדנו שכדי שנושאים יתקבלו טוב יותר ע"י הציבור, יש מידה של צורך לערב את הציבור הרחב, מעבר לנציגות שלו ע"י נציגי הציבור. תקראו לזה איסוף מיידע. אם אני הולך לעשות פרוייקט חלק מהתהליך הוא איסוף מיידע - מה חושב הציבור באזור זה על הנושא. לדוגמא: כשאני מרחיב את לוי אשכול, בראיה הכללית אלו תושבי ל', אבל ההרחבה נוגעת גם לתושבי דיזינגוף ולכן ממילא אני אצטרך להפעיל שיקול דעת בכל פרויקט. זאת הכוונה לשיתוף ציבור ע"י הצוות לפני. מי מכם שרוצה להיות מנהל או מוביל כחלק מהצוות שיצטרף. התהליך הנכון הוא לייצר מציאות שתמנע או תפחית התנגדויות עם הגשת התוכנית ואישורה.
ברגע שהגעת למוסד הציבורי, חלק מהעבודה היא להכין את הציבור מראש לתוכניות שאתה רוצה לעשות.
אי אפשר לבוא כנציגי ציבור שדורשים שיתוף של הציבור ולמנוע את שיתוף הציבור, יש לשמוע את עמדת הציבור בתהליך לפני מימוש הפרויקט. לכן צריך לאפשר לצוות המקצועי לקיים תהליך של איסוף מיידע ולהביא את המיידע הזה לציבור כלומר לקיים מגע עם הציבור לפני אישור התכנית.
ראובן לדיאנסקי: יש כאן עניין של סמנטיקה, לכן צריך כן לדבוק במונח "שיתוף ציבור" מבחינתו של הציבור.
רון חולדאי: אנחנו לא נפגשים עם נציגי הציבור. אנחנו שומעים את הציבור.
דורון ספיר: מציע "קבלת עמדת הציבור".
רון חולדאי: הועדה באה לשטח כדי לבדוק את הנושא.
בני הלמן (תושב)- יש לפעול דרך מנהלי הרובעים ומנהלי השכונות. הם ידעו איך לפזר את המידע בין התושבים .

הועדה מחליטה:
יו"ר הועדה והצוות המקצועי יביאו לועדה בישיבה הבאה מסמך שמגדיר את המתווה לשמיעת עמדת הציבור, בהתאם למה שנאמר בישיבה ע"י יו"ר הועדה וראש העיר.

משתתפים: רון חולדאי, דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אודי כרמלי: בהמשך לדיון הקודם בנוהל בהשתתפות רה"ע, הנוהל מובא לאישורכם עם העדכונים שבקשתם.
ראובן לדיאנסקי: עדיין ההחלטה נשארה בידי הרפרנט בעניין מתווה שיתוף הציבור. יש לחדד למה מתכוונים לגבי הפורום שאני דורון ומה"ע נקיים. שהפורום הזה יקבל את המלצת הרפרנט וידון אם הנושא כן או לא יהיה בשיתוף ציבור ואם הוא יוצג בפני ועדת המשנה. בקשתי ליווי מתמשך על תהליך שיתוף הציבור. מכיוון שיש חפיפה בין שיתוף ציבור לבין הממשק שלנו כחברי ועדה עם הציבור, צריך סוג של ליווי מצד הועדה המקומית ולכן אני מבקש שהנושא יעודכן בנוהל.
אורלי אראל: למה הכוונה? שנציגי הועדה יגיעו לכל פגישות שיתוף הציבור?
ראובן לדיאנסקי: לא לכל שיתוף נגיע אבל צריך לדעת שזה קיים בנוהל שהפורום מלווה את התהליך.
יהודה המאירי: בנוהל החדש צריך להוסיף בקרה ודיווח מאחר וזו אחת הטענות של הציבור. ונושא נוסף לגבי הדו שיח צריך לכתוב מה ההחלטות שהתקבלו.
אודי: ההערה כבר מיושמת בתוך נוהל שיתוף הציבור הנוהל תמיד יהיה חשוף.
מלי פולישוק: השקיפות והליווי חייבים להיות מצוינים.
מיכאל גיצין: ברגע שמחליטים אם כן או לא שיתוף ציבור הסיבות צריכות להיות חשופות לציבור.
אודי כרמלי: בפסקה של 78-77 אנחנו מחליטים אם יהיה שיתוף ציבור ומה הנימוקים לכל החלטה גם זה מופיע בנוהל המורחב.
מיטל להבי: בתום תהליך שיתוף הציבור לגבי הצעות הציבור שלא התקבלו אנחנו מבקשים את חובת ההנמקה.
עדין אמית: מה ההבדלים בין הנוהל הקודם לנוכחי.

מלי פולישוק: מי קובע את השאלות המנחות.
מיטל להבי: האם זהו תהליך מתבקש או חלק וולנטרי עם תפיסה הסברת פנים לאזרח?
ערן וקסלר: מציג את השינויים: השם של הנוהל שונה משיתוף ציבור להתייעצות עם הציבור על מנת לא להטעות – הציבור הוא יועץ וההחלטות מתקבלות בועדה. הרפרנט ממליץ ולא מחליט על מתווה ההתייעצות עם הציבור. המתווה יאושר ע"י הנציגות המצומצמת (יו"ר + חבר ועדה +מה"ע). בתום התהליך יצורף לדרפט לדיון בועדה דיווח על עיקרי ההתייעצות עם הציבור ולתב"ע יצורף נספח. הנוהל הוא וולונטרי, בהתאם למדיניות העירייה ומהווה תקדים בארץ, ואנחנו מקווים שיהפוך מודל לחיקוי ברשויות אחרות.
דורון ספיר: לאשר את נוהל התייעצות עם הציבור עם התיקונים שהועלו פה. כמו כן להוסיף את ועדת המעקב לליווי השיתוף.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את נוהל התייעצות עם הציבור.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

מוסד התכנון המוסמך: ועדה מקומית

מיקום: תקנות החניה יחולו בכל תחום העיר תל אביב יפו.

בעלי הקרקע : שונים

מטרת הדיון: הצגת תקנות החניה 2016 אשר נכנסו לתוקף ב-24.7.16 ואשור המלצות בנושאים בהם ניתן שקול דעת לוועדה המקומית.

מצב תכנוני קיים : מקומות החניה הנדרשים כיום בעת הוצאת היתרי בניה בתל אביב יפו מבוססים על ***תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983*** ועל ***תכנית מתאר "ח"*** אשר פורסמה למתן תוקף ב-16.4.2001 (י.פ.4978).

מצב תכנוני מוצע : לאחרונה שר האוצר, חתם על תקנות חניה חדשות. תקנות אלה, ***תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון), התשע"ו, 2016,*** נכנסו לתוקף ב-24.7.2016.
מטרת התקנות החדשות היא לעודד תחבורה ציבורית בכלל ובפרט לאפשר פיתוח מושכל של אזורים הסמוכים לתחנות רכבת ישראל ולקווי הסעת המונים (מערכות תחבורה עתירת נוסעים - מתע"ן) . להלן עקרי הגישה לחניה שבאים על ביטויים בתקנות 2016.

