

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

**פרוטוקול מספר 0010-17
ז' אייר תשע"ז 03/05/2017 09:00 - 13:00**

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

| | | |
|-------------|--|---|
| השתתפו ה"ה: | הרב נתן אל נתן שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד יהודה המאירי גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד | מ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה |
| נכחו ה"ה: | עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' | מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו |
| חסרים: | אהרון מדואל ארנון גלעדי אסף זמיר מיכאל גיצין איתי פנקס ארד | חבר מועצה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה |
| משקיפים | עמי אלמוג עידן עמית עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד ארנון מוכתר | נציג הרשות למקרקעי ישראל החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר מבקר העירייה |

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



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

**פרוטוקול מספר 17-0010
ז' אייר תשע"ז 03/05/2017 09:00 - 13:00**

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

| תוכן סעיף | מספר עמוד | מספר סעיף |
|--|-----------|-----------|
| אישור פרוטוקול 17-0007 ב מיום 29/03/2017 | | |
| אישור פרוטוקול 17-0008 ב מיום 05/04/2017 | | |
| אישור פרוטוקול 17-0009 ב מיום 19/04/2017 | | |
| הפקעה לצורך הרכבת הקלה - תחנת קרליבך דיון בהפקעה - דיון רגיל | 1 | 1. |
| התנגדות לתכנית 502-0142976 בי/550 מתחם ביל"ו דיון באחר | 3 | 2. |
| מכבי יפו דיון בהתנגדויות | 6 | 3. |
| עמיגור - דרך השלום 98-100 דיון בהפקדה | 30 | 4. |
| אחימאיר 5-9 הריסה ובניה חדשה דיון בהתנגדויות | 38 | 5. |
| דפנה ארלוזורוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 54 | 6. |
| תכנית עיצוב ופיתוח מתחם ביי"ס בבלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 54 | 7. |

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה



כתובת:

רח' יצחק שדה 5-1, תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

| מצב השטח בפועל | הפקעה יעוד | שטח הפקעה במ"ר | שטח רשום במ"ר | בעלות | חלקה | גוש |
|---|------------|----------------|---------------|--------|------|------|
| השטח מהווה מדרכה, בחלקה מוגבהת מגובה הדרך וחלק ממבנה (פחון, במקור מחסן) ברח' יצחק שדה 5 בשימוש חברת איתוראן | דרך מאושרת | 143 | 1737.00 | פרטיים | 15 | 7077 |
| השטח מהווה מדרכה וחלק מחניון ברח' יצחק שדה 1 | דרך מאושרת | 114 | 521.00 | פרטיים | 79 | 7104 |

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 3639 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5757 מיום 31/12/2007 כ"ב טבת תשס"ח
תב"ע 3755 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6370 מיום 02/02/2012 ט' שבט תשע"ב
תמ"מ 1/5 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4268 מיום 25/12/03 ל' בכסלו התשס"ד

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 מחלקה 15 בגוש 7077, וחלק מחלקה 79 בגוש 7104 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 17-0010 ב'1 מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גלעד טבת : הפקעה לצורך הרכבת הקלה בצומת הרחובות קרליבך – יצחק שדה, הפקעה בשטח של יעוד דרך. הפקעה פחות מ-40%, חלק מהשטח מהווה חלק מחניון וחלק מדרכה ורמפה מוגבהת.

הועדה החליטה:

לאשר להפקיע בגוש 7077 חלקה 15 וגוש 7104 חלקה 79 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, יהודה המאירי, שמואל גפן, גל שרעבי

| | |
|--|-------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - התנגדות לתכנית 502-0142976 בי/550 מתחם ביל"ו | 03/05/2017 |
| דיון באחר | 2 - 17-0010 |

דיון בהתנגדות לתוכנית שמקודמת ע"י הועדה המקומית בת-ים בגבול עם יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית
מיקום:



התוכנית ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של בת ים, ממזרח לרח' בלפור וגובלת בצפון עם תל-אביב יפו

כתובת:

ישוב: בת ים
רח' ביל"ו 1, 2, 4, 6, 8, 10
רח' בלפור 9
רח' הולצברג שמחה 8, 10

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|--|
| 7146 | מוסדר | חלק | | 194 - 196, 200 - 203, 213, 216, 221, 270 |

שטח התכנית: 8.687 דונם

מתכנן: דודי גלור

יזם: ועדה מקומית, בת ים

בעלות: מדינת ישראל, עיריית בת ים, פרטיים

מצב השטח בפועל: 4 מבני מגורים בני 3-4 קומות ומבנה מתני"ס בן שתי קומות.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

שיפור איכות המגורים של תושבי המתחם ומתן אפשרות לתוספת יח"ד, תוך ניצול מירבי של יתרונות המיקום ובכללם הכניסה לעיר והקרבה לחוף הים; יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי ואיכותי המשלב שטחי מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; יצירת ציר ירוק עירוני ראשי לאורך רח' שמחה הולצברג שיעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- א. הריסת 4 מבני מגורים ומבנה מתנ"ס שכתובתם ביל"ו 2,4,6,8,10 בלפור 9 ושמחה הולצברג 8,10 ובניית 2 מבני מגורים חדשים תחתם ומבנה ציבורי חדש.
- ב. אפשרות להקמת 374 יח"ד, המהוות תוספת של 273 יח"ד למצב הקיים, מתוכם 10%-5% יתוכננו כיחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלויות ו- 20% יח"ד קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ג. קביעת גובה מירבי של 160+ מ' מעל פני הים - עד 39 קומות למבני המגורים על רחוב שמחה הולצברג, ומבנה ציבור בגובה של עד 60+ מ' מעל פני הים - עד 10 קומות במרכז המתחם.
- ד. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד', תוספת שצ"פ והעברה והגדלה של שטח למבנה ציבור.
- ה. קביעת מגרשים, השימושים המותרים, זכויות והוראות בנייה בכל יעוד קרקע.
- ו. קביעת שטח עיקרי למגורים בהיקף של 39,688 מ"ר כולל מרפסות ושטח למבנה ציבור בהיקף של 6,800 מ"ר.
- ז. קביעת שטחים לזיקות הנאה כולל הבטחת זכות מעבר להולכי רגל וכן שטחים לשימושים ציבוריים בקומות הקרקע של מבני המגורים.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והיחידה לתכנון אסטרטגי לאחר בחינת התכנון החדש)

להלן ההתנגדות המוצעת לתוכנית בי 550:

רח' שמחה הולצברג הינו ציר ירוק המאופיין בשדרה רחבה של כ-25 מ' בחלק הצפון מזרחי ושצ"פים נוספים בחלקו הדרומי של הרחוב. בנוסף הרחוב מאופיין בריבוי מבני ציבור כגון בית ספר, מתנ"ס, גני ילדים, גלריה לאומנות, בתי כנסת ומגרשים למבני ציבור שטרם פותחו. לאורך הרחוב מבני שיכון רבים וכמה מבנים בודדים משנות ה-90. תפיסת התכנון של הציר הירוק הוא מרחב משותף לתושבים של שתי הערים בת ים ותל אביב יפו כמרחב ציבורי המכיל שדרה ירוקה שמובילה לים המשולבת במבני ציבור רבים, המשרתים את כל התושבים תוך שימוש הדדי, ללא הבחנה של השייכות העירונית. בדברי ההסבר לתוכנית נכתב שהיא ממשיכה את השטח הציבורי הפתוח ברח' שמחה הולצברג, בפועל התוכנית הורסת את המתנס הקיים וממקמת את מבני הציבור בחלק האחורי הפונה לרח' בלפור ומאחורי שני מגדלים של 39 קומות על רח' שמחה הולצברג. כך שהתוכנית אינה מתייחסת ואף הורסת את התפיסה התכנונית של הציר הירוק ע"י שינוי מיקום מבנה הציבורי ובנוסף באם יוקמו המבנים הללו, תיוצר הצללה על השדרה ומבני הציבור (גני הילדים הקיימים) באופן הרסני. התוכנית מציעה בינוי החורג מכל תוכנית אחרת שקודמה באזור בתחום תל אביב-יפו ומציעה שני מגדלים של 39 קומות ברח"ק 10.7, הבינוי מהווה חריגה משמעותית לסביבה ויוצר תקדים הרסני בסביבתו. תוכנית המתאר לתל-אביב יפו שאושרה לאחרונה מאפשרת בחלקו הצפוני של רח' שמחה הולצברג בינוי של 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית של 1 עד 25 קומות ורח"ק מקסימלי 5 בתוכניות להתחדשות עירונית, על כן אין הלימה של התוכנית בי 550 לתכנון הקבוע בתוכנית תא 5000. בינוי מסוג זה של מגדלים בגובה כה חריג לסביבה ישפיע לדראון עולם על יפו וסביבתה הן ברמה הפיסית והן ברמה החברתית. אף מוסדות התכנון שדנו בתוכנית נתנו דעתם לנושא זה:

1. **הוועדה המחוזית**, בהחלטתה מיום 27.6.16, ציינה כי: *"התכנית חורגת ממדיניות הבנייה לגובה של העיר בת ים אשר אושרה בוועדה המחוזית ב-18.5.15. הוועדה רואה לנכון לאשר את החריגה ממדיניות זו לאור חשיבות ההתחדשות העירונית באזור ולאור חוו"ד שמאי הוועדה המחוזית. יחד עם זאת, לעת הכנת מסמך עיצוב נופי אדריכלי, תבחן האפשרות להנמיך את גובה המבנים".*
2. **הוועדה לשמירה על הסביבה החופית**, בהחלטתה מיום 11.1.17, ציינה כי *"לא נחה דעתה של הוועדה ביחס לגובה שני המבנים בתכנית בילו, (39 קומות), החורגים ב-9 קומות מעל הקבוע במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועדה המחוזית והולחף...הוועדה מחליטה כי לאור העובדה שהוראות התכנית כוללות שלב נוסף של הגשת תכנית מפורטת...ייקבע בהוראות התכנית כי לעת הדיון בוועדה המקומית יערך עדכון של דוח השמאות לעניין מספר הקומות הנדרשות בתכנית. בהתאם לדוח תחליט הוועדה המקומית על צמצום מספר הקומות תוך התייחסות למסמך מדיניות הבנייה לגובה".*

מבוקש :

- להתאים את הבינוי המוצע כך שתכנון הרחוב משני צידיו יבטא בצורה מיטבית והרמונית את תפקוד רחוב שמחה הולצברג כציר ירוק על מכלול ההיבטים הבאים :
1. להשאיר ולחזק את מבני הציבור על רח' שמחה הולצברג כחלק ממערך הציר הירוק.
 2. למקם את המגדלים על רח' בלפור כך שיקטינו את השפעתם על מבני המגורים של יפו, גני הילדים והשצ"פ האורכי לעניין ההצללה והמופע הפיזי.
 3. להקטין את גובה המבנים ולהתאימו לגובה המוצע בתוכנית תא 5000 כלומר 8 קומות ובמשורה עד 25 קומות.
 4. לצמצם את הצפיפות המוצעת של 80 יח"ד לדונם, ולהתאים את זכויות הבניה לרח"ק 5 בדומה לתוכנית המתאר תא 5000, שכן על פניו נראה כי אין יכולת נשיאה תשתיתית לצפיפות המוצעת.
 5. בהקשר זה, יש לבחון את העמסה על התשתיות העירוניות של תל אביב-יפו בהיבט של שטחי הציבור והתנועה. בהחלטת הוועדה המחוזית בתכנית מיום 27.6.16, נקבע כי תוגש בה"ת לתכנית זו וכי מסקנותיה יוטמעו במסמכי התכנית. מקריאת מסמכי התכנית לא ברור היכן מוטמעות מסקנות אלה.

בישיבתה מספר 0010-17ב' מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

שלומית זוננשטיין : מדובר על תוכנית שמקודמת ע"י הוועדה המקומית של בת ים, התוכנית שנמצאת מדרום לשכונת יפו ג' ברח' הגבול-שמחה הולצברג. רח שמחה הולצברג הוא ציר ירוק המוביל לים ומשרת את התושבים של שתי הערים ומשובצים בו מבני ציבור רבים לאורכו. בשטח האמור מתוכנן לקום 2 מגדלים. מציגה את השטח במפה המוצגת. התוכנית הורסת את המבנה הציבורי ממקמת אותו ברח' בלפור ובונה 2 מגדלים של 39 קומות מול שכונה יפו ג'.

הבינוי שבת ים מציעה הוא חריג לאזור, תוכנית המתאר של ת"א מגדירה באזור זה אזור להתחדשות עירונית עם בינוי של 8 קומות וחריגה נקודתית של 15 עד 25 ק'. התוכנית של בת ים מייצרת בינוי חריג לסביבתו וגורמת להצללה על גני הילדים ומבני המגורים בתחום העיר תל-אביב יפו. הצוות מציעה בהתנגדות לייצר בינוי תואם משני צידי הרחוב התואמת את תוכנית המתאר של ת"א יפו עד 25 קומות.

שמואל גפן : מה ההבדל בהצללה בין 25 קומות ל39 קומות.

ראובן לדיאנסקי : אחד הדברים המפריעים הוא כל ענין ההצללה ולכן אנחנו מתנגדים.

הועדה החליטה :

לאשר את הגשת ההתנגדות .

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

| התוכן | מס' החלטה |
|---|---------------------------|
| מכבי יפו תא/2725 - מכתב יפו דיון בהתנגדויות | 03/05/2017 3 - 0010-17 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

אזור התכנון תחום על ידי הרחבות נס לגויים מצפון, היינריך היינה (שלבים) ממזרח, רחוב עזה ובאר שבע ממערב ונחל שורק מדרום.



כתובות: תל אביב - יפו

נס לגויים 14-20

עזה 3-43

באר שבע 1-23

נחל עוז 18

נחל שורק 1-7

היינריך היינה 59-61א

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--|--------------------------------------|
| 6992 | מוסדר | חלק מהגוש | 7, 4, 3 | 17, 15, 8, 5 |
| 6993 | מוסדר | חלק מהגוש | --- | 15 |
| 7046 | מוסדר | חלק מהגוש | ,46, 44, 42, 41 ,50, 49, 48, 47 57, 51 | 56, 45, 43 |
| 7057 | מוסדר | חלק מהגוש | 31, 19 | ,21, 20, 10, 5, 1 .33, 29, 24, 22 |
| 7073 | מוסדר | חלק מהגוש | ,19, 18, 17, 16 55, 49 | --- |
| 7074 | מוסדר | חלק מהגוש | 91, 37, 36 | 60, 58 |

שטח התכנית: 153.617 דונם.

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים (1989)

יזם: מינהל מקרקעי ישראל + עיריית ת"א

בעלות: מינהל מקרקעי ישראל + עיריית ת"א + אחרים.

מצב השטח בפועל:

תחום התכנון הינו שטח מבונה בדלילות יחסית ומכיל מספר אזורים:

"מכבי יפ" – בחלקו הצפוני של המתחם שטח פתוח במקום בו היה קיים איצטדיון מכבי יפו, מגרש

האימונים וכן מבני שירות שכבר נהרסו במהלך השנים האחרונות.

רחובות עזה ובאר שבע -

בתחום שבין רחובות עזה ובאר שבע קיימים מבנים, רובם במצב ירוד, המשמשים בחלקם לעסקים, מוסכים, בתי מלאכה וכד' ובחלקם לבתי מגורים. המבנים בנויים בצפיפות נמוכה ורובם בני קומה אחת בבניה בלתי מוסדרת ומחומרים ארעיים. בסקר שנערך במקום זוהו שני 'בתי באר' לאורך רחוב עזה אשר מומלץ לקבוע אותם כמבנים לשימור במסגרת התכנית, שאר המבנים אינם בעלי ערך אדריכלי ואינם מיועדים לשימור.

רחוב נחל שורק -

בחלקו הדרומי של מתחם התכנון, הדופן הצפונית של רחוב נחל שורק מבונה ע"י מבני ציבור, כולל בייס ומרכז קהילתי. מצפון לשטחי הציבור קיים שטח ציבורי פתוח הכולל גם חורשת עצים גדולה, במקום נעשה סקר ומומלץ להשאיר חלק מן החורשה הקיימת ולפתח אותה כגינה ציבורית.

קו השפד"ן -

עובר בתחום התכנית, ברובו תחת דרך מאושרת (רח' באר שבע) ושטח לחניה, ובחלקו גם בשטח ביעוד

מגורים.

סביבה קיימת

ממזרח לתכנית – שכונת נווה עופר מן העבר השני של רחוב היינריך היינה. הבנייה לאורך הרחוב מתאפיינת ברצועה אקוסטית ירוקה שמאחוריה מבני מגורים בני 10-8 קומות, אין מסחר לאורך הרחוב בצד של נווה עופר. רחוב גרוסמן, אשר תוכנן כדרך שתתחבר לרחוב היינריך היינה אינו מחובר בפועל. מצפון לתכנית – בנייה נמוכה בת כ ארבע קומות מצפון לרחוב נס לגויים. באזור זה מקודמת תכנית ציבורית 'מתחם אייזנברג' אשר כוללת את כל השטח שעד מכללת תל אביב יפו ועד רחוב בן צבי. התכנית כוללת שדרה מרכזית מצפון לדרום שלאורכה מגורים מרקמיים, מבני תעסוקה, מעונות סטודנטים ושטחי מסחר.

ממערב לתכנית – ממערב לתכנית נמצא מרכז קהילתי 'בית צ'רנר' אשר חלק מן השטח שלו כולל בתחום התכנית. ממערב אליו נמצא מתחם 'חסידי אומות העולם' אשר נמצא בשלבי פיתוח מתקדמים. מתחם זה כולל מבני מגורים ומסחר לאורך שד' ירושלים.

מדרום לתכנית – שכונת יפו א' (דקר) אשר כוללת בעיקר מבני מגורים באופי של שיכונים משנות ה-60.

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית המתאר של ת"א אזור התכנית מיועד למגורים ברובו עם אזור מעורב לאורך רח' שלבים וסימון של מוקד ציבורי. רחוב גרוסמן מסומן כחיבור של נווה עופר מערבה אל שדרות ירושלים וכולל ציר ירוק להולכי רגל ואופניים. הבנייה הממוצעת במתחם על פי תכנית המתאר היא בת 8 קומות למעט הרצועה שלאורך שלבים.
מצב תכנוני קיים:

הבסיס הסטטוטורי של מתחם התכנון היא תכנית מתאר 432 שפורסמה למתן תוקף ב- 04.08.1960 ותכנית מתאר 720 שפורסמה למתן תוקף ב- 25.04.1969. התכניות ייעדו האזור למגורים אך לא קבעו זכויות בניה והתנו את הבניה בהכנת תכניות מפורטות בסמכות מקומית. במתחם קודמו לאחר מכן תכניות מפורטות המתייחסות לקטעים שונים אשר החשובות שבהן הינן:
תכנית מס' 576:
מתייחסת לחלק הדרום מזרחי של התכנית וקובעת בו את איזור בנייני הציבור וכן שצ"פ בצמוד לו.
תכנית מס' 1030:
תכנית המרחיבה את השטח לבנייני ציבור וכן אזור מגורים בסמוך. שב"צ: 90% שטח בניה ב- 3 קומות (הועדה המחוזית רשאית לאשר 45%).
תכנית מס' 1123:
קובעת בתחום התכנית שני מגרשי מגורים וכן שצ"פ (בו מצוי מגרש האימונים של מכבי יפו).
תכנית מס' 1780:
תכנית המתייחסת לאזור הצפוני של התכנית וקובעת בו שצ"פ ושטח ספורט, בו מצוי איצטדיון מכבי יפו ומתחם לחנייה ציבורית.

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון:**

1. פיתוח רצף שטחים עירוני ביפו, מזרחית לשד' ירושלים, ע"י הקמת שכונת מגורים חדשה המשתלבת במרקם העירוני הקיים, ע"מ לייצר הזדמנות לשיפור דיור לתושבי הסביבה וכן כניסת אוכלוסיה נוספת לאזור.
2. פינוי שימושים מטרדיים, כגון מוסכים ובתי מלאכה ומבנים בלתי חוקיים, ע"מ לשפר את איכות החיים במקום ובסביבתו.
3. שיפור ופיתוח המרחב הציבורי באזור ע"י התוויית מערכת דרכים הקושרת את המתחם המתוכנן עם סביבתו, הקצאה מתאימה של שטחי ציבור, בנויים ופתוחים, המייצרים רצף של חללים עירוניים פתוחים החוצה את המתחם וקושר אותו לרשת העירונית, וכן מאפשרים שימור של חורש טבעי קיים בשטח ושל בתי הבאר הקיימים במתחם, בשילוב עם השכונה המתוכננת.
4. יצירת חיבור מזרח-מערב דרך התכנית על ידי ציר ירוק עם עדיפות להולכי רגל שיחבר בין נווה עופר, מרכז קהילתי בית צ'רנר ומתחם חסידי האומות על שדרות ירושלים
5. יצירת חיבור צפון-דרום על ידי המשך השדרה המרכזית המתוכננת במתחם 'אייזנברג' אל תוך תכנית 'מכבי יפו'
6. פיתוח רחוב היינריך היינה כרחוב עירוני פעיל על ידי הגדרת הבינוי כדופן לרחוב וקביעת שטחי מסחר לאורכו.
7. שימור בתי באר בתחום התכנית

פירוט יעודים/שימושים:

מגורים ד' (כולל שפ"פ), מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, ודרכים.

טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | |
|------------|---------|--------|-----------------------|---------|--------|
| שם היעוד | שטח מ"ר | אחוזים | שם היעוד | שטח מ"ר | אחוזים |
| דרכים | 39,523 | 25.73 | דרכים | 59,674 | 38.8 |
| חניה | 11,170 | 7.27 | --- | --- | --- |
| שצ"פ | 43,759 | 28.49 | שצ"פ | 25,212 | 16.4 |
| שטח ספורט | 17,384 | 11.32 | --- | --- | --- |
| מבני ציבור | 10,939 | 7.12 | מבנים ומוסדות ציבור | 24,709 | 16.1 |
| מגורים | 30,842 | 20.08 | מגורים ד' (כולל שפ"פ) | 44,022 | 28.7 |

| | | | | | |
|-----|---------|------|-----|---------|------|
| 100 | 153,617 | סה"כ | 100 | 153,617 | סה"כ |
|-----|---------|------|-----|---------|------|

זכויות בניה:

| שטחי שירות | | | | שטח עיקרי | | | | יעוד | |
|---------------------------|---------|-------------------|-----------------------|-----------|------------|-----|--------------------------|---------|--------------------|
| מתחת לקרקע ⁽²⁾ | | מעל הקרקע | | סה"כ | מתחת לקרקע | | מעל הקרקע ⁽³⁾ | | |
| % | מ"ר | % | מ"ר | מ"ר | % | מ"ר | % | | |
| 400 | 185,360 | 44 ⁽¹⁾ | 57,360 ⁽⁴⁾ | 129,060 | --- | --- | כ-290 | 129,060 | מגורים |
| --- | --- | 30 | 1,200 | 4,000 | --- | --- | 30 | 4,000 | מסחר (בקומת הקרקע) |
| 300 | 74,127 | 40 | 15,814 | 39,534 | --- | --- | 160 | 39,534 | שב"צ |

(1) % מהשטח העיקרי.

(2) % משטח הקרקע.

(3) בנוסף יוגדר שטח של עד 21,510 מ"ר שטח עיקרי עבור גווטראות מקורות (מחושב לפי 15 מ"ר בממוצע ליח"ד).

(4) 40 מ"ר ליח"ד.

יח"ד:

צפיפות: 9 יח"ד לדונם ברוטו. 32.5 יח"ד לדונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד: 90 מ"ר עיקרי.

