

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

פרוטוקול מספר 17-0015

ד' תמוז תשע"ז 28/06/2017 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה :	הרב נתן אל נתן ארנון גלעדי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל יהודה המאירי	סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רינה בר און רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' אלה דוידוף	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 עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי אסף זמיר כרמלה עוזרי ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	עמי אלמוג עידן עמית מלי פולישוק, עו"ד	נציג הרשות למקרקעי ישראל החברה להגנת הטבע משרד האוצר

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

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

**פרוטוקול מספר 17-0015
ד' תמוז תשע"ז 28/06/2017 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 17-0012 ב מיום 07/06/2017
1.	1	מתחם התחדשות עירונית - אופטושו לויק דיון בסעיפים 77 + 78 (2)

בכבוד רב,

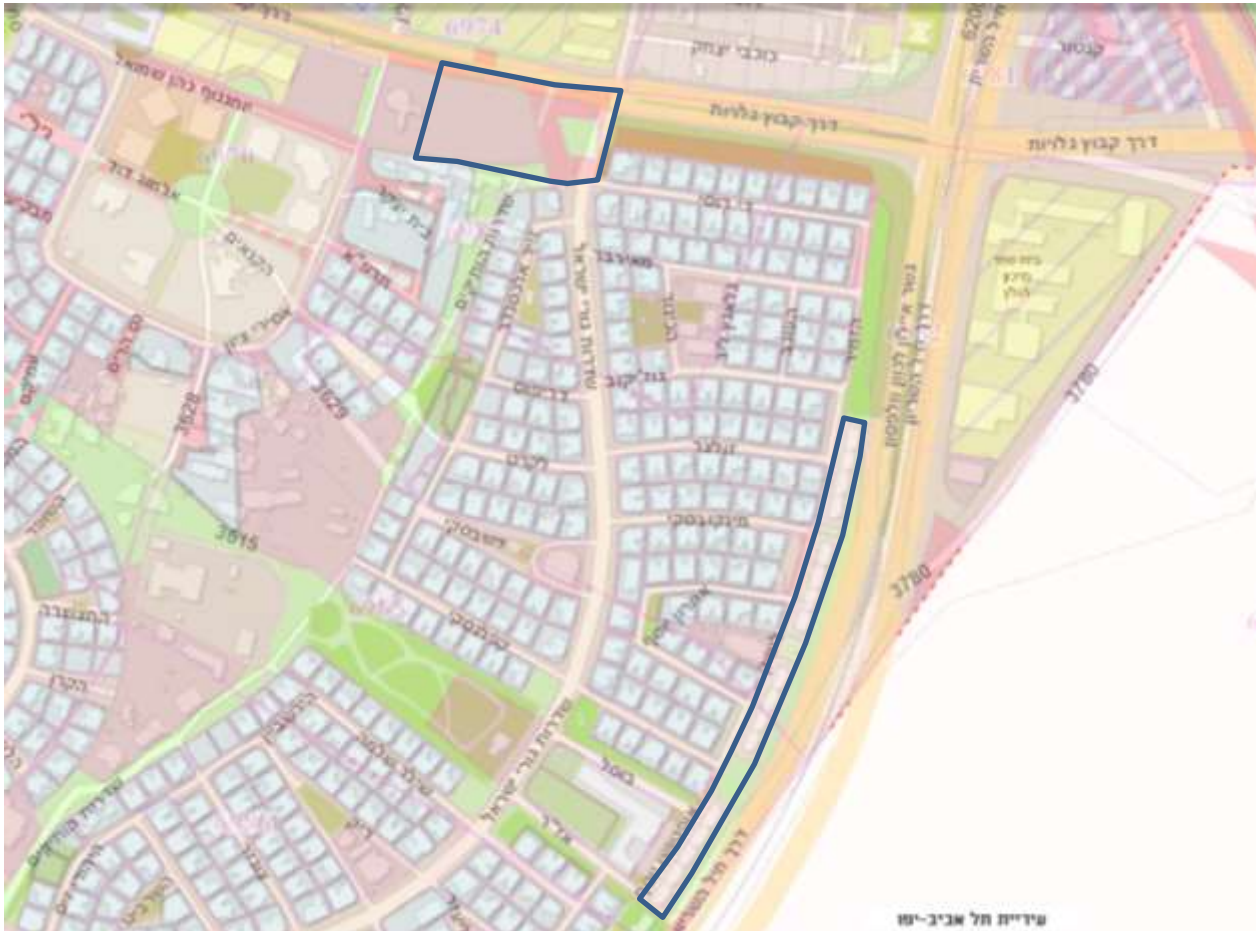
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
28/06/2017	תא/4677 - מתחם התחדשות עירונית - אופטושו לוויק
1 - 17-0015	דיון בסעיפים 77 + 78 (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

קריית שלום
רחובות אופטושו יוסף 10-2, לוויק 2-28
רחוב קיבוץ גלויות פינת רחוב גורי



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6982	מוסדר	חלק מהגוש	264 ; 277 ; 279 ; 292 ; 281	
6983	מוסדר	חלק מהגוש	2030 ; 2040 ; 76 ; 75 ; 2042	25,77,85 ,94
6985	מוסדר	חלק מהגוש	138,135,137,143	

שטח התכנית : כ-19 דונם.

