מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 16-0027
כ"א כסלו תשע"ז 21/12/2016 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	יהודה המאירי	חבר מועצה
	גל שרעבי דמאיו	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
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	דנה שיחור	שמאית הועדה המקומית
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	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:	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	גיורא רובינשטיין	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עידן עמית	החברה להגנת הטבע
	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

פרוטוקול מספר 16-0027
כ"א כסלו תשע"ז 21/12/2016 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 16-0026ב מיום 07/12/2016
.1	1	דיווח לוועדה מקומית .תביעת פיצויים ג3 דיווח לוועדת מקומית.תביעת פיצוים בגין תכנית ג3 - שכ' התקווה
2.	2	הפקעת חלקי חלקות 1,26,80 בגוש 6643 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	4	בניין לשכת המס דיון נוסף
4.	17	בקשה לאיחוד וחלוקה בגוש 7011 חלקות 1,15 ו-70 רחוב רזיאל 2 ו-2א' דיון באיחוד וחלוקה - דיון בהתנגדויות
5.	23	שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בהפקדה (2)
6.	48	הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה ברובעים 3,4 דיון באישור מדיניות
7.	53	מעוז אביב דיון נוסף
8.	63	רמת אביב הוותיקה - הגבלות תמ"א 38 - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בסעיף 78+77 (עדכון והארכת פרסום)

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4475 - בית העצמאות

בכבוד רב,

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

בתאריך 19.7.2016 הוגשה תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית ג3.
התביעה הוגשה באמצעות שיר מרמלשטיין, זיו מרמלשטיין, ארז אריה, בנימין מסלנסקי וחיים מסלנסקי באמצעות ב"כ השמאי גיל לזר ת.ד 39057 מיקוד 6139001

הנכס נשוא התביעה הינו חלק מחלקה 51 בגוש 6135 ומהווה בנין מגורים חד קומתי להריסה המיועד לבניית בנין מגורים חדש בן 3 קומות במגרש של כ- 300מ"ר בשכונת התקווה ברחוב סמדר 5.

עיקר התביעה הינה הגבלה תכנונית לניצול חדר יציאה לגג שניתן במצב קודם ומכוח תכנית ג'
סך ירידת הערך בכפוף לחוו"ד שמאי התובעים גיל לזר הינו בסך של 382,250ש"ח למועד הקובע 3.8.14

תכנית ג3 אושרה למתן תוקף ביום 3/8/2014
התכנית מאמצת את עקרונות תכנית ג1 תוך התאמתן לאופי ומאפייני הבנייה הייחודיים לשכונת התקווה.

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.

בתאריך 26.10.2016 דווח לוועדה המקומית על הגשת התביעה והוועדה אישרה אורכה של 60 יום לתגובת הוועדה המקומית לתביעה בשל החופשה המרוכזת ותקופת החגים שנפלו ב- 90 הימים.

הטיפול במענה לתביעה טרם הסתיים ונדרשת אורכה של 90 ימים נוספים.

בישיבתה מספר 16-0027ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
דנה שיחור : קבלנו בנושא אורכה של 60 יום ומאחר והנושא מורכב ולא הספקנו לבדוק את כל הנתונים, אנחנו מבקשים אורכה נוספת של 90 יום.

<u>הועדה מחליטה:</u>

לאשר מתן אורכה ל-90 יום.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי.

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – השלמת רישום בעלות העירייה - שטח מרכז הספורט בהדר יוסף

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6643	1	מדינת ישראל	12,586.00	7,984.00	שטח ציבורי פתוח	שטח פתוח, חלק ממתחם מרכז הספורט הלאומי
6643	26	מדינת ישראל	1,860.00	1,015.00	שטח ציבורי פתוח	
6643	80	מדינת ישראל	34,167.00	16,319.00	שטח ציבורי פתוח	

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 2531 בתוקף לפי הודעה בי.פ 5379 מיום 15/03/2005 ד' אדר ב תשס"ה

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 1, 26, 80 בגוש 6643 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 16-0027ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גלעד טבת: זהו חלק ממגרש מרכז הספורט האולימפי בהדר יוסף. כל השטח בבעלות העיריה למעט שטח זה.
נתן אלנתן: השטחים פנויים ומהווים חלק ממרכז הספורט.
ראובן לדיאנסקי: בתוך הגדר ?
גלעד טבת: השטח מהווה חלק ממרכז הספורט עפ"י התב"ע , אך הוא מצוי מחוץ לגדר.

<u>הועדה מחליטה:</u>

לאשר להפקיע בגוש 6643 חלקי חלקות 1,26,80 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

מיקום:
רחוב ארלוזרוב פינת רחוב משה שרת

כתובת:
תל אביב - יפו
ארלוזורוב 113

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	1287,1285	

שטח התכנית:

מתכנן: אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: שירותי בריאות כללית

בעלות:
שירותי בריאות כללית

מצב השטח בפועל:

בניין לשכת המס הוקם בשנת 1964 בתכנונו של אדר' מרדכי בן חורין.
הבניין כולל מסד בעל חזית ייחודית לכל אורך החלקה ומעליו מבנה הממוקם על חלק מקומת המסד הכוללת קומת ביניים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג. המבנה כולל מרתף וחניון.
הבניין מהווה מופת אדריכלי ומייצג סגנון בינוי של התקופה (ברוטליזם במבני ציבור) ובפרטי בטון ייחודיים.
הבניין משמש כיום את הנהלת קופ"ח כללית.

מדיניות קיימת:

תמ"א 23/א/4 קובעת תוואי רכבת קלה ברחוב ארלוזורוב (הקו הסגול וכן מפגש עם הקו הירוק בצומת עם אבן גבירול).
בהמשך לכך תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל אביב הקובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב הכולל חזית מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 908 תיקון מס' 1 לשנת 1964 לתכנית מתאר מס' 50_תכנית כללית למזרח ת"א
יעוד קיים: מגרש מיוחד עבור בניין לשכת המס
שטח התכנון: 3678 מ"ר
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): אחוזי הבנייה לא יעלו על 148% משטח המגרש (לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, חללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית).
גובה הבניין לא יעלה על 8 קומות (כולל קומת ביניים וגג לשירותים) מעל שתי קומות מרתף ובסה"כ 26.20 מ' נטו.

מצב תכנוני מוצע:

1. שימור בניין לשכת המס.
2. תוספת מבנה לשימושי מסחר ומגורים לצד מבנה המשרדים הקיים במגרש תוך שמירה על מרכיבי הבינוי הקיימים לרבות חזית קומת הקרקע הרציפה לכל אורך המסד.
3. שטח התכנון המוצע תואם להנחיות תכנית המתאר מבחינת הרח"ק המותר - 3.5.
4. גובה הבניין המוצע יהיה זהה לגובה הבינוי הקיים (נמוך מהמותר בתכנית המתאר).

פירוט יעדים/שימושים: בניין משרדי קופ"ח כללית
השימושים המוצעים מעבר לקיימים: מסחר ומגורים

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי	שטחי שירות			שטחי שירות		
	מעל הקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע 2
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%
מגורים	4800	2000	6800		8500	9200	250
מסחר	500	200	700				
משרדים	5863 (קיים) – 780 (הריסה) = 5083		5083		2200 (קיים) – 1500 (הריסה) = 700		

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

צפיפות יח"ד:
שטח ממוצע ליח"ד : 70
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 68
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר :
סה"כ יח"ד : 68

נתונים נפחיים:
מספר קומות : מ :0 עד : 7 (סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי) – זהה למבנה הקיים
גובה : 26.20 מ' נטו - זהה למבנה הקיים.
תכסית : 1200 מ"ר
קווי בניין : קדמי :4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), אחורי :4, צידי מערבי :4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), צידי מזרחי (ביחס לבניין הקיים) :8

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
המבנה החדש יהיה זהה בגובהו למבנה הקיים.
הבניין יתוכנן עם שני אגפים בעלי גרעין משותף אשר יתפקדו כבניין אחד. האגף הקדמי ישמור על קווי בניין בהתאם לקיים וכן על אופיו האדריכלי (בינוי מעל קומת מסד) של המבנה הקיים. חזיתות האגף הקדמי וכן חומרי הגמר של הבניין החדש יהיו תוך התייחסות לחזיתות המבנה הקיים.
חזית המסד הכוללת אלמנט רפפות הבטון בקומת הקרקע לכל אורכה של החזית הקדמית ישמר וישולב בבנייה החדשה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
יוקמו עד 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים תחת הבניין החדש. גישת כלי הרכב הקיימת תשמש גם עבור הבניין החדש תוך התאמות לתקני התנועה התקפים בעת עריכת התכנית . מאזן החנייה יקבע לפי תקני החנייה התקפים בעת עריכת התכנית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
התאמה לבינוי הקיים במגרש.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
שימור בניין לשכת המס.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
עמידה בקובץ הנחיות עירוני בנושא בניה ירוקה

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:
הכנת תיק תעוד לבניין לשכת המס

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (מעל מפלס הכניסה)	מצב מוצע (מעל מפלס הכניסה)
סה"כ זכויות בניה	148%*	- 20% (הריסה) + 144% (שטח עיקרי) = 272% (סה"כ שטח עיקרי)
	5863מ"ר**	- 780 מ"ר (שטח להריסה) + 7500 מ"ר (שטח בנייה) = 12583מ"ר (שטח בנייה)
זכויות בניה לקומה טיפוסית	22% (בבניין המשרדים)	+ 19% (שטח עיקרי בבניין המגורים) = 41% (סה"כ שטח עיקרי בשני המבנים)
	950מ"ר**	+ 950 מ"ר (שטח בנייה) = 1900 מ"ר (שטח בנייה)
גובה	8 קומות***	סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי – זהה למבנה הקיים
	26.20מ'	26.20 נטו - זהה לקיים
תכסית	75%	70%****
מקומות חניה	66*****	+ 150 = 216 חניות

*לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, וחללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית (מתוך תקנון התב"ע)
** סה"כ שטח בנוי קיים
*** כולל קומת ביניים וגג לשירותים (מתוך תקנון התב"ע)
**** בבנייה המוצעת התכסית קטנה.
***** קיים בהיתר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
חו"ד צוות:

1. נפחי הבניה: תוספת בניה תתאפשר בחלקו המערבי של המגרש, בנפח וגובה דוגמת המצב הקיים. המרווח בין הבניין הקיים למוצע לא יפחת מ-10 מ'.
2. שימושים: במגרש קיים מבנה לתעסוקה, באגף זה לא יותרו שימושים אחרים מלבד שימוש זה. בתוספת הבניה יותרו שימושי מגורים .בקומת הקרקע יחויבו שימושים ציבוריים/שימושי מסחר באגף הדרומי הפונה לרחוב.
3. % 10 מכלל יח"ד יהיו להשכרה בהתאם למדיניות העירונית.
4. בניין לשכת המס ייקבע כבניין לשימור במסגרת תכנית זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת תיק תעוד וסקר הנדסי וכן קביעת הוראות עקרוניות לשיקומו אשר יפורטו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. החזית הפונה לרחוב ארלוזורוב בתחום האגף המוצע תשומר , והתכנית תכלול הוראות בכל הנוגע להקמת האגף החדש תוך שמירה על המבנה הקיים.
5. תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.60מ' במעבר מרחוב ארלוזורוב לשצ"פ הגובל בערף המגרש.
6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית בתאום עם מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 14-0024ב' מיום 22/10/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: מציגה את עקרונות התוכנית המוצעת.
אסף מאייר: מציג את התוכנית.
אהרון מדואל: אנחנו מבקשים לקבוע שימוש מלונאות בבניין המוצע.

ראובן לדיאנסקי: בשל הקמת מרכז הספורט ברמז ארלוזורוב, עלול להפגע השטח הפתוח של הצופים לכן אני מציע לתת קומות למרכז הספורט במבנה בלשכת המס שיוקם.
אהרון מדואל: מרכז הספורט לפני מכרז.
אורלי אראל: מרכז הספורט הוא פרוייקט עירוני אם רוצים לעצור את הפרויקט צריך לדבר עם המנכ"ל.
עודד גבולי מהנדס העיר: התב"ע מייצרת תוספת מגורים וניתן לשלב שטחים ציבורים החיוניים. אולם להצריח את מרכז הספורט לתוכנית זו אינו מהלך רלוונטי, הצעת ההחלפה אינה נכונה.
יהודה המאירי: תוספת החניות -האם היא עונה על תוספת הקומות?
צבי סומך: כן היא אכן עונה.
אהרון מדואל: לבדוק את ענין המלונאות בתוכנית הזו -אני מציע שהיזמים יקחו פרק זמן לבדוק אך לשלב מלונאות בתוכנית.
צבי סומך: התוכנית לא רק שהיא עומדת בתוכנית המתאר היא פחות בגובה ואנחנו לא רואים טעם להוסיף מלונאות.
אהרון מדואל: מה השטח המוצע בתכנית?
אסף מאייר: התוספת היא 7,500 מ' סה"כ 12,000 ברוטו.

<u>החלטה:</u>
לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: אהרון מדואל-יו"ר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן וארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 0025-14ב' מיום 05/11/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: התוכנית קובעת את בניין לשכת המס לשימור. קומת הקרקע לשימושי מסחר /שימושים ציבורים. היקף הבנין בהתאם לגובה הקיים. מוצעת תוספת של 68 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
דורון ספיר: יש כאן יצירת זכויות יש מאין במגרש שאין בו אפשרויות לשימושים שונים מהקיים מבחינת התב"ע ואין שום זכויות לפיכך אם התב"ע הקיימת אינה מאפשרת שימושים סחירים- הציבור צריך לקבל יותר ולכן אני מציע לכלול 25% דיור בר השגה.
שמואל גפן: כמה קומות?
גילה גינסברג: 8 קומות.
דורון ספיר: במצב שאין תב"ע ואין זכויות הציבור צריך לקבל יותר.
ראובן לדינאסקי: מגרש קאנטרי שמתכננים מספר שנים מתוכנעל אדמות של שבט דיזינגוף. למעלה יש מעט מאוד שטחים פתוחים שהשבט משתמש בו. והנה כאן במבנה המדובר יש שטחים פתוחים ששבט דיזינגוף יכולים להשתמש בו. יש צרכים לציבור שמשתמש בשטחים הציבורים הילדים אם יבנה קנטרי לא יכולים להשתמש בשטחים האלה.
גל שרעבי: ברגע שנבנה את הקנטרי לא יהיה מקום לצופי דיזנגוף בכלל.
ראובן לדינאסקי: במקום שיהיה מלונאות או דיור בר השגה שיהיה שטח לקנטרי ומקום לצופים.
גילה גינסברג: עמדת היזמים -הם מעדיפים את ההצעה של דיור בר השגה בהיקף 10% מהשטח המוצע.
הקנטרי כולל 3 בריכות שחיה זו פרוגרמה שמחכים לה זמן רב ואין שום התכנות מבחינה תכנונית למקם פרוגרמה בהיקף כזה בבניין נשוא התכנית
אהרון מדואל: האם אנחנו יכולים לכפות על היזם לבנות קאנטרי.
ארנון גלעדי: הקאנטרי אמור להבנות מכספים ממקום אחר.
גל שרעבי: רוצים להקים את הקנטרי, ולראות אם אפשר להזיז את המבנה עוד 5 מטר כדי לא לפגוע בצופים.
דורון ספיר: הנושא לא רלוונטי לדיון היום. במידה ואתם רוצים לדבר על הנושא נא לפנות למה"ע בנושא.
ראובן: העלתי הצעה , ואם ניתן לעשות את זאת אני אשמח.
דורון ספיר: הצוות המקצועי אומר שהצעה של ראובן לא ישימה.
שמואל גפן: יש הבדל בין תכנון וביצוע לעתיד, לבין מה שקיים.
הדבר הקיים הוא שבט הצופים. ראובן מבקש לבדוק אלטרנטיבה איך פותרים את הבעיה של הצופים, כדי שיהיה לצופים מרחב פעולה.
אהרון מדואל: בניין לשכת המס יש לו ערך אדריכלי מאוד גבוהה. האם יש כוונה לשמר אותו?

כיצד התוספת של 15% דיור בר השגה ישנה את התכנון.
דורון ספיר: זה בנפח הקיים ולא להוסיף. אם הדבר לא כלכלי שלא יעשו, גם ככה הבנין מיועד לשימור בתכנית הזאת.
מיכאל גיצין: מה ההגדרה של דיור בר השגה?
דורון ספיר: עפ"י המלצה של עוזי סלמן בתב"ע 25% דירות להשכרה. מחיר ההשכרה יהיה בהתאם לתנאים שאושרו מועצת העיר, זה לא יכנס לתקנון אלא תנאי להעברת תכנית למחוז יהיה חתימת הסכם מול העירייה בנושא.
ראובן לדיאנסקי: לא ישימים במקום אני לא מאמין בו.
אביגדור: על מנת לגרום לכך שהיזם יסכים ל – 25%, צריך לחשוב להוסיף 2 קומות יותר, זה לא יפגע וימנע התנגדות.
ראובן לדינאסקי: בואו נגיע להדברות עם היזם, ואז נקבל את ההחלטה, כדי שהוא לא ילך לועדה המחוזית לשנות את ההחלטה.
דורון ספיר: אין שום בעיה בהידברות אולם טובת העיר צריכה להיות לנגד עיננו. ברור שהועדה המחוזית היא מעל לועדה המקומית והיא יכולה להחליט מה שהיא תחליט ויש מקרים שצריך להתפשר אולם יש מקרים ודווקא במקרה הזה שאין זכויות ואין תבע ויש לנו לגיטימציה לבוא ולדרוש אחוז גבוה לדיור בר השגה. זו המלצה לועדה על 10% הדיור. אם נותנים ליזם הוא צריך לתת תמורה לציבור .
עודד גבולי: הפרוייקט ראוי ואני ממליץ לקדם אותו.
מדואל אהרון: תנאי לאישור התוכנית הוא 25% לדיור בר השגה.
דורון ספיר: או הכל או לא כלום, בואו נערוך הצבעה.
ראובן לדינסקי: אני מציע שנצביע בשני אופנים שהפרוייקט יהיה קנטרי מדובר בחלק מהקומה יהיה קאנטרי במקום הקנטרי ברח' רמז.
דורון ספיר: מי בעד הצעה של ראובן: ראובן לדינסקי.
פה אחד נגד.
לדיור בר השגה.
החלטה פה אחד.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה מחליטה פה אחד לפנות ליזם ולהביא בפניו את הצעת הועדה, לקבוע דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בפרויקט, התחייבות וחתימה על הסכם מול העיריה כתנאי להעברה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית וזאת בנוסף להמלצות הצוות כפי שמופיעות בדרפט.
במידה ולא תושג הסכמה מחליטה הועדה שלא לקדם את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, מיכאל גיצין.

דיון נוסף:

יידוע הוועדה בדבר הגשת התכנית לוועדה המחוזית לפי סעיף 62ב' לחוק התו"ב.

בתאריך 19.10.15 נמסר עותק של בקשה לדיון בוועדה המחוזית לפי סעיף 62ב' לחוק וכן סט מסמכי התכנית.
בהקשר לכך יצויין כי בהמשך להחלטת הוועדה המקומית בכל הנוגע להתחייבות וחתימה על הסכם מול העירייה בנושא דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בתכנית, החל קידום ההסכם כאמור, אשר הועבר לידי היזמים. מהלך זה לא הגיע לכדי סיום עקב אי הסכמת היזמים לחלקים משמעותיים בהסכם זה.
בנוסף, הושמטו ממסמכי התכנית מס' סעיפים משמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הפחתת שטחי מסחר, וביטול זיקת ההנאה. התכנית אינה כולל הוראות בנושא יח"ד להשכרה.

בישיבתה מספר 15-0020ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
גילה גינסברג: תכנית בנין לשכת המס הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית לפני כשנה. התכנית כללה שימור בניין לשכת המס, תוספת מבנה זהה לנפח הקיים על מסד הבניין והקצאת דיור להשכרה בהיקף של 25%. היזמים לא הסכימו לחתום על ההסכם בכל הנוגע לדיור להשכרה, והחליטו לפנות לועדה המחוזית. מסמכי התוכנית שהועברו לבדיקתנו לא כללו הסעיפים המשמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הופחתו שטחי המסחר שאנחנו דרשנו בקומת המסד בוטלה זיקת ההנאה וכמובן התוכנית אינה כוללת הוראות בנושא יחידות להשכרה כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית ולכן המלצתנו לועדה המחוזית צריכה ל היות בהתאם.
אורלי אראל: אתמול בשיחה עם מנהלת המחוז הועלה שהנושא יעלה במליאה של הועדה המחוזית ואנחנו צריכים לקבל החלטה אם אנחנו עקביים ונגיש התנגדות או ממליצים להפקדה.
דורון ספיר: אנחנו מתנגדים להפקדת התוכנית.

הועדה מחליטה:
הועדה חוזרת על החלטתה הקודמת מתאריך 05.11.15.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר ויהודה המאירי.

דיווח על הגשת התנגדות מה"ע

התנגדות מה"ע הינה בהתייחס לנושאים הבאים:

1. להוסיף למטרות התכנית –קביעת מבנה לשכת המס כמבנה חשימור מחמיר למטט התוספת המוצעת בתכנית זו.
2. תנאי להיתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם"י הנחיות מחלקת השימור.
3. 255 מיחידות הדיור הקבועות בהשכרה אחודה ילוו בהסכם עם העירייה כפי שנקבע ע"י הוועדה המקומית.
4. שימושים במבנה לשכת המס בקומות העליונות יהיה למשרדים בלבד ולא תותר המרתן ליח"ד.
5. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף, הקטן בינהם.
6. מקומות חניה שניתן יהיה להקים במגרש מעבר לנידרש יוקצו לחניה ציבורית.
7.

בישיבתה מספר 16-0021ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
אורלי אראל: בהמשך להחלטת הועדה אנחנו מגישים התנגדות מהנדס העיר לתוכנית שהופקדה, חלק מהתנאים שקבעה הועדה המקומית לתב"ע לתוספת המגורים באגף נפרד בלשכת המס שיהיו מלווים הסכם עם היזם לדיור בר השגה. היזם לא הגיע אתנו להסכמים בהתאם לנוהלים, והגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. דיווחנו לוועדה ויידענו אותה ב-19.10.15. הדגשנו במה החלטות הועדה המחוזית היו שונים מהחלטות הועדה המקומית והועדה קבעה שכאשר התוכנית תופקד נתנגד לתוכנית. הועדה המחוזית קבלה החלטה להפקיד את התוכנית לכן אנחנו מיידעים את הועדה כי מוגשת בזאת התנגדות מהנדס העיר בהתאם להחלטות הועדה שהיו בשלושת הדיונים שהיו כאן.
סעיף הראשון לקבוע שהמבנה של לשכת המס יהיה מבנה לשימור מחמיר, למרות החלטת הועדה המקומית הועדה המחוזית לא הכניסה סעיף זה לתוכנית.
סעיף שני: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם הנחיות מחלקת השימור.
סעיף שלישי: 25% מיחידות הדיור הקבועות בהשכרה אחודה יהיו בהסכם עם העיריה כמו שנקבע כאן ע"י הועדה, כמו כן אנחנו רוצים לוודא שהמבנה של לשכת המס ישמש כמשרדים בלבד.
תקן החניה יהיה אחד לאחד או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה הקטן מבניהם. מקומות חניה שניתן להכין מעבר לתקן יוקצו רק לחניה ציבורית.
דורון ספיר: אני מציע שמקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים. אני מבקש שבהתנגדות יצוין שמדובר במבנה בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לדירות.