מספר יח"ד ששטחן 35-50 מ"ר: 0

מספר יח"ד ששטחן 50-68 מ"ר: 287 (20%)

מספר יח"ד ששטחן 68-120 מ"ר: 1004 (70%)

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 143 (10%)

סה"כ יח"ד: 1434

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: קרקע + 5 קומות + גג, דרך קרקע + 8 קומות + גג,

עד: קרקע + 16 קומות + גג

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- גובה:** התכנית המוצעת כוללת שיפור של התכנון שאושר בועדה המקומית ב 2005 בנושא גובה הבניה. נפחי הבניה הותאמו לצורך השתלבות בסביבה הקיימת, כך שהחלק המערבי של הבינוי יהיה הנמוך ביותר – 5-6 קומות ובניה חלקית על הגג. רצועת הבינוי שלאורך רחוב היינריך היינה ונס לגויים תכלול חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע ומעליה מגורים בגובה של 8 קומות וקומת גג חלקית. במרכז התכנית וסביב לשטח הציבורי הפתוח ממוקמים המבנים הגבוהים שגם הם הונמכו (ביחס לתכנון המקורי) לגובה של 16 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית
- צפיפות:** גודל יח"ד הדיור הממוצע בתכנית הוקטנה ל 90 מ"ר שטח עיקרי שמשמעותו שטח דירה ממוצע של 102 מ"ר כולל ממ"ד. מוצע לאפשר הקטנה נוספת של גודל יח"ד ממוצע ל 80 מ"ר שטח עיקרי, על מנת שגודל הדירה הממוצעת בתכנית יהיה דירת 3 חדרים.

3. **שטחי ציבור:** התכנית המובאת לאישור שיפרה באופן משמעותי את מאזן שטחי הציבור ביחס לתכנית שהוצגה ב 2005. הורחב שטח בית הספר החלק הדרומי של התכנית, הורחב השטח של המרכז הקהילתי בית צ'רנר, נקבעו שטחים ציבוריים פתוחים שכוללים את החורשה הקיימת ונקבעו שני מגרשים לגני ילדים בתחום התכנית.
4. **דיוור בר השגה:** מוצע כי השיווקים בתחום התכנית יכללו הקצאה של כ 10% מן הדירות על פי הקריטריונים לדיוור בר השגה שיהיו תקפים בעת אישור התכנית. תנתן העדפה למתכונת של דב"י להשכרה.
5. **מגרש מיוחד:** התכנית כוללת מגרש ביעוד 'מגרש מיוחד' אשר השימושים בו יהיו : דירות להשכרה, מעונות סטודנטים ושימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת ורווחה. חלופה של השכרה ומעונות סטודנטים תהיה כפופה לחתימת הסכם עם עיריית ת"א לגבי הפעלה וניהול של הדירות לאורך זמן. במגרש זה בלבד יותר גודל ממוצע של יחידת דיוור 65 מ"ר עיקרי.
6. **שימור:** במסגרת התכנון זוהו שני בתי באר אשר מיועדים לשימור, הוראות התכנית יכללו הנחיות לגבי תיעוד ושימור המבנים.
7. **שלביות:** התכנית כוללת מסמך שלביות ביצוע אשר יוצר התניות בין פיתוח השטחים הפתוחים בתכנית ופינוי השטחים הפתוחים על מנת לשפר את סיכויי מימוש התכנית ולמנוע מצב שבו יפותחו השטחים הפתוחים בלבד.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כללי : שכונת המגורים מכילה מינימום צירי תנועה חוצה של רכבים, אלא לצורך גישה למגרשים, ובאופן בו מע' התנועה מתחברת לרשת הדרכים העירונית.

הגישה אל תוך השכונה הינה באמצעות דרך מוצעת חדשה הנפרצת מצפון לדרום מרח' נס לגויים (בהמשך לכביש מתוכנן במתחם אייזנברג הצפוני), כאשר מכביש זה מתחברים למע' תנועה פנים שכונתית (כביש מקביל לדרך שלבים) עם גישה לכל מבני מגורים.

צירי התנועה האנכיים מלווים בצירים ירוקים של תנועת הולכי רגל ואופניים, המחברים את השטחים הירוקים במתחם.

בנוסף, ציר תנועה ירוק רחב חוצה את השכונה ממזרח למערב, ומהווה גישה עיקרית להולכי רגל משדרות ירושלים ועד רחוב שלבים.

חניה : בכל מגרשי המגורים תנתן עדיפות לחניה תת קרקעית במרתפי חניה עבור הדיירים ואורחי הבניין. חניה עילית תהיה לצורך חניה מזדמנת בלבד. בתחום השצ"פ תותר אפשרות לחניה תת קרקעית לצרכי הציבור.

איכות סביבה:

הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית תותנה בתקנות המשרד לאיכות הסביבה ועמידה בהוראות עיריית ת"א יפו לגבי בנייה ברת קיימא.

טבלת השוואה :

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|--|---|--------|-------------------|
| מגורים 290% (כולל מסחר 30%) שטח לבניני ציבור 160% | מגורים (1) שטח לבניני ציבור : 90% | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| למגורים : 129,060 מ"ר עיקרי (כולל שירות) 186,420 + 21,510 עבור גוזזטראות מקורות למסחר : 4,000 מ"ר עיקרי (כולל שירות) 5,200 לשב"צ : 39,534 מ"ר עיקרי (כולל שירות) 55,348 בסה"כ בתכנית : 172,594 מ"ר עיקרי (כולל שירות) 246,968 + 21,510 עבור גוזזטראות מקורות | למגורים (1) שטח לבניני ציבור 9,845 בסה"כ בתכנית : 9,845 | מ"ר | |
| ל"ר | למגורים (1) 80% לקומת מרתף . לשב"צ : 30% לקומה טיפוסית (ועדה מחוזית רשאית להגדיל ל- 45%) | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
| ל"ר | למגורים (1) לשב"צ : 9,845 מ"ר | מ"ר | |

| | | | |
|---|---|-------|----------------|
| למגורים : עד קרקע + 16 קומות + קומת גג מתחת לכניסה הקובעת : 4 לשב"צ : מעל לכניסה הקובעת : 4 מתחת לכניסה הקובעת : 4 | למגורים (1) מתחת לכניסה הקובעת : 2 לשב"צ : מעל לכניסה הקובעת : 3 מתחת לכניסה הקובעת : 2 | קומות | גובה (מקסימלי) |
| לי"ר | למגורים : 2.3 מ' . 4 מ' לקומת מרתף לשב"צ : 4 מ' לקומת מרתף | מטר | |
| לי"ר | --- | | תכסית |
| כ-2,251 (1,964 פרטיים + 287 לאורחים) | --- | | מקומות חניה |

(1) ע"פ תכנית 720 זכויות בניה יקבעו בתכנית מפורטת עתידית.

זמן ביצוע :

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה .

חוו"ד צוות :

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. בחינה של תמהיל יחידות הדיור והתרה של הקטנת יח"ד הממוצעת עד ל 80 מ"ר עיקרי
2. יש לתקן את תכנית התנועה על מנת להקטין את רוחב הרחובות לרוחב אופייני בשכונות הסובבות, להקטין את מספר מעגלי התנועה ולתת עדיפות למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. יש להקטין את תכסית השטח המיועד לדרכים בתכנית. יש לצמצם את מספר החניות העיליות, בעיקר בדרכים החוצות את השטחים הפתוחים.
3. יש לתקן את הבינוי המוצע כך שתנתן עדיפות לבינוי מלווה רחוב היוצר דופן לרחוב בכל הרחובות הראשיים ולחייב חזית מסחרית בעומק שלא יקטן מ 5 מ' ורוחבה לא יקטן מ 2/3 רוחב המבנה.
4. יש לעדכן סקר פיננסיים ובעלויות ולעדכן את תכנית השלביות בהתאם
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית ותכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0031-12ב' מיום 05/12/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הלל הלמן: מציג את התכנית.
מוטי כסיף: ממשיך להציג את התוכנית.
שמואל גפן: כמה הרוחב של הרצועה הירוקה?
הלל הלמן: בערך 20 מ'.
שמואל גפן: הבניינים הצהובים מחוברים.
מוטי כסיף: זוהי בניה מירקמית.
שמואל גפן: יוצאת כאן חומה של 40 מ'.
מוטי כסיף: שוב, זוהי בניה מרקמית ולא חומה.
מבחינת בעלויות יש 30% בעלויות של העיריה.
דורון ספיר: מה גודל דירה ממוצע.
מוטי כסיף: גודל דירה ממוצע 90מ'. תקן החניה 1.5 לדירות קטנות ו2 לדירות גדולות.
דורון ספיר: מציע לשפר את התכנון ונתאים אותו לסביבה. לשפר את הבינוי הדרכים הצירים הירוקים וכד'. לגבי יח' הדיור כדי לשקול להוסיף יחידות דיור כפי שהוספנו בנס לגויים.
הלל הלמן: המלצה שלנו להגיע לדירות של 80מ' פלדלת. הכוונה שטח עיקרי + ממ"ד.
דורון ספיר: נס לגויים כמה אישרנו?
פריד אביגדור: חייבים לראות את המינון, צריכים לבדוק מה היחסים בין הדירות.
הלל הלמן: המלצנו להקטין את הצפיפות.
דורון ספיר: אפשר להציע שיקבע בעת קבלת החלטה לתוכנית עיצוב.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את המלצת מהנדס העיר לרבות גודל דירה ממוצע של 80 מ' עיקרי, לא כולל ממ"ד. תמהיל הדירות המדוייק יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, מאיר מוזס ואהרון מדואל.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 839 מיום 25/07/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7401 בעמוד 1539 בתאריך 15/12/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|------------|------------|
| 21/12/2016 | ישראל היום |
| 21/12/2016 | הארץ |
| 22/12/2016 | העיר |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| רחוב אשדוד 10 תל אביב - יפו 6815809 | אורי וניצה אלפסי |
| רחוב באר שבע 21 תל אביב - יפו 6815723 | יעקב פריז |
| לינקולן 20 תל אביב 6713412 | נתן מאיר עו"ד |
| רחוב ויצמן 4 תל אביב - יפו 6423904 | עו"ד אריאל פלביאן |
| השלושה 2 תל אביב 6706054 | עמי אסנת עו"ד |

התנגדות שיכון ובינוי

מעמד משפטי לפי התנגדות: טענות לזכות במקרקעין לפי סעיף 195-196 לחוק התו"ב

| סעיף | סעיפי התנגדות | מהות ההתנגדות | המלצה | מענה להתנגדות |
|------|---------------|---|---------------|--|
| 1א | ב' 7-10 | הטענה הינה לזכות בעלות בגוש 6992, חלקה 4. | לדחות התנגדות | <p>באשר לטענות שיכון ובינוי לעניין זכויות במקרקעין, על פיהן טוענת היא לקבלת זכויות קנייניות במסגרת התכנית (כמו גם להיכלל בטבלת ההקצאה), הרי שמדובר בטענות קנייניות במהותן (המוכחות על ידי העירייה), הדורשות הכרעה בערכאה המוסמכת לכך ואין דינן להתברר במסגרת הליך תכנוני זה באשר בהתאם לדין סמכות מוסד תכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, ואין הוא מוסמך לדון בשאלות קנייניות.</p> <p>באשר לטענות לגבי עריכתה של טבלת ההקצאה, כמו גם אי הכללתה של שיכון ובינוי בטבלה, יוסבר כי טבלת ההקצאה נערכה כדין ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009 המורות על הכללת אך ורק בעלים רשומים בנסח הטאבו בחלקות עליהם חלה התכנית.</p> <p>כשאלו הם פני הדברים, ומאחר ושיכון ובינוי אינה רשומה כבעלים בנסח הטאבו בשטח התכנית, ומשחלקה 4 בגוש 6992 רשומה כולה בבעלות עיריית תל אביב בלבד, הרי שאין ולא היה מקום בהתאם לדין להכלילה בטבלת ההקצאה של התכנית לאיחוד וחלוקה, שהינה בהסכמת כל הבעלים, ויש לדחות את הטענות בעניין זה.</p> <p>יוסף כי, טבלת הקצאה במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה לא נועדה לפתור מחלוקות ודרישות משפטיות אלא הינה כלי תכנוני בלבד אשר יש להתייחס במסגרתו בהתאם לדין אך ורק לבעלים וחוכרים הרשומים כבעלי זכויות בפנקסי המקרקעין.</p> |

| | | | | |
|---|---------------|---|----------|----|
| <p>יש לדחות את הטענה. מדובר בטבלת הקצאה במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים (מכיוון שכל הבעלים הרשומים נתנו הסכמתם). לפיכך, היא נערכה בהתאם לסעיף 5 לתקנות התו"ב (תכנית לאיחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009 המפנה לטופס 2 שבתוספת לתקנות, אשר אינו מחייב התייחסות לשווי החלקות במצב הנכנס והיוצא.</p> <p>ודוק, אין המדובר בטבלת איזון והקצאה במסגרת תכנית שלא בהסכמת בעלים, שכן זו צריכה להיות ערוכה, בהתאם לסעיף 4 לתקנות המפנה לטופס מספר 1 לנספח לתקנות, באופן המחייב לכלול, בן היתר, לנקוב בשווי החלקות במצב הנכנס והיוצא. יוער, למעלה מן הצורך, כי גם טבלת הקצאה בתכנית שלא בהסכמת בעלים אינה צריכה לכלול ערכים כספיים ומשכך, קל וחומר שאין חובה לעשות כן במסגרת טבלת הקצאה לתוכנית זו שהינה טבלה בהסכמת בעלים.</p> | לדחות התנגדות | נטען כי יש לראות בתכנית תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה להוסיף לטבלת ההקצאה ערכים כספיים מפורטים | ב' 11-12 | 2א |
| <p>מדובר בטענות שמהותן קניינית אשר אין דינן להתברר בפני מוסד תכנון שאינו מוסמך לדון בהן (ראה מענה להתנגדות בסעיף 1א לעיל).</p> <p>בנוסף, שיכון ובינוי טוענת בין היתר טענות עובדתיות חלופיות – פעם טוענת לזכויות מכח סעיף 196 לחוק התכנון והבנייה ופעם שומרת על זכותה לטעון לזכויות מכח סעיף 195 לחוק.</p> <p>השתת ההתנגדות על סעיפים 195 ו/או 196 לחוק התכנון והבנייה באופן מצטבר או לחילופין הינה בגדר העלאת טענות עובדתיות חלופיות אשר אינן יכולות לדור בכפיפה אחת. וכל כך למה? האחת (סעיף 195) חלה על מקרה בו המקרקעין נרכשו בתמורה. השניה (סעיף 196) חלה על מקרה בו המקרקעין הופקעו ללא תשלום תמורה.</p> <p>הנה כי כן, קבלת תמורה או העדרה עומד בליבם של סעיפים אלו ונראה כי שיכון ובינוי עדיין לא גיבשה עמדה, האם קיבלה תמורה בגין המקרקעין אם לא, מה שלא מפריע לה להעלות טענות אלו במסגרת זו.</p> | לדחות התנגדות | השבת החלקה בהתאם לסעיף 196 לחוק התו"ב | ד' 36-46 | 3א |
| <p>הטענה שגויה, לא בוצעה כל הקצאה בתמורה לשטחים ציבוריים.</p> | לדחות התנגדות | התכנית נותנת זכויות כנגד יעוד ציבורי מאושר | 44 | 4א |
| <p>ראה מענה להתנגדות בסעיף 3א לעיל.</p> | לדחות התנגדות | זכאות למימוש זכויות בהתאם לסעיף 195 | ד' 47 | 5א |

| | | | | |
|--|------------------|---|------------------------------|----|
| ראה מענה בסעיף א1 לעיל. | לדחות התנגדות | אי הכללת שיכון ובינוי בטבלת ההקצאה של התכנית | סעיף ה' 1 סעיף ה' 2 | א6 |
| ראה מענה להתנגדות בסעיפים א1- א2 לעיל. הטענה שגויה. כאמור יש להבחין בין טבלת <u>הקצאה</u> <u>ואיזון</u> בהליך ללא הסכמת בעלים לטבלת <u>הקצאה</u> בהסכמת בעלים (שזו הטבלה במסגרת התכנית דן) ומשכך לא נפל פסול חוקי בעריכתה. | לדחות התנגדות | טבלאות ההקצאה שצורפו לתכנית נוגדות את הוראות הדין | סעיף ה' 3 | א7 |
| במהות מבקשת שיכון ובינוי זכויות לפי סעיפים 195-196 לחוק מדובר בטענה במישור המשפטי אזרחי כחלק ממערכת הסכמים, בין שיכון לבינוי לעירייה (טענה המוכחשת). מכל מקום, אין מחלוקת כי נכון למועד עריכת טבלת ההקצאות, שיכון ובינוי אינה רשומה בנסח הטאבו כבעלים בחלקה. משכך, גם אם קיימת טענה לזכות קניינית הרי שבירורה אינו קשור ואינו כרוך כלל בטבלת ההקצאות של התכנית ו/או אופן עריכתה שנעשה כדין. | | | | א8 |

| המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל | | | | |
|---------------------------------|---------------|--|--------------------|---|
| מעמד משפטי לפי התנגדות: | | | | |
| סעיף | סעיפי התנגדות | מהות ההתנגדות | המלצה | מענה להתנגדות |
| 1ב | | יש לערוך תיק תיעוד מתחמי כבסיס להכנת התכנית | לדחות התנגדות | במהלך קידום התכנית נערכה בחינה של המבנים הקיימים בשטח התכנון, וסקירת תצלומים ותכניות היסטוריות. המבנים שנמצאו ראויים לשימור סומנו לשימור בתכנית. |
| 2ב | | התכנית אינה מתייחסת לגוש 6992 חלקה 5 המוגדר כשטח עתיקות מוכרז ולמבני אבן בעלי ערך בתחום התכנית | לדחות התנגדות | התכנית תואמה עם רשות העתיקות וקיבלה את אישורה. יערך תיאום נוסף עם רשות העתיקות טרם ביצוע עבודות בשטח. רוב השטח המוגדר כאתר היסטורי נתון בתחום רחוב היינריך היינה הסלול ורוב המבנים בתחום זה נהרסו בעבר. התייחסות רשות העתיקות היא לממצאים העשויים להימצא מתחת לקרקע (מלפני שנת 1700), הבינוי הקיים מעל הקרקע אינו מהווה חלק מהאתר ההיסטורי. |
| 3ב | | לא קיים סקר הבוחן ערכים לשימור של מבני ציבור בעלי מורשת בניה היסטורית כגון בית צ'רנר ובית ויצ"ו איטליה. | לדחות התנגדות | מבנים אלו נסקרו במסגרת סקר מקיף של מבנים ברוטליסטים שנעשה ע"י מחלקת השימור, בית צ'רנר ובית ויצ"ו איטליה נמצאים ברשימה זו. התכנית לא מסמנת את המבנים להריסה. |
| 4ב | | סעיף 4.3.2 בהוראות התכנית. מגדיר הנחיות לשימור בתי הבאר. מבוקש להגדיר לשימור גם את החללים הפנימיים ולא לאפשר תוספות בניה למבנה. מבוקש כי כל טיפול במבנה יאושר בהתאם להמלצת ועדת שימור עירונית. | לקבל התנגדות בחלקה | שימור המבנים יתואם ויאושר ע"י מחלקת השימור בעריית ת"א יפו. התכנית כוללת הוראות לשימור המבנים. מוצע להוסיף בהוראות התכנית כי לא יותרו שינויים פנימיים ותוספת בניה ע"י המבנים למעט אלמנטי שחזור, הנגשה וחיזוק ותוספות שידרשו לצורך השמשת המבנה. השימור יכלול את מרכיבי בית הבאר כולל אלו שמעבר למעטפת הבניין. |
| 5ב | | מבוקש להוסיף למסמכי התכנית נספח בינוי מפורט לבניינים לשימור שיגדיר את תפקודם ואופן הטיפול בהם וכן את השפעת הבינוי הסמוך להם, בתוך המגרש הציבורי ומחוצה לו וכן את תפקודם ביחס לדרך הסמוכה. | לקבל התנגדות בחלקה | נספח הבינוי בתב"ע הינו מנחה בלבד. מוצע להוסיף להוראות התכנית הנחיה כי אופן הטיפול המפורט במבנים לשימור בתאי שטח 203-205 יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת תכנית העיצוב, בהיתרים ובלייווי הבניה בפועל. |

התנגדות ניצה ואורי אלפסי

מעמד משפטי לפי התנגדות: דיירים מוגנים, רחוב אשדוד 10.