1. **התחשבות בהסעת המונים :**

- **הגדרת מתע"ן : LRT ו-BRT**

" מערכת תחבורה צבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית, הפועלת בנתיב נפרד או בלעדי לאורך 6 קילומטרים לפחות, אשר היצע מקומות הנסיעה בה עולה על 3,000 לשעה בכל כיוון"

- **חלוקה לאזורים**

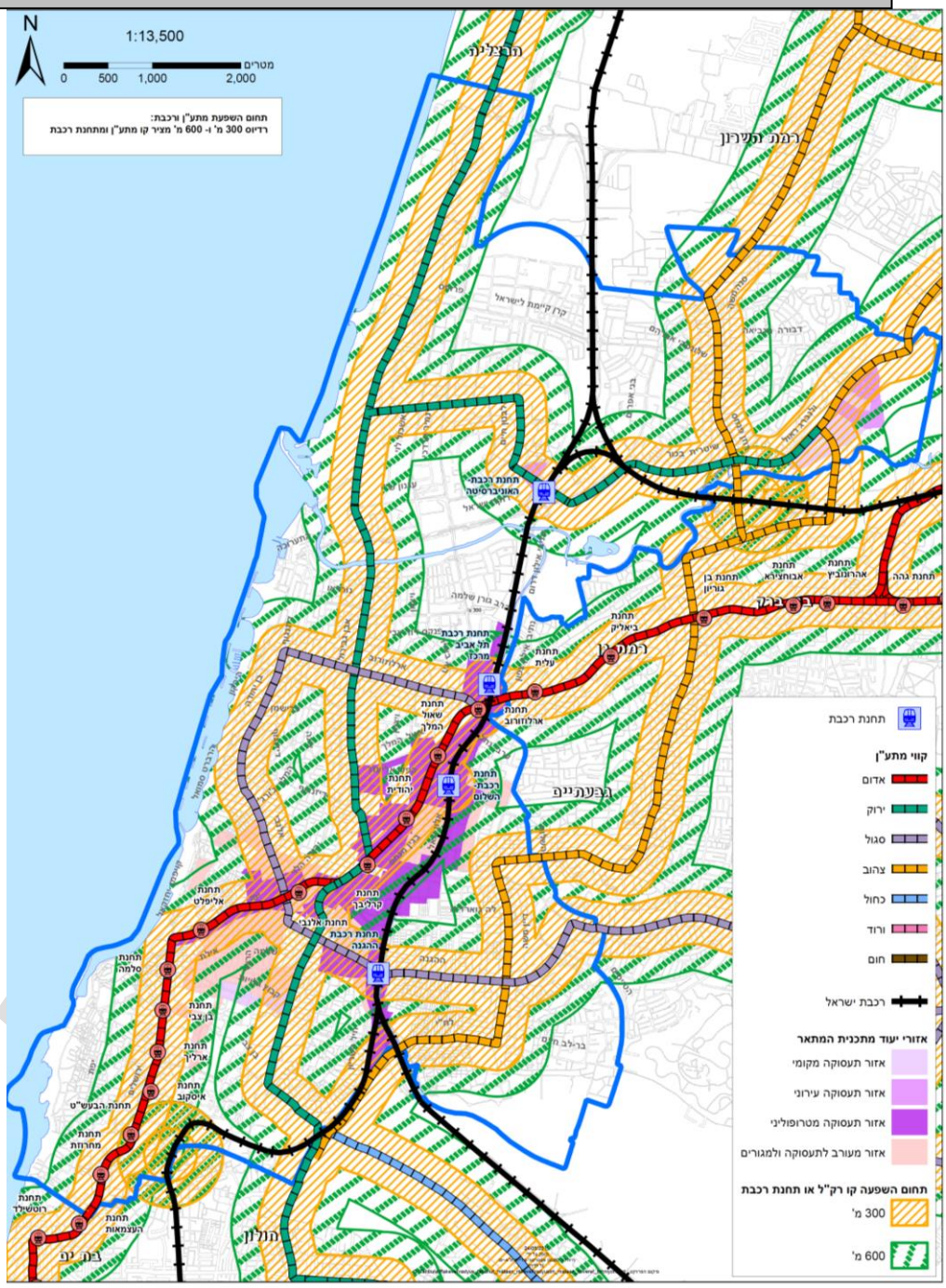
בערים בהן מתוכננים קווי מתע"ן, תקן החניה מופעל לפי המרחק האווירי בין המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה, לבין קו המתע"ן המתוכנן. כך נוצרים שלושה אזורים עם דרישות שונות למקומות חניה תקניים.

(1) אזור א' (מסומן בראסטר מקווקוו בקו דק במפה מס' 1) – עד 300מ' מרחק מציר קו מתע"ן
(2) אזור ב' (מסומן בראסטר מקווקוו בקו עבה במפה מס' 1)– מ300 מ' עד 600 מ' מציר קו מתע"ן
(3) אזור ג' (במפה מס' 1 : לבן, ללא ראסטר) – יתר שטחי העיר.

לגבי רכבת ישראל, המשמעות של אזורים א' וב' היא, בהתאמה, תחום המותווה ע"י הרדיוס מהיציאה של הולכי רגל מתחנת הרכבת.
בתל אביב יפו מתוכננים ארבעה קווי מתע"ן : הקוים הירוק, הסגול והצהוב והקו האדום המצוי מזה כשנה בעבודות הקמה. כ"כ, בתחום העיר נמצאות ארבע תחנות של רכבת ישראל (שאף היא מוגדרת ע"י התקנות כמתע"ן) : ההגנה, השלום, סבידור והאוניברסיטה.

מפה מס' 1 מראה את החלוקה של העיר לאזורים עם דרישות חניה שונות תוך התחשבות בכל קווי המתע"ן המתוכננים :

מפה מס' 1:
אזורים א', ב', ג' - במצבה הסופי של מערכת המתע"ן המתוכננת בתל אביב-יפו



- **אבני דרך בהחלת התקנות בהתאם למצב המתע"ן – שלבי הפעלת התקן**

(1) כאשר יש תכנית מפורטת מאושרת לקו מתע"ן - דרישות החניה של מגרשים באזור א' יחושבו כאילו הם באיזור ב', ואלה שבאזור ב' - כאילו הם באזור ג'.