מיטל להבי : חשוב מאוד לציין זאת כי גם המבנה הוא ציבורי וגם היזם הוא ציבורי. לעניות דעתי לא יאה ההתנהלות הזו להתנגד להמלצת הועדה המקומית ביחס לדיור בר השגה. זה לא מקובל, לשכת המס כפופה לשר האוצר שר האוצר היה צריך לעודד אותם .
דורון ספיר : כל ההתנהלות היא בניגוד למדיניות האוצר.
מיטל להבי : שר האוצר רוצה דיור לציבור ולשכת המס רוצה דיור לעשירון מסוים ודווקא העיריה מקפידה שהדיור יגיע לציבור של השקופים שהוא מכבד אותם.
דורון ספיר : אני מבקש שבהתנגדות יצוין כי הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם. כמו כן, מבוקש להבהיר בדברי הפתיחה להתנגדות את נושא הבעלות ויעוד הקרקע המקורי.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר הגשת התנגדות מה"ע כפי שהוצגה ע"י מחלקת התכנון ובכפוף ליישום התיקונים הבאים :

1. מקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים.
2. המבנה הוא בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לבנין דירות וזאת בניגוד למדיניות שר האוצר.
3. הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם מול העיריה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן , אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 835 מיום 11/04/2016 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7313 בעמוד 9122 בתאריך 02/08/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

הארץ	04/08/2016
ישראל היום	05/08/2016
העיר	04/08/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דנה פירון גרוס	רחוב השלושה 2 תל אביב - יפו 6706054
יואב בליי	רחוב שרת משה 7ב תל אביב - יפו 6209214
מיכל גיגי ניר	רחוב שרת משה 6 תל אביב - יפו 6209213
נעמי גבעון	רחוב שרת משה 3 תל אביב - יפו 6209206
קרלו פוקס	רחוב שרת משה 8 תל אביב - יפו 6209217

מתנגדים	טענה	מענה	המלצה
עו"ד אור מור ב"כ ליאת דומושביצקי	1. לא ניתן להוסיף יח"ד במגרש שייעודו אינו מגורים נוכח מחסור בשטחי ציבור, בתכניות הרובעים עמדת הוועדה היתה לא להוסיף יח"ד נוספות עקב מחסור בתשתיות ציבוריות.	1. תוספת 68 יח"ד אינה מהווה	לדחות את ההתנגדות

	2. תוספת יח"ד צריכה להעשות במסגרת התחדשות ולא במגרשים שניתן לכלול בהם שימושים ציבוריים 3. התנגדות לשינוי ייעוד ללא הקצאת שטחי ציבור 4. יש להקצות שטחי ציבור בנויים כפי שנידרש בתכניות אחרות 5. התכנית נעדרת ראיה תכנונית כוללת		
	1. מתנגדים לכניסה ויציאה לחניון וכן פינוי אשפה ברחוב שרת היות ומדובר ברחוב צר ושקט והדבר יגרום לעומס והכניסה ממוקמת קרוב לרחוב ארלוזורוב. 2. מתנגדים למסחר בקומת הקרקעהפונה לרחוב שרת		
שרותי בריאות כללית	1. מתנגדים להקצאת 25% מיח"ד לדיורה להשכרה בבעלות אחודה היות ומקור הדרישה הינה בטענה עובדתית שגויה לפיה מדובר במגרש הכולל מבנה ציבור ולפיכך חלה החובה לתת לכך ביטוי בתכנית. 2. מתנגדים לדרישה כי 255 מיחידות הדיור יהיהו לדיור בהשג יד בהתאם להסכם שיחתם עם העירייה כשטרם ברור לשרותי בריאות כללית למשך כמה שנים תתקיים דרישה זו. 3. מתנגדים לדרישה לשימור מבנה לשכת המס היות והוא אינו נכלל ברשימת המבנים לשימור לפי תכנית .	התנגדות מה"ע: יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת יזם התכנית על הסכם עם עיריית תל אביב בכל הנוגע להפעלת יח"ד להשכרה עפ"י הנוהל העירוני. כ"כ מבוקש להוסיף שימוש דיור להשכרה בבעלות אחודה וללא הגבלת זמן וכן רישום הערת אזהרה בהתאם לשימוש זה. יובהר כי הסכם היזם עם העירייה מהווה חלק אינטגרלי למהלך זה, וכי ללא הסכם אין כל טעם בהקצאת דיור להשכרה, שהרי אפשרות זו פתוחה ממילא.	

הנדון: 507-0260380 : ארלוזורוב 115 תל אביב – 4398

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 835 מיום 11.4.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד :**
   1. מגורים:
      1) 4,800 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
      2) 816 מ"ר שטחים ייעודיים למרפסות, שלא ניתן להמירם לשימוש אחר, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
      3) 68 יחידות דיור. מתוכם, 25% מיחידות הדיור יועדו להשכרה, ויהיו בבעלות אחודה. תירשם הערת תכנונית בתיאום עם היועמ"ש של הוועדה המקומית.
   2. תעסוקה, מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי:
      1) 5,083 מ"ר למשרדים.
      2) 500 מ"ר למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי לתרבות, חינוך וקהילה. תותר המרה של 1000 מ"ר משימושים אחרים לשימושים אלו.
      תמהיל השימושים יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, טרם היתר בניה.
      בחירת השימושים תעשה כך שלכיוון רח' ארלוזורוב תשומר החזית הקיימת שאינה חזית מסחרית פתוחה. לצדדים, תתאפשר פתיחת חזית מסחרית.

2. **גובה, מס' קומות וביניו:**
   1. גובה הבינוי החדש יהיה כגובה הבניין הקיים (כ- 26 מ' מעל הכניסה הקובעת).
   2. 8 קומות וקומת גג חלקית.
   3. שטחי המסחר יסוקמו בקומת הקרקע.
   4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, שיקבע הוראות מחייבות לעניין: חתכים, חזיתות עקרוניים והתאמת הבניין החדש למבנה הקיים, חומרי גמר אפשריים, טיפול בגגות המבנים, מיקום חניות לרכב דו גלגלי.
   5. זיקת הנאה – בתחום השפ"פ תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל שתפותח במפלס המדרכה הסמוכה, ותהיה פתוחה למעבר הציבור. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הבטחת רישום בפועל של זיקת הנאה.
   6. קו הבניין למרתף לכיוון דרום יהיה לפי קו הבניין של קומת המסד.
   מקו הבניין של קומת המסד ודרומה יופקע חשטח לטובת מדרכה ציבורית, שביל אופניים, תשתיות ועצים, יחד עם שימור המדרגות הקיימות.
   7. היתר הבניה יכלול את שימור המבנה הקיים, לרבות חזיתות הבניין, לובי הכניסה, חדר מדרגות, עצים וכדו' בהנחיית מחלקת השימור, עפ"י תיק תיעוד מפורט.
   תנאי לאכלוס יהיה ביצוע עבודות השימור בפועל.

3. **תנועה וחניה:**
   1. תקן חניה מרבי למגורים יהיה 1:1.
   2. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012.

4. **תיאומים ואישורים - חוו"ד תוך 21 יום מקבלת המסמכים:**
   1. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
   2. חוות דעת נת"יע.
   3. אישור משרד הביטחון לגובה מרבי.

5. **כללי:**
   1. תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפוי.
   2. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
   3. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

בישיבתה מספר 0026-16ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>

גילה גינסברג: מציגה בקווים כללים את התוכנית. החלטת הועדה היתה שמבנה לשכת המס יהיה לשימור והקצאת 25% מיח"ד לדיור בהשג יד עפ"י נוהל עירוני בכפוף לחתימת יזמי התכנית על הסכם עם העירייה. היזמים נתנו את הסכמתם לכך. במהלך אך בשלב עיבוד ההסכם כאמור זנחו את התהליך והגישו את התכנית ישירות לוועדה המחוזית כאשר מה שנותר מהתועלות העירוניות כאמור הוא שימור חזיתות המבנה והקצאת 25% לדיור בהשכרה.
ראובן לדיאנסקי: המינוח היה בהסכמת היזמים.
נתן: הם ביטלו את השימור רק נשאר שימור חזיתות. בהסכם עם העיריה מדובר על דיור בהישג יד.
גילה גינסברג: על שתי הנקודות הללו הגשנו התנגדות.
אורלי אראל: זו תוכנית שמגיעה למחוז אחרי שהם עברו אותנו. הגשנו התנגדות לתוכנית.
ראובן לדיאנסקי: באנו לקראתם.
גילה גינסברג: לתוכנית הזו יש קיום אם היא תעמוד בשני התנאים. זהו מגרש תעסוקתי לפי תוכנית מתאר באופן מעשי הכנסת שימוש למגורים באה עם תועלות ציבוריות .
ראובן לדיאנסקי: אין קיום לתוכנית הזו בלי מגורים.
אורלי אראל: זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שדילגו עלינו והגשנו התנגדות ואנחנו מבקשים שתגבו אותנו.
נתן אלנתן: היה פה יותר גרוע שהם הגיעו לכאן והמשיכו למחוז בלי לסיים את התהליך
אורלי אראל: דיור להשכרה זהו סדר גודל של 3 חדרים שיכולה להגיע ל8,000 ₪ אנחנו חשבנו שיהיה דיור בהישג יד לא במחירי השוק.
ראובן לדיאנסקי: היזמים קבעו לפי דיור להשכרה.
נתן אלנתן: היזם התחיל את התהליך כאן ואח"כ הפסיק את התהליך אחרי שהסכים לתועלות שהתבקשו ע"י הועדה לקח את מה שהוא רוצה בתוכנית והמחוז קבל את מה שהיזם רוצה.
אורנית מורגנשטיין: החוק מאפשר ליזם להגיע לועדה המחוזית. זו ועדה שיכולה להחליט בניגוד להחלטת מתכננת המחוז.
גילה גינסברג: עמדת הצוות במחוז נשמעה, לגבי דיור בהישג יד יש קונפליקט מתמיד עם המחוז. לגבי השימור ההחלטות לא מספיק חזקות ולא מקבעות את ההוראות.
ראובן לדיאנסקי: את הנושא היה צריך לפתור מאחורי הקלעים.
אורנית מורגנשטיין: אין הגדרה חוקית לדיור בהישג יד.
גבי לסקי: לפחות הייתם נותנים המלצה אבל אתם פוסלים את כל הבקשות של דיור בהישג יד בכלל שאין הגדרה בחוק.
אורלי אראל: כל ההחלטות כאן על דיור בהישג יד לא קבילות בועדה המחוזית. אלא אם כן יש הסכם והיזם מוכן לחתום שהדיור בהישג יד יהיה חלק מהתועלות הציבוריות. היה דיון בוועדה המקומית הועדה התעקשה על 25% דיור בהישג יד היזם הסכים ולכן הועדה אישרה את התוכנית בהנחה שיחתם הסכם. לא נחתם הסכם והיזם הגיש תוכנית שהוא בחר לועדה המחוזית. המחוזית קבלה את התוכנית ע"פ חוק בלי ההסכם, והיזם לא רצה לחתום על ההסכם.
ראובן לדיאנסקי: יש כאן כשל ביחסי העבודה בין הועדה המחוזית למקומית. צריך לקיים שיחה בין הצדדים כדי שדבר כזה לא יקרה שוב.
נתן אלנתן: יש 2 בעיות, אחת מהן היא ההתנהלות של היזמים מול הועדה מקומית וגם ההתנהלות של המחוז. הועדה צריכה להעביר מסר חד משמעי ליזמים שאנחנו לא ממליצים על התוכנית למחוז אלא אם כן התקבל ההסכם של התועלות הציבוריות, ואם המחוז יאשר את התוכנית הועדה המקומית תגיש ערעור לועדת ערר.
יהודה מאירי: אני מציע שיבדקו את נושא המרחבים המוגנים.
נתן אלנתן: אני ממליץ לוועדה להנחות את הצוות להתנגד לתוכנית בדיון להתנגדויות במחוז.
ראובן לדיאנסקי: יש לפעול כאן ב-2 פעימות לכן צריך להבהיר ששני הנושאים השימור ודיור בר השגה יהיו חלק משמעותי מהתוכנית וחלק שני לקבל את ההצעה של נתן אלנתן להתנגד לתוכנית ולהגיש ערר. כמו כן לבוא בהצהרה שאנחנו רואים בחומרה את השיטה שיהזמים מגיעים למחוז עם התוכנית שלא עברה במקומית.
אורלי אראל: אני בעד אם לא מקבלים את תוכנית בעמדה שלנו אז התוכנית לא תקודם. יחד עם זאת זהו בנין שראוי מאוד לשימור ואם נבטל את התוכנית הוא עלול לקבל צו הריסה לכן הצוות מבקש שהועדה תכניס בהחלטה שעל התוכנית יוטל סעיף77-78 לתוכנית ויוכרז כבנין לשימור.
ראובן לדיאנסקי: חבר ועדה מחוזית בתאום עם יו"ר הועדה ידונובטיב היחסים. לאור ההצעה של אורלי ואנחנו צריכים לקבוע ל 77-78 על הבניין.
נתן אלנתן: אם יקבלו את ההצעה שלנו
אביגדור פרויד: לדעתי הדיונים היו קשים מהרגע הראשון. היה ניסיון להכתיב ליזם שהכל יהיה דיור בר השגה ולאחר מכן זה ירד ל-25% לדיור בר השגה ויתכן שזה היה מתוך לחץ. יש כאן 2 נושאים פרקטיים אחד השימור שהועדה כאן צודקת. לגבי דיור בר השגה הועדה המחוזית דחתה כל בקשה לגבי דיור בר השגה ולא התייחסה לנושא. מערבית לבנין הזה ישנו את בנין שקל של לפחות 12 קומות והצעתי לפתור את

הבעיה ללכת לקראתכם בהסכמה ובחתימה על דירות בר השגה של הבנין החדש למעט השימור. לשכת המס בנין לשמור 8 קומות, הבנין החדש 10 קומות ומגדל שקל 12 קומות ולעין המתחם יראה מדורג אני משוכנע שאפשר להגיע להסכמות.
נתן אלנתן: אנחנו כרגע נמצאים בשלב של מתן תוקף והתנגדויות.
אורנית מורגנשטיין: בענין דיור בר השגה הועדה מאוד בעד הנושא אבל אנחנו מנועים מכך מבחינה משפטית. אנחנו כן יכולים להכניס את נושא דיור להשכרה ואנחנו קובעים שהדיור הזה יהיה בבעלות אחודה הועדה המחוזית לא תכנס לנושא המחיר.
ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות לנו עמדה תכנונית ברורה ולעמוד מאחוריה. אם נבוא שוב לקראת היזם השיטה הזו בעייתית וצריך לעקר את זה מהשורש ולעמוד איתנים ולא לאשר את התוכנית ומצד שני לנהל שיחה בדרגים הגבוהים עם המחוז לגבי הנהלים שנתנהל איתם.

לבקשת היו"ר ההקלטה הופסקה
עמי אלמוג: ההוראה באה מהיעוץ המשפטי לגבי דיור בר השגה, זאת ההנחיה , לא להכניס דב"י לתוכניות אלא רק להשכרה בלבד. אני ממליץ לבדוק מבחינה משפטית.
נתן אלנתן: לשוב ולדון בעוד שבועיים שתעשה בדיקה מול המחוזית.

<u>הועדה המחליטה:</u>
ולשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר בדיקה מול המחוזית ע"י יו"ר הועדה המקומית וחבר הועדה המחוזית.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי , שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו

בישיבתה מספר 16-0027ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
נתן אלנתן: נפגשתי עם יו"ר ועדה מחוזית וסגנית מתכננת המחוז טלי דותן. הגענו להסכמות בנושא השימור, היתה אי הבנה והם בעד והמליצו לשמר את הבניין.
בנושא של דיור בר השגה הם מבינים שעליהם למצוא פתרון עקרוני לכל הנושא. בשלב זה הם קבעו דיור להשכרה בלי הגבלת זמן. הבעיה היא עקרונית להתייחסות אל הועדה המקומית. ברגע שהדבר יבשיל נבקש ונקבל את הסכמת הועדה.
מלי פולישוק: אם אי אפשר להכניס דיור בר השגה לתוכנית איך אפשר לחייב את היזם?
נתן אלנתן: הדבר היחידי שהמחוז יכול לחייב הוא דיור להשכרה אך ללא פיקוח.
מלי פולישוק: אז זה כל ההבדל בין המקומית למחוזית בנוגע לדיור להשכרה.
נתן אלנתן: כן.
אורלי אראל: אם לא נצליח להשיג דיור בר השגה אולי לחילופין נעשה עד הדיון במחוזית, בדיקה ונבקש במקום דירות להשכרה שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע שיעבור לבעלות עירונית אבל ככל הנראה לא ניתן להקצות לגני ילדים.
מיטל להבי: שהועדה המחוזית תציע פתרון.
נתן אלנתן: המחוז כבר הציעה פתרון - 25% דיור להשכרה ללא הגבלה של זמן שלמעשה הצעה זו היא על כתפי ליזם.
ההחלטה שלנו היא לחזור להמלצת הצוות שהייתה.

שמואל גפן מתנגד

<u>הועדה מחליטה:</u>
לחזור להמלצת הצוות ולהנחות את מה"ע להציג את התנגדותו -שהבנין יקבע לשימור מחמיר, ולדרוש 25% דיור בר השגה ע"פ הקריטריונים של עירית ת"א.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי, מיטל להבי.

מסמכי רקע:

בעלי הקרקע / חלקות: עמידר

תוכן הבקשה: איחוד וחלוקה

פרטים:

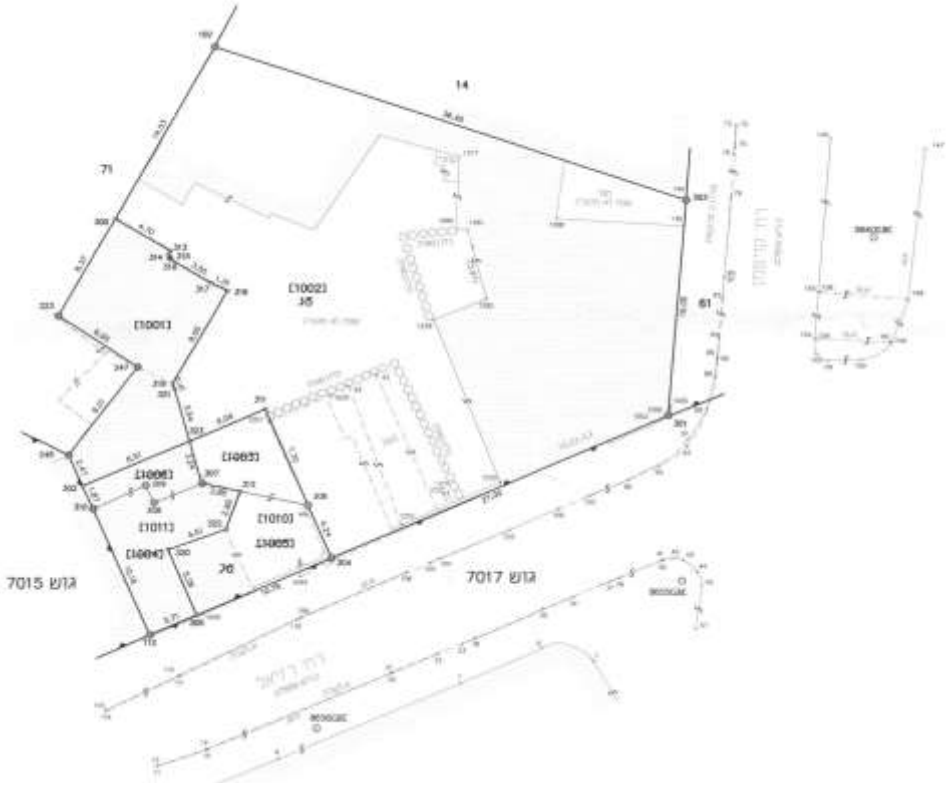
מדובר בבניין שניתן לו היתר ----- וחלקו בנוי בתחום חלקה 70 כלול באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית וחלקו בתחום חלקה מס' 15 –על חלקה זו חלים שני יעודי קרקע אזור מגורים א' עם חזית מסחרית ואזור מגורים ב' עם חזית מסחרית .בנוסף על חלקות 15 ו70 קיימים מבנים בבעלות שונה.
מבוקש חלוקה של חלקות על פי ההיתר שניתן והבעלות על הקרקע ע"פ הטבלה המפורטת לעיל:

טבלת האיחוד המוצע

הסבר		מספרי החלקות		השטחים בדונם	בעלות
		ארעי	סופי		
א. חלוקת חלקה 15 ל-4 חלקות ארעיות	**מגורים א'**	**1001**		**0.123**	**אחרים**
	מגורים א'	**1002**		**0.976**	**דסמי**
	מגורים ב'	1003		0.034	
	מגורים ב'	1006		0.020	
			(15)	**1.153**	
ב. חלוקת חלקה 70 ל-2 חלקות ארעיות	מגורים ב'	1004		0.61	
	מגורים ב'	1005		0.61	
			(70)	**0.122**	

טבלת החלוקה המוצעת

הסבר		מספרי החלקות		השטחים בדונם	בעלות
		ארעי	סופי		
א. חלקות ארעיות 1003 ו- 1005 מתאחדות לחלקה ארעית 1010 בבעלות דסמי.		1003		0.034	
		1005		0.061	
	מגורים ב'	**1010**		**0.095**	**דסמי**
ב. חלקות ארעיות 1004 ו-1006 מתאחדות לחלקה ארעית 1011 בבעלות אחרים		1004		0.061	
		1006		0.020	
	מגורים ב'	**1011**		**0.081**	**אחרים**


גוש 7015
גוש 7017

חלקה 1001
חלקה 1002
חלקה 1011
חלקה 1010
רחי רזיאל

<u>טבלת זכויות בניה</u>

		מצב קיים חלקה 15		מצב קיים חלקה 70	סה"כ	מצב מוצע חלקות בבעלות דסמי		מצב מוצע חלקות בבעלות אחרים		סה"כ
		מגורים א	מגורים ב			1002	1010	1001	1011	
שטח החלקה/מגרש (דונם)		1.099	0.054	0.122	1.275	0.976	0.095	0.123	0.081	1.275
זכויות בניה עיקריות	אחוזים	170%	190%	190%						
	מ"ר	1868.3	102.6	231.8	2202.7	1789.3	174.2	123	81	2167.5
זכויות בניה לקומה	אחוזים				ל"ר					
	מ"ר				ל"ר					
שטח שירות	מ"ר				961					
שטח מרתף	מ"ר				-					
גובה	קומות				6					
מספר יח"ד					35					
תכסית					69%					
צפיפות					36					
מקומות חניה					11					

הבקשה פורסמה ב עיתון הארץ והעיר בתאריך 14.7.2016 וישראל היום 15.7.2016.
מסירה אחרונה לזכאי: 23/08/2016
הדבקת מודעות : 19/7/16

הוגשה התנגדות אחת כלהלן:

פירוט ההתנגדות:

1. מ. גלוסקה בשם חברת איזיטופ בע"מ וגב' בלהה זלטר	
1.1 הבניין שהוקם והבקשה ככל שתאושר חוסמים ומונעים מעבר מרח' קויפמן על פי הסכם הרכישה מעמידר.	**מומלץ לדחות את הטענה-** מדובר בטענה קניינית ולא תכנונית. מדובר במעבר שדבר קיומו מצוין בחוזה המכר וממילא אינו מעבר המעוגן בתב"ע. יצוין כי הכניסה לבניין נכון להיום הינה מרח' אליזבט ברגנר וההיתר אינו חוסם כניסה זאת.
1.2 הפרסום לפי סעיף 149 אינו נכון ,הפרסום מדבר על בקשה לאיחוד וחלוקה שעליהם חלים סעיפים 120-128 לפי פרק ג סימן ד' לחוק ואילו הבקשה עצמה היא לאישור תשריט חלוקה לפי סעיפים -137 144 של פרק ד' לחוק.	**מומלץ לדחות את הטענה-** תכלית הפרסום היא שקובעת ולא הלשון המילולית. בפועל אם באמצעות הפרסום הובא לידיעתם דבר הגשת הבקשה והיה באפשרותם לגשת ולעיין בבקשה ולהבין את המבוקש בה הרי שתכלית הפרסום התמלאה ודי בכך על מנת להכשירו.
1.3 המהות האמיתית של הבקשה היא לבצע פירוק שיתוף. תשריט לחלוקת קרקע אינו תחליף להליך תקין של איחוד וחלוקה.	**מומלץ לדחות את הטענה-** תכנית התקפה 2572 מגדירה תחום מותר לבניה אך אינה מגדירה קווי בניין. החלוקה המבוקשת אינה משנה את התחום המותר לבניה ואינה משנה את קווי הבניין. נוכח האמור המבקש רשאי לפי הוראות פרק ד לחוק להגיש בקשה לתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק

1.4 ההיתר הוא בלתי חוקי ודינו להתבטל באשר לפי סעיף 137 לחוק לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתשריט או בהסכמת הועדה המחוזית. שני אלה לא התקיימו ולפיכך דין ההיתר להתבטל.	**מומלץ לדחות את הטענה-** היתר הבניה 15-0255 שנמסר למבקש ביום 7.5.2015 תואם את מגרש הבניה שהגדירה התוכנית התקפה (תב"ע 2572) ומכאן שאין רלוונטיות להוראות סעיף 137 לחוק בעניין מתן היתר בניה.
1.5 ולפי סעיף 26 לתב"ע תא/2572 יינתנו היתרי בניה לאחר ביצוע איחוד וחלוקה	**מומלץ לדחות את הטענה-** סעיף 26 בתב"ע 2572 מגדיר אזורים מסוימים בתוכנית כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש. יוסבר כי שטח לאיחוד וחלוקה מחדש מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור על גבי סימון היעוד ואולם, המגרש הנדון אינו מסומן כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש ומשכך הטענה אינה רלוונטית.
1.6 תוכנית תא/2572 כפופה לתב"ע תא/452 לפיו לא ניתן לאשר מגרש בשטח של פחות מ 1,000 מ"ר	**מומלץ לדחות את הטענה-** תוכנית תא/452 הינה תוכנית מתארית אשר קבעה הוראות מתאריות. תוכנית תא/2572 הינה תוכנית מפורטת הקובעת את מגרשי הבניה שהינם קטנים מ1,000 ולכן הוראה זו אינה רלוונטית.
1.7 היזמים טוענים כי למתנגדים אין זכויות בניה הדבר נוגד את הוראות הדין לפיה לא ניתן לשלול זכויות בניה מכח תמ"א 38	**מומלץ לדחות את הטענה-** מדובר בזכויות בניה מתוכנית 2572.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

בשל העובדה כי חלקות 1001 ו1011 המוצעות הינם בבעלות אחת וכי חלקה 1001 נותרת ללא גישה מהרחוב מומלץ לאשר את החלוקה בתנאים הבאים:

1. רישום הערה בתקנה 27 כי חלקה 1001 לא תוכל להימכר בנפרד מחלקה 1011 וזאת בכפוף להסכמת הבעלים של חלקה 1001 ו1011.
2. בנוסף ירשם בתקנה 27 כי לחלקות 1001 ו1011 לא נותרו יתרת זכויות למימוש.