מתוכם כ-7.198 דונם ביעוד מגורים.

מתכנן : יסקי-מור-סיון

יזם : וועדה מקומית תל אביב יפו

בעלות:

מתחם השיכונים לפינוי :

גוש	חלקה	כתובת	מס' יח"ד	בעלות
6982	277	ליוויק 12-18	28	קק"ל + חוכרים פרטיים
	279			
	281			
6985	135	אופטושו 2-10	34	קק"ל + חוכרים פרטיים
6982	264	ליוויק 22-28	28	קק"ל + חוכרים פרטיים
6982	292	ליוויק 2-8	28	קק"ל + חוכרים פרטיים
6985	138			
6982	291			עירית תל אביב
6982	294			עירית תל אביב
6985	137			עירית תל אביב
6985	143			קק"ל
			118	

מתחם מגרש כדורגל לבניה :

גוש	חלקה	בעלות
6983	94	9842/10741הפקעה סעיף 19 לטובת עתא + היתרה קק"ל
6983	25	804/1043הפקעה סעיף 19 לטובת עתא היתרה מדינת ישראל
6983	76	עירית תל אביב
6983	77	עירית תל אביב
6983	85	עירית תל אביב
6983	75	עירית תל אביב

מצב השטח בפועל:

ברחובות לוויק ואופטושו, בצמוד לנתיבי איילון, קיימים 4 בנייני רכבת בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית. בכל בניין בין 4-5 כניסות ובהתאם, 8 - 10 דירות בקומה.

סה"כ בתחום התכנית קיימות 110 יח"ד, בנות 3 חדרים, בגודל של 75 מ"ר כולל מרפסות. לא הוצאו היתרים להרחבות ב-4 הבניינים ו/או תוספת בניה על הגג לפי ג1.

באגף ברח' אופטושו 2, היו בעבר 8 יח"ד, שהוצא להם בינואר 2006 צו לפי סעיף 7, מבנים מסוכנים, להריסת האגף, והעיריה ביצעה את ההריסה. כיום מגרש זה ריק.

הבניינים בנויים משלד בטון ובלוקים, טיח וצבע עם גג שטוח מבטון. המבנים נבנו בתחילת שנות ה-60, במצב תחזוקתי ירוד, המבנים לא הוכרזו כמבנים מסוכנים.

בפינת הרחובות קבוץ גלויות ישראל גורי : השטח מגודר, בשנים האחרונות, אינו נמצא בשימוש, שימש לפני 2013 כמגרש כדורגל.

מצב תכנוני קיים :

רח' אופטושו לוויק :

תב"ע תקפה (שם ומספר) :

תכנית הרחבות - 2230 ב' - קרית שלום ג'
תרש"צ 3/06/16
312 - קרית שלום
2205ב' - נתיבי איילון
ע1 - מרתפים
ג1

יעוד קיים : מגורים 2 א', שצ"פ, דרך

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

אזור מגורים 2א'

זכויות בניה עפ"י תכנית בתוקף :

שטח יח"ד לאחר הרחבה כ-102 מ"ר - כולל שטח עיקרי שטח שירות בתוך ומחוץ לדירה ומרפסות - בתחום המותר להרחבה - שטחי ההרחבות לא מומשו.
ג1.

צפיפות : 24-30 יח"ד במגרש עפ"י תכנית 312

קומות : 3 קומות על קומת עמודים

שימושים סחירים : מגורים

תא 5000 -

אופטושו לוויק :

אזור מגורים בבניה עירונית

ציר ירוק עירוני

איזור עם הוראות מיוחדות 804 א' - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית פרק 5 סעיף 5.3.2. נדרש מסמך מדיניות.

מגרש הכדורגל ברח' ישראל גורי :

איזור מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית עד 8 קומות.

מצב תכנוני מוצע :

מוצע מתווה לפתרון להתחדשות 4 השיכונים, ע"י **בינוי פינוי** במגרש ביעוד ציבורי ביוזמה עירונית.

מתווה זה מומלץ לאחר בחינת חלופות שונות ובחינת הנתונים של מיקום המבנים וצורתם:

- מיקום השיכונים בסמוך לדרך מטרופולינית סואנת, אינו מאפשר איכות מגורים ראויה, הן מבחינת רמות רעש, והן מבחינת איכות אויר.
- הגיאומטריה המוארכת של מגרשי השיכונים, אינה מאפשרת בינוי שונה מהקיים, ואין ישימות לתוספת בניה על המבנים הקיימים.