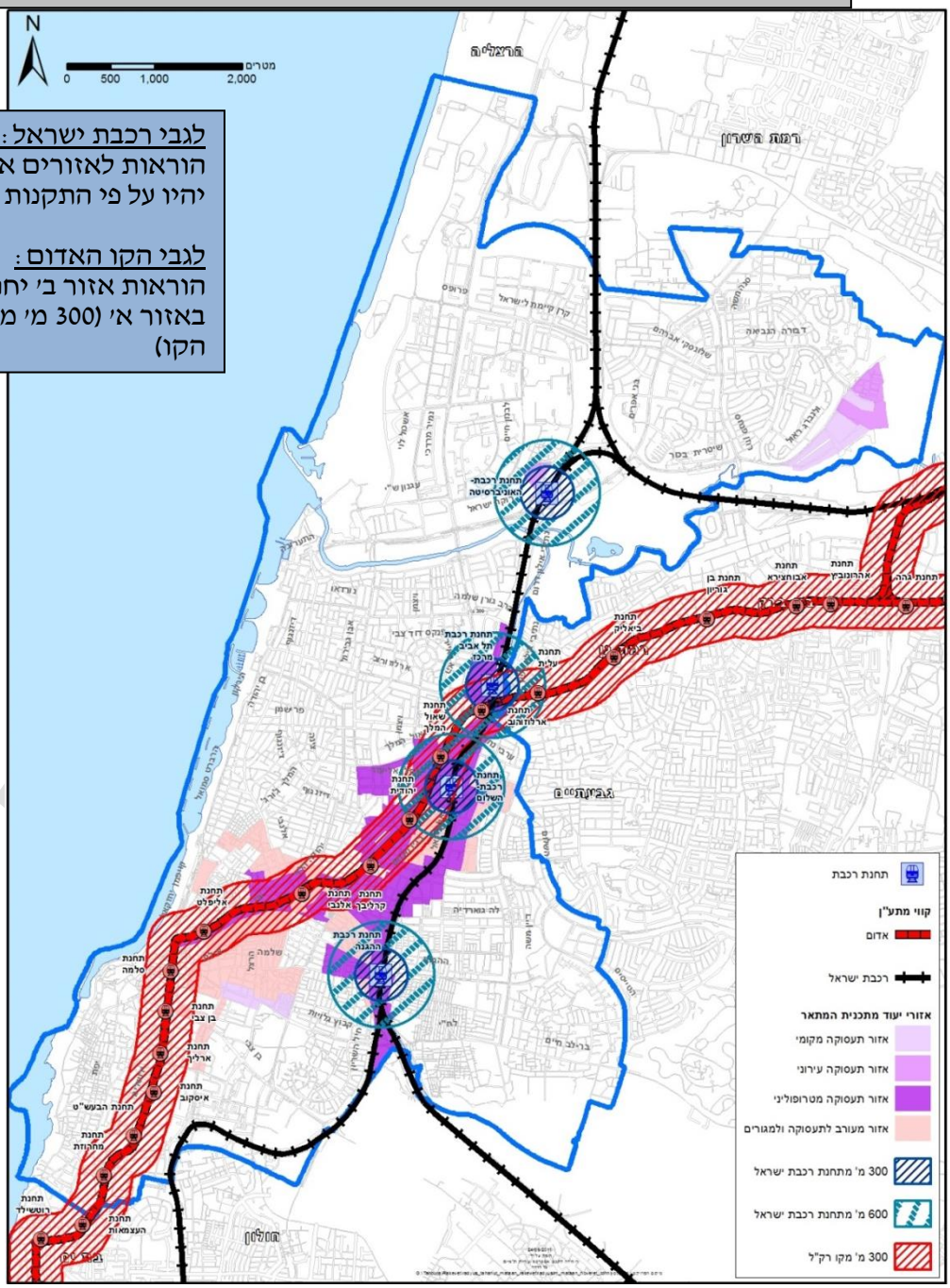
(2) החל ממועד ההפעלה המסחרית של קו מתע"ן, מקומות החניה הנדרשים יחושבו עפ"י האזורים כאמור בתקנות החדשות, הווה אומר, מגרשים במרחק של עד 300 מ' מקו פועל יהיו עפ"י דרישות החניה באזור א' ומגרשים במרחק של 300 מ' עד 600 מ' – באזור ב'.

- **סטטוס נוכחי**

רכבת ישראל - מיד עם כניסת התקנות החדשות לתוקף, סביב ***תחנות רכבת ישראל*** (שלב של הפעלה מסחרית) ייקבעו דרישות החניה בהתאם לאזורים א' ו-ב' (מפה 2).

הקו האדום - תמ"מ 5/1 המאפשרת את הקמתו של הקו האדום היא תכנית מאושרת. לפיכך במגרשים שבמרחק עד 300 מ' מציר קו זה יחולו הוראות התקן המצוינות בהמשך בעמודות של אזור ב' (מפה מס' 2).

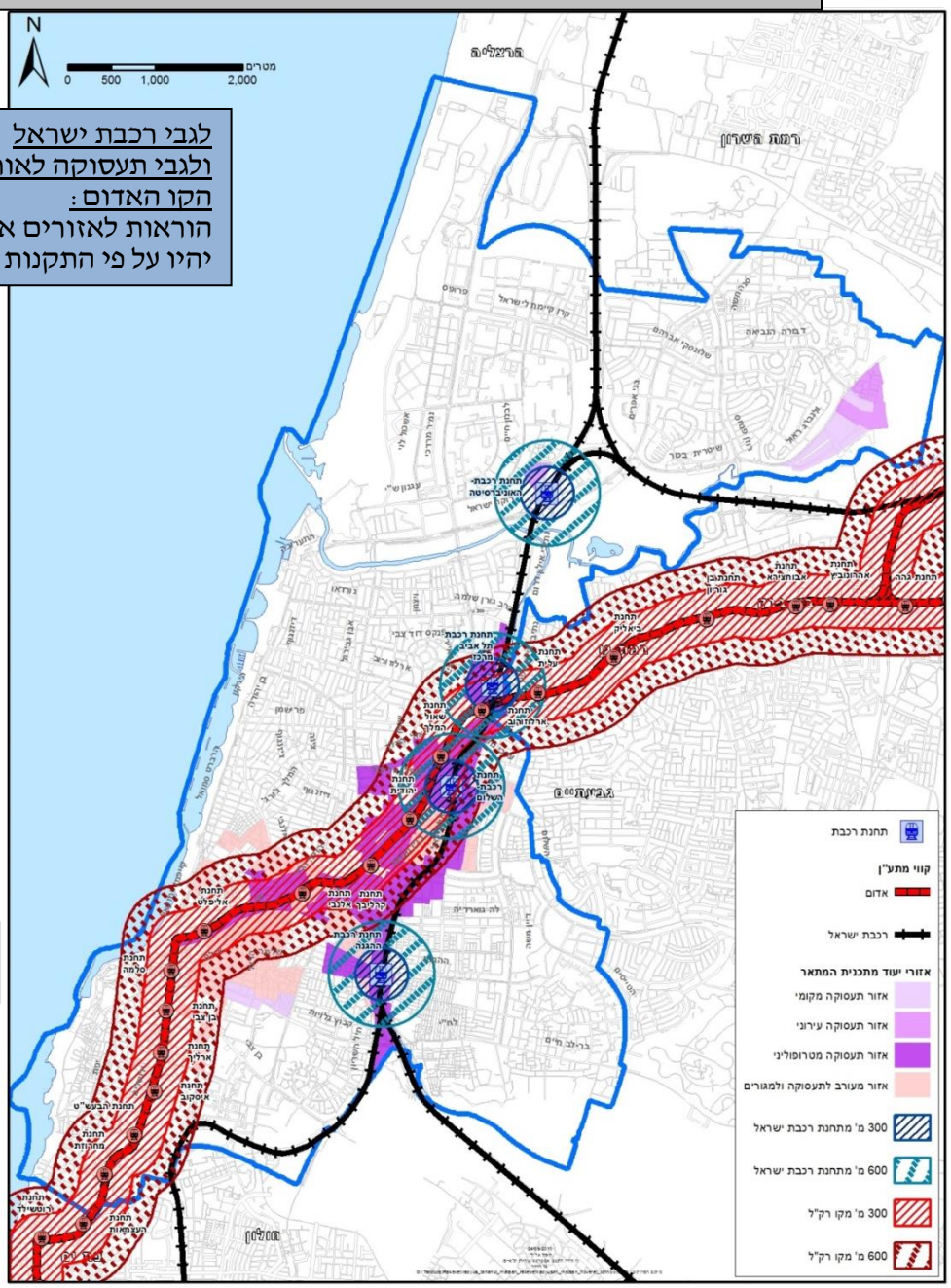
מפה מס' 2:
ישום תקן החניה במצב הנוכחי לכל השימושים למעט תעסוקה