בישיבתה מספר 16-0027ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
ברניג גטניו: מציג ע"פ מצגת את איחוד והחלוקה.
עו"ד מירית מגר מטעם המתנגדים: יש כאן התנהלות כוחנית על חשבון המתנגדים שלנו. יש כאן אלימות ע"י הריסת המחסן בתחילת העבודות עם טרקטור. הוזמן פקח כדי להגיש תלונה שהמבנה מסוכן. כתוצאה מכך הלקוח שלי איבד חלק מהמחסן והוגשה תלונה במשטרה. אנחנו טוענים בהיבט המעשי שהיתר הבניה מונע גישה לנכס של מרשיי.
נתן אלנתן: אנחנו לא בועדה להיתרי בניה ולכך הייתם צריכים לפנות לועדת ערר.
עו"ד מירית מגר: ההיתר הוצא ללא זכות ולא זומנו לשום הליך משפטי. טענתי היא לגבי התשריט שהיה צריך להיות מוגש אלינו בטרם קבלת היתר הבניה. נתתם היתר בניה לפני התשריט בלי לבדוק את השטח וללא הסכמת הועדה המחוזית והפניתי להוראת החוק 137 זה לא חוקי.
התייחסנו גם להליך הפרסום לפי סעיף 149 זהו פרסום של איחוד וחלוקה ולמעשה הבקשה עצמה היא אישור של התשריט חלוקה לפי סעיפים 137 ו144 לחוק. מה שמנסים לעשות כאן הוא להעביר תשריט שהוא קיצור להליך שהיה צריך להיות ההליך הנכון של פירוק שיתוף, ובעקבותיו רישום בית משותף וזה לא חוקי. אם היינו בהליך פירוק שיתוף היינו מקבלים פיצוי, הועדה לא התייחסה אלינו והטענות שלנו לא מקבלות ביטוי. התשריט סותר את התבע שמתייחסת לאזור הזה היא כפופה ל4452 ולפיה לא ניתן לממש מגרש פחות מ1000 מ"ר. התשריט יוצר מגרשים קטנים והחלוקה המוצעת נוגדת את התב"ע שבתוקף. כמו כן אנחנו שוללים את טענת הבעלים שאין לנו זכויות בניה זה נכון בהתאם להסכם עם עמידר אבל כן נוכל לממש לדוגמא את תמ"א 38.
נתן אלנתן: אם ההסכם שלכם מדבר לקבל זכויות מעבר להסכם הם יהיו רק מתמ"א 38.

עו"ד גל אור מטעם היזמים: יש כאן ניסיון של המתנגד למכור לנו את החלקה שלו. למתנגד יש שטח שאמור להיות שטח ריק משני טעמים. בפעם הראשונה עמידר מכרה ליזמים את כל זכויות הבניה לאף אחד במגרש הזה אין זכויות בניה מלבדנו וידנו זאת עם עמידר.
ופעם שניה המתנגד רכש את המגרש מעמידר אבל כתוב בהסכם , שהנכס ממוקם במקום שאסור לבניה וידוע לקונים שלא נמכרות זכויות בניה כלשהם גם מהטעם הקנייני.
לא הרסנו שום חלק בסככה שמההתחלה היתה בנויה ללא היתר, חייבו אותנו להרוס את המבנים הללו. הסברנו ליועצ"מ שהשטח לא שלנו ואנחנו לא יכולים להרוס ובכך הבהרנו לועדה את הנושא שקבלה את את הטענה וכך קבלנו היתר למרות שלא הרסנו את הסככה. המגרש אמור להיות ריק ולצערנו הוא חלק מהמגרש המשותף. ציפינו להתנגדות בכלל מהשקם.
מיטל להבי : מי שמביא את ההסכמים הקניינים המעוותים של עמידר ואין מענה לאזרחים.
עו"ד גל אור: עמידר שמכרה למתנגד את הנכס, הגיעו לסיכום עם מש' זטלר והיתה הסכמה על מחיר וכשבאנו לקנות את הבנין המחיר קפץ ולא הסכמנו למחיר והמתנגד. המשפחה שרכשה מעמידר את הנכס ידע שאין לו זכויות בניה. עמידר רצתה שעל הבנין לשימור שעמד להתמוטט יקימו עליו בנין. רצינו לבנות מעל הבנין לשימור.
שמואל גפן: במה אתם מוכנים?
עו"ד גל אור: אנחנו מוכנים לקנות את השטח במחיר סביר. מציג את הסככה במצגת- בנוגע להיתר הקודם, משפ' זטלר מחזיקה בכל הנכס שצמוד לנכס שלנו. תמוה בעיננו שהמתנגדים טוענים שלא ידעו שהבנין מתחיל להיבנות כאשר ההיתר כבר ניתן כמה שנים לפניכן. ב2017 מתנגדים להיתר שניתן ב2013 ולבניה שהחלה לפי היתר קודם ב2003 שפורסם כדין. המתנגדים רוצים לתקוע את הליך רישום הבית המשותף.
מלי פולישוק: אם לא מאשרים את התשריט מה אכפת לכם להשאיר את המצב כפי שהוא. המטרה הוא החלל
עו"ד גל אור: הסככה לא קשורה, כל השינוי אם מישהו היה צריך להגיש התנגדות אלו היו השקם והם לא הגישו. כל החלוקה שנעשתה היא למטה הסככה שהיא למעלה ולא נוגעים.
עו"ד מירית מגר: כאשר היזם הוציא היתר בניה אנחנו היינו דיירים מוגנים ולא יכלנו להתנגד. עובדה שפגעו בנכס. שרכשנו את הנכס אז התנאים לרכישה רשום כי ידוע לקונים שהכניסה החוקית לנכס היא דרך רח' קויפמן היום ביטלו את המעבר והכניסה החוקית לנכס לא קיימת.
נתן אלנתן: מתי רכשתם מתי יצא היתר הבניה. כבר אז עמידר הטעה אתכם.
עו"ד מירית: ב2013 אוקטובר,
נתן אלנתן: ומתי יצא היתר הבניה לפני אוקטובר 2013?
עו"ד מירי מגר: אתם יודעים שמגישים בקשה לעמידר לוקח זמן לאשר את הרכישה. כל זכויות הבניה עוברות אליהם. הדרך הנכונה היתה להגיש בקשה לפירוק שיתוף.
נתן אלנתן: אם הפרסומים יצאו לפני שרכשתם את הנכס לא הייתה לכם זכות להתנגד, אם אין לכם היתר למחסן לא מגיע לכם זכויות מתמ"א 38.

<u>דיון פנימי:</u>
הראלה אברהם אוזן: יש תבע ביפו שקבעה מגרש בניה שהוא כולל מספר חלקות בהמגרש המסוים הזה, התב"ע קבעה 2 יעודי קרקע כי היא הלכה לפי מבנה לשימור שבנוי בצורה מסוימת. בשלב הבקשה להיתר בחנו את הסוגיה. ההתנהלות של עמידר למכירת זכויות הבניה שטרם נוצלו לא בשליטתנו. הועדה הוציאה היתר בניה ובנו בנין בהתאם להיתר הבניה. הבקשה שמובאת כאן היא לאישור תשריט איחוד וחלוקה שהמטרה לסדר את קו חלקות בין שני הבניינים הללו שהשקם בעתיד יהיה על חלקה אחת נפרדת ויוכל לקדם תכנית להשלמת הקומה החסרה.
אנחנו דנים בתוצאה של התשריט המבוקש , המטרה שלו לסידור בעלות קניינית אבל הועדה בוחנת אותו לפי התכנון. התב"ע קבעה מגרש בניה ומבוקש לסטות ממנו בתשריט שמחלק את שטח הבניה מחדש.
(מציגה במצגת את הבנין לשימור) יצא כאן היתר בניה תואם תב"ע. הטענה של המתנגדת לא נכונה.
מלי פולישוק: האמירה שלך היא שרצו לעשות חלוקה שונה של הבעלויות כדי לאפשר את תכנון בחלקה הסמוכה..
הראלה אברהם אוזן: התשריט הזה הוא סטיה מהתב"ע. יש לנו סמכות בהתאם לפרק ד' לחוק לסטות מהתב"ע, זו המטרה של התהליך הזה. כאן לא היתה מניעה להוציא היתר מכח התב"ע.
נתן אלנתן : כאשר יש בקשה להיתר בניה שתואם תב"ע ואין התאמה בחלקות זהו דבר שבשגרה אנחנו לוקחים התחייבות והיזם צריך לעשות את הרישום תוך כדי.
הראלה אברהם אוזן: הבעלים של הבנין רוצה לרשום את הבנין כבית משותף ומבקש שתהיה התאמה בין היתר שניתן לבנין הקיים לבין הבעלות שלו במגרש..
שלומית זוננשטיין: במצב המוצע נוצרות 4 חלקות בשני יעודי קרקע. 1002 ו1010 החלקות של המבקש ביעוד מגורים א וב'. וחלקות 1011 ו1001 שהם בבעלות של השקם בשני יעודי קרקע מגורים א ומגורים ב. נוצרת חלקה 1001 שאין לה גישה מהרחוב ולכן אנחנו מתנים את אישור התשריט באישור של הבעלים

שהם מסכימים ששתי החלקות לא יכלו להימכר בנפרד והן יהיו בבעלות אחת והגישה דרך חלקה 1011.
המתנגד נותר בחלקה 1002
מציגה בתצ"א את הסוגיה.
הראלה אברהם אוזן: חלקה 70 היא בבעלות פרטית.
מלי פולישוק: למה החלקה של המתנגד לא מתחברת לחלקה האחרת?
ראובן לדיאנסקי: אנחנו דנים בסוגיה בחיבור של 1001 ל1011 כפי שמופיע בחוו"ד הצוות.
הראלה אברהם אוזן: בהתחלה התנאי של הועדה המקומית להוצאת ההיתר לתוספת בניה בבנין היה להרוס את כל הבניה הלא חוקית במגרש. והיזמים אמרו שהשטח לא שלנו ולא בבעלותנו. וזה מתקשר לכך שעמידר לא מטפלת בבניה לא חוקית.
ראובן לדיאנסקי: לגבי התנגדות 1.2. המענה היה שתכלית הפרסום היא שקובעת ולא הלשון המילולית. בפועל המטרה של הפרסום היא להנגיש לתושב את הפרסום. צריך לשאוף שבכל הפרסומים הדברים יהיו נהירים וברורים.
הראלה אברהם אוזן: לידיעתכם בתקנות חדשות של הרישוי נסחי הפרסום ימסרו ע"י מהנדסי הרישוי.
נתן אלנתן: מיטל ושמואל יבקרו במקום ויחזרו לועדה עם איש הצוות. תוך שבועיים.

<u>הועדה מחליטה:</u>

לשוב ולדון בתוך שבועיים לאחר סיור במקום ע"י מיטל להבי ושמואל גפן והצוות,
הנושא יחזור לדיון גם אם נעשה ביקור וגם אם לא.

משתתפים:
נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי, מיטל להבי.

<u>מטרת הדיון</u>: הצגת המלצות הועדה המצומצמת לבחינת מגרש חלופי.

בתאריך 23.11.16 הועדה החליטה:
"למנות ועדה מצומצמת שתבדוק את המגרשים בראשותו של נתן אל נתן ותגבש המלצה לועדה המקומית..."
בהתאם לכך בתאריך 1.12.16 התכנסה הועדה המצומצמת (נתן אל נתן, אלי לוי ורבקה פרחי, נעדר מהפגישה - אהרון מדואל) ובחנה את המגרשים החלופים המוצגים בדרפט.
<u>מסקנות והמלצות הועדה המצומצמת</u>:

1. מומלץ להפקיע מגרש חלופי למגרש מעוז- טברסקי 13.
2. לאחר בחינת המגרשים מומלץ כי המגרש החלופי יהיה **<u>חלקה 234 בגוש 7107, שטיבל 6</u>**.

הסיבות לבחירת המגרש: - גודל המגרש ומיקומו דומים לטברסקי 13.

- אינטנסיביות הבניה הקיימת במגרש נמוכה (מבנה חד קומתי)
- העסק הפעיל במגרש הינו חנות והערכה השמאית היא כי יהיה קל להעביר את השימוש במגרש למקום אחר.
- שאר המגרשים המוצגים בטבלה, שהם בעלי יתרון יחסי דומה, הינם מוסכים, כך שהעדפה היא לא להפקיע עסק שהינו מוסך פעיל.

<u>מטרת הדיון:</u> הצגת מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה לבחינת הוועדה המקומית.

בעקבות החלטת הוועדה המקומית מתאריך 1.6.16, בה אושר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאי: " **מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז)- צוות התכנון יבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת מסמכים לוועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.**"

<u>מובאים בפני הועדה מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה :</u>

המגרשים המוצגים להלן, אותרו לאחר סיור בשטח. נבחרו מגרשים בהם התרשמנו כי אינטנסיביות הבניה הינה נמוכה (יחסית).

לאחר איתור המגרשים נערכה בדיקה לכל מגרש של בקשות/הוצאת תיקי מידע ובקשת היתר בניה.

רשימת המגרשים המוצגת להלן היא לאחר שנבדקה זמינותם ושלגביהם <u>לא</u> הוגשו בקשות לתיק מידע/ היתר.

נכון ליוני- 2016.

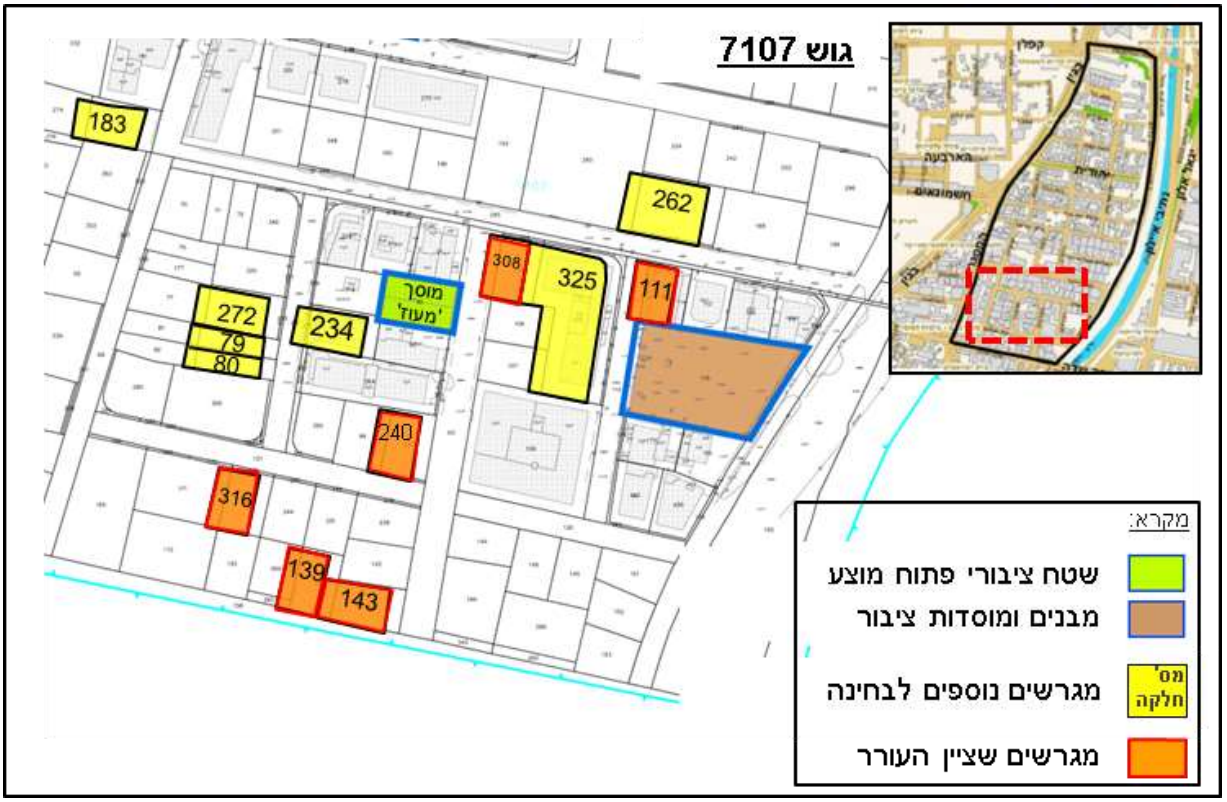
בנוסף מצורפים לרשימה שלהלן, המגרשים שצוינו ע"י טברסקי 13-מוסך מעוז .

חלקה בגוש 7107	כתובת	שטח המגרש	תיאור	יתרונות/חסרונות	בעלות	תמונה
92	טברסקי 13	580 מ"ר	**<u>מוסך מעוז- טברסקי 13</u>** סככה המשמשת כמוסך (מורשה)		פרטי	
183	שונצינו 15	557 מ"ר	מבנה חד קומתי המשמש כמוסך "אבי שירותי רכב". בשטח המוסך קיימים שני מבנים המשמשים את המוסך.	<u>חיסרון :</u> מיקום בדופן השכונה. עפי תכנית המתאר בייעוד מע"ר. <u>חיסרון :</u> נמצא במפלס נמוך מהרחוב. <u>יתרון :</u> אינטנסיביות בניה נמוכה	בבעלות העירייה חכירה לפרטי	
80	שטיבל 3	320 מ"ר	מבנה חד קומתי, המבנה צמוד בקיר משותף למבנה הבנוי מכוון צפון (חלקה 79). מביקור בנכס נראה כי המקום משמש לאחסון.	<u>יתרון :</u> במידה ויאושר עם מגרש צמוד לו יווצר רצף שיאפשר מגרש גדול יחסית <u>יתרון :</u> הערכה כי העברת העסק למקום חלופי כרוכה בעלויות נמוכות יחסית.	פרטי	

חלקה בגוש 7107	כתובת	שטח המגרש	תיאור	יתרונות/חסרונות	בעלות	תמונה
92	טברסקי 13	580 מ"ר	**<u>מוסך מעוז- טברסקי 13</u>** סככה המשמשת כמוסך (מורשה)		פרטי	
79	שטיבל 3א'	320 מ"ר	מבנה דו קומתי, המבנה צמוד בקיר משותף למבנה הבנוי מכוון דרום(חלקה 80) בקומת הקרקע קיימת חנות לכלי עבודה, לא ברור למה משמשת הקומה העליונה.	<u>יתרון</u>: במידה ויאושר עם מגרש צמוד לו(חלקה 80) יווצר רצף שיאפשר מגרש גדול יחסית <u>יתרון</u>: הערכה כי העברת העסק למקום חלופי כרוכה בעלויות נמוכות יחסית.	פרטי	
272	שטיבל 5'	567 מ"ר	מבנה חד קומתי המשמש כמוסך "יהודה ויאיר בע"מ" המבצע פחחות וצבע. (אינו מורשה). בתוך שטח המוסך מבנה למשרד המוסך	יתרון: אינטנסיביות בניה נמוכה.	פרטי	
234	שטיבל 6'	562 מ"ר	מבנה חד קומתי.המבנה בנוי מבלוקים ובטון עם גג שטוח מבטון. החנות משמשת לעיצוב תעשייתי.	<u>יתרון</u>: הערכה כי יהיה קל להעביר את השימושים במגרש זה למיקום אחר.	פרטי	

מגרשים שהוצעו על ידי 'מוסך מעוז- טברסקי 13' :						
חלקה בגוש 7107	כתובת	שטח המגרש במ"ר	תיאור	יתרונות/חסרונות	בעלות	תמונה
308	טברסקי 16	496 מ"ר	מוסך "עודד ירון מנחם". המוסך בנוי עם קירות חלקיים מבטון ומעל הגבהה בקירות איסכורית עם גג איסכורית. מוסך חשמלאות רכב.	יתרון: מגרש פינתי- יתרון עבור תכנון שצ"פ. חיסרון: מגרש קטן יחסית	פרטי	
111	תושיה 20'	503 מ"ר	מבנה המשמש כמוסך. בנוי מקירות חלקיים מבטון ומעליהם קירות הנתמכים בקונסטרוקציית מתכת עם גג מאיסכורית.	חיסרון: מגרש קטן יחסית יתרון: מיקום בצמוד למגרש ציבורי אחר, המגרש פינתי.	פרטי	
240	אלפא 11	579 מ"ר	מוסך מורשה "קלעי" במבנה חד קומתי.	יתרון: מגרש פינתי	פרטי	
316	אלפא 6	502 מ"ר	מבנה חד קומתי -מוסך מורשה 'הוד'.	חיסרון: מיקום בדופן השכונה. עפי תכנית המתאר בייעוד מע"ר.	פרטי	
325	רבניצקי 5-7	בנייה אינטנסיבית-מבנה של כ-5 קומות ועל כן אינו רלוטני לבדיקה.			פרטי	
139 ו- 143	יצחק שדה 33,35	מיקום בדופן השכונה. עפי תכנית המתאר בייעוד מע"ר. לא נבדקו עקב מיקומם.			פרטי	

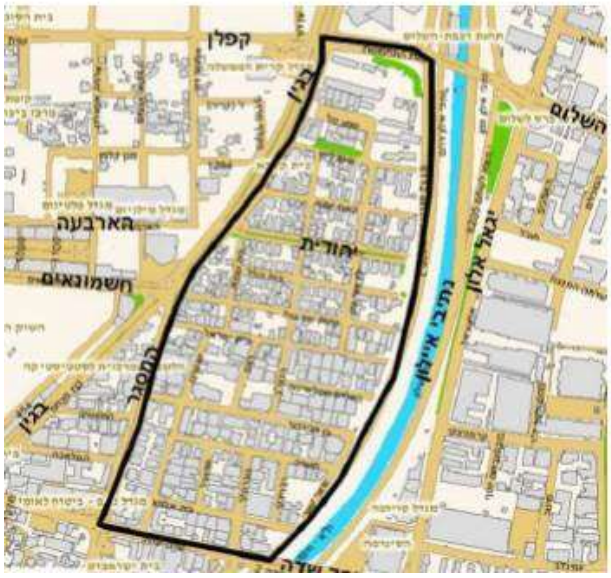
איור1. מיפוי המגרשים הנוספים שנבחנו



חוות דעת הצוות:

1. להחלטת הוועדה המקומית בהתאם לבחינת המגרשים המוצגת בטבלה מס' 1.
2. יש לציין כי למגרשים המוצגים לעיל אין הגנה של סעיף 78-77. במקרה בו יוחלט על מגרש שונה מהמגרש המוצע בכתובת טברסקי 13, יש לפרסם לגביו 78-77.
3. התאמת אחוזי הבניה בתכנית המוצעת לתכנית צ'.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית



מיקום: שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	24, 139, 145, 171, 184, 379, 384
7107	12, 13, 16, 115, 222, 92

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חב' סיטילינק השקעות בע"מ, משרד עוזי גורדון בע"מ.
יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.
ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.
יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.
בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים.

<u>רקע ומגמות תכנון בשכונת מונטיפיורי:</u>

בשנת 2009 אושרה בוועדה המקומית "**תוכנית אב לשכונת מונטפיורי**". תכנית האב בחנה את המצב הקיים, את מגמות ההתפתחות באזור, והציעה חזון וכיווני פיתוח לשכונה.

בהתאם להמלצות תכנית האב למענה תכנוני הולם לשינויים, שכבר החל לתת את אותותיו בשטח, ולגידול ביחידות המגורים בשכונה, מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, תוכנית שמטרתה שינוי יעוד מגרשים סחירים בבעלות פרטית לשטח ציבורי פתוח ובנוי אשר יתנו מענה לצורכי ציבור לתושבי השכונה בד בבד עם התקדמות הפיתוח.

בנובמבר 2014, המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "**<u>שפע טל</u>**" בצפון שכונת מונטפיורי. במסגרת תכנית זו, יוקצו כ- 10 דונם לשטחים ציבוריים. מתוכם כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי גמיש ורב תכליתי וכ- 4.5 ד' לשצ"פ שכונתי. בנוסף יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרוגרמה עירונית: כ-3200 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים במסגרת שטחי תעסוקה ושטחים לוגיסטיים תת קרקעיים בסך כולל של 2,300 מ"ר.

תכנית זו הינה תכנית משלימה לתכנית "שפע טל", המאפשרת את הגדלת השטחים לצרכי הציבור ברמה המקומית השכונתית על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונה.

סטטוס התכנית:

בתאריך 27.05.2015 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה לאשר את העברת הבקשה לועדה המחוזית, לפרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקבלת החלטה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בתאריך 21.09.2015 דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת, כדלהלן :

א. לא יוצאו היתרי בנייה בשטח התכנית לתוספות בנייה ולבנייה חדשה.