| מענה להתנגדות | המלצה | מהות ההתנגדות | סעיפי התנגדות | סעיף |
|---|---------------|---|---------------|------|
| <p>העלאת טענות ע"י דייר מוגן במהלך התנגדות לתכנית מחייבת הלכה למעשה הכרעות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה וזאת בשני מישורים:</p> <p>א. המישור הקנייני - חוזי- האם בכלל מדובר בדייר מוגן על פי הגדרתו כחוק, והאם הוצגו כל הראיות הנדרשות לכך.</p> <p>ב. אם עובר הטוען לזכויות מכח דיירות מוגנת, את השלב הראשון הנ"ל הרי שנדרשת הכרעה קניינית בהיקף זכויותיו בהתאם לטענותיו וזאת ייעשה בהכרעה שבין הטוען לזכויות מעין אלו לבין בעלי המקרקעין, בפני הערכאה הנוגעת להכרעות מסוג זה.</p> <p>ואולם, ההכרעה, שהינה הכרעה קניינית- חוזית בשתי השאלות הנ"ל, אינן בסמכות וועדה זו אלא בסמכות הערכאות המוסמכות לכך.</p> <p>לא זו אף זו- נקבע בפסיקה כי אשר לדייר מוגן, אשר גם אם מוכחת זכותו לפי חוק הגנת הדייר, הרי שאינו זכאי להקצאת זכויות בהליך של חלוקה מחדש ולכן הדיירים המוגנים אינם נכללים בטבלת ההקצאה הכוללת את הבעלים הרשום עפ"י נסח הטאבו.</p> | לדחות התנגדות | פגיעה בזכויות דייר מוגן | 1,12 | ג1 |
| <p>הבינוי הקיים מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע. התכנית המוצעת מגדירה בניה רוויה התואמת את תפיסת התכנון העירונית העדכנית לאזור זה.</p> <p>הבינוי המוצע עונה על הצורך בהתחדשות האזור ועל הדרישה למגורים לתושבי העיר והקצאת שטחי ציבור ראויים.</p> <p>שילוב בנייה צמודת קרקע באזור זה אינו מאפשר ניצול ראוי של הקרקע כמשאב עירוני וציבורי מוגבל.</p> | לדחות התנגדות | התכנית פוגעת באורח החיים ואופי הבינוי הקיימים בשכונה ותגרום לצפיפות ויקר מחיה. לא נבחנו חלופות מותאמות למאפיינים הקיימים. | 2,3,9,10 | ג2 |
| <p>התכנית לוותה בבה"ת (בחינת השלכות תחבורה) שאושרה ע"י משרד התחבורה, כמו כן אושר בה"ת גם לתכניות סמוכות. תנאי לקבלת היתרי בניה במסגרת התכנית יהיה השלמת פרויקטי תחבורה סמוכים, כמצוין במסמכי התכנית. מדיניות עיריית תל אביב ומשרד התחבורה נשענות על עידוד תחבורה ציבורית ולא על העדפת רכב פרטי ובכך מושקעים משאבים רבים בסמוך לתכנית. ציר שלבים הנושק לתכנית ממזרח, מתחדש בימים אלו וכולל נת"צ, בשדרות ירושלים ממערב לתכנית מקודם הקו האדום של הרק"ל. מדרום לתכנית קיימת תחנת רכבת וולפסון. התכנית נהנית מגישה מצוינת לכל אמצעי התחבורה הציבורית.</p> | לדחות התנגדות | התכנית תגרום לעומסי תנועה ועומסים על התשתיות. | 4 | ג3 |

| | | | | |
|---|----------------------|---|----------------|-----------|
| <p>ראה סעיפים 1ג לגבי טענות קנייניות וסעיף 2ג לגבי בניה צמודת קרקע:</p> <p>1ג: העלאת טענות ע"י דייר מוגן במהלך התנגדות לתכנית מחייבת הלכה למעשה הכרעות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה וזאת בשני מישורים:</p> <p>א. המישור הקנייני - חוזי- האם בכלל מדובר בדייר מוגן על פי הגדרתו כחוק, והאם הוצגו כל הראיות הנדרשות לכך.</p> <p>ב. אם עובר הטוען לזכויות מכח דיירות מוגנת, את השלב הראשון הנ"ל הרי שנדרשת הכרעה קניינית בהיקף זכויותיו בהתאם לטענותיו וזאת ייעשה בהכרעה שבין הטוען לזכויות מעין אלו לבין בעלי המקרקעין, בפני הערכאה הנוגעת להכרעות מסוג זה.</p> <p>ואולם, ההכרעה, שהינה הכרעה קניינית- חוזית בשתי השאלות הנ"ל, אינן בסמכות וועדה זו אלא בסמכות הערכאות המוסמכות לכך.</p> <p>לא זו אף זו- נקבע בפסיקה כי אשר לדייר מוגן, אשר גם אם מוכחת זכותו לפי חוק הגנת הדייר, הרי שאינו זכאי להקצאת זכויות בהליך של חלוקה מחדש ולכן הדיירים המוגנים אינם נכללים בטבלת ההקצאה הכוללת את הבעלים הרשום עפ"י נסח הטאבו.</p> <p>2ג: הבינוי הקיים מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע. התכנית המוצעת מגדירה בניה רוויה התואמת את הנחיות תכנית המתאר תא/5000 ואת תפיסת התכנון העירונית העדכנית לאזור זה.</p> <p>הבינוי המוצע עונה על הצורך בהתחדשות האזור ועל הדרישה למגורים לתושבי העיר והקצאת שטחי ציבור ראויים.</p> <p>שילוב בנייה צמודת קרקע באזור זה אינו מאפשר ניצול ראוי של הקרקע כמשאב עירוני וציבורי מוגבל.</p> | <p>לדחות התנגדות</p> | <p>מבוקש להקצות בתכנית צמודי קרקע לטובת הדיירים הקיימים</p> | <p>5,12</p> | <p>4ג</p> |
| <p>התכנית משנה את אופי המקום בהתאם לתפיסות התכנון העדכניות.</p> | <p>לא רלוונטי</p> | <p>פגיעה באורח חיים</p> | <p>6,13</p> | <p>5ג</p> |
| <p>מדובר בטענה קניינית ולא תכנונית אשר בירורה אינו קשור לאישור התכנית בוועדות התכנון.</p> | <p>לדחות התנגדות</p> | <p>פגיעה בקניין בניגוד לחוק</p> | <p>7,11,14</p> | <p>6ג</p> |
| <p>התכנית קודמה בטרם נקבעו סטנדרטים מובנים לשיתוף ציבור מעבר הקבוע בחוק. טרם הפקדת התכנית נערכו שני מפגשים עם התושבים בהם הוצגה התכנית וניתן הסבר מפורט על הליך ההתנגדות העומד בפני התושבים. זכות הטיעון של המתנגדים לא נשללה וטיעוניהם נשמעים בהתאם לחוק במסגרת ההתנגדויות.</p> | <p>לדחות התנגדות</p> | <p>לא נעשה הליך שיתוף ציבור ולא נלקחו בחשבון עמדות התושבים.</p> | <p>8</p> | <p>7ג</p> |

| פירון אפשטיין בשם בעלי זכויות בתחום התכנית | | | | |
|--|-------|---|---------------|---|
| 1ט | 18,24 | הבינוי המוצע בתכנית הוא בניגוד לאופי השכונה הקיים, ראוי לאפשר בתכנית המוצעת בניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה. | לדחות התנגדות | ראה סעיף 2ג: הבינוי הקיים מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע. התכנית המוצעת מגדירה בניה רוויה התואמת את תפיסת התכנון העירונית העדכנית לאזור זה. הבינוי המוצע עונה על הצורך בהתחדשות האזור ועל הדרישה למגורים לתושבי העיר והקצאת שטחי ציבור ראויים. שילוב בנייה צמודת קרקע באזור זה אינו מאפשר ניצול ראוי של הקרקע כמשאב עירוני וציבורי מוגבל. |
| 2ט | 19 | מבוקש לייצר תכנית ברוח תב"ע 2660 | לדחות התנגדות | תכנית 2660 מגדירה את שכונת עגימי כמרקם לשימור בעל מאפיינים עירוניים ואדריכליים בעלי ערך ייחודי. המרקם הקיים בתכנית לא זוהה כמרקם בעל מאפיינים לשימור. |
| 3ט | 20 | התכנית שרירותית ואינה מבחינה במגרשים הראויים לשימור | לדחות התנגדות | ראה סעיף 1א: במהלך קידום התכנית נערכה בחינה של המבנים הקיימים בשטח התכנון, וסקירת תצלומים ותכניות היסטוריות. המבנים שנמצאו ראויים לשימור סומנו לשימור בתכנית. |
| 4ט | 21,22 | לא נבחנו הצעות תכנון חלופיות ולא נשקלו האינטרסים של המתנגדים והפגיעה הצפויה בהם. מבוקש לשקול שכונה המשלבת בניה נמוכה שתאפשר את הישארותם של התושבים בבתייהם. | לדחות התנגדות | ראה סעיף 2ג: הבינוי הקיים מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע. התכנית המוצעת מגדירה בניה רוויה התואמת את תפיסת התכנון העירונית העדכנית לאזור זה. הבינוי המוצע עונה על הצורך בהתחדשות האזור ועל הדרישה למגורים לתושבי העיר והקצאת שטחי ציבור ראויים. שילוב בנייה צמודת קרקע באזור זה אינו מאפשר ניצול ראוי של הקרקע כמשאב עירוני וציבורי מוגבל. |
| 5ט | 23,25 | התכנית מתעלמת מקניין המתנגדים | לדחות התנגדות | ראה סעיף 1ג: העלאת טענות ע"י דייר מוגן במהלך התנגדות לתכנית מחייבת הלכה למעשה הכרעות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה וזאת בשני מישורים: א. המישור הקנייני - חוזי- האם בכלל מדובר בדייר מוגן על פי הגדרתו כחוק, והאם הוצגו כל הראיות הנדרשות לכך. ב. אם עובר הטוען לזכויות מכח דיירות מוגנת, את השלב הראשון הנ"ל הרי שנדרשת הכרעה קניינית בהיקף זכויותיו בהתאם לטענותיו וזאת ייעשה בהכרעה שבין הטוען לזכויות מעין אלו לבין בעלי המקרקעין, בפני הערכאה הנוגעת להכרעות מסוג זה. ואולם, ההכרעה, שהינה הכרעה קניינית- חוזית בשתי השאלות הנ"ל, אינן בסמכות וועדה זו אלא בסמכות הערכאות המוסמכות לכך. לא זו אף זו- נקבע בפסיקה כי אשר לדייר מוגן, אשר גם אם מוכחת זכותו לפי חוק הגנת הדייר, הרי שאינו זכאי להקצאת זכויות בהליך של חלוקה מחדש ולכן הדיירים המוגנים אינם נכללים בטבלת ההקצאה הכוללת את הבעלים הרשום עפ"י נסח הטאבו. |

| | | | | |
|--|---------------------------|---|--------------|-----------|
| <p>רחוב עזה בתחום התכנית אינו מופיע במצב סטטוטורי קיים. קטע הרחוב בוטל כבר בתכנית 720 שקבלה תוקף בשנת 1969. היות ולא קיים מרקם היסטורי בנוי לאורך הרחוב בתחום התכנית והיות והדרך נפסקת בציר שלבים. הוחלט לא להיצמד לתוואי הדרך בתכנון המוצע. שני בתי הבאר ההיסטוריים הקיימים לאורך הדרך סומנו לשימור בתכנית. מוצע להטמיע בהוראות התכנית, ככל הניתן, הנחיות לפיתוח השצ"פ והשב"צ המוצעים בתוואי הרחוב אשר יהוו זיכרון לדרך ההיסטורית וישתלבו בהקשר של המבנים שהוגדרו לשימור.</p> | <p>לקבל התנגדות בחלקה</p> | <p>אי שימור רחוב עזה</p> | <p>26,27</p> | <p>6ד</p> |
| <p>ראה סעיף 2ב: התכנית תואמה עם רשות העתיקות וקיבלה את אישורה. יערך תיאום נוסף עם רשות העתיקות טרם ביצוע עבודות בשטח. רוב השטח המוגדר כאתר היסטורי נתון בתחום רחוב היינריך היינה הסלול ורוב המבנים בתחום זה נהרסו בעבר. התייחסות רשות העתיקות היא לממצאים העשויים להימצא מתחת לקרקע (מלפני שנת 1700), הבינוי הקיים מעל הקרקע אינו מהווה חלק מהאתר ההיסטורי.</p> | <p>לדחות התנגדות</p> | <p>התכנית אינה מתייחסת לחלקה 5 גוש 6992 ולבנוי בה. החלקה מוגדרת כאתר היסטורי/עתיקות.</p> | <p>28</p> | <p>7ד</p> |
| <p>עצים – נעשה סקר צמחיה אשר הגדיר את ערכי כל העצים בתחום התכנית וקבע את העצים לשימור, להעתיקה ולכריתה. נשמרה חורשה בתחום שצ"פ 412 כחלק מהמלצות הסקר. הסקר אושר ע"י פקיד היערות. בינוי - במהלך קידום התכנית נערכה בחינה של המבנים הקיימים בשטח התכנון, וסקירת תצלומים ותכניות היסטוריות. המבנים שנמצאו ראויים לשימור סומנו לשימור בתכנית.</p> | <p>לדחות התנגדות</p> | <p>בתחום התכנית מצויים מבנים בעלי ערך אדריכלי ועצים היסטוריים הראויים לשימור ואשר אינם מקבלים התייחסות במסגרת התכנית.</p> | <p>29</p> | <p>8ד</p> |
| <p>ראה סעיף 2ב: התכנית תואמה עם רשות העתיקות וקיבלה את אישורה. יערך תיאום נוסף עם רשות העתיקות טרם ביצוע עבודות בשטח. רוב השטח המוגדר כאתר היסטורי נתון בתחום רחוב היינריך היינה הסלול ורוב המבנים בתחום זה נהרסו בעבר. התייחסות רשות העתיקות היא לממצאים העשויים להימצא מתחת לקרקע (מלפני שנת 1700), הבינוי הקיים מעל הקרקע אינו מהווה חלק מהאתר ההיסטורי.</p> | <p>לדחות התנגדות</p> | <p>אין במסמכי התכנית התייחסות לאתר היסטורי קיים בתחומה ולמבנים הקיימים בתחום האתר המוכרז</p> | <p>30-34</p> | <p>9ד</p> |

| | | | | |
|--|---------------------------|---|--------------|------------|
| <p>ראה סעיף ג3: התכנית לוותה בבה"ת (בחינת השלכות תחבורה) שאושרה ע"י משרד התחבורה, כמו כן אושר בה"ת גם לתכניות סמוכות. תנאי לקבלת היתרי בניה במסגרת התכנית יהיה השלמת פרויקטי תחבורה סמוכים, כמצוין במסמכי התכנית. מדיניות עיריית תל אביב ומשרד התחבורה נשענות על עידוד תחבורה ציבורית ולא על העדפת רכב פרטי ובכך מושקעים משאבים רבים בסמוך לתכנית. ציר שלבים הנושק לתכנית ממזרח, מתחדש בימים אלו וכולל נת"צ, בשדרות ירושלים ממערב לתכנית מקודם הקו האדום של הרק"ל. מדרום לתכנית קיימת תחנת רכבת וולפסון. התכנית נהנית מגישה מצוינת לכל אמצעי התחבורה הציבורית.</p> | <p>לדחות התנגדות</p> | <p>התכנית תצור מטרדים ועומס תחבורה שיפגע במתנגדים ובתושבי הסביבה. מבוקש שהתכנית תביא להפחתת הציפיות והעומס התחבורתי</p> | <p>35-36</p> | <p>10ד</p> |
| <p>ראה סעיף ג1: העלאת טענות ע"י דייר מוגן במהלך התנגדות לתכנית מחייבת הלכה למעשה הכרעות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה וזאת בשני מישורים: א. המישור הקנייני - חוזי- האם בכלל מדובר בדייר מוגן על פי הגדרתו כחוק, והאם הוצגו כל הראיות הנדרשות לכך. ב. אם עובר הטוען לזכויות מכח דיירות מוגנת, את השלב הראשון הנ"ל הרי שנדרשת הכרעה קניינית בהיקף זכויותיו בהתאם לטענותיו וזאת ייעשה בהכרעה שבין הטוען לזכויות מעין אלו לבין בעלי המקרקעין, בפני הערכאה הנוגעת להכרעות מסוג זה. ואולם, ההכרעה, שהינה הכרעה קניינית- חוזית בשתי השאלות הנ"ל, אינן בסמכות וועדה זו אלא בסמכות הערכאות המוסמכות לכך. לא זו אף זו- נקבע בפסיקה כי אשר לדייר מוגן, אשר גם אם מוכחת זכותו לפי חוק הגנת הדייר, הרי שאינו זכאי להקצאת זכויות בהליך של חלוקה מחדש ולכן הדיירים המוגנים אינם נכללים בטבלת ההקצאה הכוללת את הבעלים הרשום עפ"י נסח הטאבו.</p> | <p>לדחות התנגדות</p> | <p>המתנגדים טוענים לחזקה בנכסיהם במשך מספר דורות ולזכויות קנייניות בקרקע.</p> | <p>37-39</p> | <p>11ד</p> |
| <p>הטענה אינה תכנונית. אין חובה משפטית למכור לדייר מוגן. המדינה נמנעת ממכירת בעלות במקום שהמכירה לדייר עלולה לפגוע בפיתוח ו/או בתכנון. זכויותיהם של הדיירים יבחנו ע"פ דין.</p> | <p>לדחות התנגדות</p> | <p>נמנעה מהמתנגדים הזכות לקבל בעלות על הקרקע</p> | <p>40</p> | <p>12ד</p> |

| | | | | |
|---|---------------|--|-------|-----|
| <p>ראה סעיף 11: העלאת טענות ע"י דייר מוגן במהלך התנגדות לתכנית מחייבת הלכה למעשה הכרעות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה וזאת בשני מישורים:</p> <p>א. המישור הקנייני - חוזי- האם בכלל מדובר בדייר מוגן על פי הגדרתו כחוק, והאם הוצגו כל הראיות הנדרשות לכך.</p> <p>ב. אם עובר הטוען לזכויות מכח דיירות מוגנת, את השלב הראשון הנ"ל הרי שנדרשת הכרעה קניינית בהיקף זכויותיו בהתאם לטענותיו וזאת ייעשה בהכרעה שבין הטוען לזכויות מעין אלו לבין בעלי המקרקעין, בפני הערכאה הנוגעת להכרעות מסוג זה.</p> <p>ואולם, ההכרעה, שהינה הכרעה קניינית- חוזית בשתי השאלות הנ"ל, אינן בסמכות וועדה זו אלא בסמכות הערכאות המוסמכות לכך.</p> <p>לא זו אף זו- נקבע בפסיקה כי אשר לדייר מוגן, אשר גם אם מוכחת זכותו לפי חוק הגנת הדייר, הרי שאינו זכאי להקצאת זכויות בהליך של חלוקה מחדש ולכן הדיירים המוגנים אינם נכללים בטבלת ההקצאה הכוללת את הבעלים הרשום עפ"י נסח הטאבו.</p> | לדחות התנגדות | המתנגדים לא נכללו בטבלת ההקצאה שנערכה לתכנית. | 41-43 | 13ד |
| <p>ראה סעיף 7: התכנית קודמה בטרם נקבעו סטנדרטים מובנים לשיתוף ציבור מעבר הקבוע בחוק. טרם הפקדת התכנית נערכו שני מפגשים עם התושבים בהם הוצגה התכנית וניתן הסבר מפורט על הליך ההתנגדות העומד בפני התושבים. זכות הטיעון של המתנגדים לא נשללה וטיעוניהם נשמעים בהתאם לחוק במסגרת ההתנגדויות.</p> | לדחות התנגדות | לא נערך שיתוף ציבור ונפגעה זכות הטיעון של המתנגדים | 44 | 14ד |
| <p>טענות לפיצוי לפי סעיף 197 נבחנות לאחר פרסום התכנית באם תוגש תביעה</p> | לדחות התנגדות | המתנגדים זכאים לפיצוי בגין ירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק הת"ב | 45 | 15ד |
| <p>ראה סעיף 11: העלאת טענות ע"י דייר מוגן במהלך התנגדות לתכנית מחייבת הלכה למעשה הכרעות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה וזאת בשני מישורים:</p> <p>א. המישור הקנייני - חוזי- האם בכלל מדובר בדייר מוגן על פי הגדרתו כחוק, והאם הוצגו כל הראיות הנדרשות לכך.</p> <p>ב. אם עובר הטוען לזכויות מכח דיירות מוגנת, את השלב הראשון הנ"ל הרי שנדרשת הכרעה קניינית בהיקף זכויותיו בהתאם לטענותיו וזאת ייעשה בהכרעה שבין הטוען לזכויות מעין אלו לבין בעלי המקרקעין, בפני הערכאה הנוגעת להכרעות מסוג זה.</p> <p>ואולם, ההכרעה, שהינה הכרעה קניינית- חוזית בשתי השאלות הנ"ל, אינן בסמכות וועדה זו אלא בסמכות הערכאות המוסמכות לכך.</p> <p>לא זו אף זו- נקבע בפסיקה כי אשר לדייר מוגן, אשר גם אם מוכחת זכותו לפי חוק הגנת הדייר, הרי שאינו זכאי להקצאת זכויות בהליך של חלוקה מחדש ולכן הדיירים המוגנים אינם נכללים בטבלת ההקצאה הכוללת את הבעלים הרשום עפ"י נסח הטאבו.</p> | לדחות התנגדות | התכנית במתכונתה גורמת לפגיעה בחוקי יסוד, פגיעה שאינה מידתית בזכויותיהם הקנייניות של המתנגדים | | 16ד |

| התנגדות מר פרויז יעקב | | | | |
|---|---------------|---|---------------|--|
| מעמד משפטי לפי התנגדות: דייר מוגן, רחוב באר שבע 21. | | | | |
| סעיף | סעיפי התנגדות | מהות ההתנגדות | המלצה | מענה להתנגדות |
| 1ה | 1-3 | לא התקבלה הודעה בדבר הפקדת התכנית כנדרש בחוק. | לדחות התנגדות | התכנית פורסמה כחוק ע"פ סעיף 89, בילקוט פרסומים מס' 7401, בעיתונות, בשילוט ובלוחות מודעות. |
| 2ה | 4-6 | פגיעה בזכויות דייר מוגן וחוסר מענה למגורים חלופיים בעת מימוש התכנית | לדחות התנגדות | <p>ראה סעיף 1ג:</p> <p>העלאת טענות ע"י דייר מוגן במהלך התנגדות לתכנית מחייבת הלכה למעשה הכרעות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה וזאת בשני מישורים:</p> <p>א. המישור הקנייני-חוזי- האם בכלל מדובר בדייר מוגן על פי הגדרתו כחוק, והאם הוצגו כל הראיות הנדרשות לכך.</p> <p>ב. אם עובר הטוען לזכויות מכח דיירות מוגנת, את השלב הראשון הנ"ל הרי שנדרשת הכרעה קניינית בהיקף זכויותיו בהתאם לטענותיו וזאת ייעשה בהכרעה שבין הטוען לזכויות מעין אלו לבין בעלי המקרקעין, בפני הערכאה הנוגעת להכרעות מסוג זה.</p> <p>ואולם, ההכרעה, שהינה הכרעה קניינית- חוזית בשתי השאלות הנ"ל, אינן בסמכות וועדה זו אלא בסמכות הערכאות המוסמכות לכך.</p> <p>לא זו אף זו- נקבע בפסיקה כי אשר לדייר מוגן, אשר גם אם מוכחת זכותו לפי חוק הגנת הדייר, הרי שאינו זכאי להקצאת זכויות בהליך של חלוקה מחדש ולכן הדיירים המוגנים אינם נכללים בטבלת ההקצאה הכוללת את הבעלים הרשום עפ"י נסח הטאבו.</p> |
| 3ה | 7,8 | פגיעה באיכות החיים | לא רלוונטי | ראה סעיף 5ג: התכנית משנה את אופי המקום בהתאם לתפיסות התכנון העדכניות. |
| 4ה | 9,10 | האזור אינו מיועד לציפוף ולא קיימת מצוקת דיור באזור זה. | לדחות התנגדות | <p>ראה סעיף 2ג:</p> <p>הבינוי הקיים מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע. התכנית המוצעת מגדירה בניה רוויה התואמת את תפיסת התכנון העירונית העדכנית לאזור זה.</p> <p>הבינוי המוצע עונה על הצורך בהתחדשות האזור ועל הדרישה למגורים לתושבי העיר והקצאת שטחי ציבור ראויים.</p> <p>שילוב בנייה צמודת קרקע באזור זה אינו מאפשר ניצול ראוי של הקרקע כמשאב עירוני וציבורי מוגבל.</p> |