עם זאת, הקו האדום הוא קו ***בהקמה*** שהפעלתו המסחרית צפויה תוך 5-6 שנים, פרק זמן התואם במקורב את הזמן הדרוש להוצאת היתר והקמת מבנה תעסוקה משמעותי. בהתחשב בכך, ניתנו

המלצות מיוחדות לגבי ***תעסוקה*** שבמרחק עד 300 מ' ובין 300 מ' ל-600 מ' מקו זה, כאילו הקו האדום נמצא בשלב של הפעלה מסחרית (ראה מפה 3 ופרוט בטבלה שבהמשך).

מפה מס' 3:
ישום תקן החניה במצב הנוכחי לתעסוקה



קוים אחרים - בשלב זה אין תכניות מאושרות לקווי המתע"ן האחרים, אולם הקוים הסגול, והירוק (המקטע המרכזי + המקטע הדרומי) אושרו כבר ע"י הות"ל ואישורן הסופי ע"י הממשלה צפוי בקרוב. הקו הירוק (המקטע הצפוני) צפוי להיות מאושר בות"ל בחודשים הקרובים.

2. אופי התקן: תקן מינימום, תקן מקסימום וטווח

ככלל, בתקנות החניה 1983 דרישת מקומות החניה הייתה דרישת מינימום. במלים אחרות, ניתן היה להוסיף מקומות חניה מעבר לתקן, אבל אי אפשר היה לספק פחות מקומות חניה מהנדרש בתקנות. בתקנות החניה החדשות (2016) קיימת הבחנה בין שלושה אופנים של רגולציה: ***דרישה מזערית*** (מספר מקומות החניה הנמוך ביותר שחובה לספק), ***דרישה מרבית*** (מספר מקומות החניה הגבוה ביותר שמותר לאשר) ודרישה שהיא ***מספר טווח***, ציון של המספרים המזערי והמרבי גם יחד.

3. תקנים לפי ייעודי קרקע

להלן מובאים תקני החניה החדשים לשמושי הקרקע השונים כפי שהם מופיעים בתקנות החניה שנכנסו לתוקף ב-24.7.16. אחרי כל טבלת תקני חניה מהתקנות, מוצגות, על רקע אפור, ההמלצות להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו. ההמלצות הותאמו לסטטוס קווי המתע"ן בעיר במצב הנוכחי. שינויים עתידיים בסטטוס הקווים יביאו לשינוי מותאם בהוראות תקן ההחניה[3]. מנהלת הרק"ל תגבש נוהל לעדכון האגפים המעורבים.

לתשומת לב: ככלל, בתקני החניה המתייחסים למ"ר של בניה יש לקחת בחשבון את השטחים העקרים בלבד. במגורים – הגדרת "דירה קטנה" (80 מ"ר) מתייחסת לשטח עקרי וממ"ד (השטח "שמאחורי הדלת").

מגורים

<u>הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):</u>

		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**	
1.1	**מגורים במבנה צמוד קרקע (בודד או דו משפחתי)**	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)		2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר מזערי)	
1.2	**בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף**	0.5 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	
1.3	**בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף וכל הדירות בו הן דירות קטנות**	0 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0.5 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	
1.4	**בית אבות ודיור מוגן**	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 4 עד 8 יח"ד (מספר טווח)	
1.5	**מעונות סטודנטים**	1 מקום חניה לכל 20 מיטות (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 מיטות (מספר מרבי)	1 מקום חניה עד 5 לכל 20 מיטות (מספר טווח)	1 עד 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות (מספר טווח)

[3] בהתאם לאמור בסעיף "שלבי הפעלת התקן" לעיל.

תכנית מתאר "ח", תכנית חניה לתל אביב יפו, שפורסמה למתן תוקף ביום 16.4.2001, קובעת תקני חניה למגורים, כאשר תקני החניה ליתר השימושים נקבעו בתכנית "ח" ע"י הפניות לתקנות החניה. ככלל ובהתאם לתקנות החדשות, תקן החניה למגורים יישאר בהתאם להוראות תכנית "ח".

<u>להלן פירוט תקני החניה כפי שנקבעו בתכנית ח':</u>

	שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי	מקום חניה אחד לרכב פרטי
	לדירה עד 120 מ"ר	לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית
	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית
	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר (וילות וקוטג'ים)	לכל 1/2 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית
	למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה
	לבית אבות, דיור מוגן ופנימיות	לכל 4 חדרי שינה / לכל 6 מיטות

<u>המלצה להתאמת הוראות תכנית ח' אל התקן התקף למגורים וקביעת הנחיות מרחביות לתל אביב- יפו :</u>

	שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי	מקום חניה אחד לרכב פרטי
	לדירה עד 120 מ"ר	רובעים 1 ו-2 : 1.33 מקומות חניה לכל דירה. יתר רובעי העיר : 1 מקום חניה לכל דירה.
	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	רובעים 1 ו-2 : 2 מקומות חניה לכל דירה יתר רובעי העיר : 1.33 מקומות חניה לכל דירה.
	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר (וילות וקוטג'ים)	2 מקומות חניה לכל דירה
	למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה
	לבית אבות, דיור מוגן ופנימיות	לכל 4 חדרי שינה / לכל 6 מיטות

מסחר

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

	ישוב עם מתע"ן			
#	**שימוש הקרקע**	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**
2.1[4]	**חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)**	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 30 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר (מספר טווח)
2.2	**עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר**	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 45 מ"ר עד 100 מ"ר (מספר טווח)
2.3	**עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ"ר**	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 70 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עד 150 (מספר טווח)
2.4	**מסחר שכונתי**	1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		
	ישוב ללא מתע"ן			
2.5	**עד 100% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		
2.6	**מעל 100% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עד 150 מ"ר (מספר טווח)		