ב. אי הריסת המבנה ברח' גרשון ש"צ 19. במסגרת הכנת התכנית ייבדק שימורו.

תוקף התנאים –שנה אחת.

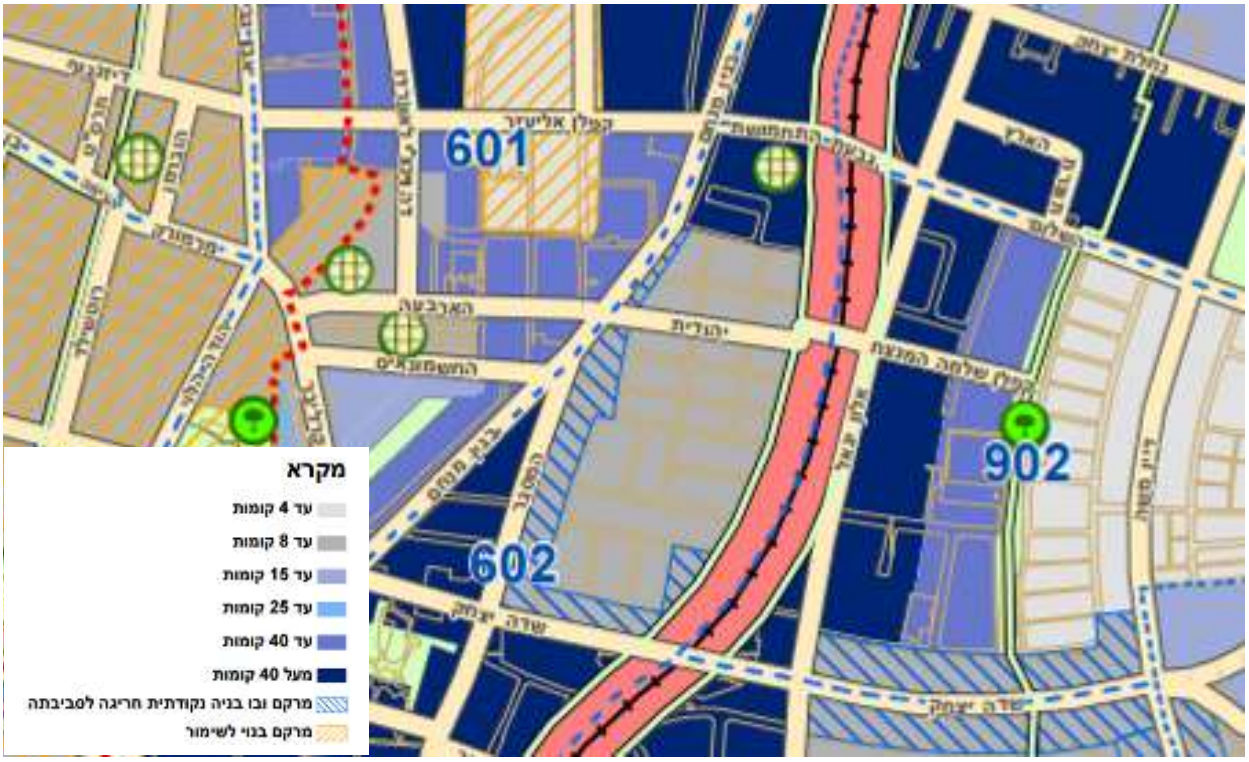
התאמת תכנית זו להוראות תכנית המתאר (תא/5000)

מסמך לבדיקה	סעיף לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התכנית המוצעת	מעורב לתעסוקה ומגורים	שטח ציבורי פתוח / מבנים ומוסדות ציבור	מתאים
	סימונים נוספים בתחום התכנית		מגרש המיועד למבנה ציבור.	מתאים
הוראות התכנית פרק 3	רח"ק מירבי	3.5	3.5	מתאים
	מס' קומות מירבי	7	עד 7	מתאים
נספח אזורי התכנון	הגדרות האזור	אזור תכנון 602א - מסמך מדיניות מתייחס בין השאר לשיפור המרחב הציבורי - הוראות מיוחדות לשכונת מונטיפיורי	התכנון מפתח לרווחת השכונה שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.	מתאים
הוראות התכנית פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	מסמך מדיניות	התכנית מכילה הוראות בנושא לשצ"פ ולשצ"ב, בהתאם להנחיות נספח מדיניות	מתאים
נספח עתיקות	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	חלקה הצפוני של מונטיפיורי באתר עתיקות מוכרז (ראה תכנית מס' 3)	התכנית תכלול הוראות בנושא במידה ויסומנו מגרשים באזור זה.	מתאים

תכנית המתאר- תא/5000 : תשריט יעודי קרקע

על פי תכנית המתאר של תל-אביב (תא/5000), מונטיפיורי מאופיינת כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, למעט שולי השכונה ובהם מתחם שפע-טל, שמוגדרים כאזורי תעסוקה מטרופולינ סמוך להסעת המונים.

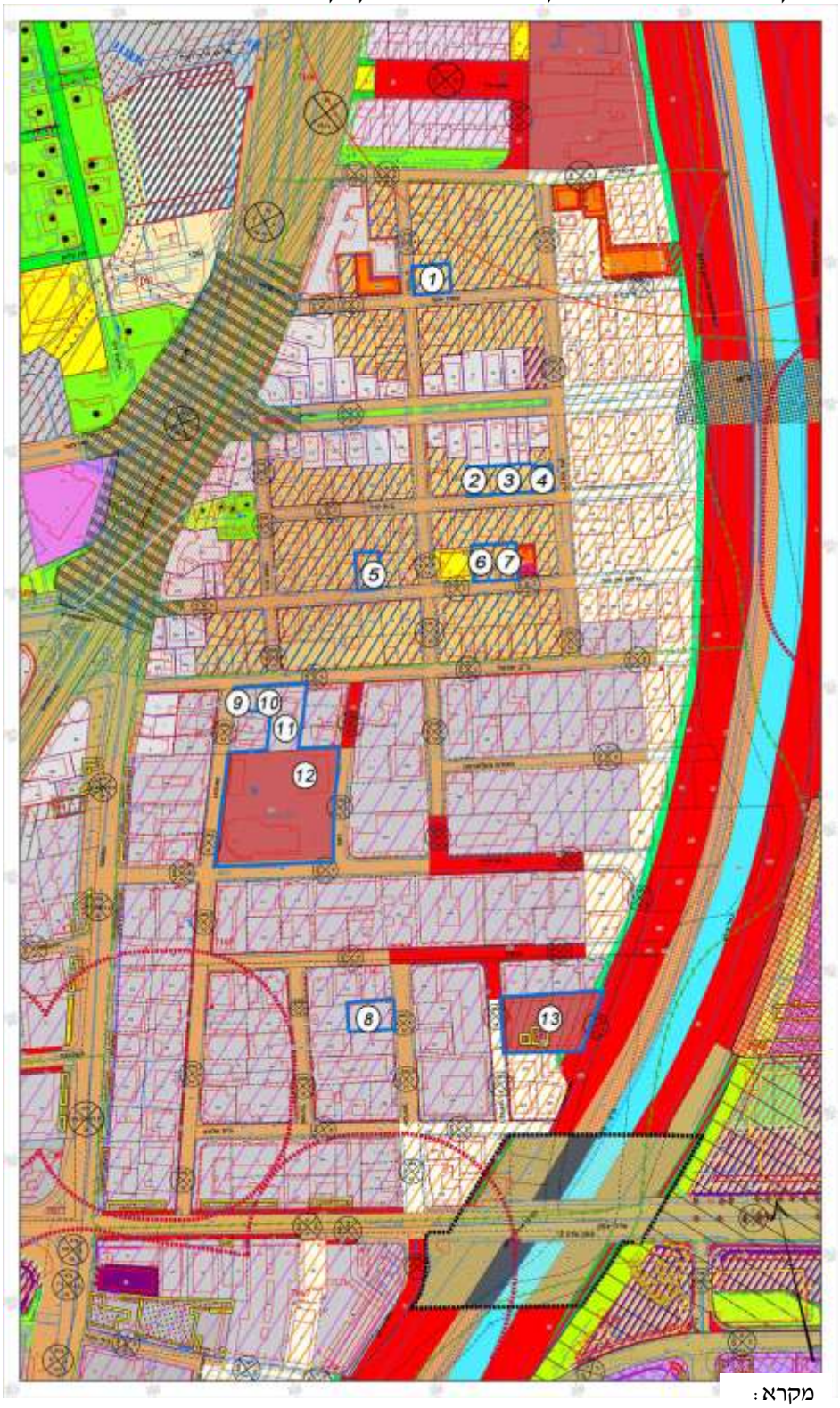
תכנית מתאר תא/5000 – נספח עיצוב עירוני



תכניות מפורטות החלות על האזור

מס' תכנית מאושרת	מהות התכנית	מגרשים כפופים בתכנית המוצעת	הערות
תא/1602	שימושי מגורים או משרדים	1-7	
תא/1602/א			
תא/ג	הרחבת שטחי דיור על הגגות של בניני מגורים	1-7	
תא/1043/א	שימושי תעסוקה	8-13	
תא/2568	שינוי יעוד ממגרשים ציבוריים להפקעה לאזור תעשיה	9-11	
תא/212	חלוקה למגרשי בניין ומגרשים ציבוריים	12	תא/1043/א מאפשרת את השימושים שבתכניות אלו
2478	חניון ציבורי ובניין ציבורי	13	
1205	יעוד שטחים לדרך מהירה (נתיבי איילון)	13	
תא/ע/1	הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם	1-13	
תא/צ'	כל הוראות תכנית צ' יכולו על תכנית זאת, למעט הוראות המפורטות בתכנית.		

סימון מגרשי התכנית על רקע תשריט ייעודי קרקע מאושרים



מקרא:

מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) לפי תכנית 1602	
תעסוקה לפי תכנית 1043א	
מבנה ציבור	

* זכויות בניה למגורים-120%, וזכויות בניה לתעסוקה-200%

מצב המגרשים בפועל

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	1	כתובת: קארו יוסף 11 גוש: 7109 חלקה: 24	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	פרטי	435
	2	כתובת: בית הלל 15 גוש: 7109 חלקה: 139	מבנה צריף ישן בן קומה אחת	פרטי	273
	3	כתובת: בית הלל 17-19 גוש: 7109 חלקה: 379	מגרש פנוי משמש לחניה בתשלום	פרטי	545
	4	כתובת: בית הלל 21 גוש: 7109 חלקה: 145	2 מבני מגורים ישנים בני קומה אחת	פרטי	240

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	5	כתובת: רח' גרשון 19 גוש: 7109 חלקה: 171	מבנה מגורים בן קומה אחת, ברשימת מבנים מומלצים לשימור * מחלקת השימור ומה"ע החליטו שהמבנה לא לשימור	פרטי	357
	6	כתובת: רח' גרשון 29 גוש: 7109 חלקה: 384	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	פרטי	356
	7	כתובת: רח' גרשון 31 גוש: 7109 חלקה: 184	סככה המשמשת כמוסך	פרטי	358

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	8	כתובת: רח' טברסקי 13 גוש: 7107 חלקה: 92	סככה המשמשת כמוסך	פרטי	580
	9	כתובת: ישראל ב"ק בין 6 ל-10 גוש: 7107 חלקה: 12	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	עיריית ת"א	189
	10	כתובת: ישראל ב"ק בין 6- ל-10 גוש: 7107 חלקה: 13	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	עיריית ת"א	218
	11	כתובת: ישראל ב"ק 10 גוש: 7107 חלקה: 16	מבנה בן קומה אחת בשימוש העירייה.	עיריית ת"א	1000
	12	כתובת: רח' שונצינו 18 גוש: 7107 חלקה: 222	בית ספר תורה ומלאכה מבנה במצב טוב- 3 קומות	עיריית ת"א	6490

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	13	רח' רבניצקי 6 גוש: 7107 חלקה: 115	מגרש ריק המשמש לחניון של אחוזות החוף	עיריית ת"א	2515

מדיניות מצב תכנוני מוצע:

על פי הפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה האסטרטגית של עיריית תל אביב-יפו, אומדן תוספת האוכלוסייה בשכונת מונטיפיורי הוא כ- -3800 נפשות[1]. תכנית האב מצביעה על פערים גדולים בין שטחי הציבור הנדרשים ברמה העירונית וברמה המקומית בשכונה, לבין השטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים בה.

בהתאם אותרו מגרשים פוטנציאלים להקצאה לצרכי ציבור שנבחנו גם בהיבט השמאי.

תהליך בחירת המגרשים בתכנית המוצעת:

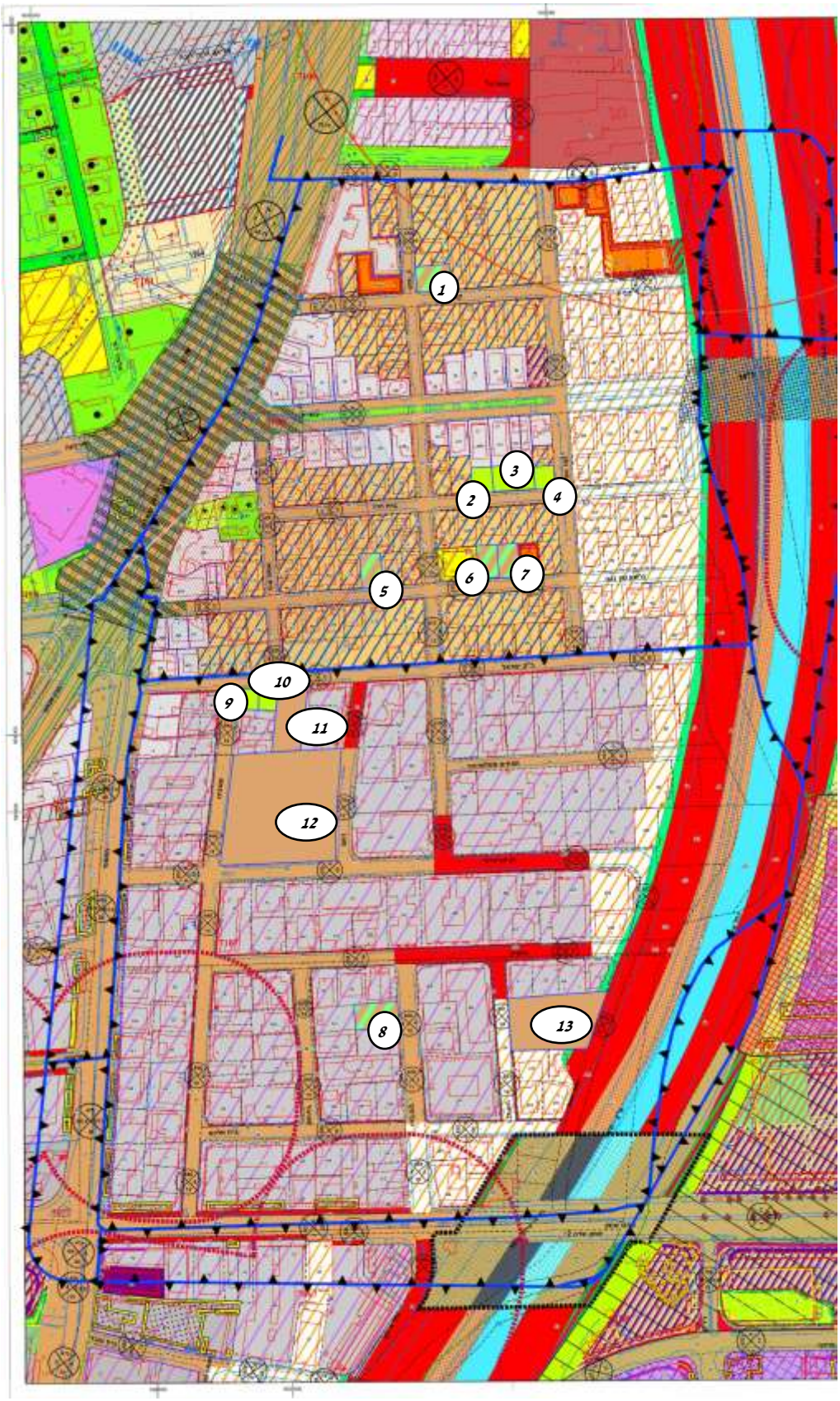
נערכו סיורים בשכונה תוך ניסיון לאיתור מגרשים פנויים או תפוסים חלקית. נבחן פיזור המגרשים בצורה מיטבית עבור השכונה.

לאחר עריכת הרשימה נערכו בדיקות מול מדור מידע ואגף רישוי אם הוצאו תיקי מידע ובקשות להיתרים למגרשים הנ"ל. המגרשים שבגינם לא הוצאו בקשות, הועברו לשמאי התכנית לבחינת המשמעויות הכלכליות

מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד המגרשים (על פי הרשימה המופיעה בטבלה 5 להלן) למגרשים לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ) בשכונת מונטפיורי, בהתאמה לפרוגרמה הנדרשת לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות התכנון וזכויות הבניה במגרשים והתאמתם להוראות תוכנית תא/צ' על שינוייה (למעט השינויים שיאושרו בתכנית זו). התכנית תאפשר הוצאת היתר בניה.

מפה 4. תשריט מצב מוצע לשינויי ייעוד לחלקות שסומנו



מקרא

- שצ"פ מוצע
- שב"צ מוצע
- שב"צ/שצ"פ מוצע

טבלה 4. רשימת המגרשים הכלולים בתוכנית וייעודם המוצע

מספר סידורי	כתובת	גוש	חלקה	בעלות	ייעוד מאושר	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מאוחד	ייעוד מוצע*
1	קארו יוסף, 11	7109	24	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	435		שב"צ/שצ"פ
2	בית הילל 15	7109	139	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	273	1066	שצ"פ
3	בית הילל 17	7109	379	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	545		
4	בית הילל 19 פינת ילין מור	7109	145	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	240		
5	גרשון 19	7109	171	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	357		שב"צ/שצ"פ
6	גרשון 29	7109	384	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	356	722	שב"צ/שצ"פ
7	גרשון 31	7109	184	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	358		
8	טברסקי 13	7107	92	פרטית	תעסוקה תכנית 1043א'	580		שב"צ/שצ"פ
9	שונצינו 24 פינת בק 6	7107	12	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	189	407	שצ"פ
10	ישראל בק 8	7107	13	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	218		
11	ישראל ב"ק 10	7107	16	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	1000		שב"צ
12	שונצינו 18	7107	222	עיריית תל אביב	מבנה ציבור תכנית 212	6490		שב"צ
13	רבניצקי 6+8	7107	115	עיריית תל אביב	חניון ציבורי עילי+ שימושים ציבוריים מצומצמים תכנית 2478	2515		שב"צ

סיכום שטחים:

סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח / מבנים ציבוריים	2,094 מ"ר
סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח	1,473 מ"ר
סה"כ תוספת לשטח בנייני ציבור (לא כולל מגרש 13+12 שהיו ציבוריים במצב המאושר)	1,000 מ"ר
סה"כ שטחי ציבור מאושרים בתחום התכנית (מגרש 13+12)	9,005 מ"ר
סה"כ שטחים ציבוריים בתכנית	**13,556 מ"ר**

עיקרי הוראות התכנית :

1. השימושים וההוראות יהיו על פי האמור בתכנית תא/צ', למעט נושאים אשר יפורטו בתכנית זו.
2. יעודי קרקע ושימושים :
   - 2.1 מגרשים 2-4, 8-10, ייעודם שטח ציבורי פתוח. שטחי גינון, גני משחקים, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, הצללה, פרגולות, משחקים, שבילים, ריהוט רחוב ועוד.
   - 2.2 במגרשים 1, 5-7, 11-13.ייעודם- 'שטח למבנים ומוסדות ציבור'. יותרו השימושים : חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול ו/או כל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, לרבות שטחי מסחר בקומת הקרקע.
   - 2.3 שימושים תת קרקעיים : על פי המוגדר בתכנית ע1'. בנוסף בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים עיקריים. שטחים אלה יהיו בנוסף לשטחי הבניה העל קרקעיים.

3. זכויות בניה :
   - 3.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, לצרכי ציבור יהיו בהיקף של עד 270% משטח המגרש.
   במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, יהיו עד 350% משטח המגרש. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 20% מסך השטח הכולל העל קרקעי המותר לבנייה. (שטחי מסחר אלה הם בנוסף לשטח הכולל המותר לשטחי הציבור).
   שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית ע1'.
4. תכסית : עד 60% משטח המגרש , כולל בליטות ומרפסות, בשיקול דעת מה"ע. לא כולל מצללות וסככות.
5. קווי בניין :
   קו בניין קדמי- ניתן יהיה להקים בניין עד קו בניין 0.0 מ', בשיקול דעת מה"ע.
   קו בניין צידי ואחורי- במקרים בהם המגרש גובל במגרש ביעוד אחר מציבורי (בנוי או פתוח) קו הבניין הצידי יהיה 2.5 מ' ואחורי 4.0 מ'. תותר הקמת מצללות וסככות עד גבול המגרש.
   במקרים בהם המגרש גובל במגרש ציבורי (בנוי או פתוח), בשביל , דרך ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0.0 מ' ויותרו פתיחת חלונות ודלתות לכיוון מגרשים אלה.
   קוי בניין למרתפים- על פי תכנית ע1'.
6. גובה המבנים : במגרשים ששטחים אינו עולה על 1.5 דונם- גובה המבנה יהיה עד 18 מ', ממפלס הכניסה הקובעת. בסמכות מה"ע לאשר גובה מבנה גבוה יותר, במקרה בו גובה הבניינים הסמוכים גבוה יותר. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם- גובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות על פי התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבניהם, ובאישור מה"ע.
7. חניה : במגרש שגודלו מעל 1 דונם, תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית מעבר לתקן הנדרש לשימוש הציבורי במגרש.

טבלת זכויות בניה:

תא שטח	יעוד	שטח מגרש	מעל הקרקע			מתחת לכניסה הקובעת	תכסית	גובה מבנה	קו בניין		
			שטח בניה כוללים	שימושים מסחריים בנוסף לשטחי הבניה					קדמי	אחורי	צדדי
1, 5-, 7, 11-13	שטח למבנים ומוסדות ציבור	עד 1.5 ד'	270%	20%		על פי תכ' תא/ע/1 ובנוסף בקומת מרתף עליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים עיקריים	60%	18 מ'	0	4	2.5
		מעל 1.5 ד'	350%	20%			60%	עד 2 קומות מעל גובה המבנים במגרשים הגובלים			

עקרונות, הוראות ודברי הסבר נוספים:

- הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.
- תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע (במגרשים ביעוד ציבורי פתוח וביעוד שטח ציבורי בנוי).

4. <u>זמן ביצוע ושלביות:</u>

- מימוש התוכנית עם התקדמות הגידול במשקי הבית המתגוררים בשכונת מונטיפיורי.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

1. עמידה בהנחיית הועדה המקומית לנושא בנייה בת קיימא לעת הוצאת היתר בניה.
2. תנאי למימוש שטחי הבניה למסחר במגרש יהיה בניית המבנה הציבורי.
3. הוועדה המקומית תהייה רשאית לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספות בניה במגרש בו קיים מבני ציבור נוספים , יהיה שיפוץ מלא או חלקי של המבנה הקיים.

נספח :
פרוגרמה לצרכי ציבור
הוכן על ידי היחידה האסטרטגית עיריית תל אביב, גב' חדווה פיניש

הנדון : **שכונת מונטיפיורי- עדכון פרוגרמה לצרכי ציבור (2013)**

1. כללי

בעקבות עבודה חיפוש מגרשים מתאימים לקביעת יעודם כמגרשים ביעוד ציבורי והכנת התוכנית למתחם שפע טל ושכונת מונטיפיורי והצורך לקבוע מגרשים ביעוד ציבורי (לרכישה או כמטלה ציבורית), להלן עדכון הפרוגרמה שנערכה קודם לכם בשנת 2011. עודכנה הפרוגרמה לשטחי ציבור. הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות גם במתחם שפע טל וגם במתחמים בתוך השכונה. במידה ופרוגרמת השימושים תשנה את היקף יח"ד, הפרוגרמה של שטחי הציבור תשתנה בהתאם.

הניתוח הפרוגרמתי לצרכי ציבור הוא פונקציה של גודל משק הבית והאוכלוסייה הצפויה בשכונה בעת מימוש מלא של תוספת היח"ד החדשות . קיים הבדל בהיקף וקצב המימוש של תוספת יח"ד חדשות בחלקי השכונה לעומת מתחם שפע . ההנחה היא כי תוספת הבניה בתוך השכונה תתפרש לאורך שנים. המשמעות היא כי לא כל צרכי הציבור ידרשו בת אחת. יחד עם זאת הצורך לייצר פוטנציאל של מגרשים לצרכי ציבור, מחייב להתייחס למלוא קיבולת המגורים כפי שמוצע בתוכנית האב לשכונה.