| התנגדות הרצוג פוקס נאמן בשם מסעוד אגרביה | | | | |
|--|---------------|---|---------------|--|
| מעמד משפטי לפי התנגדות: לכאורה חברה יזמית הקשורה בחוזים מול דיירים מוגנים | | | | |
| סעיף | סעיפי התנגדות | מהות ההתנגדות | המלצה | מענה להתנגדות |
| ההתנגדות הוגשה ע"י מסעוד אגרביה בשם חברה יזמית ללא שם וללא מס' תאגיד כך שלהבנתנו יש לדחות את ההתנגדות אפרירי. ההתנגדות הוגשה לאחר סיום מועד הגשת ההתנגדויות. לחילופין להלן התייחסותנו. | | | | |
| 10 | א' 10-13 | התכנית מתעלמת מבעלי זכויות בנכסים ולא מקצה להם שטחי תמורה | לדחות התנגדות | <p>ראה סעיף ג' 1: העלאת טענות ע"י דייר מוגן במהלך התנגדות לתכנית מחייבת הלכה למעשה הכרעות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה וזאת בשני מישורים:</p> <p>א. המישור הקנייני - חוזי- האם בכלל מדובר בדייר מוגן על פי הגדרתו כחוק, והאם הוצגו כל הראיות הנדרשות לכך.</p> <p>ב. אם עובר הטוען לזכויות מכח דיירות מוגנת, את השלב הראשון הנ"ל הרי שנדרשת הכרעה קניינית בהיקף זכויותיו בהתאם לטענותיו וזאת ייעשה בהכרעה שבין הטוען לזכויות מעין אלו לבין בעלי המקרקעין, בפני הערכאה הנוגעת להכרעות מסוג זה.</p> <p>ואולם, ההכרעה, שהינה הכרעה קניינית- חוזית בשתי השאלות הנ"ל, אינן בסמכות וועדה זו אלא בסמכות הערכאות המוסמכות לכך.</p> <p>לא זו אף זו- נקבע בפסיקה כי אשר לדייר מוגן, אשר גם אם מוכחת זכותו לפי חוק הגנת הדייר, הרי שאינו זכאי להקצאת זכויות בהליך של חלוקה מחדש ולכן הדיירים המוגנים אינם נכללים בטבלת ההקצאה הכוללת את הבעלים הרשום עפ"י נסח הטאבו..</p> |
| 20 | ב' 14-17 | התכנית אינה מתייחסת לשלבויות הפיננסיים | לדחות התנגדות | התכנית כוללת נספח הריסות ופינויים מנחה המגדיר את שלבויות הפיננסיים. בנוסף סעיף 6.2 בהוראות התכנית מגדיר את שלבויות הפיננסיים. |
| 30 | ג' | התכנית אינה כלכלית | לדחות התנגדות | הטענה אינה מבוססת. התכנית לוותה ע"י שמאי ונמצאה כלכלית. לא הוגשה חו"ד מלווה בסקר או בתחשיב לאימות האמור. |
| 40 | 18-23 | התכנית מתעלמת מזכויות המתנגדים | לדחות התנגדות | <p>ראה סעיף ג' 1: העלאת טענות ע"י דייר מוגן במהלך התנגדות לתכנית מחייבת הלכה למעשה הכרעות קנייניות אשר אינן בסמכותה של הוועדה וזאת בשני מישורים:</p> <p>א. המישור הקנייני - חוזי- האם בכלל מדובר בדייר מוגן על פי הגדרתו כחוק, והאם הוצגו כל הראיות הנדרשות לכך.</p> <p>ב. אם עובר הטוען לזכויות מכח דיירות מוגנת, את השלב הראשון הנ"ל הרי שנדרשת הכרעה קניינית בהיקף זכויותיו בהתאם לטענותיו וזאת ייעשה בהכרעה שבין הטוען לזכויות מעין אלו לבין בעלי המקרקעין, בפני הערכאה הנוגעת להכרעות מסוג זה.</p> <p>ואולם, ההכרעה, שהינה הכרעה קניינית- חוזית בשתי השאלות הנ"ל, אינן בסמכות וועדה זו אלא בסמכות הערכאות המוסמכות לכך.</p> <p>לא זו אף זו- נקבע בפסיקה כי אשר לדייר מוגן, אשר גם אם מוכחת זכותו לפי חוק הגנת הדייר, הרי שאינו זכאי להקצאת זכויות בהליך של חלוקה מחדש ולכן הדיירים המוגנים אינם נכללים בטבלת ההקצאה הכוללת את הבעלים הרשום עפ"י נסח הטאבו.</p> |

| | | | | |
|---|---------------|--|-------|----|
| מטב הדיירים בתחום התכנית כולל הבנוי, הזכויות הקנייניות, השימושים והמצב הרישוי נבדקו, נערך גם סקר קרקע היסטורי. הנושאים הרלוונטיים הוטמעו במסמכי התכנית. | לדחות התנגדות | יש לכלול במסמכי התכנית סקר מצב קיים המתייחס לדיירים במתחם, זכויותיהם הקנייניות, שטח בנוי, שימושים וכו' | 24 | 51 |
| קיים נספח פינויים. התכנית לוותה ע"י שמאי. נושא הפינויים נלקח בחשבון | לדחות התנגדות | יש להקצות שטחים בתכנית שיבטיחו את פינוי הדיירים | 25 | 61 |
| נספח הפינויים מגדיר את שלביות המימוש ואת המתחמים לפינוי בהתאמה למתחמים לפינוי. השלביות כפי שהיא מוגדרת בנספח מאפשרת פתרונות דיור לתושבי המתחם בחפיפה לפינויים. מועד הפינויים קשור במימוש התכנית ובהסכמות שיושגו בין הדיירים לבעלי הקרקע ואינו רלוונטי למסמכי התכנית. התנאים לפינוי ונושא התמורות הם נושאים קנייניים ולא תכנוניים. | לדחות התנגדות | יש לתקן את נספח הפינויים שיכלול פתרון ספציפי לתושבי המתחם, מועד פינויים, תנאים לפינוי ועקרונות למתן תמורה. | 26,27 | 71 |
| התכנית לוותה ע"י שמאי, נספח השלביות נערך בהתאם להיתכנות הכלכלית של כל שלב ומתחם. | לדחות התנגדות | מבוקש לכלול במסמכי התכנית נספח כלכלי שיבחן כלכליות של כל שלב ומתחם. | 28 | 81 |

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט מעלה בטבלה ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0010-17ב' מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל בראלי כסיף: סוקר בקצרה את התוכנית.

עו"ד נתן מאיר-נציג שיכון ובינוי: הקרקע של שיכון ובינוי הופקעה והועברה לעיריה בהסכם שהוא תחליף להפקעה. על כן אם יש שינוי יעוד על פי סעיף 196 לחוק יש לשיכון ובינוי זכויות וזו מהות ההתנגדות. לא קבלנו תשובה מהעיריה. תוכנית של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים הדבר זה נכון מבחינה טכנית אבל לא מבחינה מהותית. אם והיה הדבר נכון שיש שינוי יעוד שיכון ובינוי צריכה להיות בעלים של חלקה 4 בשטחה של 20 דונם. לכן השינוי הוא גם בהרכב הבעלויות מבחינה מהותית ועל כן התוכנית היא לא בהסכמת בעלים שצריכה טבלאות הקצאה ואיזון עם ערכים כדי שמהנקודה הזו יהיה אפשר להגיש התנגדות. העיריה היתה צריכה לנקוט עמדה לדרישה שלנו כי מגיע לנו זכויות כמו להגיע למו"מ או לדחות את הדרישה. מדיניות העיריה כבת יענה היא תפגע בעיריה ונצטרך לפנות לערכאות משפטיות אבל לא לנקוט עמדה ולהגיע להפקדה זהו דבר לא נכון מבחינת העיריה. אנחנו מבקשים לא להתקדם בתכנון ולנהוג בתכנית כתוכנית ללא הסכמת בבעלים.

עמי אוסנת, עו"ד: אנחנו מייצגים 11 משפחות אשר יושבות בשטח מזה עשרות שנים שהזכויות המשפחתיות התגלגלו לכאן ולכאן. מבחינה מוסרית ומשפטיות התוכניות הזו פוגעת בהן. היתה כאן התעלמות מהדיירים מכל הבחינות שהועלו פה. זו תוכנית חלוקה מוסכמת בין בעלים שהם רשויות ציבור ואין חולק במשפט הישראלי שכשמודבר בשתי רשויות ציבור ששולטות בתוכנית מבחינת יזום התוכנית נדרשת מידה יותר גדולה של התחשבות בצרכים של הדיירים הקיימים. היתה התעלמות מוחלטת בתוכנית מדיירים מוגנים בהקצאת הזכויות. איך יבצעו את הזכויות של אותם דיירים מוגנים ישנה התעלמו באופן לא חוקי. המטרה של התחדשות עירונית אומר החוק במפורש איזה שיקול והתייחסות לאזרח. מטרת ההתחדשות שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים דהיינו האוכלוסיה המתגוררת במקום. לכן יש לעכב את הדיון בתוכנית עד שידברו עם הדיירים ויגיעו להסכמים עם התושבים ומטרות התוכנית ימומשו במלואן מבלי לפגוע בזכויות קנייניות.

פרויז יעקב: בשנת 1992 רכשתי את הדירה מעמידר ויש לי כמעט דונם אחד. יש לי חצר של 700 מ' וגג עם חדר של 100 מטר אם יפנו אותי משם בתל אביב איפה אני אמצא כאלו מגורים בת"א? זו טענתי.

נתן אלנתן: רכשת בבעלות או דיירות מוגנת.

פרויז יעקב: כדייר מוגן.

אריאל פלאביאן עו"ד: מייצג 16 תושבים מבין 31 המשפחות המחזיקות במתחם ברח' ב"ש אשדוד עזה ונחל סורק. מדובר באזור מיושב ובאיחוד וחלוקה. אולם התוכנית כפי שהיא לא יכולה לצאת לפועל. מדובר במחזיקים שמחזיקים בקרקע עשרות שנים מלפני קום המדינה חלק עם היתרים חלק בלי, אי אפשר לזרוק אותם לרחוב. התוכנית כפי שהיא לא משקפת התייחסות לתושבים אלו. סעיף 6.2 האומר היתרי בניה יותנו בביצוע פנויים. לא נכתב איך תפנו את הדיירים האם אתם יודעים שיש שם אנשים שגרים. לא נעשה סקר כמה דיירים איזה מחזיקים איזה שטחים? לא הקצאתם מגרשי תמורה? לא כתבתם מי יקבל וכמה? לידיעתכם בין תכנון ובניה לבין שמאות וכלכליות יש קשר, אולי התוכנית לא כדאית. אנחנו לא נגד התוכנית אבל יש הרבה שאלות פתוחות ולא מפורטות. שמאי מטעמנו ארז כהן וסקרנו כמה תוכניות עם זכויות דומות של מחזיקים. מצג את הדוגמאות ואת סקר פינויים כגון תוכנית סומייל, קריית ביאליק וכד'. לא נעשה כאן שיתוף ציבור לא נעשה סקר חברתי ורק אחרי כן תוכלו ליישם תוכנית.

אירית מציגה את ההתנגדויות שלא הגיעו:

המועצה לשימור אתרים: בקשה לערוך תיק תיעוד מתחמי כבסיס להכנת התוכנית. התוכנית אינה מתייחסת לשטח העתיקות המוכרז. לא קיים סקר ערכים לשימור כגון הבנין של בית צ'רנר וויצו איטליה. בקשה להנחיות לגבי שימור בתי הבאר ובקשה להוסיף נספח בינוי מפורט לבנינים לשימור כדי שיגדירו את אופן הטיפול בהם.

ניצה אורי אלפסי: מהות ההתנגדות פגיעה בזכויות דייר מוגן מרח' אשדוד 10 מקריאה את ההתנגדות.

מענה להתנגדויות:

אירית סייג: ההתנגדות של מועצה לשימור היא התנגדות תכנונית ואנחנו מקבלים את ההיבטים. התוכנית קודמה מזה 20 שנה כאשר במהות שלה היא שייכת בקרקע למינהל מקרקעי ישראל ועיריית ת"א. התפיסה היתה לקדם שכונת מגורים לאורך רח' שלבים. תוכנית שגם במתאר רואים בה כחלק מהתפתחות רח' שלבים, תוספת משמעותית למקום מאוד שמרני כמו יפו ואין הרבה תוספות של שטחי מגורים. התוכנית מבחינת הבינוי הוא נמוך כלפי השכונה. הרבה שטחי ציבור הן פתוחים והן בנויים. ההתייחסות שלנו לגבי בתי הבאר והאבן לאורך רח' עזה זוהו תוך כדי הכנת התוכנית והם שמורים. שיתוף הציבור לא נערך בצורה פורמלית למעט בשנה האחרונה שעשינו 2 כנסים. אחד ידוע הציבור שנעשה בבית צ'רנר והפגישה השניה נעשתה לגבי הסבר להגשת התנגדויות אבל לא נעשה שיתוף ציבור מסודר. נעשה סקר מחזיקים ע"י זייד אורני מטעם העיריה.

דני ארצי: תקנות תכנון ובניה לנושא רפרצלציה אומרות כי יש להתייחס אך ורק לבעלים רשומים ולא לכל טענה של שיכון ובינוי. השמאי עשה בצורה הכי ברורה, ולכן הטענות של שיכון ובינוי צריכות להשמע מול אגף הנכסים לגבי סעיף 195 196. בפועל הרישום צריך להיות אך ורק לפי בעלות שרשומה בטאבו ולפיה עושים טבלאות הקצאות והיא זו שנותנת את הזכויות ע"פ נסח הטאבו. התנגדויות שדיברו על דיירות מוגנת לא נרשמת בטבלת ההקצאות ע"פ תקנות החוק ולכן לא מתייחסים אליה. עמי אלמוג נציג רמ"י: כבעלים מי שרשום היא מדינת ישראל ולכן היא רשומה ברשות הפיתוח והיא זו שרשומת בטבלאות. דיירים מוגנים מקומם ידוע יקבלו את זכויותיהם ע"פ דין כפי שנהוג כל טענה תטופל לגופה.

נתן אלנתן: מי שדייר מוגן יקבל את ההתייחסות לגביו. נאמרה אמירה לפרוטוקול גם של נציג המדינה וגם העיריה מנהל אגף הנכסים אף אחד לא יזרק לרחוב.

אלי לוי: אנחנו נפעל ע"פ העקרונות גם בסומייל גם שם הגענו לעמק השווה, בסופו של דבר כולם יקבלו פיצוי ע"פ התקנות.

נתן אלנתן: כל ניהול הפינויים יהיו ברוח של הנהלים של עיריית ת"א.

עמי אלמוג: דיירות מוגנת יש לה כללים ויש שיתוף פעולה.

אלי לוי: בתוכנית מכבי יפו ונס לגויים יש מינהלת משותפת בין העיריה למינהל והם יעבדו באותם קריטריונים ועקרונות ונפנה את השטח.

נתן אלנתן: הדיירים יקבלו את הפתרון הראוי.

זכות תגובה למענה להתנגדויות:

עו"ד נתן מאיר: כפי שטענתי מבחינה פורמלית התוכנית בסדר אולם מהותית לא. החוק אומר שאם מפקיעים קרקע ומשנים יעוד יש לו זכות לקבל את הקרקע חזרה. נכון שפורמלי הזכות מוחזרת לאחר אישור התוכנית אולם בצד הענייני צריך לקחת את זה בתכנון שאם התוכנית תאושר. הועדה המחוזית תבוא בשאלה ידעתם שיש בעלים של 20 דונם שטוענים טענה מדוע לא מתייחסים עניינית. הגיע הזמן לנקוט עמדה.

אלי לוי: ברמה העקרונית קרקע בטענה של 196 195 יכול להטען רק אחרי שתוכנית משנה את יעודה ומתאשרת סופית. העיריה קנתה את הקרקע ולא הפקיעה ולכן אין טענה של 196 195. הישואם: יש חלקה שמוגדרת כאתר היסטורי ובנספח הבינוי אין לזה ביטוי. משנת 93 כל דייר מוגן לפי חוק יכול לרכוש את הנכס. אריאל פלביאן: שמענו שנערך סקר הוא לא היה במסמכי התוכנית. האם התוכנית אומרת שהם יפנו את הדיירים והאם הם נלקחו בחשבון. בלי הסקר התוכנית לא שלמה. שנית אמירה כללית ש"לא יזרקו אנשים לרחוב" מספיקה, חייב לבוא לזה ביטוי מהותי יותר בתקנון של התוכנית. בטבלה 6.2 צריך להגיד לאן יעברו הדיירים חייבים סקר מסודר. אלי לוי: יש דין וכתוב בחוק מה מגיע לדייר מוגן, מי מגיע לו דיור חלופי, יש תנאים שהמינהל מציע לכל דייר ומי שירצה יקח ומי שלא יפנה לערכאות משפטיות.

דיון פנימי:

שמואל גפן: מה קורה לדייר שאין כסף?

אלי לוי: סעיף 194 לפקודה המנדטורית קובעת כי דייר מוגן מקבל דיור חלופי בד"כ דייר מוגן מקבל דיור יותר גדול ממה שהיה לו בזכויות בבעלות. בעקרון הדייר לא צריך להוסיף כסף אם הדייר מקבל את מה שאנחנו נותנים לו. בהתאם למה שיש לדייר לדוגמא אם יש לו חצר בהתאם לשווי הדייר יקבל את הפיצוי. יהודה המאירי: בנוגע לשיתוף הציבור חלק גדול מאי הבהירויות היה נפתר אילו היה נעשה שיתוף ציבור אם בנוהל הקודם או בנוהל שאושר לפני חצי שנה.

ראובן לדיאנסקי: הנוהל התקבל לפני חצי שנה והוקם צוות בראשות דורון אני ועודד והנושא הזה הוא מ2012.

נתן אלנתן: יש ויכוח האם אנחנו נותנים לתושבים לתכנן, והרי ידוע שהתושבים רוצים להשאיר את המצב. אף ועדה לא תאשר צמודי קרקע ע"פ תוכנית המתאר ולכן הראיה צריכה להיות ראייה כוללת. אלי לוי: אף פעם לא הכנסנו בשום תוכנית את הסקר אבל הוא נמצא בועדה המקומית או במח' נכסים. מלי פולישוק: התנהל כבר דיון על שיתוף ציבור ושקיפות הוא אחד מעקרונות היסוד של עיריית ת"א. כרגע התרשמתי שלא היה כאן שיתוף ציבור ומדובר בשכונה שלמה וצריך להיות בשקיפות מלאה. נתן אלנתן: כן היה מפגש עם התושבים בשני מפגשים. לכן היום אנחנו מתנים את הפקדת התוכניות בשיתוף ציבור.

רינה בר און: התייחסות לדרכי גישה.

נתן אלנתן: נא התייחסות האדריכל לדרכי גישה לרכבי הצלה.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש הסבר על השצפ"ים המשמעותיים בתוכנית.

אדריכלי בראלי: מציג את השצפ"ים במפה.

עידן עמית: יש איזשהו מתחם היסטורי שלא מקבל ביטוי בנספח הבינוי.

אירית אסייג: יש לנו אישור של רשות העתיקות.

נתן אלנתן: אם יגלו משהו יהיו חפירות הצלה.

הועדה החליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בטבלה ולדחות את השאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

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

| | |
|------------------|--|
| מס' החלטה | התוכן |
| 03/05/2017 | תא/מק/4603 - עמיגור - דרך השלום 98-100 |
| 4 - 0010-17ב' | דיון בהפקדה |

כללי:

בקשה לתוספת 80 יח"ד (סה"כ 290) ו-3 קומות (סה"כ 13+גג טכני) למבנה מאושר שבנייתו התחילה לפי תוכנית תקפה לטובת דיור לזכאים בבעלות חברת עמיגור ניהול נכסים בע"מ, בהתאם למדיניות הלאומית והעירונית להגדלת היצע יח"ד עבור קשישים מעוטי יכולת. כמו-כן, מציעה התכנית נגישות מרח' ברנפלד לשצ"פ הגובל ממזרח, לטובת המשכיות שבילי הולכי רגל.

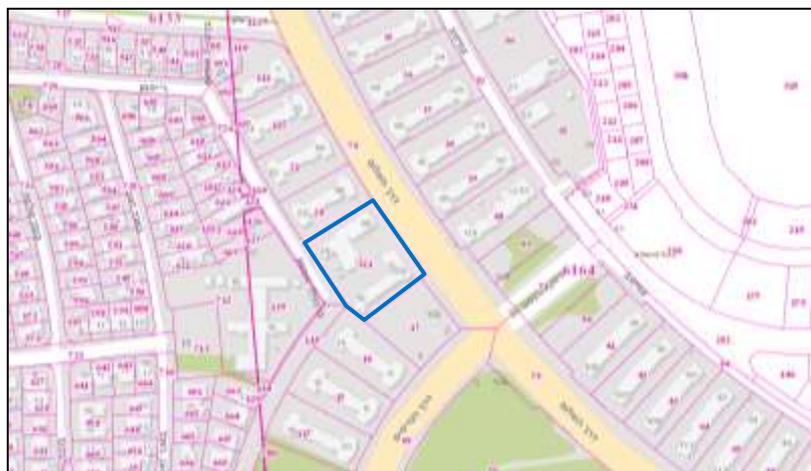
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

צפון-מזרח: דרך השלום דרום-מזרח: חלקה 17 בגוש 6164
דרום-מערב: רח' ברנפלד שמעון צפון-מערב: חלקה 20 בגוש 6164

כתובת:

רח' ברנפלד שמעון 16-18 / דרך השלום 98-100, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6164 | מוסדר | כל הגוש | 321 | - |

שטח התכנית: 3.777 דונם

מתכנן: יסקי – מור – סיון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: עמיגור ניהול נכסים בע"מ

בעלות: קרן קיימת ישראל ובחכירת הסוכנות היהודית לא"י

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים שני בניינים בני 4 קומות מעל קומת מרתף עבור דיור מוגן ציבורי של חברת עמיגור, לתושבים זקנים, נזקקים, חסרי דיור. מס' יח"ד קיימות 109 בשני מבנים קיימים. כיום המתחם בתהליך בנייה בהתאם להיתר מכח התוכנית התקפה + תמ"א 38 – חיזוק ושיפוץ המבנים הקיימים ותוספת אגף חדש. תוכנית זו מבקשת להרחיב את האגף החדש הנבנה.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000 מאושרת :
בתשריט אזורי היעוד : איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (רח"ק מירבי 3)
נספח עיצוב עירוני : עד 8 קומות
נספח מתחמי תכנון : באזור תכנון 904 תל חיים ורמת הטייסים יחולו הוראות מתחם להתחדשות
עירונית, לפיכך ניתן לאשר-1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת
מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני - כלומר מס' קומות מקס' 15 ורח"ק מקסימאלי 4.
רח"ק מקסימאלי : 4.0

מצב תכנוני קיים:

תב"עות מאושרות:

תב"ע תקפה : תא/306, תא/1604, תא/3291, ע, ע1, תא/3/38, תא/367, תא/ג1, תא/5000, תא/367/א,
תא/422, תא/691, תא/ק
יעוד הקרקע הקיים : מגרש מיוחד
שטח התכנון : 3.777 דונם
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :
ראה/י בטבלת ההשוואה בהמשך הדרפט
מתחת לפני הקרקע – עפ"י ע1,

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית הינה העצמת קומפלקס קיים לדיוור לזכאים בבעלות חברת עמיגור ניהול נכסים בע"מ, בהתאם למדיניות הלאומית והעירונית להגדלת היצע יח"ד עבור קבוצות אוכלוסייה חלשה כקשישים, נזקקים וחסרי דיוור, הכל בבינוי המשכי ומשתלב בבינוי הקיים והמאושר עפ"י היתר.
(1) תוספת זכויות בניה :
א. תוספת שטחים עיקריים בסך 2,126 מ"ר וניוד שטחים עיקריים מאושרים בסך 500 מ"ר מתחת לקרקע אל מעל הקרקע לכדי סך של 11,350 מ"ר שטחים עיקריים עיליים, בתוספת של 1,100 מ"ר שטחי מרפסות.
ב. תוספת שטחי שרות עיליים בסך 1,413 מ"ר לכדי סך של 3,758 מ"ר.
(2) קביעת 290 יח"ד לקשישים, בתוכם 226 יח"ד לבודד ו- 64 יח"ד לזוג.
(3) תוספת 3 קומות באגף הקדמי לדרך השלום, לכדי סך של 13 קומות + גג טכני פתוח.
(4) הקמת חיבור בין רח' ברנפלד ומגרש השצ"פ הגובל ממזרח ע"י הרחבת מדרכה ורישום זיקת הנאה בסך 200 מ"ר.
(5) קביעת מרתפים על-פי תכנית תא/ע1.
(6) הריסת מבנים קיימים כמוסמן בתשריט.
(7) קביעת זיקת הנאה להרחבת מדרכה בדרך השלום

פירוט יעדים/שימושים:

דיוור מיוחד עם תכליות של יחידות דיוור מוגן ושימושים נלווים לשימוש דיירי הבית.