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

#	**שימוש הקרקע**	**אזור א'**[5]	**אזורים ב' ו-ג'**
2.1	**חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)**	**1 מקום חניה לכל 50 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 50 מ"ר**
2.2	**עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 100 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 50 מ"ר**
2.3	**עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 150 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 100 מ"ר**
2.4	**מסחר שכונתי**	**1 מקום חניה לכל 50 מ"ר**	

משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה ואחסנה

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

	ישוב עם מתע"ן			
		אזור א'	**אזור ב'**	**אזור ג'**
3.1	**משרדים ותעשיה עתירת ידע**	1 מקום חניה לכל 240 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)
	ישוב ללא מתע"ן			
3.2	**עד 120% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		
3.3	**מעל 120%**	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)		

[4] חנויות בציר מסחרי עפ"י תכנית המתאר
[5] למגרשים במרחק עד 300 מ' מתחנות רכבת ישראל

	ישוב עם מתע"ן			
		אזור א'	**אזור ב'**	**אזור ג'**
4.1	**תעשיה ומלאכה**	1 מקום חניה לכל 240 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 עד 100 מ"ר (מספר טווח)
	ישוב ללא מתע"ן			
4.2	**עד 80% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 60 עד 100 מ"ר (מספר טווח)		
4.3	**מעל 80% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)		
	יישוב עם מתע"ן ויישוב ללא מתע"ן			
4.5	**אחסנה**	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר		

<u>המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :</u>

		אזור א'	**אזור ב'**	**אזור ג'**
3.1 ו- 4.1	**משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה**	**1 מקום חניה לכל 240 מ"ר <u>(בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)</u>**	**1 מקום חניה לכל 120 מ"ר <u>(בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)</u>**	**1 מקום חניה לכל 60 מ"ר[6]**
4.5	**אחסנה**	**1 מקום חניה לכל 300 מ"ר**		

מוסדות חינוך

<u>הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):</u>

	ישוב עם מתע"ן				**ישוב ללא מתע"ן**
	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**	
5.1	**גני ילדים ובית ספר**	0 עד 2 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)		0 עד 3 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)	0.5 עד 3 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)
5.2	**אוניברסיטה**	1 מקום חניה לכל 200 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 עד 70 מ"ר (מספר טווח)
5.3	**ספריה, מוזיאון, מתנ"ס**	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 40 עד 60 מ"ר (מספר טווח)

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
5.1	גני ילדים ובית ספר	0 עד 2 מקומות חניה לכל כיתה		0 עד 3 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)
5.2	אוניברסיטה	1 מקום חניה לכל 200 מ"ר	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר
5.3	ספריה, מתנ"ס	0 עד 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 80 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר
5.4	מוזיאון	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר

מוסדות תרבות ופנאי

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
6.1	תיאטרון וקולנוע	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 מקומות ישיבה (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מקומות ישיבה (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 3 עד 6 מקומות ישיבה (מספר טווח)
6.2	אולם כנסים ואירועים	1 מקום חניה לכל 20 עד 30 מקומות ישיבה, או לכל 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 מקומות ישיבה, או לכל 125 עד 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מקומות ישיבה או לכל 75 עד 125 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מקומות ישיבה, או לכל 20 עד 50 מ"ר (מספר טווח)
6.3	מסעדות, בתי קפה	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 10 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר (מספר מרבי)
6.4	בית תפילה ומועדון שכונתי	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 40 עד 60 מ"ר (מספר טווח)
6.5	מרכז לקשיש	1 מקום חניה לכל 75 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 20 עד 50 מ"ר (מספר טווח)

[6] לכל יתר המגרשים

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
6.1	תיאטרון וקולנוע	1 מקום חניה לכל 15 מקומות ישיבה		1 מקום חניה לכל 10 מקומות ישיבה
6.2	אולם כנסים ואירועים	1 מקום חניה לכל 20 מקומות ישיבה, או לכל 250 מ"ר, הגדול ביניהם	1 מקום חניה לכל 10 מקומות ישיבה, או לכל 125 מ"ר, הגדול ביניהם	1 מקום חניה לכל 5 מקומות ישיבה או לכל 75 מ"ר, הגדול ביניהם
6.3	מסעדות, בתי קפה	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר		1 מקום חניה לכל 30 מ"ר
6.4	בית תפילה ומועדון שכונתי	0 עד 1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר
6.5	מרכז לקשיש	1 מקום חניה לכל 75 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר

מוסדות בריאות

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
7.1	מרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום	1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		1 מקום חניה לכל 30 עד 40 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר (מספר מרבי)
7.2	בתי חולים	1 עד 2 מקומות חניה לכל מיטה (מספר טווח)			1.5 עד 2 מקומות חניה לכל מיטה
7.3	בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה	0.5 מקומות חניה למיטה			

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
7.1	מרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום	1 מקום חניה לכל 40 מ"ר		1 מקום חניה לכל 30 מ"ר
7.2	בתי חולים	1 מקום חניה לכל מיטה		
7.3	בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה	0.5 מקומות חניה למיטה		

שטחי ספורט, שטחים פתוחים ובתי עלמין

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**	
8.1	**אצטדיון**	1 מקום חניה לכל 40 מושבים (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 20 מושבים (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 עד 15 מושבים (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מושבים (מספר טווח)
8.2	**מועדון ספורט**	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 עד 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 40 עד 80 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 40 עד 50 מ"ר (מספר טווח)
8.3	**בית עלמין**	ללא חניה	1 מקום חניה לכל 500 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 300 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 300 עד 750 מ"ר (מספר טווח)
8.4	**שטח צבורי פתוח ששטחו עד 10ד'**	לפי שקול דעת רשות הרישוי			
8.5	**שטח צבורי פתוח ששטחו בין 10 ל-100 ד'**	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			
8.6	**שטח צבורי פתוח ששטחו מעל 100 ד'**	לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
8.1	**אצטדיון**	**1 מקום חניה לכל 50 מושבים**	**1 מקום חניה לכל 30 מושבים**	**1 מקום חניה לכל 15 מושבים**
8.2	**מועדון ספורט**	**1 מקום חניה לכל 250 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 150 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 80 מ"ר**
8.3	**בית עלמין**	**ללא חניה**	**1 מקום חניה לכל 500 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 300 מ"ר**
8.4	**שטח צבורי פתוח ששטחו עד 10ד'**	**לפי שקול דעת רשות הרישוי**		
8.5	**שטח צבורי פתוח ששטחו בין 10 ל-100 ד'**	**1 מקום חניה לכל 250 מ"ר**		
8.6	**שטח צבורי פתוח ששטחו מעל 100 ד'**	**לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 מקום חניה לכל 250 מ"ר**		

מלונאות

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		מקומות חניה ליחידת אירוח			
		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
9.1	מלון עירוני	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 2 עד 4 יחידות אירוח (מספר טווח)	
9.2	מלון נופש	1 מקום חניה לכל 3 יחידות אירוח (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 1 עד 4 יחידות אירוח (מספר טווח)	
9.4	יחידות אירוח כפרי/עירוני (צימרים)	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 1 עד 2 יחידת אירוח (מספר טווח)	
9.5	אכסניית נוער	1 מקום חניה לכל 20 מיטות (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 10 מיטות (מספר מרבי)	