2. אוכלוסיה

בסוף 2010 בשכונת מונטיפיורי התגוררו כ-900 נפשות בכ- 900 יח"ד. גודל משק הבית קטן בהרבה מהממוצע העירוני ועמד על 1.6 נפשות למשק בית.

על פי הערכה בעת מימוש מלא של כל יח"ד המוצעות על פי תוכנית האב ובהנחה של גודל משק בית צפוי של 2.0 נפשות למשק בית, כ-4000 נפשות צפויות להתגורר בשכונה, מתוכם כ-1000 נפשות יתגוררו במתחם שפע טל.

ההנחה היא כי קבוצות הגיל הדומיננטיות היהיו בגילאי 20-39 , האומדן הוא שהם יהוו למעלה מ-40% מכלל התושבים. המשמעות היא מעט משפחות עם ילדים ויותר קבוצות של צעירים או משפחות ללא ילדים.

טבלה 1 : **פירוט תוספת יח"ד במתחמים השונים בשכונה ואומדן תוספת האוכלוסיה**

מתחם	יח"ד	אומדן אוכלוסיה צפויה
שפע טל-חלופה מקסימלית	500	1000
שכונה היסטורית	1000 (כולל הקיים)	2000
דופן השכונה (מע"ר)	100	200
"בלוק מיוחד"+מתחם התושיה	300 (*)	600
סה"כ מקסימלי	**1,900**	**3,800 נפשות**

(*) על פי התכנון המוצע, יש פוטנציאל נומינלי של כ-1000 יח"ד. ההנחה היא של 30% מימוש שהם כ-300 יח"ד.

3. שטחי ציבור

כללי

שטחי הציבור הדרושים לאוכלוסיה הצפויה בעת מימוש כל יח"ד המוצעות בתוכנית האב מתבססות על התדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור של משרד הפנים, תוך התאמה למאפייני העיר ת"א (גודל משק בית והמבנה הדמוגרפי באזורי העיר השונים). נעשה מאזן בין היצע השטחים הקיימים והמתוכננים באזור ובין הנדרש נורמטיבית. שטחי הציבור נבחנים בשתי רמות שירות - שירותים מקומיים ושירותים ברמה אזורית-עירונית. יש לציין כי סה"כ השטחים הנורמטיביים כוללים גם שירותי ציבור שאין להם סף כניסה (כמו למשל חצי כיתה), זאת בשל ההנחה שיש לתת מענה לתלמידים המצריכים חצי כיתה. ההמלצות לגבי היקף מוסדות הציבור שיש להקצות מתבסס על שיקולים של מאזן המוסדות, התנאים הפיזיים של אזור התכנון ועל שיקולים של סף כניסה למוסד ציבורי.

מאזן שטחי ציבור

א. שטחים לבניני ציבור נדרשים - בדונם

	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית (בדונם)	סה"כ שטחים נדרשים (בדונם)	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	מאזן שטחים (בדונם)
אוכלוסיה צפויה – איכלוס מלא	18.0	4.0	22.0	14.7 [1]	(-) 7.3

(1) ההיצע כולל את השינוי המוצע בשפע טל לגבי שטחי הציבור (הקטנת היקף שטחי הציבור) ולא את ההיצע הקיים היום סטטוטורית. תמונה שאינה משקפת את המציאות בעתיד. השטחים הקיימים : 6.0 דונם היצע שטחים מתוכננים "בשפע טל ", 6.3 דונם המשמשים את "תורה ומלאכה" , 2.4 דונם- המשמש כחניון ציבורי של אחוזות החוף . ההיצע הקיים והמתוכנן אינו כולל את ההצעה החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי , אלא את התכנון הידוע והמוסכם.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים –בדונם

	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם) [1]	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	מאזן שטחים בדונם
אוכלוסייה צפויה -אכלוס מלא	20.0	7.5 (2)	(-) 12.5

(1) בהתאם למדריך למכסות קרקע לצרכי ציבור : לפי 5 מ"ר לנפש באזור ותיק

(2) ההיצע כולל 4.5 דונם המוצעים בשפע טל

ג. מאזן שטחי ציבור (בדונם)
סה"כ שטחים למבני ציבור ושצ"פ דרושים מול היצע קיים ומתוכנן ומול התוכנית החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי

	שטחים נדרשים ברמה מקומית	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית	סה"כ שטחים נדרשים	היצע שטחים קיים ומתוכנן	היצע שטחים בתוכנית לקביעת מגרשי ציבור	סה"כ היצע שטחים קיים ומתוכנן	מאזן שטחים (בדונם)
אוכלוסייה - אכלוס מלא	38.0	4.0	42.0	22.2 [1] +3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם	4.9	27.1	14.9 (-) (*)+ 3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם

(*) יש לציין כי השטחים הציבוריים הכלל עירוניים יינתנו כשטחים בנויים במבנים במתחם שפע טל כך החוסרים יצטמצמו והשטחים המוצעים בתוכנית החדשה יוכלו לתת מענה מספק.

מוסדות ציבור נדרשים

א. להלן רשימת מוסדות הציבור הנורמטיביים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה בעת מימוש מלא של המגורים . הרשימה כוללת גם מוסדות שאין להם סף כניסה . על בסיס התמונה הנורמטיבית ייגזרו הצרכים להם סף כניסה. הדרישות הנורמטיביות מתבססות על הנחות ביקוש מקובלות למוסדות השונים):

- 3 כיתות מעון –	1.0 דונם
- 4 כיתות גני ילדים -	2.0 דונם
- 12 כיתות בית ספר יסודי -	6.0 דונם,
- 10 כיתות בית ספר על יסודי-	7.5 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית
- 1.4 כיתות חינוך מיוחד -	0.3 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית
- מרכז קהילתי משולב (מועדון נוער, מועדון קשישים, ספריה)-	1.3 דונם (1600 מ״ר בנוי)
- תחנה לבריאות המשפחה (500 מ״ר בנוי)	
- שירותי דת	0.2 דונם
- רזרבה לשירותים שכונתיים	1.2 דונם ,

כדי לספק את השירותים שיש להם סף כניסה יידרשו כ- 11 דונם למבני ציבור (לא כולל שטח לבית ספר על יסודי שהשירות יינתן מחוץ לשכונה)

מסקנות- המלצות

- הבדיקה הנורמטיבית מצביעה על מחסור צפוי בשטחים ציבוריים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים .
- שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית שהיוותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה והפוטנציאל הינו גדול אף יותר.
- גם לאחר ההצעה לרכישת כ-4.9 דונם של שטחים לטובת יעוד ציבור, עדיין יידרשו כ-14 דונם למבני ציבור ולשטחים פתוחים. אם כי יש לציין כי חלק מהמענים הם שטחים בנויים ציבוריים משולבים בשטחים הסחירים – כך שהמחסור בשטחי ציבור בחלקו יקטן בפועל על ידי השימוש בשטחים אלה.

המלצות

1) יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בניני הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים .
2) כל תוכנית שתקודם בשכונה לתוספת זכויות בניה ושימושים, תקצה ככל שניתן את צרכי הציבור שיידרשו בגין התוכנית.
3) חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל
4) שירותים לגיל הרך - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה , ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום , וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור
5) מבנה קהילתי - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי , אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים . מומלץ להקצות מגרש (או שנים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ״ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.
6) בית ספר יסודי- מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את ״תורה ומלאכה״ אינו יכול להיות שזמין לטובת בית ספר שכונתי עוד שנים רבות. יוקצה שטח של כ- 6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפ״ע טל . המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.

7) השטחים הכלל עירוניים – ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל

8) שירותי הציבור נוספים- שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה .

9) 3) שטחים ציבוריים פתוחים- בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים . הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!

10) שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה- תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאושרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרוייקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרויקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

חוות דעת צוות :

1. מומלץ להפקיד את התכנית.
2. המבנה בגרשון ש"ץ 19 אינו מומלץ לשימור. במידה והועדה תחליט על שימורו , המבנה לא יכלל במסגרת השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית.
3. הוכנה רשימת מגירה של מגרשים נוספים פוטנציאלים להפקעה.

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 0014-16ב' מיום 01/06/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רבקה פרחי : הועדה המקומית דנה פרסום 77 78 . הועדה המחוזית דנה בסעיפים והחליטה על פרסום הסעיפים בתנאים : אי הריסת מבנה גרשון 19 יבדק שימורו במסגרת התכנית.
מדובר בתוכנית שמוסיפה שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים בשכונת מונטיפיורי.

איוון אורמוש : מציג את התוכנית.

רבקה פרחי : מה"ע לא ממליץ על המבנה בגרשון ש"ץ לשימור.
מיטל להבי : האם יש שטחים למימוש מהיר?
עיז אלעדין : לגבי התשריט מה מוצע שצ"פ ומה חום? האם יש עוד מגרשים עירוניים או של רמ"י שלא שינו את יעודם?
עידן עמית : מדוע לא להמליץ על שימור למבנה בגרשון שץ?
רבקה פרחי : זמן המימוש תלוי בקצב של ההפקעות.
התוכנית לא נותנת מענה לכל הצרכים הציבוריים של השכונה וזהו רק כלי אחד למענה. כלים נוספים : תוכנית שפע טל, תכניות המקודמות ע"י יזמים פרטיים שבמסגרתם ניתן מענה לצורכי הציבור לשכונה.
התשריט כולל בתוכו את הסימון שצ"פ שב"צ.
מגרשים בבעלות עירונית : מדובר בקרקע בחכירה. ובשל כך, ההתייחסות לקרקע העירונית היא כמו ההתייחסות לקרקע הפרטית.
גרשון שץ 19 מבנה קיים. לא המלצנו לשימור. מדובר במבנה בן קומה אחת. כל תוספת בניה על המבנה תייתר את השימור.

שמוליק מנדלבאום (תושב): המגרש בבעלות אימי והמבנה שנבנה עליו הוא משנת 1924. הוא הבנין הראשון שנבנה בשכונה ויש לנו תיק תיעוד שנעשה לפני שנתיים שמדובר על המבנה ואושר ע"י פרופ' אמנון בר-אור לשימור. לצערי צוות תכנון מרכז החליטו שהם לא מעוניינים לשמר את המבנה ולבנות שצ"פ או שב"צ.
עמית צדוק: אני הבעלים של מוסך שירותי רכב המוסך מעסיק 23 משפ' ולפני חצי שנה התבקשנו לשדרג את המרכז ואז גילנו שיש הפקעה. צריך לעשות את השידרוג עד 2017 זה התנאי של היבואן ובאמצע נמצאת ההפקעה ואי הידיעה מה יהיה עתידנו.

דיון פנימי:
עודד גבולי: אין סיבה הגיונית לשמור את המבנה לא מבחינת אדריכלית ולא מבחינה היסטורית.
רבקה פרחי: לא בחרנו דווקא במוסך הזה. באזור הזה של דרום השכונה מאוד דליל בהפקעות שמבקשים לבצע. היה קשה לאתר מגרשים להפקעה בחלק זה של השכונה. על פי תוכניות עתידיות מוסיפים שימושים של מגורים. קיים צורך בשטחי ציבוריים. אם המגרש הנ"ל לא יומלץ להפקעה, נאלץ לאתר מגרש אחר. וקיימת סבירות שתהייה אותה בעיה במגרש. לכל מגרש יש את הסיפור שלו.
אורלי אראל: הסיטואציה היא קשה יחד עם זאת, לשכונה הזו נדרשים שטחי ציבור.
הצעה להחלטה: להתקדם עם התוכנית ואנחנו בהליך של הכנת מסמכי התכנית במקביל לפני שנעביר את התוכנית לועדה המחוזית, נחזור לועדה ונצביע על מגרשים נוספים שבדקנו ואם אנחנו מוצאים מגרש אחר אז נשנה.
נתן אלנתן: תנו לנו את האפשרויות של מגרשים המגרשים לפני הפקדת התוכנית.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית כפי שהיא. באם ימצאו מגרשים נוספים רלוונטים להפקעה לאחר בחינה נוספת הנושא יחזור לועדה והועדה תבחר מגרש אחר להחליף את המגרש הנוכחי.
נתן אלנתן: בכל מקרה תחזרו לועדה.
אדי שמאי: הקריטריון שבחנו אותו מבחינה שמאית היא האינטנסיביות שלה בניה. יש קושי להאריך נכס גם עם כל ההיבטים הכלכליים.
מלי פולישוק: מדוע אי אפשר לשמור את המבנה ולהפוך אותו למבנה ציבור כמו גן ילדים או ספריה.
אורלי אראל: שימור המבנה נבחן והתקבלה המלצה המבנה הזה אין לו מספיק ערכים שיהיה מבנה לשימור.
רבקה פרחי: קבענו את המגרש הזה לשצ"פ /מבנה ציבור בנוי. כדי לאפשר החלטה מאוחרת אם הוא יהיה שצ"פ או בנוי. כך שכרגע יכול להיות שנעשה במבנה הזה שימוש ציבורי בנוי.
דורון ספיר: נבקש לרשום שהריסת המבנה או שינוי בו תהיה באישור הועדה המקומית.

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

1. מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז)- צוות התכנון יבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת מסמכים לועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.
2. המגרש ברחוב גרשון ש"ץ 19- בהוראות התכנית יקבע שהריסת המבנה או שינוי בו טעון אישור הועדה המקומית.

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

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי: תכנית לשטחי ציבור לשכונת מונטיפיורי. כחלק מהחלטת הועדה להפקדת התוכנית, התבקשנו לבחון מגרשים נוספים בהקשר למגרש של מוסך מעוז . מובאת כאן רשימה של מגרשים.
ראובן לדיאנסקי: איזה ידע יש לי איזה מגרש לבחור.
רבקה פרחי: ציינו בטבלה חסרונות ויתרונות של כל מגרש.
נתן אלנתן: אני מציע להקים ועדה.
מלי פולישוק: אני רוצה לציין שבדרפט כתוב הצגת מגרשים נוספים לא חלופים.
רבקה פרחי: נתקן בדרפט לחלופיים. אני רוצה לציין כי לגבי כל המגרשים החלופיים אין לנו 78-77 אין לנו הגנה ויכול להיות מצב שמחר יבקשו תיק מידע או בקשה להיתר על אותם מגרשים.
דורון ספיר: אנחנו נמליץ שהמגרשים הללו יעברו לבדיקה ועל כן המגרשים הללו יהיו בהגנה של ה-78-77 עד ההחלטה דהיינו הארכה תהיה עד ל30 יום.

ראובן לדיאנסקי : הדיון בועדה יהיה תוך 30 יום.
דורון ספיר : הצוות ימנה את אהרון מדואל, נתן אלנתן, אלי לוי, ורבקה פרחי

<u>החלטה:</u>
למנות ועדה מצומצת שתבדוק את המגרשים בראשותו של נתן אל נתן ותגבש המלצה לועדה המקומית.
המגרשים החלופים המוצגים בטבלה שבדרפט יוגנו לפי סעיף 78-77 עד 30 יום והצוות התכנס תוך שבועיים, לגיבוש המלצה.

<u>משתתפים:</u>
דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי.

בישיבתה מספר 0027-16ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי : הציגה את הבדיקה שנעשתה.
אנחנו ממליצים על מגרש חלופי לטברסקי 13, ואחרי שבחנו את כל המגרשים אנחנו ממליצים את שטיבל 6. המיקום של המגרש, וגודל מגרש פחות או יותר זהה.
הבניה נמוכה, ועסק שהוא לא מוסך.
אנחנו מבקשים לאשר את ההמלצה שלנו.
ראובן לדיאנסקי : אנחנו צריכים להסתכל בצורה כוללית, ולא נקודתית.
רבקה פרחי : התכנית היא ללא ספק בצורה התבוננות רחבה. מה שיעודד את ההתחדשות במקום , תכ' המתאר קבע שהאזור הוא מעורב לתעסוקה ומגורים, זה יגרום למוסכים לצאת מהמקום או לחילופין להשתלב תוך התאמה לסביבת מגורים.
נתן אלנתן : המטרה היתה לעשות תוכנית ישימה. רצינו מגרש שהמימוש שלו יהיה יותר מהיר ויותר קל. כאשר השכונה תבנה חלק מהשינוי יהיה שנתן זכויות ויהיה כלכלי להוציא את המוסכים. זו תוכנית של הפקעות.
ראובן לדיאנסקי : גם בצפון וגם במזרח אין מוסכים אז בדרום לא יהיה מוסכים.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לקבל את המלצת הצוות.

משתתפים : נתן אלנתן, גל שרעבי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, שמואל גפן יהודה המאירי

מוסד התכנון: הועדה המקומית

מיקום: אזור ההכרזה של אונסקו ברבעים 3 ו- 4

איור 1 – העיר הלבנה המרכזית- אזור ההכרזה.
מקור: GIS עת"א.

שטח התכנית:
ההנחיות יחולו על בקשות להיתר לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל מסחר באזורי מגורים ומסחר לפי התכניות הראשיות הממוקמים באזור ההכרזה של אונסקו ברבעים 3 ו- 4 (איור 1)[2].

ההנחיות **לא יחולו** על מגרשים בהם קיימים מבנים לשימור.

עריכת המסמך: ד"ר קרן מיטרני בהנחיית מחלקת תכנון מרכז ומחלקת השימור

מדיניות קיימת: תכניות הרבעים

[2] ראו גם שכבה 'העיר הלבנה – אזור ההכרזה' באתר ה-GIS עירוני.

מצב תכנוני קיים:

העיר הלבנה של תל אביב הוכרזה בשנת 2003 כאתר מורשת תרבות עולמית על פי האמנה להגנה על מורשת עולמית של ארגון אונסקו. בהכרזה נקבע כי האדריכלות בעיר הלבנה היא תצוגה יוצאת מהכלל ליישומן של המגמות היצירתיות של המודרניזם בסינתזה עם התנאים האקלימיים הספציפיים של האתר והמסורות המקומיות, דבר שמעניק לבניינים ולאנסמבל בכללותו אופי מיוחד בקנה מידה עולמי.

עיריית תל-אביב-יפו רואה בהכרזה זו הכרה חשובה וחיונית לעיר, ועל כן התחייבה בפני אונסקו להמשיך ולשמור על הערך האוניברסלי עבור הדורות הבאים. ההתחייבות בפני אונסקו כוללת צעדים תכנוניים ברורים שנרשמו כתנאי במסמכי ההכרזה. אחד מצעדים אלו הוא ייצור מסגרת סטטוטורית שתבטיח הגנה על התפיסה ההומוגנית של המרקם הבנוי באזור ההכרזה ושמירה על שלמות האתר בהיבטים של קנה מידה, שפה אדריכלית, טיפולוגיה, אופי הרחובות, הקשר של האזורים הירוקים, האלמנטים האורבניים וכד'. המסגרת הסטטוטורית קיבלה ביטוי בתכניות הרבעים:תא/ 3616א – רובע 3 ותא/3729א – רובע 4 אשר מטרתן התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התוכניות אושרו ע"י וועדות התכנון, ומסמכיהן בהכנה לפרסום למתן תוקף בימים אלו. התוכניות כוללות הוראות לגבי היקף ואופי הבניה באזור ההכרזה בתחומן. בעת הכנת התכניות, בעקבות החלטת הוועדה המקומית, התקיימה סדרת דיונים משותפים בין נציגי הוועדה המקומית לבין נציגי אונסקו ישראל והמועצה לשימור אתרים. חלק מהמלצות "השולחן העגול", פרי דיונים משותפים אלה יושמו בהוראות התכניות, וחלקן מפורט בהנחיות העיצוב הנילוות לתכנית. כמפורט להלן.

מצב תכנוני מוצע:

ההנחיות הינן מסמך נלווה ומשלים לאזור ההכרזה בתוכניות הרובעים 3,4,5,6.

מטרת הנחיות העיצוב:

1. להציג את והשפה האדריכלית של האזור, מרכיבי הנוף הבנוי והערכים, ולהעלות את המודעות ביחס לערך האוניברסלי ולצביון הייחודי של העיר הלבנה.
2. לקבוע הנחיות עיצוב מחייבות לשמירה על השלמות הסגנונית של אזור ההכרזה בבקשות להיתר- בניה במבנים חדשים ובתוספות בניה.
3. ליצור שקיפות וודאות בכל הנוגע להנחיות העיצוב הנדרשות בהוראות תכניות הרובעים ביחס לאזור ההכרזה.

כללי:

- ההנחיות עוסקות בשלושה נושאים עיקריים: עיצוב בניין חדש, עיצוב תוספת על בניין קיים, עיצוב בנייה בקיר משותף או במגרש מאוחד. לכל נושא מוצגים עקרונות עיצוב כלליים ועקרונות עיצוב מפורטים.
- עקרונות העיצוב המפורטים מסווגים לשתי קטגוריות: עקרונות חובה, ועקרונות רשות (המהווים המלצה תכנונית). זאת במטרה לאפשר גמישות ולתת מענה למגמות עיצוב ולחומרים עדכניים.
- עקרונות העיצוב לחזית הקדמית יחולו על חזיתות הבניין הפונות לרחוב וכן בהמשך, לאורך 3 מ' מחזיתות הצד הסמוכות אליהן.

הנחיות עיצוב לבניין חדש - עקרונות כלליים

1) בניין חדש באזור ההכרזה יעוצב בהתאמה למאפייני הסגנון הבינלאומי המקומי לרבות רצועה מפולשת בחזית הקדמית של הבניין ומרפסות בחזית הבניין.
2) לחיפוי הטיח הבהיר תפקיד מפתח ביצירת אחדות ויזואלית ועיצובית.
3) רצועת הגינון הקדמית היא בעלת תפקיד מרכזי בנוף העירוני ובהגדרת חלל הרחוב.

הנחיות עיצוב לתוספת על בניין קיים - עקרונות כלליים

1) התכנון יכלול זיהוי מאפייניו האדריכליים של הבניין הקיים כולל פרטים אדריכליים וחומרים. עיצוב תוספת הבנייה תהיה בהתאמה למאפיינים אלה.
2) שמירה על אופייה האדריכלי של חזית הבניין הפונה לרחוב - בקומות הקיימות יישמרו אלמנטים אדריכליים שיימצאו בעלי ערך. לא תותר הבלטת אלמנטים חדשים על גבי חזית זו (כגון מרפסות, מעלית, מסתורים ותוספת בנייה).
3) שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית של הבניין, ככל שקיימת. מרכיבי חיזוק ישולבו בהתאמה לפרטים האדריכליים ולחומרים המקוריים של הבניין.
4) מרפסות פתוחות הן מרכיב בעל ערך אדריכלי ופונקציונלי חשוב וממאפייניו הבולטים של אזור ההכרזה. המסמך יקבע עקרונות למניעת פגיעה בערכים אלו שיתייחסו לפתיחה ולסגירת מרפסות הפונות לחזית.
5) תכנית בקשה להיתר לתוספת על בניין קיים תכלול תכניות כל הקומות, כולל חזיתות וחתכים של המצב הקיים ושל המצב המוצע, אחד מעל השני בהתאמה.

הנחיות עיצוב בנייה בקיר משותף או במגרש מאוחד – עקרונות כלליים

1) מרווחי הצד בין בניינים מגדירים את קצב הבינוי של הרחוב ואת היחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים הבנויים בחזית הפונה לרחוב. מופע זה מהווה מאפיין מובהק של אזור ההכרזה.
2) באזור ההכרזה יש רחובות בעלי קצב בינוי שונים הנובעים מהפרצלציה המקורית של המגרשים. קיימת חשיבות לשמירה על מגוון זה.
3) למרווחי הצד בין בניינים תפקיד מרכזי בבקרה אקלימית של המרחב הציבורי.

זמן ביצוע: שוטף.

בישיבתה מספר 16-0027ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: מציגה את ההנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בנין קיים באזור ההכרזה ברובע 3, ו4. המסמך הוצג לועדת השימור ואנחנו מבקשים להציגו בפני הועדה.
הבסיס להנחיות נטוע בתוכניות הרובעים, והן נועדו לשרת את קהילת המתכננים ואת בעלי העניין ומבהירות את מה שנידרש בתחום ההכרזה.
יואב דוד: ההנחיות נדרשות ע"פ התב"ע, המגמה היתה לשמר את אופי המקום ולאתר את השפה של האזור הזה ולקבוע עקרונות לשנים. ההנחיות עוסקות ב3 דברים חדשים: בניה חדשה, עיצוב ותוספות לבנין קיים ופרק של היבטי בניה בקיר משותף או במגרשים מאוחדים.
גילה גינסברג: לאורך השנים ניתנו חוו"ד מקצועיות והתקיים ידע בע"פ שנאסף ואוגד להנחיות הללו.
קרן מיטרני: ערכתי את ההנחיות עם צוות התכנון, מציגה את מסמך ההנחיות.
התייחסויות:
גידי בר אוריין: המטרה של ההנחיות היא לבנות משהו חדש שמבוסס על הישן. הבניה של שנות ה-60 לגבי המרפסות היתה הרבה יותר טובה. בנוגע להנחיות – אם יחייבו מעקה עליון אטום לדעתי לא ימכרו את דירות הגג, כי במקום לראות את הנוף הדיירים יראו קיר של 1.05 ההנחיה הזו חייבת לרדת. כל הפרופורציות שיהיו 5.5. קומות משתנות ביחס למה שהיה פעם, וסגירת הקומות או סגירת הקופסא גם היא שונה. לגבי 1/3 הטיח-השאלה אם בטון חשוף גם קיים. היו עוד חומרים כציפויים ולכן נושא הטיח צריך לקבל גמישות נוספת. נושא של עץ או אלומיניום במסגרת 2/3 -אפשר לאפשר את החומרים הללו. אני בעד לא לאפשר מעקות זכוכית. בענין של תוספות בבנין - להמשיך באותו קו נראה לי טעות זוועתית. בנינים לשימור נראים טוב ובנינים שהם לא לשימור עם תוספות נראים זוועה ולא נכון לקחת החלטה גורפת. פתיחת מרפסות - אני חושב שזה לא ראלי מבחינה מעשית לפתוח את המרפסות. קו בנין אפס- תוכנית הרובעים נתנה- קיר משותף או איחוד חלקות בתנאי שלא עוברים 700 מ'. אני לא חושב שבתוך ה700 מ' צריך לעשות את הגריעה. מטרים אלו נראים סבירים כל עוד התצוגה שלו נראית ויזואלית טובה. במקרה של איחוד חלקות אפשר לעשות עד 700 מ' אני חושב שלא צריך לעשות את הגריעה.