זכויות בניה :

| יעוד | שטח עיקרי | | | | שטחי שירות | | | | |
|------------|-----------|-----|------------|-----|---------------|-------|------------|-----|-----|
| | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | מעל הקרקע (1) | | מתחת לקרקע | | |
| | מ"ר | % | מ"ר | מ"ר | סה"כ | מ"ר | % | מ"ר | % |
| מגרש מיוחד | 11,350 | 300 | - | - | 11,350 | 3,758 | 33 | (3) | (3) |

(1) - % מהשטח העיקרי
(2) - על פי תכנית תא/ע1

יח"ד : 290 (109 יח"ד קיימות בשני מבנים + 101 יח"ד בהיתר מכח תכניות עירוניות תמ"א 38 + 80 יח"ד בתב"ע זו)
77 יח"ד/דונם
30.0 מ"ר
37.0 מ"ר
צפיפות :
גודל יחידה יחיד :
גודל יחידה זוגית :

נתונים נפחיים :
מספר קומות :
מרתף + קומת קרקע + קומה טכנית חלקית + 11 קומות + גג טכני פתוח
גובה : 43 מ' גובה יחסי / 80 ± מ' אבסולוטי
תכנית : 1,650 מ"ר

קווי בניין : קדמי לרח' ברנפלד : 6 מ', למעט בפינה דרום מזרחית : 2.5 מ'
קדמי לדרך השלום : 4 מ'
צידי : 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

התכנית מבקשת תוספת זכויות בתקן חניה מופחת מהסיבות :

1. אין דרישת חניה בתקן לדיוור מוגן
2. לדיררים הקיימים והפוטנציאלים לא היה ואין רכב, הן בגין מצבם הסוציו אקונומי והן בגין גילם. כמו-כן, לא מדובר בבית אבות עם מחלקה סיעודית וחדרי טיפול אלא ביחידות דיוור ציבורי.
3. במידה ויהיה שינוי כלשהו בשימוש, תידרש חניה בהתאם לשימוש ולתקן התקף.

שיפור המרחב הציבורי :

1. התכנית מציעה שיפור מרחב הולכי הרגל בחזית של רח' ברנפלד
2. התכנית קובעת חיבור חדש להולכי רגל בין רח' ברנפלד לשצ"פ הגובל ממזרח. חיבור זה מוגדר בזיקת הנאה להולכי רגל.
3. הסדרת פתרון אשפה במסגרת המבנה

שלביות :

תנאים למתן היתר איכלוס :

- (1) פיתוח פתרון אשפה על פי הנחיות מהנדס העיר.
- (2) רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור.
- (3) ביצוע בפועל של כל הנחיות הפיתוח בתחום המגרש.
- (4) השלמת חיזוק ושיפוץ המבנים הקיימים בהתאם להנחיות עיריית ת"א יפו.

טבלת השוואה :

| מצב מוצע | מצב מאושר (1) | מצב בנוי בפועל | נתונים | |
|---|---|---------------------|--------|-----------------|
| 290 | 231 | 88 | אחוזים | סה"כ זכויות |
| 11,350 | 9,224 | 3,314 | מ"ר | בניה עיקרי |
| 33 מהעיקרי | 27 מהעיקרי | 21 מהעיקרי | אחוזים | סה"כ זכויות |
| 3,758 | 2,345 | 506 | מ"ר | בניה שירות (2) |
| ק"ק + ק' טכנית חלקית + 11 ק' + גג טכני פתוח סה"כ : 13 | ק"ק + ק' טכנית חלקית + 8 ק' + מתקנים טכניים סה"כ : 10 | ק"ק + 3 ק' סה"כ : 4 | קומות | גובה |
| 43 מ' יחסי | 33.63 מ' יחסי | 13.69 מ' יחסי | מטר | |
| 1,650 מ"ר | 1,650 מ"ר | 950 מ"ר | | תכנית |
| 290 | 210 | 109 | | מס' יח"ד |
| | יחידה יחיד : 30.0 מ"ר יחידה זוגית : 37.0 מ"ר | כ- 25 מ"ר | | שטח ממוצע ליח"ד |
| 4 | 2.4 | 0.9 | | רח"ק |
| ללא | ללא | ללא | | חניה |

- (1) מצב מאושר מוגדר כזכויות עפ"י תכניות עירוניות מאושרות + בנוי בפועל+ תוספת זכויות בהיתר מאושר לפי תמא/38.
- (2) שטח שרות עילי בלבד.
- (3) גובה קומות בהתאם למדיניות העירונית.



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

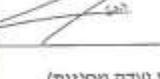
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|---|--|--|--|
| זיהוי התכנית | | מספר התכנית 507-0446091 | |
| שם התכנית דיוור סוג עמיגור | מגיש התכנית עמיגור ניוחל נכסים ביים | עורך התכנית ישקי טור סיון אדריכלים | |
| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה) | <input type="checkbox"/> עצמאית | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג חרשות | | | |
| שם חרשות (בה חלה התכנית) | | סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד) | |
| תל אביב יפו | | תכנית כוללת בשטח התכנית | |
| <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית | <input type="checkbox"/> יש | <input type="checkbox"/> אין |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה | | | |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| תאור כללי של התוכנית המוצעת: | מס' חסיף בחוק לענין סמכות מקומית | מחוז חסיף בחוק | | |
|---|--|---|--|--|
| תוכנית לחוסמת שטחי בנייה היחידות דיון המיועדות למגורי קשישים מועדי יבולת במתחם עמיגור בשכונת תל חיים – דרך השלום. | 62 א. (ד) 62 א. (ג) | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת, בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016) | | |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000; כמפורט להלן: | | | | |
| הנשאים בהם התוכנית חמושה ושקת (סימון X) | הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראת רלבנטית המתאר | התאמת הוראות התוכנית המוצעת |
| | הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קביעת הוראות לטוח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התמנן. | 904 א' בגססה אזור ומתחמי התמנן (טבלה בסעיף 5.4) | יחיד הוראות התחדשות עירונית | + |
| | קביעת הוראות למתחמי תמנן נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בני לשימור - הוראות לעיצוב רחובות | מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2) | • רחיק (3+1) • 8 קי + בניית נקי • הריגה לטובת • תישוב רחיק סמוכי. (סעיף 5.3.2) | • 15108/3777 (6.00) • 14 קומות + |
| | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מרשי. | לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) | ייעוד קרקע: דיון מיוחד (לפי מקבץ שימושים - סעיף 1.6) | + |
| | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדיר השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. | לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) | שימושים מתירים: מקבץ שימושים ראשי: מגורים (סעיף 1.6) | • דיון מוגן לקשישים + שימושים נלווים + |
| | קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לטוח הכניח המרבי. | לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) | החייב לכל נדל מגרש: 3-1 - לפי תגדיר אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה בסעיף 3.2.3 בהוראות המתאר | • רחיק 4 (15108/3777) + |
| | קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | סעיף 2.5.3 (ג) בהוראות המתאר מאפשר להחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת בתוכנית המפורטת החדשה. | • תוכנית מחילה את הוראות 1.1. + |
| | קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית הריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגססה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | מספר קומות מירבי: לפי גססה העיצוב העירוני (לדוגמה: עד 25 קומות). אפשרות לבניה נקודתית הריגה לטובתה: לפי סימון בגססה העיצוב העירוני או אזור עליו חולת הוראות למתחם התחדשות עירונית. | בהתאם לגססה תיעוד העירוני: עד 8 קומות סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התוכנית מאפשר בנייה נקודתית הריגה לטובתה בתוכנית התחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות. | • גובה הבנייה המירבי בתוכנית המפורטת: 13 קומות. + |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | <p>במקרה זה, בנייה עד לגובה מרבי של 15 קומות ולפי חמסורט בסעיף 4.2.5.</p> | <p>עלייה מעל מספר חקומות בנספח העיצובי בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p> | |
| <p>• המסמך שבביל השלום (3.8.1) (א) • סך בניין 4 מ' לדרך השלום (471) בהתאם לתוכנית תקפה 4603</p> <p style="text-align: center;">+</p> | <p>• סעיף 3.8.1 כללי • דרך עורקית עירונית: סעיף 3.8.2 (ד) קו בניין מני 5 מ', למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. • סעיף 3.8.7 לענין תקן הנייה</p> | <p>לפי נספח התחבורה: • דרך השלום מוגדר דרך עורקית עירונית</p> | <p>3.8 תוראות למרכיבי תחבורה – כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנשארים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות ספלטיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנועים ציבוריים (3.8.6) תקן הנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p> |
| <p>• תוקפלת חות דעת החירה העירונית לאומת הסביבה והחמסורט מחוזיות התוכנית</p> <p style="text-align: center;">+</p> | <p>4.4.1 (א) תוכנית הנובלת בדרך עורקית עירונית 4.4.2 (א) תוכנית הקובעת שינושים רגשיים לרש בסמוך לדרך עורקית עירונית.</p> | <p>לפי סעיף 4.4.1 התוכנית תינה בעלת השפעה שביבתית לפי הסעיפים הרלבנטיים המפורטים:</p> | <p>איכות סביבת - סעיף 6.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה שביבתית (4.4.1) חות דעת שביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוזיות סעיף 4.6</p> |
| שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | | |
| <p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, אולם נדחה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין היעדים שונים, (א) – הערכת מספר יחידות, (16) – תוספת שטחי בנייה בישיבת עירונית.</p> | | | |
| <p>שימוש בתוכנית ומפורטת בתוכנית</p> | <p>מהות הסעיף</p> | <p>סעיף</p> | |
| <p>קביעת קווי בניין</p> | <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p> | <p>סעיף קטן (א4)</p> | ⊙ |
| <p>הריסת מבנים וקביעת זיקות הנאה</p> | <p>קביעת תוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולענין הפקעת קרקע הדרשת למרכז ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p> | <p>סעיף קטן (א19)</p> | ⊙ |

| | | | |
|--|------------|---|-----------|
| תצהיר והתימות | | | |
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ומחקי את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה. | | | |
| מהנדס הוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| עודד גבולי, אדרי' | 0520820013 |  | 26.4.17 |
| היועץ המשפטי לוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| הראלה אברהם און, | 2438976-9 |  | 25.4.2017 |

הצתקים
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בתקן חנייה 0 לאור מאפייני השימוש במבנה.
יש להבטיח את השלמת חיזוק ושיפוץ המבנים הקיימים כתנאי בהוראות התוכנית.

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

**בישיבתה מספר 0010-17' מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :**

מהלך הדיון:

רן ברעם: עמיגור דרך השלום שני מבנים שמופעלים על ידי עמיגור לקשישים מעוטי יכולת. יש היתר בניה
שמבוצע בפועל לאגף חדש שמוסיף יחידות דיוור והתוכנית החדשה מוסיפה על גבי האגף החדש עוד 3
קומות כלומר עוד 80 יח"ד קטנות לטובת הקשישים.
רננה מיסקי מור סיוון: מדובר בפרוייקט שבא להוסיף זכויות על פרוייקט שכבר נבנה ובמסגרת תמ"א 38.

רננה מיסקי אדריכלים: מציגה את עיקרי התכנית.
רן ברעם: הבקשה היא מיצוי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית המתאר תא/5000.
שמואל גפן: מה עם חזית צידית?
רן ברעם: לכל דירה יש חלון, החזית שלהם פונה לצד. במסגרת הפרוייקט שהוא למטרה ציבורית יש זיקת
הנאה להרחבה של המדרכות להולכי הרגל.
ההמלצה שלנו שהתוכנית תבנה ללא תוספת חניות ובסמכות הועדה, בהגדרה האנשים שגרים בפרוייקט
כמובן לא מחזיקים רכב.
תנועת המבקרים - אין מבקרים בשל המהות שמדובר בקשישים ערירים ברובם. בניית חניה תת קרקעית
תפגע בחצר הפנימית שהיא הדבר היחיד שאליה יוצאים הקשישים.
רינה בר און: אין דרכי גישה לרכבי כיבוי אש.
נתן אלנתן: לא ינתן היתר בניה בלי אישור כיבוי אש.

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה, ולקבוע תקן חניה אפס לתוספת הבניה.

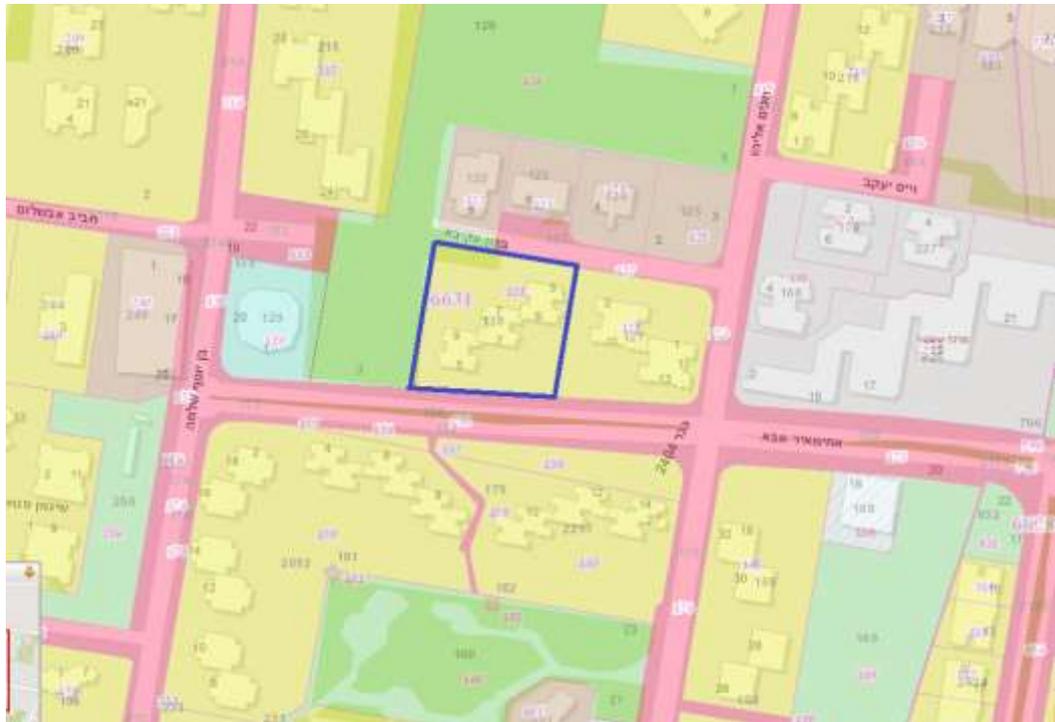
משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא.

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

| | |
|--|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/מק/4459 - אחימאיר 5-9 הריסה ובניה חדשה דיון בהתנגדויות | 03/05/2017 5 - 17-0010 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית.

מיקום: המגרש בשכונת רמת אביב ג'. מדרום רח' אחימאיר, ממערב שצ"פ, מדרום רח' ברוך וממזרח מגרש מגורים. בקרבת המגרש מרכז הקניות והבילוי שוסטר.



כתובת: תל אביב יפו, שכונת רמת אביב ג'
רחוב אחימאיר 5-9

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6631 | מוסדר | חלקי | 128 | - |

שטח התכנית: כ- 5.5 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: אקרו נדל"ן
בית וגן

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: כיום קיימים על המגרש שלושה בניינים מחוברים בקיר משותף, בני 6 קומות על קומת עמודים, סה"כ 72 יח"ד. שטח המגרש הפנוי משמש בחלקו לגינון וברובו לחניה עילית.

מדיניות קיימת: לפי תכנית המתאר תא/5000 תותר תוספת יחידות דיור בשכונה מתוקף תכנית מאושרות (כולל זכויות הרחבות ותמ"א 38). גובה עד 15 קומות (לא כולל הקלות). סביבה מתאפיינת בבניינים בני כ-18 קומות ממערב.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/1839, תא/1, תא/ג1, תמ"א 38/3.

יעוד קרקע קיים: מגורים מיוחד ג'.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): מכוח התכניות התקפות, ל1, ג1 ו-1839, מותרות 24 יח"ד בכל אחד מ-3 המבנים בשטח של 110 מ"ר כל אחת. סה"כ 72 יחידות דיור בשטח עיקרי כולל של 7,920 מ"ר.

בנוסף, מותרת תוספת קומות, סגירת קומה מפולשת ותוספת שטחים לדירות בהתאם להוראות תמ"א 38/3.

לאחר שינוי הצפיפות המותרת בתוכנית זו, יעמוד היקף השטחים העיקריים מכח התוכניות התקפות ותמ"א 38 על 13,431 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע :

תכנית בסמכות מקומית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 המסמיך את מוסד התכנון לקבוע הוראות, בין השאר, בענייני יח"ד, גובה, קווי בנין ועיצוב אדריכלי.

תיאור מטרות התכנון

1. פיתוח והתחדשות המתחם, במתכונת של "הריסה ובניה מחדש".
2. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש מ- 72 יח"ד ל-170 יח"ד.
3. קביעת הוראות בינוי והגדרת הגובה המותר לבניה במגרש כדלקמן: 2 מבנים בגובה 19 קומות מעל קומת הקרקע. מבנה מסד לאורך רחוב אחימאיר בגובה 4 קומות מעל קומת הקרקע.
4. קביעת שטח למרפסות.
5. קביעת הסדרי תנועה וחניה במגרש.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך רחוב אחימאיר לצורך הרחבה משמעותית של המדרכה והקמת שביל אופניים.
7. שינוי קו הבניין.

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע המוצע הינו מגורים ג'. (שינוי יעוד הקרקע בין המצב המאושר – מגורים מיוחד ג' ליעוד המוצע, הינו בהתאם להגדרות המבא"ת).

השימושים המוצעים ביעוד זה הינם למגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר ומועדון דיירים. תותר הקמת בריכות שחיה במגרש.

זכויות בניה מוצעות:

| יעוד | שטח עיקרי | | | | שטחי שירות | | | |
|--------|-----------|------|------------|---|---------------|-----|----------------|------|
| | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | מעל הקרקע (1) | | מתחת לקרקע (2) | |
| | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | % |
| מגורים | 13,431 | 245% | | | 4,029 | 30% | 15,015 | 270% |

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

הערה

1. זכויות הבניה המדויקים יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה על פי תכניות תקפות ותמ"א 38 על שינוייה.

חישוב שטחים עיקריים לפי נוסח מופקד של שינוי א/3 לתמ"א 38:**זכויות מכח תכניות תקפות:**

$$72 \text{ יח"ד } 110X \text{ מ"ר} = 7,920 \text{ מ"ר}$$

זכויות מכח תמ"א 38

$$72 \text{ יח"ד } 13X \text{ מ"ר} = \frac{936}{8,856} \text{ מ"ר}$$

$$8,856 \text{ מ"ר} / 6 \text{ קומות} = 1,456 \text{ מ"ר שטח קומה טיפוסית}$$

$$1,456 \text{ מ"ר } 3.1X \text{ קומות} = 4,575.6 \text{ מ"ר}$$

$$7,920 \text{ מ"ר} + 4,575.6 \text{ מ"ר} = 13,431.6 \text{ מ"ר סה"כ שטח עיקרי}$$

חוו"ד היועצת המשפטית:

מאחר והועבר תיקון א3 לתמ"א להערות הועדות המחוזיות ואנו ערים להיקף הזכויות שמבוקש לאשר בהריסה ובניה חדשה ולאופן חישוב הזכויות, ניתן לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית, כאשר תחשיב הזכויות יערך ע"פ התיקון המוצע. תנאי להפקדה יהיה אישור תיקון א3 לתמ"א. סביר להניח שעד להפקדת התכנית יהיה לנו נוסח סופי של התיקון ונוכל על בסיסו לסגור את חישוב השטחים הסופי.

נתונים נפחיים

מספר קומות: 19 קומות מעל קומת הקרקע. סה"כ 20 קומות. תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה. לאורך רחוב אחימאיר מסד בגובה 4 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ 5 קומות.

גובה: גובה מקסימאלי הינו עד 90 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

תכסית: על קרקעית - 30%

תת קרקעית - 85%

קווי בניין: מדרום - לרחוב אחימאיר: 5 מ'. קו בניין למרפסות 3 מ'.

מצפון - לרחוב עקיבא ברון: 5 מ'

ממזרח - למגרש מגורים: 4 מ'.

ממערב - לשצ"פ: 4 מ'. קו בניין למרפסות 2 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

מוצעים שני מגדלי מגורים על שטח המגרש, וביניהם שטחים מגוננים פתוחים לרווחת הדיירים.

התכנון כולל מסד בגובה של 5 קומות המהווה דופן בנויה לרחוב אחימאיר. בקומת הקרקע לאורך הרחוב ימוקמו שטחים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר ומועדון דיירים. יותר בעתיד שימוש מסחרי בחזיתות הפונות לרח' אחימאיר.

רחוב אחימאיר יורחב לאורך המגרש, באמצעות זיקת הנאה בקומת הקרקע, אשר תשמש למעבר הולכי רגל ושביל אופניים.

מספר יחידות הדיור כולל 72 יחידות עבור דיירי המתחם ו- 98 דירות תוספת.

לא תותר הפניית דירות גן לחזיתות הרחוב ולצדדים.

תחבורה, תנועה, תשתיות

כל החניה במגרש תהיה תת קרקעית, לרבות פינוי האשפה. כניסה ויציאה למרתפים תהיה מרחוב עקיבא ברון. לאור מוסדות החינוך ברחוב עקיבא ברון היוצרים עומס תנועה בבקרים, מוצעת יציאה נוספת

מהחניה אל רחוב אחימאיר. יציאה זו היא חד נתיבית ברוחב 4 מ' ותאפשר יציאה מערבה (פניה ימינה) בלבד.

תותר הקמה של עד 3 קומות מרתף. מספר מקומות החניה המוצע הינו לפי התקן התקף. לאורך רחוב אחימאיר מתוכננת הרחבה של המדרכה באמצעות זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבניין ברוחב של 5 מ'. זאת על מנת לאפשר מדרכה רחבה והוספה של שביל אופניים לרווחת הציבור.

עיצוב

התכנון מייצר דופן רחוב בנויה לרחוב אחימאיר ומדרכה רחבה ונוחה להליכה. בשל היותם נצפים מכל הכיוונים, המגדלים המתוכננים מפנים חזית קדמית לכל הכיוונים, ומסתורי הכביסה מוצנעים. הבניינים ממשיכים את קו הרקיע של המבנים הגבוהים בסביבתם הקרובה.

איכות סביבה

בדיקות איכות הסביבה יבוצעו בהתאם להתקדמות התכנית.

תנאים למתן היתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
2. אישור רשות התעופה האזרחית
3. הבינוי יתבצע לפי עקרונות בניה ירוקה
4. תוקם חברת אחזקה וניהול לשטחים המשותפים

טבלת השוואה:

| נתונים | מצב קיים (מאושר) | מצב מוצע |
|-------------------|--|---|
| סה"כ זכויות בניה | 270% שטח עיקרי מ"ר | 270% |
| גובה | קומת עמודים + 6 קומות+חדרים על הגג לפי תכנית ג1. | קומת קרקע +19 קומות. קומת מגורים אחרונה בנסיגה. |
| תכסית מקומות חניה | לא נקבע גובה מקסימאלי במטרים | 90 מ' ממפלס הכניסה |
| | אין הגדרת תכסית | 30% |
| | ע"פ התקן התקף | ע"פ התקן התקף |

התאמה לתכנית המתאר תא/5000:

| מסמך לבדיקה | תא/5000 | מצב מוצע | התאמה |
|-------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------|
| תשריט אזורי ייעוד | אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת: | אזור מגורים בבניה מרקמית | + |
| | רח"ק מקסימאלי: | 4.0 | 3.6 |
| נספח עיצוב עירוני | מספר קומות מקסימאלי: | 15 | 5+15 (כהקלה) |
| נספח אזורי תכנון | הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון: | מס' 102 מתחם מגורים רגיל | מגורים |

בדיקת מאזן שטחי ציבור:

כחלק מתהליכי אישור תוכנית אבא אחימאיר 5-9 נדרשה היחידה לתכנון אסטרטגי לערוך בדיקת צורכי ציבור עבור התוכנית. לנוכח היקפה המצומצם מאוד של התוכנית (תוספת 95 יח"ד בלבד) ומיקומה בשכונה קיימת הכוללת אלפי יח"ד, נערכה בדיקת מאזן שטחי ציבור עבור השכונה כולה.