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

		מקומות חניה ליחידת אירוח		
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
9.1	מלון עירוני	**1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח**		**1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח**
9.2	מלון נופש	**1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח**		**1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח**
9.4	יחידות אירוח כפרי/עירוני (צימרים)	**1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח**		**1 מקום חניה לכל 2 יחידת אירוח**
9.5	אכסניית נוער	**1 מקום חניה לכל 30 מיטות**		**1 מקום חניה לכל 20 מיטות**

מוסכים

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
10.1	מוסך (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	2 מקומות חניה לכל עמדת טיפול			
10.2	מסעדה, מזנון או חנות שירות בתחנת תדלוק	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים: 1 לכל 40 מ"ר		1 מקום חניה לכל 10 מ"ר חניית אוטובוסים: 1 לכל 30 מ"ר	

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

		ישוב עם מתע"ן		
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
10.1	מוסך (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	**2 מקומות חניה לכל עמדת טיפול**		
10.2	מסעדה, מזנון או חנות שירות בתחנת תדלוק	**1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים: 1 לכל 40 מ"ר**		**1 מקום חניה לכל 10 מ"ר חניית אוטובוסים: 1 לכל 30 מ"ר**

4. **חניית רכב דו גלגלי :**

החניה לאופנועים ולאופניים תהיה בהתאם לתקנים שאושרו ב-9.3.16 ע"י הועדה המקומית כחלק מההנחיות המרחביות.

5. **חניה תפעולית**

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו – 2016, קובעות כי בהיתר בניה יקבעו מקומות לחניה תפעולית בתחום המגרש או בסמוך לו והם יהיו

שימוש קרקע		מקומות לחניה תפעולית וחניה לאוטובוסים
מסחר	לחנויות מכל הסוגים, עד 2,000 מ"ר	1 לכל 400 מ"ר
	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת בין 2,000 ל 10,000 מ"ר	1 לכל 2,000 מ"ר
	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת מעל 10,000 מ"ר	1 לכל 4,000 מ"ר

בנוסף למקומות החניה הנדרשים לרכב פרטי.

להלן טבלה הקובעת היקף נדרש של חניה תפעולית בהתאם לנוהל מנהל התכנון במשרד האוצר שאושר ב4.7.16 : "הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, 2016"

תעשיה ומלאכה	עד 2,000 מ"ר	1 לכל 500 מ"ר, ולפחות מקום אחד
	מעל 2,000 מ"ר ראשונים ועד 10,000 מ"ר	1 לכל 2,000 מ"ר
	מעל 10,000	1 לכל 4,000 מ"ר
	מבנה אחסנה ולוגיסטיקה	לפי החלטת רשות הרישוי, בהסתמך על פרוגרמה של השימוש בבניין המוצע
תעשייה עתירת ידע		לפחות חניה תפעולית אחת בכל מגרש
בידור	תיאטרון או אודיטוריום	2-5 מקומות חניה ליד הכניסה האחורית לבמה. 1 אוטובוס לכל 150 מושבים
מתקני ספורט למופעים ציבוריים (כולל איצטדיון)		1 אוטובוס לכל 150 מושבים
בתי עלמין		1 אוטובוס לכל 5,000 מ"ר

מלונאות	מקום חניה לאוטובוסים	1 לכל 50 חדרים ולפחות אחד לכל מלון. רשות הרישוי רשאית לקבוע את מקום החניה ברחוב או בחניה ייחודית לאוטובוסים.
	מקום חניה תפעולית	לכל 100 חדרים ולפחות אחד לכל מלון
מזנון או מסעדה	מזנון או מסעדה בתחנת תדלוק הנשענת תחבורתית על דרך ארצית	1 אוטובוס לכל 50 מ"ר.
	מזנון או מסעדה שאינה סמוכה לדרך ארצית	עפ"י היצע חניה תפעולית בסביבת המסעדה.

6. ניהול חניונים צבוריים

מוצע להגביל בהיתר הבניה את האפשרות להשכרת או מכירת מקומות חניה ספציפיים בחניונים ציבוריים, כך שמספר החניות השמורות לא יעלה על20% ממספר מקומות החניה בחניון.

חוו"ת הצוות:

(1) לאשר את ההמלצות שלעיל כמדיניות המשקפת את עמדתה התכנונית של הועדה לגבי התאמת תקנות החניה החדשות לצרכי העיר תל אביב יפו.

(2) לתקן ולהרחיב את ההנחיות המרחביות בנושא החניה שאושרו ע"י הועדה ביום 9.3.16 ולשלב בהן את המדיניות המאושרת.

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

חגי ירון : מציג את תקנות חניה החדשות ע"פ מצגת בנושא : " הנחיות מרחביות ליישום תקן החניה החדש".

נתן אלנתן : עד היום בהרחבות דיור מי שעובר את 120 מ"ר, מחייבים אותו בחניה. אם אין אפשרות להוסיף חניה במגרש, מחייבים את מבקש ההיתר בכופר חניה. לדעתי צריך להחליט לא לחייב בדירות שהורחבו מעל 120מ"ר בכופר חניה.

הראלה : באותם המקרים שבהם ירצו בתוספת יחידות למגורים להוסיף חניה לפי התקנות החדשות ולא לפי תכנית ח , קובעות התקנות : "רשאית הועדה לקבוע בהיתר מס' מקומות חניה ע"פ הקבוע בתוספת האמורה ובלבד שפורסמה בענין זה הקלה לפי סעיף 149 א'".

נתן אלנתן : צריך לכתוב זאת בתיק המידע, שההליך אפשרי בהקלה.

הראלה אברהם אוזן : תוכנית ח' לא חלה בהרחבת דירה, ולא בשימוש חורג, אלא בתוספת יח"ד .

נתן אלנתן : תכניסו להחלטה שבהרחבות דיור תוכנית ח' לא חלה ולכן התקנות חלות.

עינב בר נס : אם תושב מרחיב את הדירה והוא לא יכול להוסיף חניה, התקן היום הוא אפס. אם מבקשים דירה חדשה תקן החניה הוא לפי תכנית ח'.

הראלה אברהם אוזן : התקן החדש זה תקן מקסימום. זה אומר שמי שירצה להוסיף מקום חניה לא יוכל.

עינב בר נס : כשמכינים בקשה להיתר מסתכלים רק על הדלתא, שהיא בתקן חניה אפס עבור תוספות בניה ליח"ד קיימות. אם במסגרת הבקשה הוא רוצה להוסיף חניה, אנחנו מאפשרים לבקש חניות ולהגיע עד למה שמתיר התקן.

נתן אלנתן : לגבי בנין מגורים ברובע 1 וברובע 2, בדירות מעל 120 מ"ר, הוראות תכנית ח' קובעות תקן של 2 מקומות חניה לדירה.

אלי יהל : אבל חוץ מרובע 1 ו-2, בכל מקום אחר בעיר, אם בונים נניח 3 פנטהאוזים שכל אחד מהם יהיה 120 מ' אז לשניים מהם תהיה חניה אחת ולאחד מהם 2 חניות. זהו תקן מקסימום ולא כל אחד יוכל לעשות 2 חניות.