יואב דוד: מדובר על אזור ההכרזה ואנחנו מבקשים להבטיח ולשמר את ההכרזה של אונסקו. מתחם ההכרזה מתאפיין למעלה מ60% בבניה מהטיפוס שאנחנו רוצים לשמר כמוביל עיצובי. אנחנו רוצים שהדברים החדשים יעצימו את הדברים שבזכותם קבלנו את ההכרזה .יש מבנים שונים משונות השישים וסגנונות אחרים, בהם גם נושא הבטון חשוף, אבל אנחנו רוצים לתת הנחיות שיתנו דגש לסגנון בינלאומי המאפיין את מרבית המבנים.
עיטורים של עץ וקישוטים של אלומיניום הם אלמנטים אופנתיים אבל באזור ההכרזה הם לא ישרתו את המטרה. סיומת למעקה בנוי לבנין שמסיים את עצמו בקיר בגובה של מטר הוא סיום נכון.. קיר משותף ואיחוד - אנחנו מבקשים לשמור על קצב אחיד ולכן לא נכון לייצר שינוי כאן.

ראובן לדיאנסקי: בסעיף 2 יש קביעה קטגורית אולי אפילו חוסר שיקול דעת מה שקשור להבלטות גם מעליות וגם תוספות.
אורלי אראל: הנושא קבוע בתוכנית הראשית עכשיו קובעים דברים עיצוביים.
נתן אלנתן: תמיד כל נושא נתון לשיקול דעת הועדה.
מיטל להבי: מה המעמד של ההנחיות הללו? האם היה מגע עם תושבים סוג של שיתוף ציבור. ההשקעה במרכז העיר היא בפרופורציה, אחרת נותנים יותר מידי תשומת לב למרכז, יש עוד אזורים בעיר יש אזורים בעיר שזקוקים לתשומת לב כזו. האם הפסיפס נשמר בקווי בנין? או שמא תוכנית הרבעים התכסית משתנה?
לגבי הגגות צריכה להיות רצועה לא שקופה. אולם במרפסות אנשים חיים שם וזוהי מנטליות ישראלית, והמרפסות היא חלק מהווי. לגבי הטיח-האם נעשתה הבחנה בין פרטי לציבורי? את רוב הטיח אנחנו מכירים בבנינים פרטיים.
הראלה אברהם אוזן: ההנחיות הם מכח תוכנית סטטוטורית שאושרה. ה אלו הנחיות מקצועיות ולא הנחיות מכח החוק.
ראובן לדיאנסקי: אלו הנחיות לאדריכלים ויזמים שצריכות להראות איך הצוות רוצה לראות את העיר? ע"פ הנחיות של אונסקו והתפיסה של הועדה.
מלי פולישוק: הועדה המקומית לא צריכה להיות צמודה להנחיות.
הראלה אברהם אוזן: יהיה צורך לתת נימוק מושכל מדוע הועדה לא נצמדה להנחיות. התב"ע יצרה את הסטטוטוריקה. ההנחיות מדברת על חומרי בניה וכד'.

יואב דוד: התוכנית מעודדת לפתוח מרפסות, ומאפשרת לתת מרפסות -אפשר כמעט לכל דירה לעשות מרפסת. יש כוונה ליצור פחות קירות זכוכית. אנחנו רוצים אזור מגורים בבניית טיח.
לגבי תשומת הלב שמופנית למרכז העיר- זה קורה בזכות תוכנית הרובעים ורמת אביב -התוכניות שרוצים לשמר לדורות הבאים. יש אינספור תוכניות ברחבי העיר

גילה גינסברג: התוכנית קבעה קווי בנין מצומצמים ביחס לתוכניות המנדטוריות אבל המרקם נשאר בעינו. זהו בנין שבנוי בלב המגרש, אבל זה מתוקף התב"ע.
ירמי הופמן: אנחנו כמח' תכנון צברנו עשרות שעות עם התושבים והעבודה הזו היא תוצר של המגע הזה. התוצאה האדריכלית יותר טובה כי היא יותר הומוגנית. בנגע לשאלה השניה- ההבדל בין אדריכלות לבנה לברוטליזים. אדריכלות הלבנה היא אדריכלות יזמית פרטית ויש מעט מאוד מבנה ציבור וההנחיות אחידות לכולם. הברוטליזם הוא שונה כי בשנות ה50 60 נבנו המוסדות העירוניים והציבוריים. מבנה ההסתדרות ישאר.
ראש העיר רון חולדאי: אחרי שמסיימים את אוסף הפרטים צריך להגיד את ההכללה. דבר אחד אפשר להבין: לקחנו את העיר וחשפנו את האיכויות שלה. השקענו בשד' רוטשילד ודאגנו לשקם את התשתיות ומוסדות התרבות ואת האיכויות שלה. לת"א יש איכויות ולמעשה היא העיר היחידה בארץ שמספקת חוויה תרבותית כל הדברים הללו והם חלק מהקסם של העיר. ניתנה לנו הזדמנות לדבר על קטע של העיר שנבנה בתקופה בה מבלי שהיתה הנחיה גורפת -כולם בנו אותו דבר. היום כל אדריכל רוצה להראות את האיכויות שלו. אנחנו נעגן אותה לדורות הבאים כמו שהיא ונשים מגבלות שלא מקובלות באופי הישראלי. חשוב מאוד שהכללים בשטח ההכרזה יהיו ברורים מה מותר ומה אסור ולכן אני מחזק את כולם.

<u>הועדה מחליטה:</u>
אנחנו מאשרים את ההנחיות ומסמיכים את מה"ע להיפגש עם האדריכלים.

משתתפים: נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, שמואל גפן יהודה המאירי

מוסד התכנון המאשר: הועדה המקומית

מיקום: שכונת מעוז אביב, רובע 2, עבר הירקון

השכונה ממוקמת בכניסה הדרום-מערבית לרובע 2. ממזרח לה דרך בני אפרים ושכונת הדר יוסף, מצפון שכונת תל ברוך, ממערב רצועת שטח פתוח (רח' רפידים) ופסי הרכבת לבני ברק, ומדרום צומת שדרות רוקח - שטרית בכור ופארק הירקון.

גבולות:
צפון: רחוב מבצע קדש
מזרח: רחוב בני אפרים
מערב ודרום: תחום מסילת הרכבת ונתיבי איילון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625			843,837,836,832,721,713,703	847,838,712
6627			356-351,349,346,345,326,325	27,26,25,12,8
6636			666-663,660-651	
6646			91-81	

שטח התכנית: כ-270 דונם

מתכנן: אדר' טולה עמיר ומחלקת תכנון צפון מנהל ההנדסה עיריית ת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: רמ"י/קק"ל, אגודה שיתופית מעוז אביב, פרטיים ועירייה

מצב השטח בפועל:
שכונת מעוז אביב תוכננה בתחילת שנות החמישים במסגרת פרויקט בניה לאנשי צבא בשרות קבע, והושלמה ברובה עד אמצע שנות ה- 50. השכונה נוסדה כיחידה בעלת ערכים פיזיים, חברתיים וכלכליים במטרה לתת מענה דיור עבור אוכלוסייה הומוגנית, דבר שאפשר יצירת מערך ייחודי של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים ללא גדרות, עם תנועת רכב חוצה ממותנת ודלילה.
מעוז אביב הינה שכונת מגורים מובהקת עם שטחים ציבוריים נרחבים וצפיפות דיור נמוכה בהשוואה לשכונות העיר האחרות.
התכנון המרוכז והכולל של השיכון אפשר תפיסה של "המשך פארק הירקון ומיקום הבתים בתוכו".
מבני השיכון, במערך חזרתי, בני ארבע קומות מוקמו סביב שני מעגלים של שטח פתוח, באופן שהופך את השטח הפתוח לחלק מנוף הדירה, ויוצר בעת ובעונה אחת שטחים ציבוריים נרחבים.
השטחים הפתוחים שבין הבתים נטולי גדרות ומחוברים באמצעות שבילים למרחבים הציבוריים הראשיים, ומשמשים את הקהילה באופן יום יומי למפגש, שהייה, משחק ועוד. הבינוי והשטחים הפתוחים יוצרים מירקם בעל איכויות אורבניות ייחודיות, באופי של קיבוץ עירוני.

ארגון המבנים בשכונה בצורה דמוית הספרה 8, מייצר את המרחבים הציבוריים והמשותפים:
המעגל הפנימי הצפוני – בייעוד למבני ציבור (חום) מכיל בי"ס יסודי, חניה וגינה.

המעגל הפנימי הדרומי – בייעוד שצ"פ – מכיל גינה ציבורית.
השאריות החיצוניות ממזרח וממערב - מגרשים בייעוד מסחרי - ומדרום בייעוד שצ"פ (חורשה).
בשכונה 20 מבני שיכון (בלוק) ובנין אחד בן 12 קומות. 14 מבין המבנים מאוגדים ושייכים ל-"מעוז אביב, שיכון מיסודם של אנשי צבא בשירות קבע, אגודה שיתופית בע"מ" (להלן: האגודה). הם מנוהלים על ידה לפי תקנון מחייב ורשומים בטאבו כבית משותף.
בצפון מזרח השכונה ובדרום מערבה, שני מתחמים בני 3 מבנים כל אחד, בבעלות פרטית, שאינם חלק מהאגודה השיתופית, אך נתפסים כחלק מהשכונה מבחינה פיזית ומשתלבים באופי שלה. גם הבניין בן 12 הקומות אינו שייך לאגודה.

מדיניות קיימת: תא/5000 שאושרה למתן תוקף

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות:
תכנית ל'-שטחים מעבר לירקון משנת 1953 היתה התכנית המתארית הראשונה לאזור צפון תל אביב
תכנית 355 משנת 1956 הגדירה את שכונת אנשי צבא קבע מעוז אביב.
תכניות 583 (1962) אפשרה את המתחם הצפון-מזרחי ותכנית 803 (1964) את הקמת הבניין בן 12 הקומות.
תכניות הרחבה: 2308 (1989), 2827 (2004)
תמ"א 38 – המדיניות העירונית מאפשרת תוספת 1.65 קומות בעיבוי ו-2.65 קומות בהריסה ובניה מחדש.
פרסום לפי ס' 77,78 (2014) מחייב שכל תוספת חניה תהייה תת קרקעית:

1. לא תותר חניה עילית שאינה במסגרת מתחמי החניה המשותפת.
2. תותר חניה בתת הקרקע בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.

תכנית המתאר תא/5000 הנחתה על עריכת מסמך מדיניות לשכונת מעוז אביב והגדירה אותה כ"מרקם בנוי לשימור", עם מובלעת לפינוי בינוי ובניה גבוהה בפינה הצפון-מזרחית.

התחדשות בפועל:
מימוש תכניות הרחבה למגורים בכ-60% מיחידות המגורים.
בתחום האגודה השיתופית לא הוגשו בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 או תכנית ג-1, למרות שתכניות אלו חלות בתחום השכונה.
בקרב המתחמים שאינם באגודה, עלו מספר יוזמות פרטיות שטרם בשלו לפינוי-בינוי (במתחם הצפון-מזרחי), ולתמ"א 38 (בבניין במתחם הדרום-מערבי).

מצב תכנוני מוצע:

1. **מטרת על של המדיניות:**

פיתוח השכונה כמודל לשכונה קיימת מקיימת, תוך שמירה על צביונה הפיזי והקהילתי הייחודי.

2. **מטרות משנה:**

- יצירת **אופק תכנוני ברור ומוסכם** ככל הניתן - התווית כיווני פיתוח לאזור בשיתוף פעולה בין העירייה האגודה והתושבים.
- תוספת "**נכסים מניבים**" לאגודה לטובת שיפור רווחת התושבים ולטובת שילוב טכנולוגיות מתקדמות למיחזור ולייצור אנרגיה.
- התחדשות המגורים וגיוון סוגי המגורים בשכונה, יצירת מוקדי פעילות ותעסוקה מקומיים, תוספת שטחי רווחה בנויים לאגודה.
- הגדרת אופן ההתחדשות הרצוי למתחמים בשכונה שאינם בשטח האגודה.
- חיזוק מערך הקשרים בין השכונה לשכונות השכנות.

המסמך יהווה תשתית להכנת תכניות מפורטות עתידיות.
שלבי המדיניות לוו בתהליך הדוק ומתמשך של שיתוף ציבור. נערכו פגישות עם תושבי השכונה ונציגי האגודה לשם הבנת הצרכים והרצונות ולשם דיון בפתרונות המוצעים.

3. **<u>מעוז אביב כשכונה מקיימת</u>**

יתרונות מעוז אביב כשכונה מקיימת ושכונת פיילוט לתשתיות חדשניות:

1. אופי הקהילה - קהילה מגובשת, בעלת זיקה לתחום הקיימות ואשר כוללת מאגר אנושי עם יכולות מוכחות בתחום.
2. ארגונית – קואופרטיב - אגודה שיתופית בעלת מעמד חוקי ונכסים, שיכולה לקבל החלטות ולבצען.
3. מבנה פיזי – מקיים מטבעו: מאזן שטחים פתוחים ומרחבים פתוחים עם צמחיה, מראה טבעי, לא סלול ברובו, ממותן תנועה ומעודד תנועה לא ממונעת וכו'.
4. **נכסים מניבים** - הצעה מרכזית של המדיניות היא תוספת בינוי בתחום השכונה לטובת **נכסים מניבים** עבור האגודה השיתופית. האגודה השיתופית תשמש כיזם ותהיה אחראית לשלבי התכנון, הרישוי הביצוע והאכלוס של הנכסים הללו ובתמורה תתחייב לשלב בשכונה תשתיות מקיימות. הנכסים המניבים יתרמו לאיתנות האגודה, להטמעת תשתיות מקיימות במעוז אביב ולשיפור רווחת התושבים והיקף השירותים שמעניקה האגודה לחבריה. מעבר לתרומה הכלכלית הישירה והעקיפה, הנכסים המניבים יאפשרו לאגודה להרחיב את שירותיה לקהילה: הרחבת מגוון סוגי המגורים, תוספת שטחי רווחה של האגודה, יצירת אפשרות תעסוקה קרובה לבית, מתן מענה לאוכלוסייה הבוגרת ועוד. היקף שטחי התוספת המוצע: תוספת של כ-23% יח"ד על הקיים ובנוסף שטחי תעסוקה ורווחה לאגודה.

זוהו חסמים מהותיים ליישום הצעת הנכסים המניבים באופן מידי:
1) תפיסתית – בקרב רבים מחברי האגודה התנגדות לשינוי פיזי כלשהו בתחומם. הם לא מזהים את היתרון מבחינתם בהתרחבות השכונה, חיזוק האגודה ובפרויקטים המקיימים.
2) תקנון האגודה – דורש הסכמת 100% מהחברים להרחבה ולמכירת נכסים.
3) חסמים סטטוטוריים ברמת המדינה בכל הקשור לתשתיות למחזור ולייצור אנרגיה.

למרות זאת, מסמך המדיניות, חותר לאפשר את מנגנון הנכסים המניבים, מתוך אמונה, שעם הזמן יבשילו התנאים ויוסרו החסמים. ומתוך אמונה שטמון בו שדרוג ניכר של איכות חיי התושבים.
בעצם ההצהרה המשותפת של העירייה ושל האגודה השיתופית מעוז אביב, על השכונה בתור **מודל לשכונה קיימת-מקיימת**, יש פתח לשיתופי פעולה של האגודה עם העירייה ועם חברות מסחריות ומוסדות אקדמיים שירצו לממש בה פיתוחים חדשניים.

5. מעוז אביב כשכונה "חכמה"

מוצע שהשכונה תהווה מרחב התנסות עירונית, לטובת בדיקת היתכנות למערכות אנרגיה ותשתיות אחרות מקומיות (מיקרו-גריד) שיאפשרו:

א. **ניהול עצמי/מקומי של הייצור, האגירה והצריכה**- כבסיס כלכלי למבנה/שכונה והגדת השרידות של התשתיות המקומיות בשגרה ובחרום, תוך הפניית התשתיות למתקנים חיוניים בשכונה לפי צורך(דוגמת מוסדות חינוך, תאורת רחוב וכדומה)

ב. **צמצום של עלויות תפעוליות** לאזרח ולרשות המקומית , באמצעות שילוב של מידע התנהגותי, התייעלות, ייצור ממשאבים מתחדשים וניהול ביקושים.

ג. **שיפור האמינות, ודאות השרות**, וצמצום זמני התחזוקה (לאור האפשרות לפצל את השכונה למקטעי תחזוקה ולבקרה אמינה על קוי התשתית).

ד. **התמודדות עם משבר האקלים** באמצעות הפחתת מזהמים בדגש על אנרגיה ופסולת.

6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פרשנות **מרקם לשימור** לפי מסמך המדיניות:

- **מדיניות אחודה לשכונה בשלמותה** - כולל שטחי האגודה והשיכונים הפרטיים בדרום מערב ובצפון מזרח.

- **מתן דגש על המרחב הפתוח**– שימור אופי השטחים הפתוחים, בדגש על הרצף הבלתי מופר בין השטח הציבורי לשטח הפרטי.
חיזוק עיקרון "נחלת הכלל" ופיתוח המרחב הציבורי המתבסס על רצף של שטחים פתוחים ושילוב מערך זה במערך מבני הציבור – מתן מענה לכל קבוצות האוכלוסייה.
- התחדשות תוך **שמירה על אופי הבינוי והעמדת הבינוי הקיים**.
המדיניות מצביעה על אזורי חיפוש בהם מומלץ למקם תוספות בנייה, תוך הקפדה על עקרונות מרקם לשימור. ההחלטה אם ומתי לבנות תהייה בידי האגודה השיתופית.
מילוי חללים – INFILL שמשתלב בגיאומטרית ההעמדה (בצורת 8) ומתן אפשרות להגדלת הנפחים הבנויים באמצעות תוספת אגף - כניסה נוספת בבניינים הקצרים יותר.
מתן אפשרות להוספת 3-2 בניינים בגובה 12 קומות בשכונה - כדוגמת הבניין הקיים.
שמירה על כללים אלה גם במתחמים שאינם חלק מהאגודה השיתופית.
- **מיתון תנועה עוברת של רכב בשכונה**

7. טבלת השוואה:

בשכונת מעוז אביב 792 יח"ד, מהם 538 יח"ד באגודה השיתופית, 110 יח"ד במתחם הדרום-מערבי (שחושב כחלק מהאגודה לעניין הנכסים המניבים), 96 יח"ד במתחם הצפון מזרחי ו-48 יח"ד בבניין הגבוה.

תוספת נכסים מניבים לאגודה (בהתאם לחלופת הצוות)*:

	ייעוד	**קיים**	**תוספת פוטנציאלית**	**תוספת באחוזים לשכונה**	**סה"כ**
נכסים מניבים: שטחי אגודה שיתופית מעוז אביב + מתחם דרום-מערבי	**מגורים** – חלופה א ללא קומות תמ"א 38 **	792 יח"ד	184 יח"ד	23%	986 יח"ד
	מגורים – חלופה ב בשילוב קומות תמ"א 38 **	792 יח"ד	674 יח"ד	85%	1458 יח"ד
	מסחר	900 מ"ר	600 מ"ר	66%	1500 מ"ר
	תעסוקה (כולל קומת שטחי רווחה)	0	6000 מ"ר		6000 מ"ר
הריסה ובניה מחדש: **מתחם צפון – מזרחי** (פרטי)	**מגורים***	במתחם 96 יח"ד	60+46=106	13%	במתחם 202 יח"ד

* כולל מתחם פרטי דרום-מערבי שבו 110 יח"ד קיימות.

** גודל יח"ד ממוצע 100 מ"ר.

התוספת כוללת תוספת של 8 דירות בבניינים הקיימים, במעברים שבקומת הקרקע.

*** תוספת ליח"ד קיימת: 25 מ"ר + מרפסת + חניה תת קרקעית.

ב**מתחם הצפון-מזרחי**, שמתנהל באופן נפרד מהאגודה, מבחינה ארגונית אבל בעל מאפיינים זהים, המדיניות ממליצה על עריכת תכנית להתחדשות במתכונת פינוי-בינוי או מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש. בתכנית מכוח תמ"א 38, המתווה המומלץ: כל אחד מהמבנים הקיימים יוחלף במבנה בטיפוס ובהעמדה כדוגמת הקיים, אך בגובה 6.65 קומות, ובנוסף יתאפשר במגרש בניין בגובה 11 קומות + קומת עמודים + קומת גג חלקית. כחלק מהתכנית יקבע אם מיקומו של המגרש ביעוד שב"צ ישונה ממיקומו הנוכחי. אופן העמדת המבנים בגובה 6.65 קומות יישקל בהתאם למיקום השב"צ והמבנה הגבוה.

מגרש מסחרי מזרחי – קיימות זכויות שטרם מומשו מתוקף תכנית ל' (כ-5500 מ"ר). המלצת מסמך המדיניות לממשן לטובת תעסוקה ושטחי רווחה, בבניה עד גובה 4 קומות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

מגרש המסחרי המערבי (בבעלות קק"ל) – מומלץ לבחון מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) את העברתו לבעלות שיתופית וכן מומלץ לקדם תב"ע לשינוי ייעודו למגרש בעל אופי ציבורי עבור דיור מוגן או בית אבות.

8. רצועת רפידים:

מסמך המדיניות ממליץ לקדם תב"ע להפיכת הרצועה המערבית שלאורך רחוב רפידים משטח חקלאי לשצ"פ משולב שב"צ, כאשר שטח השב"צ לא יעלה על 30% מכלל שטח הרצועה, ומיקום השטחים למבני ציבור יבחר מבלי לפגוע באזורי הגינון הקהילתי והפיתוח הנופי. התב"ע תלווה בהליך שיתוף ציבור ופירוט מבני הציבור יקבע במסגרת תכנית או תכניות בינוי באישור מה"ע.

<u>תפקיד מגרשי השב"צ ברצועת רפידים</u>:

1) מבני ציבור עירוניים, ברמה השכונתית וברמה האיזורית.
2) מתקני ייצור אנרגיה ומחזור פסולת (לדוגמה מתקן קו-גנרציה במסגרת ה-smart grid). בכפוף להחלטת מוסדות העירייה ובשיתוף אגודה שיתופית מעוז אביב.
3) שטח חלופי למגרש הצופים (שבט הנשיא) – תכנית המתאר מסמנת גשר עתידי להולכי רגל ורוכבי אופניים מאזור אוניברסיטת ת"א ומעל נתיבי איילון, אשר אמור להתחבר לרחוב מבצע קדש. על מנת לאפשר תוואי זה נדרש להעתיק את מיקום שבט הצופים.

9. תנועה וחניה

בשל האופי של השכונה ומיקומה בקרבת מרכז העיר, המשורת היטב ע"י תחבורה ציבורית (אוטובוסים ובעתיד רק"ל) ושבילי אופניים, מומלצת קביעת תקן חניה 1:1.
חניה - מאגר החניה בשכונה מתבסס על חניות ברחוב קדש ברנע על שלוחותיו ולאורך הרחובות המקיפים את השכונה, וכן חניונים מאולתרים בשטחים הפתוחים בתוך השכונה ומוסדרים ברצועת רפידים.
חלופת "עסקים כרגיל" מתבססת על הקיים, אך מחליפה חניונים מאולתרים בחניות מוסדרות.
עם מימוש הנכסים המניבים – ההצעה היא לקבוע במסגרת החניונים התת קרקעיים שלהם, חניות על-תקניות, ובכך לבטל חניונים מאולתרים. כמובן שיש לבחון את ההשפעה הכלכלית על הפרויקטים.
המלצות נוספות, באחריות מינהל בת"ש:

- חציה של רחוב בני אפריים – מומלץ לבחון שיפורי נגישות לשכונת הדר יוסף, באמצעות גשר להולכי רגל או שיפור זמני חציה הולכי רגל.
- שיפורים תנועתיים לרכב - מומלץ לבחון פניות ימינה מהשכונה לרחוב בני אפריים – מרח' מבצע קדש ומרח' קדש ברנע.
- הסדרת מפרץ חניה להורדת והעלאת נוסעים דרומית לבי"ס ונצואלה.