בשכונת רמת אביב ג' (כולל החלק של שכונת אפקה שמצפון לרח' קרן קיימת) התגוררו בסוף שנת 2013 13,275 תושבים. בשכונה מתוכננת תוספת של כ- 550 יח"ד במספר תוכניות מאושרות או בתהליכי אישור מתקדמים (כולל בתוכנית אחימאיר 5-9), ולאחר מימושן אוכלוסיית השכונה צפויה לגדול ל- 14,775 תושבים.

עבור האוכלוסייה הצפויה בשכונה נדרשים נורמטיבית 63 דונם שב"צ מקומי (ועוד 15 דונם שב"צ כלל-עירוני) ו- 74 דונם שב"פ מקומי (ועוד 44 דונם שב"פ כלל-עירוני). שטחי הציבור המאושרים סטטוטורית בשכונה- 111 דונם שב"צ ו- 130 דונם שב"פ, נותנים מענה לא רק לשטחים הנדרשים ברמה המקומית אלא גם לשטחים הנדרשים ברמה הכלל-עירונית.

שירותי הציבור הפועלים כיום בשכונה נותנים מענה כמעט לכל צורכי האוכלוסייה. שירותים חסרים יוכלו לקבל מענה במסגרת המגרשים לבנייני ציבור הקיימים, הן בבניה חדשה על מגרשים פנויים והן כתוספת בניה למוסדות קיימים.

כך, לאחרונה, זוהה צורך בבי"ס יסודי חדש בשכונה ואותר עבורו מגרש מתאים (מגרש לבנייני ציבור ששטחו כ- 10 דונם בין רח' קרן קיימת לרח' בוקשפן). במגרש סמוך לו מתוכנן מעון יום לגיל הרך (3 כיתות) שישלים את מספר הכיתות הנדרשות עבור אוכלוסיית השכונה הצפויה (14 כיתות לעומת 12 הקיימות).

לסיכום, הבדיקה מראה שמבחינת מאזן שטחי ומוסדות הציבור, שכונת רמת אביב ג' יכולה להכיל בתוכה לא רק את האוכלוסייה הצפויה בתוכנית אחימאיר 5-9 אלא גם אוכלוסייה רבה נוספת אם יוחלט לקדם תוכניות התחדשות נוספות בעתיד.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס :
מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא :

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | |
|---|---|---|
| זיהוי התכנית | | (א) |
| מספר תכנית מקוונת 507-0301531 | שם התכנית תא/מק/4459 אחימאיר 5-9 | |
| עורך התכנית אדרי אבנר ישר, ישר אדריכלים | מגיש התכנית אקרו ייוזם, בית וגן | |
| זיהוי הרשות והוועדה | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | |
| <input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה) | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת |
| <input type="checkbox"/> עזמאית עם תכנית מתאר כוללת | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| סוג הרשות | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | תכנית כוללת בשטח התכנית |
| תל אביב-יפו | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית |
| <input type="checkbox"/> יש | <input checked="" type="checkbox"/> אין | |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה | | |
| (א) התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | |
| הנושאים בהם התכנית עוסקת | מסי' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת | מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית |
| שינוי בקו בנין | 4)א(א)62 | קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית |
| שינוי הנוכח הסותר לבניה | א(א)4)62 | שינוי הוראות בדבר נובחם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה. |
| הוראות כינוי ועיצוב אדריכליים | 5)א(א)62 | בניה מלווה דופן רחוב עם שטחים משותפים או דירות בקומות הקרקע ללא הצמדת גינות לחזית הרחוב ונסיגה של 3 מ' בקומת מגורים אחרונה. |
| תוספת יחידות דיור ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים לפי תכנית תקפות. | 8)א(א)62 | הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. |
| קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצורך הרחבה משמעותית של המדרכה והקמת שביל אופניים. | 19)א(א)62 | קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה כאמור בסעיף 8)63 ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה. |
| הוספת שטחי שירות | 4)1א(א)62 | הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש בהיקף שלא יעלה על 30% מוחשטח הכולל המותר לבניה במגרש. |





תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל
אגף תכנון ובניין ערים

אסמכתא נכנס : מספר אסמכתא
אסמכתא יוצא : מספר אסמכתא

| תצהיר וחתימות (ד) | | | |
|--|-----------|-------|----------|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה. | | | |
| מהנדס הוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| עודד גבולי, אדרי' | 052082013 | | 2/2/16 |
| היועץ המשפטי לוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| הראלה אברהם אוון, עו"ד | 2434976-9 | | 2.2.2016 |

העתיקים

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



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור תיקון 3א לתמ"א 38, אשר חישוב הזכויות בתכנית מתבסס עליו.
 2. חתימת היזם על כתב שיפוי
 3. השלמת סבב הערות טרם הפקדה
 4. שטחי הבניה במסגרת הרח"ק המקסימלי המותר בתכנית המתאר, תכניות תקפות ותמ"א 38.
 5. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזיתות הראשיות והצדיות
 6. ירשמו בהוראות התכנית תנאים להיתר בניה :
- א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיקר או מי מטעמו אשר תכלול תכנית פיתוח לכלל המגרש, פרוט חזיתות הבניין, מיקום המערכות הטכניות וכיו"צ.
- ב. מילוי התנאים הכלולים בקובץ ההנחיות העירוני ולבניה ירוקה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/02/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/02/2016

בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל : אנו גאים להציג תוכנית להריסה ובניה חדשה ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38 התיקון האחרון. הפרויקט מחליף 3 מבנים. אנחנו משנים את חתך הרח' ומציבים מבנה נמוך פתוח לרחוב בלי גדרות ובלי דירות גן וחזית שמשדרת עירוניות. אדריכל אבנר ישר : מפרט את התוכנית במצגת. מיטל להבי : גם חניית אורחים היא תת קרקעית? אבנר ישר : כ-300 חניות. נתן אלנתן : מה ממוצע של הדירות. אבנר ישר : 93 מ' לבעלים ודירות יזם עד 81 מ'. נתן אלנתן : דירות קטנות עד 120 מ'. מיטל : התחשיב הוא לפי תמ"א 38 הוא 13 מ' זה הממ"דים נכון? מאיר אלואיל : התמ"א מאפשרת 13 מ' שטח עיקרי וחוף מזה 12 ממ"ד. אורלי אראל : התבי"ע תופקד לאחר שתיקון 3א לתמ"א 38 אי יקבל תוקף. מאיר אלואיל : יש סל זכויות אך נדרשת תכנית כיוון שמצפיפים ומוסיפים יותר יחידות וקומות בהתאם לתיקון. נתן אלנתן : כל נוסח שנקבע הוא כפוף לתיקון הסופי של התמ"א. מיטל להבי : מה גודל הדירות? מה התכסית של הבניה? ראובן לדיאנסקי : התפיסה התכנונית כאן יש אנטי התכתבות עם הרחוב יש כאן חומה באמצעות הבניה המרקמית, אני מתנגד לבניה המרקמית גם במחיר לתת זכויות על המגדלים. גם מפתח של 2.1 זה עדין ריווחי ליזמים. נתן אלנתן : זוהי לא תוכנית של פינוי בינוי שבה צריך לבדוק רווחיות, זוהי תוכנית של תמ"א 38, ניתנים כאן זכויות לפי תמ"א 38 גם אם זה לא כלכלי. מיטל להבי : 72 האם יש שיתוף פעולה עם הדיירים. זיו יעקבי : לפרויקט הזה חתמו למעלה מ-80% מהדיירים, הוגש דו"ח כלכלי לעירייה.

דיון פנימי :

מאיר אלואיל : הרחוב עתיד לשנות את פניו. כל התפיסה של הרח' משתנה כדי להפוך אותו לעירוני יותר. הבניה המרקמית היא לא חומה, זו הסנונית הראשונה ברחוב, יצטרפו אליו הפרויקט בפינת בן יוסף ושדרוג מרכז שוסטר.

מיטל להבי: האם יש מעברים או זיקות הנאה?
מאיר אלואיל: כן, יש מעבר דרך הפרויקט מרח' אחימאיר ומהשצ"פ ממערב אל רחוב עקיבא ברוך בעורפו.

ראובן לדיאנסקי: אם בקומות התחתונות היינו עושים 4 דירות בקומה ובקומות העליונות 6 דירות בקומה לגובה של 19 קומות זה יכול לשפר את התכנית הזאת ופותח את הבניה המרקמית.

אורלי אראל: זו תפיסה עירונית שהצגנו פה לאורך עשר שנים האחרונות, בכדי לחזק שכונות פרבריות את יוצר בינוי מלווה רחוב. בניה אורכית לאורך כל הרחוב במקרה הזה זה ברח' אחימאיר.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע לאור המגבלה של 20 קומות, עד הקומה ה-6 או מה שיקבע, יהיו 4 דירות בקומה ולאחר מכן הבנין התרחב ל-6 דירות בקומה.

נתן אלנתן: בשביל זה צריך לעשות שינוי תפיסה תכנונית. בפרויקט אחד אי אפשר לבטל תפיסה.

ראובן לדיאנסקי: יש כאן 3 נושאים לשינוי. אחד לאפשר את הנגישות והפתיחות לרח' ללא החומה בדמות החומה המרקמית. שתיים לאפשר את הפרויקט מבלי להוריד בזכויות הבניה, ושלוש מגבלת הקומה אין בעיה לעשות 23 קומות.

נתן אלנתן: אי אפשר לבוא ולעשות שינוי תפיסה תכנונית כרגע לשם כך צריך לעשות דיון נפרד.

ראובן לדיאנסקי: זו הצעתי.

מיטל להבי: איך זה יוצר דופן רחוב חיה גם בגלל השימושים, ולכן אחת השאלות היא מה אנחנו מכניסים בשימושים.

מאיר אלואיל: יש מסחר חזק בשוסטר ויתווסף לרחוב גם מסחר במגדל המתוכנן בפינת בן יוסף ולכן אין דחיפות בפרויקט הזה לחזית מסחרית.

ראובן לדיאנסקי: מדוע שלא תישקל אפשרות שהבניה המרקמית תבנה מאחורה.

נתן אלנתן: ברגע שיש רח' עם המון מסחר צריך למצוא איזון. הרעיון שיש כאן הוא לעשות פונקציות שמשרתות את האוכלוסייה.

עודד גבולי: עולה כאן השאלה מתי דופן רחוב מוסיפה או גורעת, עם מסחר או בלי מסחר. במקום שאנחנו חושבים שכן צריך עם מסחר אנחנו דורשים זאת, רחוב אחימאיר הוא רחוב שהולכים בו ולכן לא צריך מסחר מה גם שיש.

ראובן לדיאנסקי: מאחר וזה רח' שהולכים בו צריך את הקטע הירוק.

אבגידור פרויד: בניסיון לכפות על העיר תוכנית אחת מקצה לקצה וזו טעות הסטורית. התחושה ללכת במגדלים היא תחושה לא טובה. הצורך לדוגמא שדופן מלווה רחוב ישקם עם מסחר. הפרויקט יהווה תקדים לכל רמת אביב שזו שכונה פרברית שנבנתה עם אחוזי בניה נמוכה ולכן שיתנו במקום 72 יח"ד 170 יח"ד הכל יהיה סגור ותיווצר הרגשה של חומה כאשר כעת יש שם שטח ירוק הפרויקט יהפוך לתקדים. איתי ארד פנקס: חשבתי שיהיה מסחר וכדאי להוסיף זאת.

ראובן לדיאנסקי: צריך שטח פתוח חוץ מהמגדלים.

נתן אלנתן: הצעה:

לאשר את התוכנית בכפוף לתיקונים הבאים:

- קומת קרקע בעלת חזית מסחרית
- שטחי השירות ע"פ התוכניות התקפות.
- מעבר עם זיקת הנאה בקומת הקרקע של המבנה הנמוך בצמוד למגדל ברוחב של לפחות 5 מטר.
- תיקון במצב הקיים בדרפט- בטבלה.
- סך הזכויות הסופי יקבע ע"פ תמ"א 38 תיקון א'.
- סך החניות יהיו 340 חניות.

הצעה של ראובן לדיאנסקי: אני מזדהה ע"פ דברי אביגדור.

הצעה למסחר בחזית היא הצעת סרק.

הבניה המרקמית תבוטל יקבלו את הזכויות שלהם במגדלים. הרחבת מקומות החניה במקום 300 יהיו 340 חניות.

הצבעה:**בעד הצעתו של נתן אלנתן**

נתן אלנתן, יהודה המאירי, ניר סיבליה, מיטל להבי

הצבעה:**בעד הצעתו של ראובן לדיאנסקי**

ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

הצעה של אל נתן התקבלה.

הועדה מחליטה:

- לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתיקונים הבאים:
- קומת קרקע בעלת חזית מסחרית.
 - שטחי השירות בתכנית יהיו ע"פ התוכניות התקפות.
 - מעבר עם זיקת הנאה בקומת הקרקע של המבנה הנמוך בצמוד למגדל ברוחב של לפחות 5 מטר.
 - תיקון במצב הקיים בדרפט- בטבלה.
 - סך הזכויות הסופי יקבע ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'
 - סך החניות יהיו 340 חניות.

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

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7409 בעמוד 1841 בתאריך 26/12/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|------------|------------|
| 06/01/2017 | ישראל היום |
| 05/01/2017 | The Marker |
| 05/01/2017 | העיר |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

| מענה: | התנגדות מס' 1: |
|--|--|
| | טלי ענבר – גולן, עו"ד ממושרד בלטר, גוט, אלוני ושות'. יגאל אלון 96 תל אביב 6789140. מייצגים את חלק מדיירי רח' אחימאיר 11 (הגובל במגרש הנדון) |
| 1. לסעיף 1.1 (לעניין הצגת האפשרות לבניה דומה במגרש הגובל והססת המבנה הדרומי מערבה): לתכנית צל אין מעמד מחייב ולכן אין טעם לצרפה לנספח הבינוי אם זאת על מנת לוודא מרחק מינימלי סביר בין הבינוי המוצע לבינוי הקיים או עתידי במגרש הגובל, נמליץ על הגדלת קו בניין צדי מזרחי מאושר מ-4 מ' ל-6 מ'. | 1.1 מבקשים שיצורף לתכנית נספח או מסמך רקע המציג את האפשרות לבניה דומה למוצעת גם במגרשם כדי להבטיח אפשרות זו ושהמבנה הדרומי המוצע יוסט 15 מ' מערבה ע"מ לאפשר פינוי בינוי בעתיד גם במגרש המתנגדים ומרקם חיים תקין. |
| 2. לסעיף 1.2 (לעניין מיקום רמפת החניה): המיקום המוצע אינו מחייב ויקבע בתכנית עיצוב/ היתר בניה. אם זאת מיקום הרמפה המוצע יאפשר הצמדת או איחוד רמפה עם המגרש הגובל בפרויקט עתידי. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. מיקום הרמפה לא יוגדר | 1.2 מבקשים שרמפת החניה תוסט כ-30 מ' מערבה כיוון שמיקומה המוצע עשוי להוות |

| | |
|--|---|
| <p>מטוּרד.</p> <p>1.3 מבקשים ששימוש מסחרי יבוטל כליל ולחלופין יוגבלו השימושים המסחריים בהתאם לתא/5000 לשימוש מסחר 1, יוגבלו שעות הפתיחה ויחויבו באמצעים כתנאי למתן היתר בניה אשר ימזערו את ההשפעות הסביבתיות כגון רעש וזיהום אויר.</p> <p>1.4 מבקשים את ביטול מבנה המגורים בן 4 קומות החורג מקו תכנית הקיים ומותר מעט שטחים פתוחים במתחם ואינו עולה עם אופייה הפרברי של השכונה.</p> <p>3. לסעיפים 1.3, 1.5, 1.8, 1.9 (לעניין החזית והשימוש המסחרי): החזית והשימוש המסחרי מגבירים את העירוניות ומצטרפים לשימושים דומים לאורך הרחוב. אם זאת מומלץ להגביל כמבוקש את השימושים המסחריים בהתאם לתא/5000 לשימוש מסחר 1, הגבלת שעות הפתיחה וחויבו באמצעים כתנאי למתן היתר בניה אשר ימזערו את ההשפעות הסביבתיות כגון רעש וזיהום אויר.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. השימושים המסחריים יוגבלו כמפורט לעיל.</p> <p>4. לסעיף 1.4 (לעניין ביטול מבנה בן 4 קומות): הבינוי המוצע מעשיר את אפשרויות סגנון המגורים בשכונה בכך שמשלב מגדלי ומרקמי ודירות קטנות בבינוי ייחודי מעל חזית מסחרית. לא נמליץ להותיר את הפרויקט מגדלי בלבד.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>מטוּרד.</p> <p>1.3 מבקשים ששימוש מסחרי יבוטל כליל ולחלופין יוגבלו השימושים המסחריים בהתאם לתא/5000 לשימוש מסחר 1, יוגבלו שעות הפתיחה ויחויבו באמצעים כתנאי למתן היתר בניה אשר ימזערו את ההשפעות הסביבתיות כגון רעש וזיהום אויר.</p> <p>1.4 מבקשים את ביטול מבנה המגורים בן 4 קומות החורג מקו תכנית הקיים ומותר מעט שטחים פתוחים במתחם ואינו עולה עם אופייה הפרברי של השכונה.</p> |
| <p>מענה:</p> | <p>התנגדות מס' 2: זיו ישעיהו, נציגות הדיירים מרח' אחימאיר 5-9 (המגרש הנדון).</p> |
| <p>5. ראה מענה מס' 3.</p> | <p>1.5 רוב בעלי הזכויות מעוניינים בקידום התכנית אך מתנגדים באופן נחרץ לתוספת שטחי מסחר לתכנית מחשש שיגרם להם נזק כיוון שתמשוך עסקים מפקפקים, תגרור הזנחה ושאר מטרדים ברווחת הציבור והדיירים.</p> |
| <p>מענה:</p> | <p>התנגדות מס' 3: אדם שפרוך, עו"ד ממשרד יגאל ארנון ושות' מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6702101. מייצג את חב' בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב וחב' אקרו מכרזים בע"מ (מגישי התכנית).</p> |
| <p>6. לסעיף 1.6 (לעניין חברת ניהול): מומלץ: לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 6.2(1) לתקנון כך שתנאי לאכלוס הפרויקט יהיה הקמת או התקשרות עם חברת ניהול לטיפול בשטחים המשותפים.</p> <p>7. לסעיף 1.7 (לעניין הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע). כוונת הסעיף הנדון בהוראות התכנית אינה לעודד הצמדת גינות אלא להבטיח כי ימנעו סיטואציות קונפליקטואליות המובילות להגבהת גדרות כלפי הרחוב ומגרשים גובלים. המבוקש יותר ככל שאינו מתנגש עם הנחיה מרחבית ולכן ההבהרה מיותרת.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>8. ראה מענה מס' 3.</p> | <p>1.6 מבקשים תיקון סעיף 6.2(1) לתקנון כך שתנאי לאכלוס הפרויקט יהיה הקמת או התקשרות עם חברת ניהול לטיפול בשטחים המשותפים. זאת על מנת לאפשר גמישות להתקשרות עם חברת ניהול קיימת מוכרת ובעלת מוניטין.</p> <p>1.7 מבקשים תיקון סעיף 4.1.2 (ב) (5) לתקנון כך שיובהר למען הסר ספק כי בהמשך לאי התרת הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזיתות הרחובות אחימאיר ועקיבא ברון ולחזיתות הצדיות, ניתן יהיה להצמיד לדירות הקרקע שטחים "בעומק" המקרקעין, שאינם גובלים בקווי המגרש.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>1.8. מתנגדים לתוספת שטחים מסחריים בתכנית כיוון שאין להם הצדקה והתכנות כלכלית כיוון שברחוב 2 מרכזים מסחריים העתידים לגדול ולהשתדרג, החזית המסחרית המוצעת בתכנית מנותקת מרצף מסחרית ובעלי הזכות בנכס מתנגדים אף הם לתוספת שטחי מסחר.</p> |
| <p>מענה:</p> | <p>התנגדות מס' 4' - 10: צפניה שצקי מרחוב בן יוסף שלמה 30 תל אביב - יפו 6912529. חבר ועד שכונת רמא"ג וועד בית רח' בן יוסף 30, יצחק ניסני מרחוב בן יוסף שלמה 5 תל אביב - יפו 6912505, ארז גזית מרחוב בן יוסף שלמה 24 תל אביב - יפו 6912524, יגאל ברוך מרחוב בן יוסף שלמה 28 תל אביב - יפו 6912528, נגה בכר מרח' דרזנר יחיאל 8 תל אביב - יפו 6949760, פאלק פיש מרח' אליהו חכים 4 12 תל אביב - יפו, שאול מחרז מרח' בויאר אברהם 1 תל אביב - יפו 6912701.</p> |
| <p>9. ראה מענה מס' 3.</p> <p>10. לסעיף 1.10 (לעניין תוספת זכויות בניה ויח"ד והגדלת הצפיפות והשפעתם על התנועה והחניה): בהכנת תכנית המתאר תא/5000 נבחנה תוספת זכויות למגורים בשכונה בראיה על צרכים נורמטיביים כשטחים פתוחים ומוסדות ציבור וההשפעה על התנועה והחניה בשכונה. הוחלט כי הפוטנציאל הקיים הרב של שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים והפוטנציאל המצומצם של מבנים העומדים בקריטריונים של תמ"א 38 מאפשרים להתיר תוספת מוגבלת בהתאם לתכניות מאושרות שלא מומשו כתכניות הרחבה ותמ"א 38. כל זאת כדי לאזן את הרצון להתחדשות עירונית ושמירה על רמת שירות תחבורתית בשכונה עירונית מצטופפת.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>11. לסעיף 1.11 (לעניין גובה המגדלים המוצע): הגובה המוצע למגדלי המגורים תואם את המותר בשכונה בתכנית המתאר תא/5000 בתוספת הקלות (5+15) כמו כן בסמוך ברח' בן יוסף קיימים מבנים בני 18 קומות ומאושר מבנה מגורים מעל קומות מסחר בגובה כולל של 19 קומות כך שהמוצע לא יהיה חריג בסביבתו.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>1.9. מתנגדים לכל חזית מסחרית שהיא ועירוב שימושים במסגרת מיזם מגורים.</p> <p>1.10. מתנגדים לתוספת זכויות בניה, תוספת יחידות דיור והגדלת צפיפות המוצעת שתיצור עומס על התשתיות הקיימות ותחריף את העומס התנועתי ומצוקת החנייה הקיימים ברחוב ובשכונה.</p> <p>1.11. מתנגדים ל-2 המגדלים המוצעים בגובה 19 קומות חריג לסביבתם ויגרום לירידת ערך הדירות בבתים הסמוכים כתוצאה מפגיעה בפרטיות, הסתרת אור, שמש, אויר נוף, יצירת ארובות אוויר ועליה ניכרת בזיהום האוויר.</p> |
| <p>מענה:</p> | <p>הערות לשכת התכנון מחוז תל אביב</p> |
| <p>12. מומלץ: לקבל את כל הערות.</p> | <p>1.12. יש להוסיף לסעיף 6.1 בהוראות התכנית תנאי להיתר בניה: "התכנית תתואם עם פקיד היערות והערותיו יוטמעו בהיתר".</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>1.13 יש להוסיף בהוראות התכנית הערה כי כל תוספת קומות לתכנית המוצעת מהווה "סטייה ניכרת".</p> <p>1.14 יש לתקן בכל המקומות בהם יעוד הקרקע הינו מגורים ג' למגורים ד'.</p> |
|--|--|

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקבל באופן מלא את ההתנגדויות וההערות המפורטות בסעיפים: 1.14, 1.13, 1.12, 1.6
מומלץ לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות המפורטות בסעיפים: 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.8, 1.9.
ומומלץ לדחות את כל שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0010-17ב' מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: מציג את התכנית בסקירה קצרה. התכנית הופקדה לפי חישוב הזכויות של תמ"א 38 תיקון 3א הנוסח מופקד כ- 13,700 מ"ר שטח עיקרי בנוסח שקיבל תוקף נוספה קומה לחישוב הזכויות ולכן נוספו כ-1000 מ' שטח עיקרי. אין שינוי בגובה- 19 קומות. כל ההחלטות של הוועדה המקומית הוטמנו בתוכנית.
נתן אלנתן: היתה הצבעה עם חזית מסחרית או בלי.