נתן אלנתן : לא נכון. זה נמדד על פי התקן, 1.5 ולא שתיים. אין כאן מינימום ומקסימום.

מלי פולישוק : ההנחיות היו ע"פ המקסימום.

גיורא רובינשטיין : בעבר התקן היה תקן מינימום. עם השנים הפך למקסימום.

נתן אלנתן: התקן היה מינימום והפך למקסימום .
אלי יהל: לכן צריך לשנות את זה לגבי דירות גג ששטחן מעל 120מ"ר ולקבוע תקן של 2 חניות בכל העיר.
אורלי אראל: לא, אין לכך סיבה. לגבי תיק המידע: חייב להיות מידע מדויק כמה חניות- זה החוק.
חגי ירון ממשיך במצגת .
נתן אלנתן: מדוע לא להוריד באזור א' את החניות.
חגי ירון: עיקר השינוי וההשפעה של התקן החדש הוא בתקן למשרדים: כל המגרשים במטרופולין גוש דן יורדים לפחות מחניה אחת ל- 40 מ"ר לחניה אחת ל-60 מ"ר, כיוון שזהו תקן מקסימום. ליד קווי הסעת המונים יש ירידה נוספת בהיקף החניה, ובהתאם לשלביות ההקמה וההפעלה של הקווים.
נתן אלנתן: מה קורה אם יש תוספת בניה חדשה ורוצים להוסיף 2 קומות.
חגי ירון: על תוספת בניה חדשה מחשבים את התקן החדש של החניה עבור אותה התוספת. ברוב המקרים, ההמלצה היא ללכת בשלב הנוכחי למקסימום החניות שמאפשר התקן החדש. יש סייג בנוגע לתעסוקה הסמוכה לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. קו זה נמצא בבניה, ועתיד לפעול בסמוך למועד איכלוס מבני התעסוקה, אשר יתחילו בתקופה הקרובה את הליך המידע והרישוי לפני היתר הבניה. לכן, אנו ממליצים להחיל את תקן החניה למבני התעסוקה הללו, אשר נימצאים בסמיכות לקו האדום, לפי התקן המותאם לשלב של הפעלת הקו.
גיורא רובינשטיין: המשמעות של תקן זה היא שבקומה של 1000 מ"ר יהיו 4 חניות. זה לא הגיוני. עד שתהיה הרכבת הקלה תפעל יקח זמן.
חגי ירון ממשיך במצגת
נתן אלנתן: מהו מועדון שכונתי?
עינב בר-נס: ההגדרות קבועות בחוק.
נתן אלנתן: למה הכוונה חניה ציבורית
חגי ירון: חניה שהוגדרה כחניה לשימוש הציבור (בבעלות פרטית או ציבורית בתשלום או שלא בתשלום). התקן שאושר מתייחס לתקן נלווה לשימושים עיקריים. זה לא במקום חניה ציבורית. עדיין מותר לאשר חניות ציבורית בתכנית, כמו למשל בחניון כיכר רבין.
בחניונים ציבורים- ההמלצה שהיקף מקומות החניה המסומנים כשמורים לא יעלה על 20%.
מיטל להבי: מהם חניונים ציבורים שיש בהם מקומות שמורים?
חגי ירון: חניונים שהוגדרו כחניונים ציבורים שפתוחים לציבור, אך בתוך החניון מסומנים פיזית מקומות שמורים.
מיטל להבי: לעיניות דעתי אין צורך שתהיה הצמדה בחניונים ציבוריים.
אורלי אראל: בחניון שמוגדר חניון ציבורי לא יהיו הצמדות.
מיטל להבי: לגבי קביעת האזורים ביחס לציר הרק"ל, האם אפשר להגיד 300 מ' מרחק הליכה ולא כקו אווירי מציר הרק"ל?
אודי כרמלי: כל הרעיון של קו אווירי זהו משהו כוללני, לצורך הפשטות. לא ניתן לחשב מרחב הליכה מקו הסעת המונים לכל מגרש ומגרש
צופיה סנטו: יש פיסקה בתקן החדש, שאומרת שאם יש קשיים משמעותיים עקב הפרשים טופוגרפיים או מגבלות גישה למגרש, לוועדה יש גמישות לשנות את המרחק הקבוע בתקנות, בהתאם לנסיבות המקרה.
מיטל להבי: מהו מסחר שכונתי, אני רוצה לבקש 1/50 לחנויות קטנות בת"א.
חגי ירון: תלוי באיזה איזור.
מיטל להבי: אזור ג'. חנויות של 100 מ' הם 1-50 אבל לחנויות של 2000 מ' מדוע אני צריכה להקל עליהם.
אורלי אראל : הוספת מקומות חניה משמעותה יותר כלי רכב . השיקול שצריך להנחות כאן הוא כמה כלי רכב נוסעים בעיר.
נתן אלנתן: התקן הקודם במלונות של 4 כוכבים הוא חניה אחת ל-5 חדרים ובמלונות קטנים התקן היה חניה אחת ל-6 חדרים. אני מבקש שנחזיר את מה שהיה.
חגי ירון: ההצעה הזו, לפי גודל המלון לא תואמת את ההגדרות בתקנות החדשות.
אורלי אראל: ניתן לקבוע במלונאות באזור א' ו-ב', מקום חניה אחד לכל 5 חדרים ובאזור ג' מקום חניה אחד לכל 4 חדרים.
מיטל להבי: אני מבקשת שחניות במרפאות באזור ג', יהיה 1 ל-40 (כמו באזור א' ו-ב').
נתן אלנתן: תשאירו 1 ל-40.
אלי יהל: בעמ' 61 כתוב כאילו הקו האדום קיים (זו הבעיה: המילה כאילו) אנחנו מסכימים שאי אפשר לאפשר במשרדים 1 ל- 40 מ"ר. אנחנו גם מסכימים שסביב תחנות רכבת ישראל התקן יהיה 1 ל 240 . אבל בקו האדום צריך לקבוע, שכל זמן שהוא לא פועל, התקן יהיה 1 ל- 120 מ"ר (באזור א' בלבד). גם כך הירידה בהיקף החניה היא דרמטית כי בקומת משרדים במגדל של 1300 מ"ר לקומה יהיו 8 מקומות חניה. כמו כן מבקש לאשר את נושא הפנטהאוז, כלומר לאפשר 2 מקומות חניה לכל פנטהאוז בכל העיר.
אורלי אראל: הקו האדום נמצא בבניה והודאות לגבי מועד ההפעלה שלו גבוהה. הTBM הגיע לארץ יש לנו קו אדום בבניה. הקו האדום יפעל בעוד 5 שנים. כאשר מגדלי התעסוקה, שמתחילים כיום בהליכי הרישוי השונים, כגון קבלת תיק מידע, יקבלו טופס 5, הקו האדום כבר יפעל . הועדה צריכה להחליט מה חזון העיר. האם היא מחליטה על שימוש בתחבורה ציבורית, ברכב שיתופי ובכל האמצעים האחרים