10. פיתוח נופי

המלצה מרכזית: הפיתוח של מתחם החניה במרכז השכונה חורג מהשפה המקומית בה אין אבחנה בין הפרטי לציבורי. מומלץ להתאים את השפה העיצובית של החניון כך שישתלב בנוף הקיבוץ העירוני, עם ריצוף חניונים בחומרים מחדירי מי נגר וכו'.

11. שטחי ציבור

בדיקת שטחי הציבור התייחסה לאוכלוסיה קיימת וחזויה בשתי חלופות: 1.תוספת יח"ד מוצעת ללא תוספת תמ"א 38 – 290 יח"ד (תוספת נכסים מניבים + התחדשות מתחם צפ'-מז'), 2. תוספת יח"ד מוצעת כולל תוספת תמ"א 38- 780 יח"ד.
מסקנות:
מלאי שטחי הציבור בשכונה עונה על צרכי אוכלוסיה קיימת וחזויה, מאזן שטחי הציבור חיובי משמעותית.

קיים מחסור בכיתות גני ילדים, מעון לאוכלוסיה קיימת וחזויה.
מוצע לבחון חילופי שב"צ/ שצ"פ על מנת להתאים לפיתוח בפועל (חלק גדול ממגרש השב"צ המרכזי מפותח כגינה).
מוצע למקם גני ילדים ומעון ילדים שידרשו במגרשים ביעוד בנייני ציבור פנויים ולהוסיף כיתות גן ילדים במגרש גן הילדים הקיים.
יש לציין שסמוך לשכונה, בפינת הרחובות בני אפריים/ הדר יוסף קיים מקבץ של שלושה בתי כנסת שתושבי השכונה יכולים לעשות בהם שימוש.

12. בדיקה כלכלית

נדרשת עבודה שמאית על מנת לבחון את רמת הרווחיות הצפויה של הנכסים המניבים שתאפשר לקבוע מהו סף הכדאיות של הפרויקטים המניבים (באיזה תמהיל וגודל) ואת היקף ההשקעה של האגודה בפרויקטים מקיימים.

13. שיתוף ציבור בגיבוש מסמך המדיניות לשכונת מעוז אביב (ע"י ד"ר אהובה ווינדזור):

<u>מבוא</u>

הקהילה בשכונת מעוז אביב מורכבת משתי קבוצות: חברי האגודה השיתופית מעוז אביב ודיירי בניינים אחרים בשכונה שאינם בשטחי האגודה ותושביהם אינם חברי האגודה. בבניינים בשטחי האגודה גרים גם שוכרים שאינם חברי האגודה וכך גם בבניינים האחרים (ניתן לחלק את הקהילה גם על פי פרמטרים אחרים אך אלה נוחים לצורך שיתוף הציבור).
עקב הביקוש הגבוה לרכישת נכסים בשכונה והמחסור בהם, משפחות רבות נכנסות לשכונה כשוכרות ומשתלבות בחיי הקהילה וחלקן רוכשות בה נכסים והופכות לחברות האגודה רק לאחר שנים. לאור היגיון זה הוחלט כי גם שוכרים מכל הבניינים יוכלו להשתתף בתהליך.
מאחר ומסמך המדיניות מתייחס לכלל שטח השכונה גם תהליך שיתוף הציבור התייחס לכלל התושבים, ללא קשר להיותם חברי האגודה ולמעמדם כבעלים או שוכרים בשכונה.

<u>תהליך השיתוף</u>

שלבי התהליך שתוכנן:

- מפגש פותח
- פגישות עבודה והתייעצות עם צוות המייצג את התושבים, בנושאים הרלבנטיים לצוות התכנון ולשכונה
- הצגת חלופות המסמך לתגובת התושבים וקבלת תגובותיהם להטמעה במסמך
- הצגת התוצר הסופי בפני התושבים.

<u>הפעולות עד כה:</u>

- מפגש ציבורי פותח (2.7.15): הצגת המסמך ומטרתו, דיון ומענה לשאלות, קבוצות דיון מונחות בשלושה נושאים – הסביבה הפיזית, תחבורה, קיימות. נכחו כ- 150 תושבים, בעיקר חברי האגודה.
- 2 פגישות דיון פנימיות, בארגון וועד האגודה (ספטמבר 2015): להמשך דיון בנושאים שלעיל.
- סדנת שכונה מקיימת (28.10.15): בשיתוף המועצה לבנייה ירוקה ויחידות עירייה (הרשות לאיכות הסביבה ואגף רבעים ושכונות).
  הוצגו ונדונו דוגמאות לשכונות ירוקות בחו"ל בעלות מאפיינים דומים למעוז אביב (קואופרטיבים, שכונות קיימות שהפכו לירוקות).
  התושבים הציגו פעילותם עד כה כשכונה מקיימת ורשימת פרויקטים מקיימים שהם מעוניינים לקדם.
- התקיימו שתי קבוצות דיון לניסוח חזון וגיבוש רשימת פרויקטים ותחומי פעילות מועדפים לשכונה.

- 4 פגישות עבודה חודשיות של נציגות תושבים מהשכונה עם צוות התכנון ויועצים (דצמבר 2015-פברואר 2016):

<u>פגישה 1 (דצמבר 2015)</u>:
המנגנון המוצע לבינוי בשטחי האגודה לשם מימון פרויקטים מקיימים בשכונה.
אפשרויות לתוספות בנייה בשטחי האגודה ובעלויות על שטחי השכונה
יזמי פרוייקט ייצור מזון על גגות.

<u>פגישה 2 (ינואר 2016)</u>:
שכונה מקיימת וחכמה ופרויקטי תשתית אנרגיה, מים ופסולת בניהול התושבים, משוודיה, (אדר' רפי רייש).
חלופה מוצעת ע"י צוות התכנון לתוספת בינוי בשכונה – תוספת כניסה בבנייני המגורים, תוספת קומות מעל המרכז המסחרי ומעל הבניין השייך לקק"ל במערב השכונה, והוספת שני בניינים במקום החורשה בדרום השכונה, וכן תוספות במסגרת תמ"א 38.
עקרונות לתכנון באיזור הצפון מזרחי המיועד לפינוי בינוי.

<u>פגישה 3 (פברואר 2016)</u>:
המנגנון הכלכלי לפיו הבינוי הנוסף המוצע יממן את פרוייקטי התשתית החכמים
שטחי ציבור בשכונה – מצב קיים ומצב עתידי עם גידול האוכלוסייה בעת הוספת הבינוי.
תחבורה וחניה: הצעה לתוואי שבילי אופניים פנימי וחניונים שיספקו מענה לבינוי הנוסף.
מצגת תושבים בנושא תחבורה: דרישות לקישור נוח ובטוח לאזורים הסובבים ובעיקר הדר יוסף ופארק גני יהושע, מניעת תנועה עוברת בשכונה, מיתון/הפחתת תנועה ברחובות הסובבים אותה.

<u>פגישה 4 – (אפריל 2016)</u>:
הצגה ודיון בכלל הצעות המתכננים לבינוי בשכונה (נכסים מניבים לאגודה השיתופית ותוספת שב"צ ברצועת רפידים), הסדרי תנועה וחניה בהתאם לגידול בבינוי ובאוכלוסיה והצעה לתכנון נופי המשלב את הפרטי והציבורי בהתאם לרוח השכונה.

<u>פגישה 5 עם נציגות מצומצמת מהשכונה (מאי 2016)</u>:
דיון ותאום צפיות לגבי הדיון בועדה המקומית.

<u>פגישה 6 עם נציגות מצומצמת מהשכונה (נוב' 2016)</u>:
פגישה מסכמת לקראת הדיון בוועדה המקומית .

לאורך התקופה התקיימו פגישות והתייעצויות אד הוק בין צוות התכנון לתושבים בנושאים שונים:
המרחב הפיזי, בעלויות על שטחים, סוגיות תחבורה, מהות מסמך המדיניות ומשמעותו.

<u>הדגשים שהתושבים מבקשים לציין</u>:
התושבים רואים את שכונתם כשכונה ירוקה וראייה זו מכתיבה את חזונם לשכונה כפי שניסחו לאורך התהליך:
"שכונה ירוקה, בעלת חיי קהילה מגובשים. מקיימת סביבתית - פורצת דרך (מהווה מודל בעיר- בארץ). מתחדשת תוך כדי שמירה על בניה מרקמית." מראייה זו נגזרות הנקודות הבאות שהעלו:

1. שימור מצב פיזי קיים, ככל האפשר, מינימום תוספות בניה.
2. שטחים ירוקים: שימור, וקיבוע מיקומם בשכונה במסמך המדיניות.
3. תחבורה: ללא תנועה עוברת, מיתון תנועה בכבישים הסובבים
   קישור נוח ובטוח לסביבה: הדר יוסף, פארק גני יהושע.

זמן ביצוע: מידי

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מח' תכנון צפון)

מומלץ לאשר את המדיניות בתנאים הבאים:

1) עקרון הנכסים המניבים מותנה בהסכמת האגודה השיתופית מעוז אביב.

2) בחינה כלכלית של הנכסים המניבים תבסס החלטות בנושא מימוש פרויקטים מקיימים ותוספת חניות לרווחת השכונה.
3) הצעה לתב"ע בסמכות מחוזית עבור רצועת רפידים – שינוי מקרקע חקלאית לשצ"פ משולב בשב"צ.
4) עריכת עבודת הכנה בעירייה לבחינת חלופות לפרויקטים מקיימים רצויים לשכונה כפיילוט לגיבוש מנגנון קידומם.
חידוש תשתיות עירוניות, יכול להוות פתיח לניהול מקומי של מערכות מידע, ניהול ובקרת תשתיות עירוניות שיאפשרו לקהילה להפוך ממשתמשים לשותפים בייצור ותפעול המערכות המקומיות.
מוצע שהפיילוט, אשר יתוכנן וינוהל במשאבים עירוניים ויבוצע באמצעות קול קורא ליזמים (PPP), יבחן בין היתר את סוגיות העלות/תועלת, חסמים רגולטיביים, היתכנות למנהל תשתיתי מקומי (משותף יזם/שכונה/רשות מקומית), יכולת השכפול של הנושא לטובת שיפור ההצלחה בהתחדשות עירונית הכוללת בינוי שלא ייועד להריסה.

בישיבתה מספר 16-0014ב' מיום 01/06/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום .

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר.

בישיבתה מספר 16-0027ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>התכתבות בין חבר הועדה ראובן לדיאנסקי לבין היועמ"ש הראלה אברהם אוזן לגבי השתתפותו בדיון:</u>
ראובן לדיאנסקי : אני גר בקו הכחול של המדיניות, האם אני יכול להשתתף בנושא.
הראלה אברהם אוזן : לאחר בדיקה שערכתי לפני הדיון הקודם שהיה אמור להתקיים בנושא , לא תוכל להשתתף בדיון.
מקריאה את התשובה שמסרתי לך :
לאחר שבחנתי את המדיניות המוצעת לשכונת מעוז אביב והתייעצתי בעניין , חוות דעתי הינה שלא תוכל להשתתף בדיון הצפוי להתקיים במדיניות המוצעת לשכונת מעוז אביב.
מאחר וישנם יחסי גומלין תכנוניים בין המתחם הצפון מזרחי לשטחי האגודה השיתופית והמתחם הדרום מערבי, לא ניתן לערוך הפרדה בין המתחמים לעניין ההשתתפות וההצבעה.

ראובן לדיאנסקי : נשאר באולם אולם לא משתתף בדיון .

<u>מהלך הדיון</u>
ערן וקסלר : המאפיין הייחודי לשכונה : קרוב ל-70% מבעלי הדירות חולקים רכוש משותף ומאוגדים ב"אגודה שיתופית מעוז עביב". מבחינה עירונית ישנו פוטנציאל ליישם שיטות חדשניות שאנחנו רוצים ליישם בעיר.
טולה אמיר : מציגה את מסמך המדיניות.

ערן וקסלר : מסמך מדיניות בא לייצר ודאות תכנונית. מציג במצגת את מצב הבעלויות של השכונה. מדובר בשני מגרשים, שכל אחד הוא בית משותף, ומהווים את האגודה השיתופית. הראנו מה קורה אם הם יממשו את תמ"א 38 ואם ירצו לממש מעבר לכך. נכון להיום הם לא רוצים לממש את תמ"א 38. המגרש שמסומן בA הצפון מזרחי, הוא מגרש שכן מעונין להתחדש ולממש זכויות. לגביו קבענו עקרונות, שעוסקים ב"מרקם לשימור" שמטרתם לוודא שישתלב בשכונה בנפחי בניה מתונים. העיקרון הוא תוספת של 25 מ"ר לדירה הקיימת, בהתאם למדיניות מינהל הנדסה . בכלל אצבע תמ"א 38 דורשת יחס של 1 ל2 בשכונה וזה הנפח שאנחנו מציגים עבור הפרויקט. המגרש הצפון מזרחי יתחדש באמצעות תב"ע מכוח

תמ"א 38 או פינוי בינוי . קיים במתחם B בניין בגובה 12 קומות ובמסגרת מגרש A נאפשר בניין בגובה15 קומות.
קיימנו התייעצות עם הציבור ולפיה המתחם הפרטי הדרום-מערבי רוצה להתנהל כמו האגודה. לכן המסמך מתייחס אליהם כמו האגודה.
מיטל להבי : מדוע שם בצפון-מזרחי אתם ממליצים על 15 קומות?
ערן וקסלר : תוכנית המתאר מאפשרת בפינה הצפ'-מז' "בניה חריגה לסביבתה".
מיטל להבי : מה התועלת לציבור כאן?
ערן וקסלר : בפינה (איפה שרשומה האות M) זהו שטח "חום" ואנחנו נרצה להעתיק אותו אולי לרח' קדש ברנע. אבל כרגע זהו מסמך מדיניות – התועלות ייבחנו בשלב התב"ע.
מיטל להבי : אבל יש מגרש אחד שנותנים יותר זכויות.
ערן וקסלר : נכון, כי המגרש הזה, בניגוד ליתר השכונה, הביע נכונות לבצע שינוי .
מלי פולישוק : זה לא חורג מכל הסביבה 15 קומות?
ערן וקסלר : בצד של הדר יוסף מתוכננת בניה גבוהה של 25 קומות. הבנין הגבוה משחרר את אותם בנינים נמוכים ומחבר אותם יותר לשכונה. לוקחים זכויות ומעמיסים עליו.
מיטל להבי : ארגון של השכונות מאד מורכב.
ערן וקסלר : במסמך המדיניות נבחן נושא התחבורה - רח' בני אפרים הוא סוגיה שצריכים לפתור בפני עצמו. כל מסמך המדיניות יצופף את השכונה מ4 יחי"ד ל8 יח"ד לדונם. מבחינה עירונית זו השפעה מצומצמת והנפחים לא דרסטיים. הפעלנו יועץ תנועה, יש חתך מומלץ של רח' רפידים עם תוספת חניות וכד' וזה מה שנבדק מבחינה תחבורתית. כשתגיע תב"ע נבחן את נושא התחבורה.

מירי בן הדור יו"ר ועד האגודה : השכונה שלנו מיוחדת בשל הענין ש 538 יח"ד מתוך 792 חברות באגודה ובבעלותנו גם מרכז מסחרי . כשנכנסו לפרויקט היינו ב2 כיונים : כל נושא הקיימות ושימור מרקם, ונושא תמ"א 38, הכל עלה בדיונים שלנו. השכונה הלכה להרחבת דירות כלומר ללא תוספת של דירות, אלא לשמור את המרקם שקיים. כן חיפשנו מקורות של נכסים מניבים ויש עם זה בעיות חוקיות. אי אפשר לבנות דירות נוספות כי צריך הסכמה של כל הדיירים. מאד קשה להעביר מהלכים באגודה. בנוגע לתוספת, השכונה בנויה מ- 7 בניני רכבות של 6 כניסות ו-7 בנינים של 4 כניסות. התוספת המוצעת דיברה על תוספת של כניסה לכל בנין קצר. המשמעות שיתווספו למתחם 56 כלי רכב ולא יהיה להם פתרון חניה.
בהדר יוסף תהיה תוספת של 700 יח"ד בהדר יוסף כ-500 יח"ד (שלב א') בנאות אפקה כל זאת יצור צוואר בקבוק מהותי בבני אפרים ולכן יש לבצע תסקירים סביבתיים תחבורתיים וכל מה שנוגע בנושא הזה.
תוכנית עירונית צריכה להיות תוכנית הוליסטית. יש לראות את כל המשולש המקיף את מעוז אביב.
נושא נכסים מניבים : מעל המרכז המסחרי הקיים הכוונה שלעוסקים הזעירים יהיה מקום שם. נכסים שאינם שייכים לאגודה : בקשנו בשטח של 2 דונם שבבעלות קק"ל לשנות את היעוד ליעוד ציבורי ולבנות בית אבות (בבנין C) באמצעות עמותה. התפיסה שלנו מדברת על שמירת הקיים גם לגבי הגבהים בקשנו שגובהי הבנין לא יעלה על 6.65, והמבנה הגבוה לא יעלה על 12 קומות ולא יעבור את קו הרקיע. אנחנו לא מעוניינים בחילופי שטחים. מבני הציבור שנמצאים בשכונה ומסביב לה מלבד בי"ס איזורי שישנו , צופים, מעון לנשים מוכות, אלו מבני ציבור שכבר קיימים. בקשנו להעביר את מבנה הצופים לדר' רפידים.
היום רצועת רפידים מוגדרת כשטח חקלאי. אנחנו מדברים על בניה בדרום שתהיה בניה אקולוגית שתיועד לשימושי חינוך ורווחה ולא לפרוס את בניני הציבור ולא כפי שמופיע בתוכנית. מתקיים פרוייקט של השבת השדה והיער ושתילת עצי מאכל מדר' לבית ונצואלה. אנחנו בעד הסדרת חניה ברפידים בלי הרחבת הכביש. חשוב לנו שמירת המרקם. אנחנו והדר יוסף שכונות שחיים אחת בתוך השניה. חשוב לנו המשך שיתוף הפעולה.
מלי פולישוק : אתם דואגים למרקם אבל לחיים שלכם אתם לא דואגים. רעידת אדמה אחת והם התמוטטו.
גל גרינברג- יו"ר נציגות הדיירים מתחם צפון-מזרחי : המתחם שלנו כולל 3 בנינים והגודל הקיים בדירה הוא 60 מ' ובמעוז אביב יש הרחבות של 120 מ'. מדובר בבניינים ששונים במהותם מבחינת הגודל של הדירות בשאר מעוז אביב. 20 שנה הדיירים במתחם מנסים להתארגן וללא הצלחה להתחדשות עירונית, בין היתר בגלל הקושי המובנה שיש בקבלת החלטות של 69 דיירים. היה קושי ולפני שנה הרחבנו את הנציגות יצאנו למכרז ובקשנו מיזמים שונים להגיש הצעות זה היה לפני מסמך המדינות שראינו. השיקול שלנו אני מבקש שתיקחו את הקושי של קבלת החלטות כל שכן שיש כאן מסמך מדיניות. ככל שיורדים בזכויות ושבעלים רואים את מה ששכונת מעוז אביב מקבלת 120 מ'. אנחנו מבקשים התחשבות בבניה ויש גם ענין של כלכליות ליזם של כבר נאמר לתושבים על שטח משמעותי קרוב ל 120 מ' .
נתן אלנתן : אני מציע שתשבו עם הצוות ותראו מה מגיע לכם כי 120 מ' לא תקבלו להרחבה לדירה. תתקדמו לפי העיריה ולא לפי יזמים.
גל גרינברג : כל היזמים דיברו על הרחבה מ60 ל 104 מ' אני מבקש התגמשות תכנונית.
עודד גבולי : אם תושבי השכונה היו מגיעים ברמה המקצועית לצוות, והיו רוצים לעשות פינוי בינוי היינו תומכים. בדיונים שהיו אצלי זוהי פריצת דרך ואני מעריך את השכונה ולכן הסכמתי על קידום המדיניות והבאתה לדיון בועדה. מבחינתי אין סיבה לחזק את הבניינים. כל מה שיבוא ברביע הצפון המזרחי הם

יקבלו אני מציע לכם לא לנסות להתנגד, כי בסה"כ נעשה את מה שנכון זו צומת אורבנית חשובה ואני לא רואה סיבה כן לתת ברמת התכנונית. אני מבקש מהועדה לא להתנגד מראש, יש כאן תפיסת עולם פורצת דרך ואני מציע כן לקבל את המדיניות.
נתן אלנתן: תהיה מדיניות לגבי כל השכונה, לגבי המתחם הצפ' מזרחי, תעשה בדיקה ונבחן אותה. זה לא אחראי להגיד לכאן או לכאן אם לא נעשתה בדיקה.
ערן וקסלר: במתחם הצפון מזרחי התייחסנו בחלופות תכנוניות לגבי תמ"א 38- מקריא את סעיף 7.
מיטל להבי: אנחנו כן מאשרים את האפשרות של 15 קומות.
ערן וקסלר: זה כבר קיים בתוכנית המתאר.
מלי פולישוק: אם זה היה חלק מהאגודה, היו שומרים על המתחם כמו שהוא.
נתן אלנתן: אין קשר. אנחנו נגרע את החלק הצפון מזרחי בהחלטה וכשיחליטו מה הם רוצים ואז נבחן זאת. כרגע אנחנו לא נותנים שום אמירה מחייבת בחלק הצפון מזרחי.
מיטל להבי: אני רוצה הסתכלות כוללת התוכנית לא טובה.
שמואל גפן: זו לא תכונית זו מדיניות.
נתן אלנתן: אני מתקן את ההצעה, המדיניות תחול על כל השכונה ורק הנקודה על איזה זכויות יינתנו באזור הצפון מזרחי אנחנו מוחקים את הנקודה הזו וזה יקבע כשיבואו עם תוכנית.
ראובן לדיאנסקי: יש כאן בעיה באזור. אני לא יכול להתבטא בדברים שקשורים במצב הקניני שלי, אלא בנושאים כמו שטחי ציבור . יש כאן 2 אופציות. השכונה הזו היא השכונה היחידה בת"א שלא רוצים להגדיל את גודל השכונה מבחינת תושבים. יש לזכור שגוזרים שטחי ציבור מהשכונה שהם לא מיצו את היכולת שלהם.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את מסמך המדיניות עם התיקון לגבי החלק הצפון מזרחי , המדיניות המאושרת אינה מתייחסת לתוספת המומלצת בחלק הצפון מזרחי .

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, גל שרעבי דמאיו, מיטל להבי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:
רמת אביב הוותיקה – רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'

גבולות:
בצפון – גינת טאגור ורחוב אנדרסן
במזרח ובדרום – רח' חיים לבנון
במערב – דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6772, 6771, 6770, 6769, 6768, 6649, 6630				

שטח התכנית: כ-950 דונם

מתכנן: מנהל ההנדסה, אגף תכנון העיר, מח' תכנון צפון

יזם: הועדה המקומית

בעלות: עירייה ופרטיים

רקע:
לאחר אישור מדיניות רמת אביב בשנת 2014 אישרה הועדה המחוזית שני פרסומים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק, לגבי קידום תכניות בתחום רמת אביב א' ורמת אביב ב'.
הפרסום הראשון (מיום 17.7.14) התרכז ב**מגרשים המומלצים להתחדשות באמצעות תכנית בניין עיר** והפרסום השני (27.11.14) התרכז ב**מגרשים המומלצים להתחדשות מכוח תמ"א 38**.
הפרסום המוצע בא לחדש את שני הפרסומים, תוך עדכון מגבלות תמ"א 38, בתוספת תנאים עבור התחדשות של **מבנן** (3 מבנים ויותר).

בהתאם לפרסומים שבוצעו, בימים אלה מקודמות ע"י מנהל ההנדסה מספר תכניות שהן תולדה של מסמך המדיניות:

- תכנית להתחדשות רחוב איינשטיין כציר עירוני ראשי
- פתרונות חניה ברמ"א – תוספת חניות בשצ"פ נמיר
- רדינג 38 - הפקעת המגרש ברדינג 38 ושינוי ייעודו לשב"צ
- מרכז קהילתי רמת אביב א'
- מעונות בית ברודצקי – יקודם במהלך 2017 ביוזמה משותפת של הועדה המקומית עם רמ"י.

מטרת הדיון:

אישור נוסח לחידוש הפרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב, להכנת תכניות לרמת אביב הוותיקה לקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה מתוקף תמ"א 38 בהתאם למדיניות ולהוצאת היתרי בנייה במגרשים המומלצים לתב"ע.

מטרת משנה:
עידוד התחדשות מבני השיכון בני 3 ו-4 קומות באמצעות פרויקטים במתכונת של **הריסה ובניה מחדש של מבנן שלם** מכוח תמ"א 38, באופן שהולם את עקרון "נחלת הכלל" ועונה להגדרת השכונה כמרקם לשימור, וכמכלול טבע עירוני.