עו"ד טלי ענבר גולן: מייצגת את אחימאיר 11. כפי שרואים בשקף קווי הבנין צמודים אלינו. ברגע שרואים התייחסות למגרש אחד ואין התייחסות למגרש האחר יש חשש מכל ההיבטים. אם תהיה אפשרות והעמדה כללית ונוכל לראות מרקם חיים סביר בעתיד נוכל להיות רגועים מבחינת ההצלחה. הסטת הרמפה של החנית מהחלון של הלקוחות שלנו פירוט יעשה ע"י יועץ התנועה. אנחנו מתנגדים לשימוש המסחרי שלא מתאים למהות השכונתית. שימוש מסחרי יכול לפגוע מהותי במרקם החיים של התושבים במיוחד שיש מסחר 50 מ' משם. בהנחה שבקשתנו לא תתקבל לפחות שתנאי לקבלת היתר בניה למסחר יחייב דו"ח אקוסטי ואישור היחידה האסטרטגי. מבוקש להגביל את השימוש המסחרי למסחר 1. אנחנו מבקשים שהסטת הבניינים 15 מ' מערבה כך שקו הבנין ישמר לצדנו. זאת על מנת שלא תיווצר הרגשה חנוקה וכל הסטה של מטרים בודדים תוספת לאזור השצ"פ. ביטול מבנה המגורים בן 4 קומות לא מוצאים משמעות לכך והפתרון צריך להיות אחר אולי לגובה.
דוד מהלל יועץ תנועה: נקודת התורפה עקיבא ברון שהוא רח' ללא מוצא. יש בו 12 גנים לגיל הרך ויש ברח' בצד הצפוני גם ביהכ"ס. הרח' עמוס ומקשה נגישות אל הבניינים. הצעתי שברח' אחימאיר תהיה לא רק יציאה אלא גם כניסה לכלי רכב לחניון. ברח' אחימאיר בצד הצפוני יש מפרצי חניה ואפשר לבטל 2, 3 עמדות חניה וכך ליצור נתיב פניה ימינה לתוך החניון וכך התנועה תהיה השוטפת ברח' אחימאיר. בנוסף הכניסה והיציאה צמודים לאחימאיר 11 לחלונות הבתים והתמונה תשונה אם הכניסה והיציאה יוזזו מערבה כך הם לא יהיו מטרד בריאותי (300 כלי רכב) וגם תנועתי, כי אז חלק מהחיכוך שאלה שנכנסים לחניון אחימאיר 9 ואלה שיוצאים מהחניון אחימאיר 11.

זיו ישעיהו: ההתנגדות שלנו היא סביב הנושא המסחרי. השטח המסחרי מיותר והוא עלול להפוך לפיל לבן ומבקשים לבטל אותו.

עו"ד נעמי מחרז יו"ר ועד רמת אביב ג': חד משמעי אנחנו מתנגדים לתוספת של מסחר והוועדה חייבת לראות את התנועה הכללית. זהו רח' אחימאיר שהוא צר. מרכז שוסטר רוצה להקים עוד קומה בנוסף המגדל שעל השופרסל ששם יש מסחר. ועד השכונה מתנגד למסחר התעקשנו למסחר ללא עירוב שימושים. התחננו להשאיר את השכונה כפי שהיא. בשכונה יש מרכזים מסחריים שהם מרכזים קהילתיים ויש בנייני מגורים.

שמואל גפן: אנחנו לא מאשרים תוכניות כדי להעלות את הארנונה.
נעמי מחרז: דבר נוסף הענין המרקמי אבל על הרח' הצר הזה יקימו חומה. כלומר להקים 3, 4 קומות הם חומה על רחוב. הבניינים המרקמים בפרויקט U בד"כ פנימה לרח' וכאן הם יוצרים חומה. גובה הבניינים הוא עקב אכילס הבעיות שהצגתי הם הבעיות העיקריות. תחנתנו לשים דעתכם גם לבקשתם של התושבים.

אילן ישוע: אחימאיר 11 אני מבקש להסביר את העניין התחבורתי. זהו רח' עקיבא בר און לחניה התת קרקעי באחי מאיר 11 אנחנו עומדים 20 ד' לכניסה של החניון התת קרקעי. אנחנו מבקשים כניסה מאחימאיר וכך זה ישפיע על הפקק לכן אנחנו מבקשים גם כניסה וגם יציאה. סוגיה שניה מיקום הבנין, הושקעו מהצד שכנגד 2 בנינים שהשקיעו 10 מיליון ₪. שמים מבנה ממש צמוד אלנו ואם אפשר לשקול לא להצמיד את המבנה לבניינים שלנו כדי לשמור על ערך הדירות שלנו.

עו"ד אדם שפרוך מטעם היזם: בעת הפקדת התוכנית תיקון 3 לתמ"א 38 היה מופקד חישוב הזכויות שנכלל בתוכנית הוא ע"פ התוכנית המופקדת. בעת ההפקדה היועמ"ש אמרה שטרום אישור התוכנית כפי שיהיה צורך יבוצעו ההתאמות אנחנו מבקשים לקבל את ההתאמות בהתאם לתיקון 3א' של תמ"א 38. אנחנו מתנגדים לשטח המסחרי ומבקשים להסיר אותו מהתוכנית. בנוגע לסעיף חברת הניהול- אנחנו מבקשים לתקן שתהיה אפשרות לקבל כל חברה כוללת התקשרות עם החברה הקיימת ולא חייבת להיות חברה יעודית. דירות הגן תיקון קל הנוסח לא ברור ויכול לעלות ממנו שאסור לעשות דירות גן בתוך שטח המתחם אנחנו מבקשים שתעשה הבהרה לניסוח.

מענה להתנגדויות:

אדם שפרוך עו"ד: התנגדות וועד אחימאיר 11, בפרויקט של התחדשות עירונית תועלנה תמיד טענות לגבי עומס יח"ד, הצפיפות הרעש והמסחר והתשובה ידועה אבל אי אפשר לקבל אותם. הסיבה היא החלטת ממשלת ישראל להתחדשות עירונית. טענות כאלה נטענו ללא אסמכתא בעוד שבצד שני יש את היחידה האסטרטגית של עיריית ת"א והתוכנית לא הופקדה מבלי שנתנה לפי חו"ד מקצועית והדברים הם לא שקולים.

בנוגע לטענת כניסה לחניונים - אנחנו מצטרפים להתנגדות ואין לנו התנגדות שזו תהיה גם כניסה וגם יציאה.

לא מובן את הטיעון מהיבט של רעש וזיהום כאשר אנחנו למעשה נצמדים לרמפה שלהם על כן הצמדת הרמפות הטענה של הרעש לא מובנת. בנוגע לקווי הבנין. 3 הבניינים שנהרסים הם מדורגים ו-13 מדורג ימינה. במצב הנוכחי יש 2 בנינים קרובים שהם הולכים ומתרחקים (מציג בתשריט המוקרן) אנחנו צריכים להציב שני מבנים שהם לא המבנה המרקמי הצבנו אותו בצורה הכי רחוקה מהם. יכולנו להציב בפינה הימנית הכי רחוקה או השמאלית התחתונה. המרחק בין שני הבניינים שלנו בין פינה לפינה הוא 20מ'. המרחקים בערך דומים התכנון נעשה עם מחשבה עמוקה. אין התנגדות שבחלק האחורי יהיה גדול יותר אבל גם בחלק הקדמי אנחנו לא מגיעים לקו בנין למעט בפינה התחתונה הימנית וגם שם לא במגדל אלא בעיקר בחלק המרקמי וגם מצב כזה לא יפגע באופן משמעותי.

תשובות הצוות

מאיר אלואיל: מקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט. לגבי פיצול הרמפות נותן מענה לחשש מעומסים, אנחנו ממליצים לקבל ההתנגדות בחלקה. מיקום הרמפות יקבע בתכנית העיצוב וגם אם מאחימאיר תהיה גם כניסה וגם יציאה.

ראובן לדיאנסקי: שתהיה גם באחימאיר כניסה ויציאה.

נתן אלנתן: כרגע ההמלצה של אגף התנועה כניסה ויציאה מהעורף ויציאה רק בחזית שיגיע שלב תוכנית העיצוב ואגף התנועה ישנה את עמדתו והתוכנית ויאפשר התוכנית לא תמנע זאת.

עודד גבולי: זה לא התאפשר גם כניסה וגם יציאה לא מתאים לרח' כמו אחימאיר.

מאיר אלואיל: בדיון להפקדה נקבע שיהיה מסחר. המלצת הצוות שיהיה מסחר עם עירוב שימושים כפי שמפורט בתוכנית מתאר כדי שהמסחר לא יהיה מטרד כלומר למסחר 1.

מאיר אלואיל: ע"פ התקנון רשום באופן ברור איפה לא מאשרים הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע. אורלי אראל: תבוא תוכנית העיצוב ונבדוק לפרטי פרטים, אין מניעה לפי התקנון.

מאיר אלואיל: ממשיך את התשובות מתוך הדרפט. מצדדים בגובה שהופקד ותואם תוכנית מתאר. לגבי חב' הניהול חידדנו את הניסוח. בנוסף יש טעות סופר שהועדה המחוזית העירה לנו. רשמנו אישור פקיד היערות כאשר הכוונה היתה למשרד הבטחון ורת"א ואנחנו מתקנים בהתאם.

מלי פולישוק: היזם מתנגד למסחר ומה הוא מבקש במקום?

נתן אלנתן: המסחר הוא 200 מ"ר אם מבטלים אותו מה יהיה במקום.

זיו יעקובי יזם: בהסכם התמ"א שהדיירים חתמו היה רשום שלא יהיה מסחר, אם במידה ולא מסחר השטח הוא לרווחת הדיירים, לובי יותר גדול או חדר אופנים, חדר כושר.

נתן אלנתן: 200 הם שטח עיקרי לובי יותר גדול הוא לא שטח עיקרי.

ראובן לדיאנסקי: מה אתה נותן לציבור.

דיון פנימי:

עודד גבולי: מדובר במגרש של 5.5 דונם, רוב ההשבחה אין לה סיכוי בגלל שזה תמ"א 38. יש כאן יזמים שקבלו לבנות 2 בנינים 19 קומות. היזמים קבלו 170 דירות לא רק שלא קבלנו השבחה גם לא דרשנו

מטלות ציבוריות כי זה יותר מידי. בפרויקט ובאופן כללי לא רק שאנחנו מקבלים השבחה אין כאן מטלות ציבוריות. ולכן 200 מ"ר המסחר שהיזם שצריך לעשות זה מה שהציבור יקבל. נתן אלנתן: היה ויכוח לגבי התפיסה אם צריך לעשות חזית מסחרי או לא. ראובן לדיאנסקי: לדעתי הקו המנחה בשכונת רמת אביב ג' הוא שלא צריך להיות מחוף לחוף מסחר. עודד גבולי: רח' אחימאיר הוא רח' עירוני וככה כדי ליצור את ההיררכיה במרקם העירוני יש משמעות עצומה לכך למסחר. החזית מאוד חשובה ובשאר הבניינים נבקש חזית מסחרית כדי לייצר רחוב עירוני. ראובן לדיאנסקי: אותם 200 מ"ר שעומדים לרשות היזמים זה ענין שלהם מה כן. אני מתנגד לתפיסה התכנונית של קולונדות מתחת לבניינים לשכונות הפריפריאליות של ת"א. המקום לחזק את המסחר הוא בשכונות הפרבריות כמו תל ברוך לדוגמה שאותם מרכזים מחזקים את הקהילתיות. דיברו כאן על ציר תנועה צר של 2 מסלולים בכל צד ויש שם 2 מרכזים מסחריים עמוסים לעיפה. יש את מרכז שוסטר ומיני מרכז מסחרי של השופרסל בצומת אחימאיר. אין שום סיבה מלבד רצון עיקש שהוא לא תואם את רצון הציבור לעשות וליצור מסחר במקום שלא צריך מסחר. גם התנגדתי בגרסה הקודמת למסחר, שיתאמו עם היזם מה יהיה בשטח של 200 מ"ר. ההסטה של השצ"פ אני מתנגד צריך להגן על השטחים הפתוחים. יהודה המאירי: אני נגד המסחר בעקבות מה שקרה בלה גרדיה בשיתוף הציבור הבטיחו לציבור שהמסחר יכלכל את הפרויקט מה שלא קרה בסופו של דבר.

נתן אלנתן: אבל הקמנו קרן הונית.

מלי פולישוק: אני מתנגדת למסחר מאחר ואין התכנות כלכלית למסחר שם. מרכז שוסטר מספק את המסחר הנדרש. לגבי זיקת ההנאה אפשר להרחיב את הכניסה ולא תהיה חומה על אחימאיר אם לא יהיו חנויות.

אורלי אראל: יש אזורים בעיר בעיקר פרברים שהם שכונות פרבריות. בתכנית המתאר אחת המטרות היתה לחזק את העירוניות התל אביבית. אחד המרכיבים הוא עירוב שימושים הגיע כדי שלא כל תושב שרוצה ללכת לבית קפה או לקנות מחברת צריך לעלות לרכב ולהגיע למרכז העיר. במזרח העיר למשל אין שום מסחר לפיכך המטרה היתה להפוך את רח' לה גרדיה לרח' מסחרי.

צורה נוספת לחיזוק עירוניות היא צורת הבינוי ברח' כמו ברמת אביב ג' ביטוי שהם מגדלים על חסה בנין דשא יכול ליצור קהילה אבל לא יוצר את הרח' העירוני.

אם רוצים לחזק את הרח' המרכזים יש ליצור בינוי מלווה רחוב בבניה מרקמית. ברמת אביב ג' דווקא בה יש הרבה מסחר ולכן אנחנו מקדמים תוכנית לחיזוק המסחר במרכז שוסטר. יכול להיות במקרה הזה אפשר לוותר על 200 מ' מסחר אבל ליצור מצב שהשטחים האלה יהיו לטובת עירוב שימושים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שכן יגרום על רח' פעיל.

נתן אלנתן: אני מציע להשאיר שימוש מסחר 1 או שימושים למקצועות חופשיים או שימוש עיקרי לדיירי הבנין לחדר כושר.

הצעת מהנדס העיר וצוות התכנון:

השארת השימוש המסחר 1 ותוספת שימוש של משרדים.

הצעה של ראובן לדיאנסקי:

לקבל את ההתנגדות של ועד השכונה ולבטל את המסחר והמשרדים לגבי השימוש היזמים יתאמו אותו מול צוות התכנון.

בעד הצעת ראובן לדיאנסקי: שמואל גפן ראובן לדיאנסקי.

בעד הצעת מהנדס העיר: נתן אלנתן יהודה המאירי וליאור שפירא.

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית, בהתאם להמלצת הצוות, לאשר את תוספת הזכויות כתוצאה מתיקון 3 לתמ"א 38, אשר אינה משנה את הבינוי בתכנית המופקדת והשארת השימוש המסחרי ותוספת שימוש עבור שימוש משרדים בקומת הקרקע.

לקבל במלואן את ההתנגדויות וההערות כמפורט בטבלה בסעיפים 1.6, 1.13, 1.14. כולל תיקון סופר להערת לשכת התכנון המחוזית בסעיף 1.12:

תנאי להגשת בקשה היתר בניה אישור רת"א ומשרד הביטחון.

לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בסעיפים 1.1, 1.2, 1.3. כולל תוספת שימוש משרדים בקומת הקרקע, 1.5, 1.8, 1.9.

ולדחות את השאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, ויהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי.

| | |
|--|--------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/עא3885 - דפנה ארלוזורוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 03/05/2017 6 - 17'ב' - 0010 |

דרפט לוועדה - תכנית עיצוב ופיתוח

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תעא/תא/3885 - מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

התכנית ממוקמת בין הרחובות ארלוזורוב, נמיר, הנרייטה סולד ודפנה בתל אביב.

כתובת:

רחוב ארלוזורוב
מספר בית 190,192,194,196,198,200
רחוב נמיר
מספר בית 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21
רחוב דפנה
מספר בית 12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40



גושים וחלקות בתכנית:

| | | | | |
|--|---|----------------|------------|-------------|
| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק/כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
| 16,31,55,65,67,71,77,82,87,89,92,95, 98,101,216,247,248 | 62,59,219- 239,243,249,392,387,393,395 | חלק מהגוש | מוסדר | 6110 |

שטח התכנית:

כ- 79 דונם.

מתכננים:

אדריכל התכנית: י.א. ישראל אדריכלים.
מתכנן פיתוח ונוף: מוריה סקלי נוף ואדריכלות.
יועץ בניה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ.
יועץ תנועה: דגש הנדסה בע"מ
יועץ תשתיות: מלין מהנדסים יועצים
יזם: נוה גד בנין ופיתוח בע"מ בשם חוכרים שונים.
בעלות: קק"ל. יח"ד בחכירה לחברת נווה גד

מצב השטח בפועל:

במתחם הקיים ישנן 471 יחידות דיור ב-21 מבנים טוריים.
 המתחם יפותח ויחודש במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית מוכרזת תא/3885.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית תא/3885.
 יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.
 שטח התכנון: כ-79 דונם.
 סה"כ יח"ד: 1,434.

טבלת נתונים - זכויות בניה:

| תכסית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים | שטחי בניה | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תא שטח | ייעוד | |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|-------|---|---|-----------|-------|-----------|
| | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | שירות | עיקרי | שירות | | | | עיקרי |
| 50 | 1,142 | 88,133 | 30,880 | - | מגורים ומסחר 14,390 קולונדות 940 שטחי ציבור 210 | מגורים ומסחר 41,113 מרפסות (מתוך) סך השטח העיקרי) 4,692 שטחי ציבור 600 | 7.72 | 501 | מגורים ד' |
| | | | | | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר 21,201 | | | |

| | | | | | | | | | |
|----|-------|--------|--------|---|--|---|------|-----|--------------------|
| 50 | 1,131 | 45,447 | 16,080 | - | 7,420 <u>קולונדות</u> 340 <u>שטחי ציבור</u> 105 | <u>מרפסות (מתוך</u> <u>סך השטח</u> <u>העיקרי)</u> 2,412 <u>שטחי ציבור</u> 300 | 4.02 | 502 | |
| 50 | 1,132 | 45,407 | 16,040 | - | <u>מגורים</u> <u>ומסחר</u> 7,420 <u>קולונדות</u> 340 <u>שטחי ציבור</u> 105 | <u>מגורים ומסחר</u> 21,201 <u>מרפסות (מתוך</u> <u>סך השטח</u> <u>העיקרי)</u> 2,412 <u>שטחי ציבור</u> 300 | 4.01 | 503 | |
| 50 | 1,131 | 45,467 | 16,080 | - | <u>מגורים</u> <u>ומסחר</u> 7,420 <u>קולונדות</u> 360 <u>שטחי ציבור</u> 105 | <u>מגורים ומסחר</u> 21,201 <u>מרפסות (מתוך</u> <u>סך השטח</u> <u>העיקרי)</u> 2,412 <u>שטחי ציבור</u> 300 | 4.02 | 504 | מגורים די -המשך |
| 55 | 1,243 | 49,736 | 16,000 | - | <u>מגורים</u> <u>ומסחר</u> 8,548 <u>קולונדות</u> 360 <u>שטחי ציבור</u> 105 | <u>מגורים ומסחר</u> 24,423 <u>מרפסות (מתוך</u> <u>סך השטח</u> <u>העיקרי)</u> 2,784 <u>שטחי ציבור</u> 300 | 4.0 | 505 | |
| 50 | 1,154 | 46,505 | 16,120 | - | <u>מגורים</u> <u>ומסחר</u> 7,648 <u>קולונדות</u> 480 <u>שטחי ציבור</u> 105 | <u>מגורים ומסחר</u> 21,852 <u>מרפסות (מתוך</u> <u>סך השטח</u> <u>העיקרי)</u> 2,496 <u>שטחי ציבור</u> 300 | 4.03 | 506 | |
| 40 | 481 | 39,375 | 20,425 | - | 5,880 | 13,070 | 8.17 | 200 | מבני ציבור |

מצב תכנוני מוצע:

תכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית", מציגה בינוי ב-6 מתחמי מגורים הכוללים בניה לגובה ובניה נמוכה מלוות רחוב (מרקמית). לכל מתחם מגורים תכנית פרטנית נפרדת, להלן "תכנית עיצוב פרטנית". הבניה הנמוכה כוללת חזית מסחרית לאורך הרחובות נמיר וארלוזורוב.

מטרות תכנית העיצוב: תכנית זו, להלן "תכנית העיצוב הכללית", קובעת הנחיות עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית. לכל מגרש תיערך תכנית עיצוב פרטנית בה יפורטו הוראות העיצוב בתכנית זו.

שימושים: מגורים, מסחר ומבני ציבור. סה"כ 1,434 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית

הדמיות המבנים:





תוכנית פיתוח השטח:



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט:

א. תיאור כללי:

- התכנית כוללת 6 מתחמי מגורים:
- מגרשים 502-506: תכנית העיצוב מגדירה את אופי פיתוח חמשת המגרשים כולל הוראות נפחיות ועיצוביות להלן:
- כוונת הוראות העיצוב לייצר רצף עיצובי בין שתי המסות בכל מגרש - בין הבניה המרקמית למגדל ע"י קורות אופקיות.
- מגרש 501 הינו בפינת הרחובות נמיר וארלוזורוב וכולל רצף עיצובי של הבינוי במגרשים 502-506 לכיוון רחוב ארלוזורוב ע"י קורות אופקיות שפה עיצובית זו תאפיין גם את אחת ממסות המגדל.
- ותכנית הפיתוח והתנועה של המגרש הציבורי ברחוב דפנה (תא שטח 400) לא יהווה שינוי לתכנית עיצוב זו.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- מניין הקומות יחושב מרחוב דפנה. במקומות בהם קיימים הפרשי מפלסים בין הרחובות נמיר ודפנה, תתאפשר קומה נוספת בהתאם לסעיף 1.4.1.2 (א) בהוראות התכנית הראשית.
- גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-3.5 מ' ולא יעלה על 3.6 מ', בהתאם לסעיף 1.4.1.2 (ג) בהוראות התכנית הראשית.
- גובה קומת הקרקע ייקבע במסגרת תכניות העיצוב הפרטניות.
- גובה המתקנים הטכניים על גג המגדל לא יעלה על 10 מ'.
- גובה המרתף העליון יאפשר תמרון של משאית אשפה ויהיה עד 5 מ'.
- בכל מגרשי המגורים תותר הקמת עד 4 קומות מרתף.

ג. קווי בניין:

קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

- חזיתות המבנה המרקמי ואחד מאגפי המגדל יחופו בגמר טיח צבוע או חיפוי קשיח בקיבוע יבש.
- בפתחים תשולב מערכת חלונות רצפה-תקרה עשויה זכוכית בידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית בתוך הזכוכית.
- הרצפות הבולטות בהיקף הקומה יהיו בגמר בטון מוחלק או טיח+צבע או בציפוי קשיח ותמשכנה את רצפת שלד המבנה.
- אגף המגדל הפונה לרחוב דפנה יחופה בחיפוי אחיד כדוגמת מערכת קירות מסך או מערכת חיפוי מעטפת קשיחים בשילוב חלונות זכוכית במישור אחיד.