התומכים בכך, או מחליטה להמשיך לאפשר את העומס של כלי הרכב הפרטיים על הכבישיסשלנו. מדובר גם בזיהום אויר וצפיפות. הציבור רוצה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופנים רחבים. מדינת ישראל החליטה ללכת בדרך הזו וקבעה בהתאם את התקן החדש. אני הייתי מציעה להחיל זאת גם על הקו הירוק והקו הסגול שאושרו בות"ל, אבל כרגע ההמלצה המובאת כאן היא רק לגבי הקו האדום .
אלי יהל: במשרד עו"ד ממוצע בקומת משרדים עובדים 60 איש, אם לא יקבלו מספיק חניות, נשאלת השאלה כמה זמן יקח להם להגיע אל העיר וכיצד הם יגיעו?
אורלי: הם יעשו יותר שימוש בתחבורה הציבורית ובאמצעים אחרים .
אביגדור פרויד: הגישה הזו תרחיק עסקים מת"א . כשהקו האדום יפעל, רק אז תחילו על העסקים את התקן המחמיר יותר. שינוי במספר החניות מחניה אחת ל40 מ"ר בתקן הקודם, לחניה אחת ל240 מ"ר הוא לא רציונאלי.
דורון ספיר: אני מבקש לסכם את הנקודות השונות שהועדה קיבלה, מבקש שהראלה תפרט אותן כעת בהתאם להחלטות ולמהלך הדיון.
הראלה אברהם אוזן:
לגבי המגורים קבלנו את ההערה לגבי הרחבות הדיור: כך שתקן החניה יהיה לפי התקנות החדשות, לבחירת מבקש ההיתר (בתוך טווח התקן). חניון ציבורי: קבלנו את האמירה שבחניון ציבורי לא יהיה סימון של מקומות שמורים.
לגבי מלונאות: נרשמו ההערות לגבי אזור א' וב' בהם יקבע מקום חניה אחד לכל 5 מיטות ובאזור ג' מקום חניה אחד לכל 4 מיטות.
לגבי המרפאות: יקבע תקן של 1 ל- 40 בכל האזורים.
מיטל להבי: אני מציעה שלצד ההחלטה על התקן החדש, צריכה להתקבל גם החלטה על קידום תוכנית לתחבורה ציבורית שנותנת את האמצעים המשלימים.
נתן אלנתן: לגבי ההערה על בריחת העסקים מתל אביב, אני מבקש להזכיר שמדובר בעיר שכבר קיימת ורובה בנויה ויש בה חניה . אם בעוד 5 שנים נראה שזו מפלה נשנה את התקן.
דורון ספיר: אני מבקש כי בעת בקשה לשינויים במיקום קומות החניה בהיתר שלא תהיה פגיעה בחניות שכבר אושרו בהיתר.
הראלה אברהם אוזן: מקומות חניה שאושרו ונמצאים בהיתר לא יפגעו.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה מאשרת את מסמך ההמלצות בנושא "הנחיות מרחביות ליישום תקנות החניה" ומתקנת בהתאם את ההנחיות המרחביות לחניה שאישרה בתאריך 9.3.2016 בתיקונים הבאים, בכפוף להבאת הנושא לדיון פנימי נוסף כדיווח על החלטת ועדת המשנה:

1. יישום תקן חניה למגורים
מאחר ותכנית "ח" איננה חלה על הרחבת דירות (תוספת ליח"ד בנויות), הועדה מחליטה כי תקן החניה בהרחבת דירות יהיה לפי התקן הקבוע בתקנות החדשות, שהינו תקן טווח או מזערי, לפי בחירת מבקש ההיתר.
2. חניון ציבורי
בחניון המוגדר בתכנית כחניון ציבורי, לא יותר סימון של מקומות חניה כמקומות שמורים למשתמשים מסויימים (בחניון או בחלקו אשר נקבעו בתכנית כחניון ציבורי).

3. מלונאות
במלונות מכל הסוגים באזורים א' ו-ב' יישום תקן החניה יהיה, מקום חניה 1, לכל 5 חדרים.
באזור ג' – תקן החניה יהיה, מקום חניה 1, לכל 4 חדרים.
4. מרפאות
במרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום באזור ג', תקן החניה יהיה, מקום חניה 1 לכל 40 מ"ר (כמו באזורים א' +ב').

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

תכנית 3501 אושרה למתן תוקף ביום 23/5/2013.

בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון ובניה נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית.

התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית.

הועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך תשעים ימים מיום הגשת התביעה.

במהלך חודשים מאי-יוני 2016 הוגשו 6 תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית 3501 בסך כולל של כ- 50 מיליון ₪.

להלן פרוט התביעות :

כתובת הנכס	גוש	חלקה	שם תובעים	סכום תביעה
שבזי 11, חברת ש"ס 13 ועוד	6927	59, 61, 62, 64	מדיטראנה בע"מ, גיא ורסנו, ורסנו ירון	11,575,004 ₪
כל ישראל חברים 10-12, שמרלינג 27-29	6928	44, 45 (חלק)	פורית אחזקות בע"מ, גדעון חכם, דוד שכטר, נחשון ורינה גילה, פנחס ונאוה נצר, דוד ולורנס גלולה ומושיק ליפץ	6,988,193 ₪
שמרלינג 26	6928	62	ארי קסטן	3,800,000 ₪
חברת ש"ס 9א	6927	56	ענת מי דן	1,666,741 ₪
רוקח 4, שמרלינג 3 ועוד	6927	21-25, 30	ישועתי בע"מ, לידל בע"מ, הקדש תורה	23,590,000 ₪
מגדל 4-6	6927	67	ברונו ז'ק, מנואל קונסבלר, פייר אלברט שורקי, ז'אן פול שורקי	2,370,404 ₪

לאור מורכבות התביעות שהוגשו בפרק זמן קצר בסמוך לתום שלוש השנים, לאור העובדה כי בחודש אוגוסט יש פגרה, לאור הבחינה המקיפה שנדרשת לכל תביעה ותביעה הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית ועל מנת שיוצגו כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה, מבוקשת אורכה בת 90 ימים במהלכם יובאו לדיון תביעות הפיצויים הנ"ל.

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
דנה שיחור : הוגשו 6 תביעות פיצויים, אנחנו באים בבקשה להארכת מועד לתגובה שלנו לתביעות אלו. יש לנו 90 יום להגיב ואנחנו מבקשים עוד 90 יום להגיב.
הראלה אברהם אוזן : לפי החוק הגוף שמוסמך לדון בהארכה היא הועדה המקומית. הועדה אמורה לדון ולקבל החלטה תוך 90 יום וכאן מבוקש עוד 90 יום נוספים. המדובר במועד מנחה והועדה המקומית מוסמכת להעריכו.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאור הנימוקים המובאים בבקשה להארכה, הועדה המקומית מאריכה ב-90 יום נוספים את המועד למתן החלטה בשש תביעות הפיצויים שהוגשו בגין תכנית 3501.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, מיטל להבי