<u>תמ"א 38 ברמת אביב הותיקה</u> -

א. לתמ"א 38 **יתרונות** חשובים בהתחדשות השכונה:
1) אמצעי מיידי – ניתן להגיש בקשה להיתר בניה ללא דיחוי.
2) אמצעי מקיף – מיושם ברמת הבניין, בניגוד לתכנית ההרחבות שמיושמת בדירות בודדות, וכולל פתרונות מיגון, חיזוק, חניה ונגישות.
3) מאפשר התחדשות גם למי שאין לו יכולת כלכלית לממנה מכיסו.
4) בעל מופע מצומצם ומתון ביחס לתכנית פינוי בינוי.

לכן, מסמך המדיניות אימץ את תמ"א 38 ככלי מרכזי בהתחדשות השכונה. יחד עם זאת, על מנת שלא לפגום באיכות החיים, המסמך הגדיר מסגרת וכללים שלפיהם אמורה תמ"א 38 להיות מיושמת.
המדיניות הצביעה על יתרון במימוש הריסה ובניה מחדש לגבי מבנן (3 מבנים ויותר), באופן שחוסך ירידות למרתף חניה, מה שמותיר את החצרות שבין הבניינים פתוחות וירוקות.
מאז אישור המדיניות בוצע בשכונה פרויקט תמ"א 38 אחד במתכונת עיבוי, שהוגש טרם אישור המדיניות.
תב"ע מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש של שלושה מבנים ברחוב **הברון הירש 1,3,5** אושרה ע"י הועדה המקומית להפקדה בתאריך 13.5.15, אך בדיון בהתנגדויות בתאריך 20.4.16 לא התקבלה החלטה לגבי התכנית והוחלט לשוב ולדון בה.
הצעת מנהל ההנדסה לעדכון מגבלות תמ"א 38 הינה גורפת לכל תחום המדיניות, ויחד עם זאת, עשויה לפשט את קבלת ההחלטה לגבי התכנית בברון הירש 1,3,5.

ב. **בחינה כלכלית**
מדיניות רמת אביב לא כללה בחינה כלכלית לגבי כדאיות ביצוע תמ"א 38 בתחום המדיניות. קביעת המגבלות נועדה לקבע זכויות בניה מתונות בפרויקטי תמ"א 38 בשכונה, על מנת לבלום יוזמות שונות שעמדו באותו זמן על הפרק ואשר חרגו בהיקף ובאופי הבניה מעקרונות מדיניות רמת אביב וסתרו ואת תפיסת ה"מרקם לשימור". הרציונל היה שבחינה כלכלית תבוצע באופן פרטני במסגרת התב"עות שיקודמו מטעם בעלי הזכויות במגרשים השונים.

למסמך זה מצורפת בחינה כלכלית שבוצעה ע"י שמאי מטעם העירייה עבור פרויקט מכוח תמ"א 38 במבנן של מבני 4 קומות (הברון הירש 1-5) ו-3 קומות (ברודצקי 25-29). כל זאת בהתאם להנחיות המוצעות ליישום תמ"א 38 המופיעות בהמשך ובהגדרת תמורה של תוספת 25 מ"ר + חניה + מרפסת לכל דירה קיימת. תמורה זו נועדה לעודד מימוש התחדשות באמצעות תמ"א 38 הריסה ובניה ולא באמצעות תכנית ההרחבות או תמ"א 38 במתכונת עיבוי.

עיקרי מסקנות הבדיקה:
<u>במבנן של שלושה מבני 4 קומות:</u>
פרויקט תמ"א 38 בתוספת של 2.65 קומות אינו כדאי כאשר התמורה כוללת תוספת 25 מ"ר לדירה (קיימת כדאיות כשהתמורה היא ל-18 מ"ר לדירה).
פרויקט תמ"א 38 בתוספת 3.65 קומות כדאי ומספק כ-20% רווח ליזם.
<u>במבנן של שלושה מבני 3 קומות:</u>
פרויקט תמ"א 38 בתוספת 2.65 קומות הינו גבולי ברמת כדאיותו ובמידה ובאחד מהבניינים אגף כלשהו מימש את תכנית ההרחבות הפרויקט הופך ללא כלכלי.
פרויקט תמ"א 38 בתוספת 3.65 קומות כדאי ומספק כ-25% רווח ליזם.

התייעצויות עם הציבור:
התקיימו מספר פגישות עדכון ודיון עם תושבים מהשכונה, בהן היה ייצוג של בעלי עניין ומושפעים ישירים מהעדכון למדיניות. השתתפו גם שמאים מטעם העירייה שהסבירו את התיקון המוצע והשלכותיו התכנוניות והכלכליות. כן הועברו לתושבים נתונים וחישובים שיסייעו להם בקבלת החלטות על אופן ההתחדשות הכדאי בבנייני מגוריהם.
פניות התושבים להסברים והארות נענו בחיוב והתקיימו עימם פגישות.
העדכון המוצע למדיניות מכיל שינויים שביקשו נציגי תושבים וצוות התכנון הסכים להם.

נוסח פרסום מוצע:

בשל ערכיה ההיסטוריים-תרבותיים, הקהילתיים והסביבתיים של שכונות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב',

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכניות על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.

2. לקבוע תנאים על פי סעיף 78 לחוק התו"ב, להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג, בתחום המדיניות, כדלקמן:

א. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרי הריסה מכח **תמ"א 38 על שינוייה**, על פי סעיף 78 לחוק התו"ב כדלקמן:

- לא יוצא היתר בניה ו/או היתר הריסה מכח תמ"א 38 על שינוייה בתחום מדיניות רמת אביב הוותיקה אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון החדש המבוסס על מסמך המדיניות.
- הועדה המקומית רשאית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
- הנחיות לתמ"א 38:

1) במבנים עד גובה שתי קומות. התחדשות באמצעות מימוש זכויות בניה קיימות. בהריסה ובניה מחדש תותר תוספת 13 מ"ר נוספים ע"פ תמ"א 38, ללא תוספת קומות. מסמך נילווה - הנחיות לעיצוב מגורים.

2) הנחיות ליישום תמ"א 38 במבני השיכון (3 קומות ויותר):

	תמ"א 38 – עיבוי	תמ"א 38 – הריסה ובניה **לבניין בודד**	תמ"א 38 – הריסה ובניה **למבנן של 3 מבנים ויותר**[3]
תוספת קומות	1.65[4] לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) 2.65 לבניין בעל 4 קומות ומעלה	2.65 [2]	3.65 [2]
שטח קומה		שטח הקומה הטיפוסית יקבע כשטח קומה קיים[5] + תוספת של עד 25 מ"ר לדירה	
קווי בנין	לפי תכנית הרחבות (2310, 2371, 2173, 2373,2473)		
	הקלה בקו בניין צפוני [6] כל עוד נשמר: 1.3 > רוחב חצר שמצפון[7] / גובה חזית צפונית		
חניה	1) לא תותר חניה בתחום המגרש[8]. 2) תשלום קרן חניה.	1) לא תותר חניה עילית אלא במסגרת מתחמי החניה המשותפת. 2)הועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת קרקעית בקונטור הבניין באזורים שחלה עליהם תכנית ע-1. תותר חריגה מהקונטור בנסיבות	מרתף לפי תכנית ע-1 בתכסית עד 80% משטח המגרש תוך התחשבות בעצים לשימור. ירידת רכבים למרתף באמצעות רמפת ירידה בודדת. תקן חניה 1:1.

[3] המגרשים ברח' רדינג 24-22, רדינג 33-31, רדינג 41-39 וכפר יונה 25-21+צמחי היהודים 16-12 יחשבו כמבנן לעניין תמ"א 38, למרות שכוללים שני מבנים בלבד, בגלל שמגרשים אלה מבודדים.
[4] מדובר בקומות מלאות בתוספת 65% מתכסית קומה טיפוסית שיבנו על הגג ע"פ תכנית ג-1.
[5] במידה וקיים הבדל בין שטחי הקומות בבניין כתוצאה מהרחבות יחושב שטח קומה טיפוסית כממוצע שטחי הקומות.
[6] בניינים שהפנייתם מזרח-מערב או שהעמדתם מיוחדת והמסומנים במפת המדיניות בקווקוו אדום בהיקף יקבלו התייחסות פרטנית.
[7] רוחב חצר יימדד בין קו הבניין המבוקש (לאחר הקלה) לבין קו הבניין הדרומי של הבניין שמצפון לו. במקרה שהבניין נשוא הבקשה הינו הצפוני במבנן, תבחן ההקלה בהתאם לבניינים שמדרום לו.
[8] בפרויקט תמ"א 38 בעיבוי לשלושה מבנים צמודים ויותר יתאפשר חניון תת"ק בתכסית 80% מהמגרש, תוך שימוש ברמפת ירידה אחת במיקום שיאושר ע"י מהנדס העיר.

		מיוחדות לאחר חו"ד מהנדס העיר. 3) ירידה לחניון באמצעות מעלית רכב בנפח הבניין או מחוץ לנפח אך ללא בינוי משטח ירידה. 4) תקן חניה 1:1.	
תמהיל	20% מהדירות הנוספות בשטח עד 60 מ"ר עיקרי.		
הנחיות עיצוב לבינוי			בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מהנדס העיר.
			בקומת הקרקע: 1) תכסית קומת הקרקע תהייה זהה לתכסית הקומה הטיפוסית[9]. 2) דירת קרקע אחת במבנן תבוטל לטובת שטח לחדרים טכניים.
	1) נפח בינוי פשוט בסידור טורי, חומרי גמר בהתאם להנחיות לעיצוב מגורים. 2) לא יותרו דירות גן או סיפוח קטע חצר משותפת לשימוש פרטי. 3) פיתוח וניקוז בהתאם לטופוגרפיה המקורית וללא דירוג. 4) גידור בהתאם למדיניות גדרות רמ"א ומבלי לפגוע באפשרות מעבר לציבור. 5) מעל המרתף ישמר גובה של לפחות 1 מ' למילוי מצע גנני. 6) מרפסות: א. יבלטו עד 1.4 מ' מחזית המבנה. ב. יהיו חזרתיות. ג. לא יותרו בחזית הצדית. 7) גובה קומת הגג יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית. 8) לא תתאפשר בניה במפלס הגג העליון, כדוגמת חדרי מעליות וכו'.		
	בכפוף להסכמת 50% ויותר מבעלי הדירות.		

ב. בכל בקשה להיתר בתחום המדיניות הכוללת בקשה לתוספת חניה:
1. לא תותר חניה עילית אלא במסגרת מתחמי החניה המשותפת.
2. הועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת קרקעית בקונטור הבניין לפי תכנית תא/ע/1. תותר חריגה מהקונטור בנסיבות מיוחדות לאחר חוו"ד מהנדס העיר.

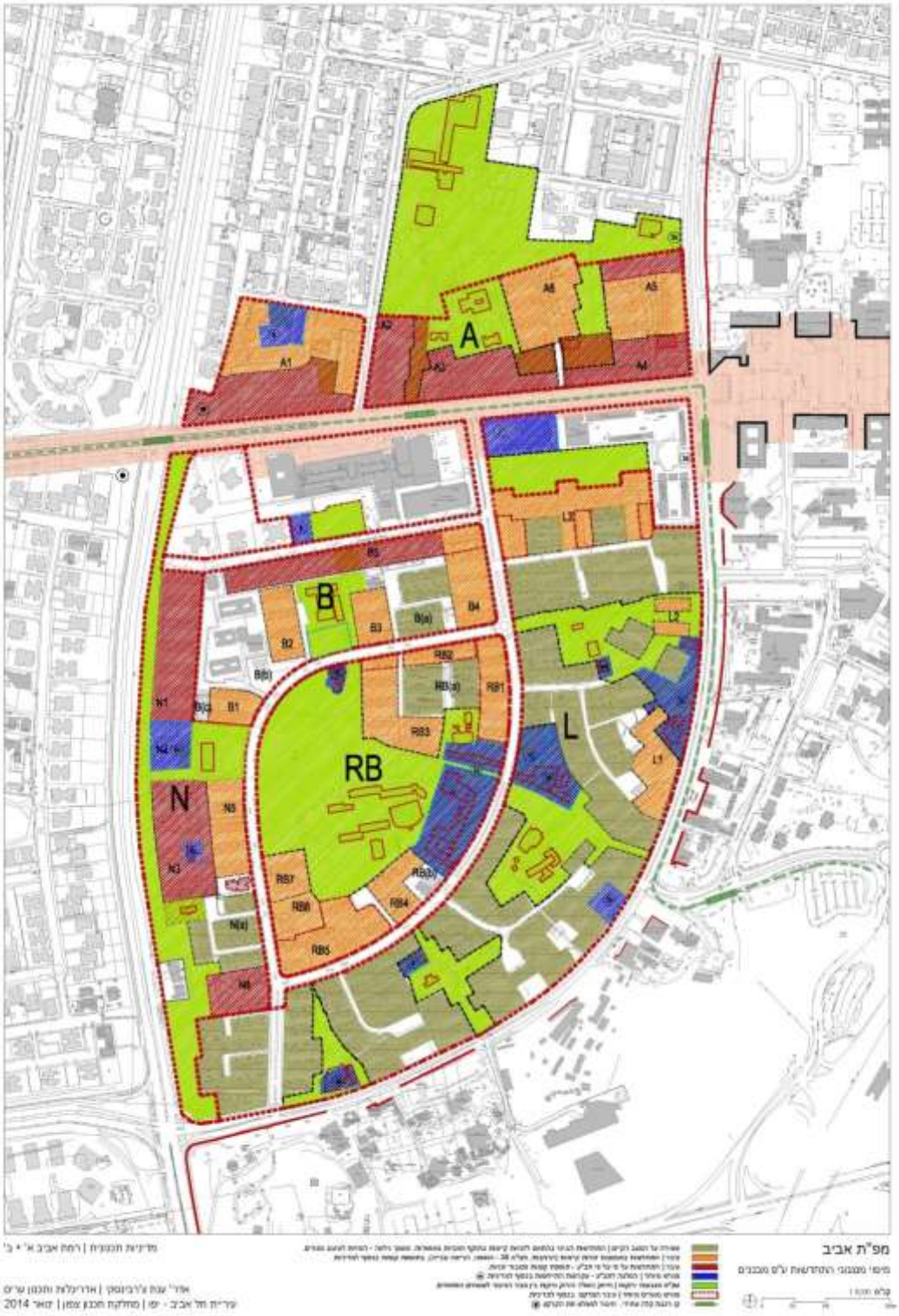
ג. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה באזורים המסומנים במפת המדיניות כ**מומלצים לתב"ע** (צבועים באדום/כחול), למעט מתחם טאגור המסומן ב-A2 בתשריט המצורף, אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון החדש המבוסס על מסמך המדיניות. כמו כן, רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את תיקון המדיניות ולהמליץ על פרסום מעודכן לפי סעיפים 77,78 לחוק לוועדה המחוזית.

[9] גם במידה ושטח הדירות המתקבלות בקומה זו יהיה קטן משטח הדירה הקיימת+25 מ"ר, כתוצאה ממיקום לובאי הכניסה בקומת הקרקע.

מפת מדיניות תמ"א 38 :



בישיבתה מספר 16-0027ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
ערן וקסלר: ב2014 הועדה אישרה מסמך מדיניות לרמת אביב וקבלה את סעיפים 78-77 שהגדירו את אופן ההתחדשות הרצוי לכל מגרש ונתנו סייגים לאותם מגרשים שמיועדים ל התחדשות בתמ"א 38 ובפינוי בינוי. במסגרת החידוש של אותן מגבלות אנחנו רוצים להציג שינוי מסויים לגבי תמ"א 38.
ראובן לדיאנסקי: מה שאתה מציג עכשיו לא עולה בקנה אחד עם ההנחיות המרחביות לרמת אביב שמקדם משרד אדריכל העיר.
ערן וקסלר: העדכון המוצג הוא לגבי בנייני 3, 4 קומות וההנחיות המרחביות מתרכזות בבנייני קומה אחת או שתיים.
נתן אלנתן: נשמע את התיקון ובהתאם נחליט.
ראובן לדיאנסקי: יש לי בעיה עם התיקון שמתייחס לתמ"א 38.
ערן וקסלר: מציג את המדיניות והתיקון במצגת.
התמורה בפרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש תהיה שטח הדירה הקיימת בתוספת עד 25 מ"ר ובתוספת חניה, מרפסת, מעלית ומה שבא בבנין חדש. לפי ההצעה, כאשר שלושה בניינים יתאגדו יחד, תתאפשר תוספת קומה נוספת. מציג טבלת מגבלות עבור המגרשים שמומלצים לתמ"א 38, כולל הנחיות תכנוניות שלא יתאפשר סיפוח של חצרות (דירות גן). בחנו את הצורך בקומה נוספת כלכלית. התמריץ המוצע תואם את תמא 38 3א. עדכון המדיניות רלוונטי לפרויקט הברון הירש, שמחכה להחלטה שלכם.
אפשר לראות את מבנה ה s שבחרתם לא לאשר והמבנים בגובה 7.65 קומות שנותרו על הפרק.

ראובן לדיאנסקי: למה לא לכלול את כל ההנחיות המרחביות בתוך מסמך אחד מדוע לעשות במקטעים?

נתן אלנתן: מה השינוי שמבוקש.
ערן וקסלר: עד היום התאפשרו 2.65 קומות בהריסה ובניה וההצעה שלנו היא שכאשר הבקשה כוללת שלושה מבנים (מבנן), לאפשר קומה אחת נוספת היינו 3.65 קומות.
נתן אלנתן: זה השינוי המבוקש, זו המדיניות.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להביא את כל המדינות כמקשה אחת ולא לגזור מקטעים.

עופר שטיקר: אני גר בשכונה ותושב השכונה ומייצג בעלים של דירות 3 ו-4 קומות. אם ההצעה תעבור לכאורה היינו צריכים לשמוח אבל אין מקום לאשר את המסמך. התבע 2310 אפשרה את הרחבת הדירות בכ 35 מ' ועוד עוד התחילו להרחיב את הדירות במימון עצמי. הבניה בשכונה כלכלית וזו אוכלוסיה מעמד בינוני ומעלה וערכי הקרקע עלו וגבוה. מדובר בשכונה שאוכלוסייתה ממעמד סוציו אקונומי גבוהה.
ממוצע הכנסות ביחס לעיר הוא יותר גבוה בכ60% מיד אליהו לדוגמא. אי אפשר לשפוך עוד ועוד קומות כשהמסר הוא שהשכונה היא מקום לשימור. לשיתוף הציבור הגיעו בחרדה לצביון השכונה. בסופו של דבר מסמך המדיניות שאושר ב2014 קבל הטיה לא פשוטה לכיוון היזמי ואז נזעקו יזמי הנדל"ן נגד הועדה והגישו ערר בטענה כי אין מספיק זכויות בניה.
ספיר הנדלמן: לאחר תהליך ארוך הגענו להסכמה כוללת לגבי הפרויקט. החיים בברון הירש הם בלתי נסבלים. לדוגמא הביוב עולה על גדותיו. עמלנו קשה להשיג הסכמה עם אנשי הצוות, הגענו לפשרה עם תמורה של 25 מ'. לא רוצים יותר. זה לא מעניין אותנו שאנחנו מפסידים כסף. אם לא תאשרו את התיקון אנחנו נפול בין הכיסאות.
תושב: הצוות בדק עם הכלכלן, אנחנו מבקשים לתקן את העוול לאשר את תכנית הברון הירש.
יו"ר ועד השכונה: כשאושרה המדיניות כל דיון בתכנית היה על תנועה וחניה. אמרו שבמקביל תוכן תב"ע של תנועה וחניה. הולכים להכפיל את השכונה, אני מבקש שכל תכנית שתהיה תוגש לאחר אישור תוכנית התנועה וחניה.

דיון פנימי
ראובן לדיאנסקי: כל האירוע כאן הוא שהביאו את הברון הירש מהדלת האחורית. הדיון צריך להיות עקרוני, יש כמה סוגיות שהועלו. מגיעים לכאן תושבים שמתנגדים שיאשרו לתושבים אחרים זכויות לבריכה או תוספת עוד קומה ועוד כהנה וכהנה. כאן פתאום מביאים סעיף או נקודה בתוך התוכנית הכללית, שצריכה להיות מאוד כוללת ומאד הוליסטית ולא להביא את המדיניות בטיפין טיפין. אתם משנים כאן את המדיניות.
נתן אלנתן: מדובר על תיקון של 78-77 לא על שינוי כולל של המדיניות. הם מתייחסים אך ורק לבניינים של 3,4 קומות. יש מדיניות כוללת לשכונה שטעונה תיקון ספציפי לתמ"א 38. נקבעו כללים ורוצים לתקן משהו.

ראובן לדיאנסקי: במדיניות, לגבי הברון הירש כתוב שאנחנו מאשרים את ההריסה והבניה לפי 2.65.
נתן אלנתן: ב78 כתוב כך.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לראות את המדיניות באופן כולל. מה שקרה כאן שהביאו את הברון הירש מהדלת האחורית. בתיקון אין מילה על הברון הירש. בסופו של דבר תיקון 78 ותיקון המדיניות הוא כי רוצים לתת עוד קומה בברון הירש. ולכן אנחנו צריכים לבדוק אם אנחנו רוצים את התיקון על אף העובדה שסוכם לפני כמה שנים לאפשר ברמת אביב רק 2.5 קומות ולא 3.
ברגע שמגדילים בקומה אחת פרצתם את הגבולות. כל בנין בן 4-3 יוכל לעשות תמ"א 38 לפי 3.5 קומות אם נאשר.
ההצעה שלי להסיר מסדר היום. להשאיר את המדיניות הישנה ונבחן שוב את ענין הנפחיות הקומות והזכויות ואיך אנחנו תכנונית רואים את רמת אביב יחד עם הדיון לגבי ההנחיות המרחביות לשכונה.
נתן אלנתן: מה קשור נושא של עיצוב ושטח משותף לענין של הוספת עוד קומה?
מיטל להבי: מחזירים ודשים על רמת אביב וכל הזמן. משקיעים השקעה אדירה באזורים הללו. אם התירוץ כאן לתת לכמה מבנים עוד קומה, צריך לפתוח מדיניות התמ"א בכל העיר. איך אפשר להגיד ש2.65 קומות ברמת אביב זה לא רווחי. על זה מבוססים כל התחשיבים בארץ. זה המקום הכי יקר בארץ, מדובר כאן בתאוות בצע של יזמים וברצון של התושבים לקבל תמורה יותר גדולה בלי לשים שום דבר מכיסם. אני מתנגדת לתיקון הזה, זה לא ראוי ומבחינתי לא לדון בסוגיה הזו. לא במסגרת מדיניות ולא במסגרת כלום.
ראובן לדיאנסקי: גם כאן, אם יקבלו 2.65 ויצטרכו להוציא כסף לשדרג זה דבר מידתי וסביר.
שמואל גפן: אני בעד הוספת הקומה כדי שיוכלו לצאת מהבעיה.
נתן אלנתן: אני בעד הצעת ראובן ומיטל אבל בשונה מהאמירה שלכם, המדיניות הזו מיועדת לא רק לברון הירש. הבדיקה נעשתה באופן כללי לכל השכונה. קראתי את כל השמאויות והתייחסות התושבים והמסקנה שלי היא שבבניינים של 3 קומות (לא כמו בברון הירש) אין שום סיבה להוסיף עוד קומה , ב2.65 זה כן כלכלי. גם אם אתה מוסיף קצת מכיסך זה כלכלי. גם אם תקבל 18 מ' וגם אם תוספת של 25 מ' התמ"א תהיה כלכלית.
ראובן לדיאנסקי: מי שגמלאי 18 מ"ר יספיקו לו.
נתן אלנתן: אבל לגבי ה4 קומות שם כן צריך לתת עוד קומה כי זה לא כלכלי ולכן צריך להוסיף קומה.
ומסתבר גם שהמדיניות שלנו של תמ"א 38 צריכה לעבור תיקון בעקבות התיקון החדש של התמ"א 38 3א' שאושרה . לכן אני מציע לשוב ולדון לאחר שהתיקון של התמ"א 38 3א יוטמע במסמכים ויואב דוד יסיים את העבודה שלו בשכונה ובראיה כוללת נעשה תכנון.
מיטל להבי: כרגע לא נאשר את תוספת הקומות.
נתן אלנתן: כרגע לא מוסיפים שום קומה ולכן נשוב ונדון.
ראובן לדיאנסקי: מכיוון שהמדיניות של רמת אביב הישנה נמצאת גם אצל אדריכל העיר וגם אגף תב"ע צריך לעשות שולחן ולדון בתהליך של התיקון ולהגיע לועדה עם משהו גמור.
נתן אלנתן: אני לוקח על עצמי לזמן דיון עם אדריכל העיר והצוותים לפני שהנושא הזה יגיע לוועדה להחלטה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
יו"ר הועדה יקיים דיון בלשכתו עם אדריכל העיר, חברי הועדה וצוות התכנוני לפני שהנושא יחזור לדיון נוסף בועדה.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, יהודה המאירי מיטל להבי.