במערכת זו ישולבו וילונות או כל מערכת הצללה פנימית אחרת. הזכוכית תהיה שקופה, בהירה, low e, ועם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של עד 14%.

- החזיתות וחומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתרי הבניה ע"י אדריכל העיר.

ב. מרפסות:

- שטחי המרפסות יהיו לפי הקבוע בתכנית הראשית.
- באגף המגדל הפונה לרחוב דפנה מעקות המרפסות יהיו מזכוכית רבודה שקופה.
- יתר מעקות המרפסות יהיו מעקות ברזל מסורגים.
- חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתרי הבניה ע"י אדריכל העיר.

ג. הצללות:

- אלמנטי הצללה אופקיים במידה ויידרשו מתוקף חו"ד סביבתית בחזיתות המבנים, יפורטו במסגרת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

ד. שילוט:

- מיקום השילוט ומאפייניו ע"פ הנחיות מחלקת השילוט ויאושרו ע"י אדריכל העיר ומחלקת השילוט.

ה. חזית חמישית:

- כל גגות המבנים יהיו אופקיים, לא תותר הקמת גגות רעפים באף אחד מגגות הבניינים בתחומי תכנית זו בכל גובה ולכל פונקציה.
- גגות מגדלי המגורים: ניתן יהיה לאפשר מרפסות גג עבור הדירות בקומות העליונות של המגדל. השטחים הפנויים בגגות יכוסו בחצץ בהיר.
- גגות הבניה המרקמית: יותרו מתקנים טכניים של המבנה המרקמי בלבד על הגג. במגרשים 502-506 ניתן יהיה לאפשר מרפסות גג שמיקומן ושטחן יהיה עפ"י הוראות התכנית הראשית למרפסות ובקונטור המרפסות שמעל.
- יתר שטח הגג, אשר אינו מנוצל למתקנים טכניים, יטופל ויתוכן כחזית חמישית ויאושר במסגרת תכנית העיצוב.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים:

- מפלס הכניסה הקובעת לשימושי המגורים בכל מגרש יקבע ממפלס רחוב דפנה.
- מפלס הכניסה הקובעת לשימושים הציבוריים ולמסחר ייקבע מרחוב נמיר וארלוזורוב.
- כניסת הולכי רגל למגדלי המגורים ולבניה המרקמית תהיה מרחוב דפנה. ברחובות נמיר וארלוזורוב יותרו כניסות נוספות עפ"י הנחיות הבטיחות ובשטח המינימלי הנדרש.
- כניסת הולכי רגל נפרדת לשטחי הציבור תהיה מהרחובות נמיר וארלוזורוב בלבד.
- מיקום הכניסות לחניונים התת קרקעיים יהיה כמפורט בתכנית העיצוב.

ב. קומת הקרקע:

- שטחי מסחר - בקומת הקרקע במבנים לאורך דרך נמיר וארלוזורוב תחייב הקמת חזית מסחרית. לאורך החזית המסחרית בדרך נמיר תוקם קולונדה.
- החזיתות המסחריות ישמרו פתוחות ושקופות, ללא מתקנים טכניים.
- שטחים ציבוריים בנויים - בכל מגרש ימוקמו שטחים ציבוריים בקומת הקרקע עם כניסות נפרדות מדרך נמיר, מרחוב ארלוזורוב ומהשצ"פים הגובלים במגרשים 502-506.
- גובה סופי של קומת הקרקע ייקבע במסגרת תכניות העיצוב הפרטניות למגרשים.

ג. שטחים משותפים בנויים:

- חדרי אופניים/עגלות ימוקמו בקומת הקרקע ובמרתפים.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת קרקעיים.

2.4 תנועה וחניה

- החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסות ויציאות מן החניונים התת קרקעיים במתחמי המגורים יהיו מרחוב דפנה, בתחום המבנה המרקמי במגרשים 502-506 ובתחום המגדל במגרש 501, כמפורט בתכנית העיצוב. לצורך כך יתאפשר מעבר דרך השצ"פ האורכי ברחוב דפנה בתחום המינימלי הנדרש.
- קביעת מפלסי המרתפים ופרוט מקומות החניה יפורט בנספחי התנועה של תוכניות העיצוב הפרטניות למגרשים.
- חניית רכב דו גלגלי ואופניים כמפורט בבתכנית מפלס הפיתוח של קומת הקרקע כמפורט בנספח פיתוח ועיצוב נופי.
- פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר תותר מהרחובות נמיר וארלוזורוב עפ"י הסדרי תנועה שייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
- חניות drop-off ומעבר חציה עבור בית הספר "סולד" (מגרש 400) מפורטת בתכנית העיצוב ותיקבע סופית בפתרון התנועה שיאושר בתכנית מתחם בית הספר.

2.5 נגישות

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

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים:

- כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. חדרי שנאים ימוקמו בתחום הבניין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

- מתקנים טכניים דוגמת צוברי גז, גמל מים וכיו"צ ישולבו בשטחי הפיתוח הפרטיים, כחלק מהתכנון הנופי, באישור אדריכל העיר ובגובה המינימלי האפשרי, ויפורטו בתכניות העיצוב הפרטניות למגרשים.
- ב. **מערכות מיזוג אוויר:**
 - יעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה.
- ג. **איורור חניונים ושטחים מסחריים:**
 - שחרור עשן והוצאת CO ממרתפי החניה יבוצע דרך גגות המבנים.
 - הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש.
- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**
 - חדרי דחסניות האשפה, ימוקמו במפלס המרתף העליון, כמפורט בתכנית העיצוב. פינוי האשפה יבוצע מתת הקרקע.
 - יתוכננו חדרי אצירת ביניים לאשפה עבור המסחר ומבני הציבור באזורים פנימיים. תתוכנן מערכת אצירת אשפה מרכזית בתת הקרקע לפינוי מרוכז של כל האשפה במגרש.
 - חדרי האשפה יהיו ממוזגים ומאווררים.
- ה. **הנחיות אקוסטיות:**
 - הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.
- ו. **מים:**
 - פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה כמפורט בתכנית העיצוב.
- ז. **כיבוי אש:**
 - רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסמכי תכנית העיצוב.
 - ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזיתות המבנים.

2.7 בניה בשלבים:

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב פרטנית למתחם נשוא ההיתר.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר ולהוצאת היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם בין היזם והעירייה לנושאי הפיתוח, התשתיות ולנושא דיור להשכרה אחודה.
- ד. ניתן יהיה לבנות כל מתחם בנפרד בכפוף לביצוע עבודות הפיתוח במתחמים ובשצ"פים הגובלים, בכפוף להסכם כאמור בסעיף ב' לעיל.
- ה. פיתוח השצ"פים הגובלים במתחמים יהיה לפי סעיף 6.3 של התכנית הראשית.
- ו. במגרש 501, תתאפשר שלביות הקמת המבנים ובלבד שתנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע כלל המבנים המוקמים במגרש וביצוע המשך רחוב דפנה עד לרחוב הנרייטה סולד, והקמת השטחים הציבוריים הכלולים במתחם.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

זיקות ההנאה יהיו כמסומן בתשריטי תכנית העיצוב ובהתאם לסעיף 6.1.1 בתכנית הראשית:

- א. רחבות לרווחת הציבור:
 1. בפינת הרחובות ארלוזורוב-נמיר בשטח שלא יפחת מ-500 מ"ר
 2. בפינת הרחובות ארלוזורוב-הנרייטה סולד
 3. בפינת הרחובות הנרייטה סולד-שאל המלך.
- ב. לאורך רחוב נמיר בשטח הקולונדה.
- ג. לאורך רחוב ארלוזורוב, כמפורט בתכנית הראשית ובתכנית העיצוב.
- ד. במגרש 501, עבור מעבר הולכי רגל המחבר את רחוב דפנה לרחוב ארלוזורוב, ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.

3.2 פיתוח השטח

א. פיתוח חצרות פנימיות:

- במגרשים 502-506 תפותח חצר מרכזית בעלת שטח רציף שלא יפחת מ-700 מ"ר.
- במגרש 501 שטח החצרות לא יפחת מ-1,400 מ"ר.
- צורתן הסופית ומידותיהן המדויקות של החצרות יקבעו בתכניות הפיתוח פרטניות, המהוות תנאי להיתר הבניה.
- שטח החצר המרכזית בכל מגרש יפותח ברצף ויזואלי עם השצ"פ לאורך רחוב דפנה. אלמנט תיחום קלים יפורטו בתכניות הפיתוח הפרטניות ויהיו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.. כמו כן תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית.
- לפחות 60% משטח החצר יובטח כשטח לגינון ונטיעות ויכלול מילוי אדמה גננית בעומק של 1 מ'. באזורים המיועדים לנטיעת עצים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות.

- בקומת המרתף העליון במגרשי המגורים יוקצו שטחים עבור בתי גידול לעצים, לרבות לעצים לשימור.
 - לא תותר הפניית חצרות פרטיות לרחובות ולשצ"פים.
- ב. פיתוח שצ"פים וזיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- ריצופים - חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להסכם אחזקה מול עיריית ת"א. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
 - שבילי אופניים ישולבו ברחובות ארלוזורוב, נמיר, שאול המלך, הנרייטה סולד ודפנה ע"פ תכנית הפיתוח ובתיאום חתכי הרחוב הטיפוסיים עם צוות התכנון בעת"א.
 - מדרכות היקפיות - שטחי המדרכות יפותחו ברצף ובהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית ת"א או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - מערכות ההשקייה יתוכננו ע"פ הנחיות ובאישור אגף שפ"ע.
 - עצים למיתון רוחות ימוקמו באזורים הנדרשים לפי תוצאות דו"ח רוחות הנלווה לתכנית המסומנים ע"ג תכנית הפיתוח. מיקומם יהיה מחייב.
 - נפח השתילה המזערי עבור עצים למיתון רוחות יהיה 24 קוב. העצים יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים ובני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- ג. פיתוח השצ"פברחוב דפנה -
- רחוב דפנה כולל שצ"פ אורכי ברוחב 5.8-6 מ' ובה ישולבו נטיעות, גינון, תאורה, פינות ישיבה נגישות וחניות אופניים. פיתוח זה יהיה ברצף עם השצ"פ בהמשכו של הרחוב המקביל לרחוב ארלוזורוב.
 - התכנית כוללת שינוי למערך החניה הקיים ברחוב: 1. הדופן המזרחית כוללת חניות מקבילות במקבצים שימוקמו מול החצר המרכזית של כל מתחם מגורים. לא ימוקמו חניות מול השצ"פים הממוקמים בין המתחמים.
 - 2. חניות מקבילות בצד השצ"פ, במקבצים, תוך התחשבות במיקום עצים קיימים לשימור לאורך הרחוב.
 - המשך רחוב דפנה המקביל לרחוב ארלוזורוב, יוגדר כרחוב ממותן תנועה.

4. בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

- א. דו"ח רוחות - מוצג בנפרד בפורמט העירייה. עצים למיתון רוחות ימוקמו באזורים הנדרשים לפי תוצאות דו"ח רוחות הנלווה לתכנית ומסומנים ע"ג תכנית הפיתוח. נפח השתילה המזערי עבור עצים למיתון רוחות יהיה 24 קוב. העצים יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים ובני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - מוצג בנפרד בפורמט העירייה.
- ג. דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282 - מגדלי המגורים יעמדו בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ד. ניהול מי נגר - היקף ההחדרה בקידוחים ונפח הקליטה וההשהייה במערכת יאפשרו שיעור החדרה גדול מזה הטבעי ויקטינו את הספיקות היוצאות מהמגרש באירועי שיא (1 ל-5) ב-20% ביחס למצב הקיים.
- ה. ריצופים - תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון מתון להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
- ו. חסכון במים - תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתה להשקיית הפיתוח.
- ז. ייצור אנרגיה מקומי - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת בחינת היתכנות ייצור אנרגיה מקומי למתחם נשוא ההיתר, לאישור אדריכל העיר.

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יהוו שינוי לתעכנית זו.

חוו"ד צוות:

1. התכנית מהווה תכנית כוללת לכלל המתחם ותשתית להכנת תכניות עיצוב פרטניות למתחמים הקבועים בתכנית התקפה. לעת הכנת תכנית פרטנית, ניתן יהיה לשקול שינויים שאינם מהותיים באישור מה"ע.
2. תנאי לאישור תכניות פרטניות יהיה הכנת תשתיות כוללת למתחם.

בישיבתה מספר 0010-17' מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג : תוכנית דפנה ארלוזורוב הינה להתחדשות עירונית אשר קובעת בין היתר 6 מתחמי מימוש. התכנית המוצגת היום הינה תכנית כוללת אשר מכוחה ייגזרו 6 תוכניות עיצוב ופיתוח פרטניות לכל מתחם ומתחם. כל זאת בהתאם לתב"ע.

אבנר ישר : מציג את התוכנית במצגת.

נתן אלנתן : זו תוכנית עיצוב עקרונית. למה לא לאפשר חלק מגג המבנה המרקמי למרפסת גג לדירה. גילה גינסברג : התכנית קבעה את שטח המרפסות, שטח מרפסת הגג נקבע בתכנית זו בהתאם לכך היות ויש לשטח הגג חשיבות לצורך יישום הנחיות לבניה ירוקה – ייצור אנרגיה, גגות ירוקים, לכל המטרות החשובות הללו.

אורלי אראל : למה לא לאפשר גינה לתושבי הבנין.

אבנר ישר : יותר הגיוני לתת את המטרים הללו לדירות.

גילה גינסברג : ראינו לנכון לציין זאת בתכנית הגדולה, ניתן לקבוע זאת בתכנון המפורט.

אבנר ישר : אפשר אולי לא לאסור מרפסות גג.

נתן אלנתן : האם ניתן לעשות שימוש לגני ילדים בשטחים העירוניים בקומת הקרקע?

גילה גינסברג : אין גני ילדים בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לא לאפשר גני ילדים בקומות הקרקע.

נקבע שבמתחם הראשון יהיו 500 מ"ר לשימוש ציבורי בקומת הקרקע וביתר 300 מ"ר.

אורלי אראל : יש הרבה שימושים ציבוריים שאפשר לעשות למשל לשכת מידע שהעיריה יכולה להפעיל.

מלי פולישוק : חניות לציבור לא יהיו ומבססים את החנויות למי שיבוא ברכבת.

אבנר ישר : יש חניה אחת לדירה, פיננסי אשפה פריקה וטעינה הכל תת קרקעי וכניסה מרח' דפנה.

גילה גינסברג : הצוות ממליץ לאישור, עם תנאים לאישור תוכניות העיצוב הפרטניות. אנחנו מבקשים

שיכתב בהוראות התוכנית.

אבנר ישר : לגבי הבקשה הראשונה בנוגע לתכנית התשתיות אנחנו מבקשים שזה יהיה תנאי להיתר בניה.

נתן אלנתן : אין יותר תנאי להיתר על פי חוק. מה שאפשר- שהתנאי יהיה להגשת בקשה לתיק מידע.

שבי שגיב : היזם לא יוכל להתקדם בתוכנית אם לא תהיה הסכמה גם שלנו גם על התוכנית האדריכלית

ואין ליזם תוספת חתימות.

הועדה החליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב הראשית בכפוף לתנאים הבאים :

1. בהוראות התוכנית ירשם כי תנאי לאישור תוכניות העיצוב הפרטניות יהיה חתימה על הסכם של יזם התוכנית עם העיריה בכל הנוגע לנושאים הבאים :
 - א. הקמה ותחזוקת שטחי זיקות ההנאה והשצי"פים שבתחום התוכנית.
 - ב. הקצאת יחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה לתקופת זמן בלתי מוגבלת.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תוכנית תשתיות כוללת למתחם.
3. פרטי הקורות האופקיות יתואמו ויאושרו עם אדריכל העיר.
4. שטח מרפסות גג יפורט בתוכניות העיצוב הפרטניות.

משתתפים : נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, ויהודה המאירי.

| | |
|--|---------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/1 - תכנית עיצוב ופיתוח מתחם בי"ס בבלי | 03/05/2017 |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 7 - 0010-17ב' |

דרפט לועדה - תכנית עיצוב ופיתוח מתחם בי"ס בבלי

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

מיקום:

מתחם מבנה ציבור, רחוב ניסים, שכונת בבלי תל אביב

כתובת:

רחוב ניסים 17, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

| | | | |
|----------|---------|-------------|-------------|
| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות |
| 6107 | מוסדר | חלק | 200 |

שטח התכנית:

כ- 11 דונם

מתכננים:

בעלות:

עיריית תל אביב יפו

יזם התכנית:

עיריית תל אביב יפו

עורך התכנית:

ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל: 076-5480006

מצב השטח בפועל:

בחלק הדרומי של המגרש קיים מבנה בן 3 קומות המשמש כאשכול גנים ומבנה בן קומה 1 המשמש ככיתות גן, בחלק המערבי במרכז המגרש קיים מבנה בן 2 קומות המשמש מבנה מרכז קהילתי ומעון יום, בחלק הצפוני קיים מבנה בן קומה 1 גבוהה המשמש כאולם ספורט ומגרש ספורט לצידו.

מצב תכנוני קיים:

במתחם חלה תכנית צ'.

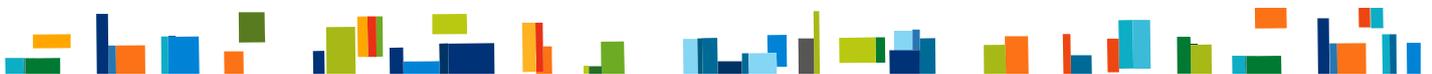
תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע:

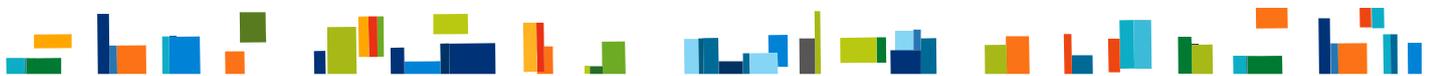
התכנית כוללת חלוקת שטחים למתחמי ביצוע, הקצאת מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין רחוב ניסים לרחוב טולדנו המאפשר כניסות למבנים, וכן בינוי לבי"ס בן 3 קומות, הכולל 12 כיתות אס, 2 כיתות ח"מ, מרחבים מוגנים וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. המבנה מתוכנן בחלק הצפון מערבי של המגרש במקום מגרש הספורט הקיים, והכניסה אליו תתקיים באמצעות שביל הולכי הרגל כאמור. בחלק הצפון מזרחי מתוכננים מגרשי ספורט.

טבלת נתונים:

| נתונים | קיים | מוצע שלב א | תכנית צ' |
|---------------|-------------|------------|-----------------------|
| | | | |
| שטחים עיקריים | כ- 5000 מ"ר | כ 2850 מ"ר | כ – 29,700 מ"ר (270%) |
| שטחי שרות | מ"ר | | |
| גובה קומות | 3 | 3 | 10 |
| תכסית אחוזים | כ-22.5% | כ- 9% | 60% |
| תכסית מרתף | כ-340 מ"ר | 0 | 85% |



הדמיית המבנה



תכנית פיתוח השטח שלב א



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

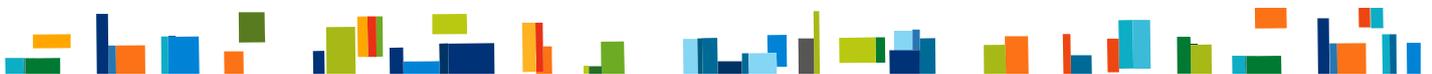
העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – התכנית המוצעת מתייחסת לשלב א הכולל הקמת מבנה מבנה בה"ס בן 3 קומות בחלקו הצפוני של המגרש.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**: 3 קומות.

ג. **קווי בניין** - קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית צ' :



| | |
|---------|---------------------------------|
| 0 מטר | קו בנין לחזית מזרחית רחוב ניסים |
| 2.5 מטר | קו בנין צידי לכיוון צפון |
| 0 מטר | קו בנין לכיוון דרום רחוב בבלי |
| 0 מטר | קו בנין לכיוון מערב רחוב טולדנו |

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. חומרי הגמר יהיו באישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

▪ **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יהיו באמצעות נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה ועפ"י תכנית צ'. הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה באמצעות קורה במעטפת המבנה.

ב. **שילוט** - בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** - גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכניים ימוקם מעקה בחומר וצורה המתאימים לחזית המבנה, בגובה אשר יסתיר את המתקנים הטכניים מהסביבה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה, כניסות המבנים

הכניסה למבנה תהיה דרך שביל הולכי הרגל המחובר בין רחוב טולדנו לרחוב ניסים. כניסה נוספת למבנה תהיה מאזור השצ"פ המערבי (רחוב טולדנו). מפלס הכניסה הקובעת יהיה 7.30 מעפ"ה. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

2.4 נגישות

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

2.5 בניה בשלבים:

בשלב א יבוצע ב"ס בן 3 קומות, הכולל 12 כיתות אם, 2 כיתות ח"מ, מרחבים מוגנים וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. שלבי הביצוע העתידיים יהיו בהתאם לצרכים עירוניים.

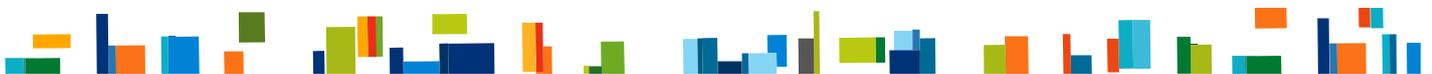
4. מאפייני בניה ירוקה

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

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

חו"ד צוות:



מומלץ לאשר את התכנית. כמו כן לבטל את הגדר המערבית ולהשמיש את המרווח הקדמי לטובת השצ"פ הגובל, בתאום עם מחלקת הביטחון העירונית והגורמים הרלוונטים.

בישיבתה מספר 0010-17ב' מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: במסגרת תוכנית צ' הועדה צריכה לאשר תוכנית עיצוב למגרשים חומים. מדובר בתוכנית עיצוב לבי"ס בשכונת בבלי לגבי תוספת לבי"ס בשכונת בבלי.
גיליה: מדובר הרחבת בי"ס בבלי במיקום חדש.

עמיחי מאדום אדריכלים: מציג את תוכנית העיצוב במצגת. התוספת היא באגף בן 3 קומות.

דרור לוטן: בי"ס בבלי לא מכיל את כל הילדים שבשכונה ואנחנו נערכים ל-6-7 השנים הבאות אולם לא ניתן להעמיס קומות נוספות. אם נרצה להוסיף עוד קומות מעל המבנה הקיים זה אומר לפנות את התלמידים. לכן מבחינה תפעולית זו אפשרות לראות את זה כי"ס אחד עם שתי שלוחות זו רק אפשרות, מבחינת המדינה בקשנו להפעיל 2 בי"ס.

ראובן לדיאנסקי: הבעייתיות של תוספת קומות למבנה קיים של בתי ספר היא בעיר כולה. אם רוצים לעשות עבודת בינוי משמעותית ולהוסיף קומות בבי"ס יהיה קשה. ובאשר כך אנחנו נתקלים באותה תשובה שצריכים שטח חלופי. לכן אפשר לבנות את מה שבונים עכשיו שהבי"ס יהפוך לבי"ס קסטה ולאחר מכן להעביר את התלמידים לבי"ס החדש ובבי"ס הקודם לבנות עוד 2 קומות בבי"ס בבלי ולהפוך אותו לבית ספר קולט.
דרור לוטן: אתה צודק אולם בעוד שנתיים שלוש נגיע למסקנה שנעביר חלק מהילדים מהמבנה הישן ונבנה עוד קומות, האפשרות קיימת.
נתן אלנתן: עוד בעבר דובר על ניצול השטח.

הועדה החליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא.