לנוכח האמור לעיל, יש קושי במציאת פתרון ראוי להתחדשות של המבנים הללו במיקומם הנוכחי, ולכן מוצע מתווה לבינוי פינוי.

נבחנו מס' חלופות למגרשים לבינוי. הבחינה לוותה בבדיקה שמאית ותכנונית המתבססת בין היתר על העקרונות הבאים:

1. חיפוש בתחום שכונת קרית שלום בלבד.
2. אפשרות למתווה של "בינוי- פינוי"
3. חיפוש מגרש אפשרי, בגודל דומה למגרש המקורי (כ-7 דונם).
4. הצעה לבינוי המאפשר שמירה על המרקם השכונתי.
5. בינוי המציע מגוון טיפוסי בינוי ותמהיל יח"ד.
6. התאמה סטטוטורית לעקרונות תכנית המתאר.

המגרשים דורגו עפ"י קריטריונים הללו וקריטריונים נוספים כגון איכות הסביבה, נגישות תנועתית, מרכבות סטטוטורית, ישימות למימוש, ואיכות הפתרון התכנוני.

החלופות שנבחנו:

א	שם	גוש	חלקה	שטח (דונם)
	חורשת לבון	7065	46	7

ב	שם	גוש	חלקה	שטח (דונם)
	קיבוץ גליות	6983	94	6

ג	שם	גוש	חלקה	שטח (דונם)
	חורשת לבון	7065	46	4
	צפון קרית שלום	6970	87	2

ד	שם	גוש	חלקה	שטח (דונם)
	חורשת לבון	7065	46	4
	צומת חולון	6986	336	3

ה	שם	גוש	חלקה	שטח (דונם)
	שצ"פ מרכזי	6985	64	7

ו	שם	גוש	חלקה	שטח (דונם)
	מרכז מסחרי שכונתי	6985	175-176	7
	צומת חולון	6986	336	3

החלופה שקיבלה את הניקוד הגבוה היא חלופה ב' - קיבוץ גלויות:

חלופה זו נבחרה מכיוון שמדובר במגרש בודד ביעוד ציבורי, בבעלות מדינה שחלקו הופקע לצרכי ציבור ע"י העיריה. מגרש זה יכול לתת מענה לכל יח"ד הנדרשות למהלך זה, אינו סותר את עקרונות תכנית המתאר, והיום אינו נמצא בשימוש. נפחי התכנון והשימושים המוצעים תואמים את אופיו של רח' קבוץ גלויות, כרחוב עירוני לשימושי מגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית. הנפחים שמוצגים על המגרש בקבוץ גלויות, מתבססים על בדיקה שמאית ומבטאים בין 340-360 יח"ד על תא שטח זה, נפחים אלה הם לצורך המחשת הנפח בלבד. במידה והמתווה יאושר יקודם תכנון לתב"ע מפורטת.

המגרש בקבוץ גלויות שימש עד שנת 2013 כמגרש כדורגל, **עפ"י אגף נכסים ישנה התחייבות לקבוצות הפועל רמת ישראל והפועל קריית שלום להקצאת שטח לאימונים בקרבת מקום. לאישור אגף הנכסים** במקביל לקידום התכנון נדרשת בדיקת צרכים, ובהתאם מיקום חלופי, נושא זה נמצא בימים אלו בהליך בדיקת היתכנות שמרוכז ע"י מינהל קהילה.

מדובר בתכנית לבינוי פינוי שדורשת הסכמות נרחבות של גורמים בעירייה ומחוצה לה.

התכנית תואמת את יעוד הקרקע בתא 5000 אך חורגת מנפחי הבניה והגובה ולכן נדרש קידום בסמכות הוועדה המחוזית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

בתאריך 5/6/2017 הוצג לתושבי אופטושו – ליוויק המתווה המומלץ במפגש השתתפו כ 90 תושבים. התושבים הביעו תמיכה בקידום הפרויקט. לאחר המפגש, בשיחות פרטניות, הביעו בודדים חשש שהתושבים הקיימים לא יוכלו לעמוד בעלויות התחזוקה של המבנים החדשים. בנוסף הביעו חשש שהמבנה באופטושו לא יציב תהיה התמוטטות בדומה לאופטושו 2.

המלצת הצוות:

לאשר את המתווה המוצע להתחדשות עירונית לבינוי פינוי ביוזמת הוועדה המקומית שעיקרו:

1. קידום תכנית בסמכות מחוזית לבינוי על המגרש הציבורי בקבוץ גלויות פינת ישראל גורי ופינוי השיכונים באופטושו- ליוויק לטובת יצירת שטח ציבורי חלופי.
2. נפחי הבניה במגרש בקבוץ גלויות אינם תואמים את תכנית המתאר. הנפחים המוצעים יתבססו על הקיבולת התכנונית של המגרש ועל תחשיב שמאי ותוספת לשטח הדירות, בין 0 ל 12 מ"ר.
3. יעודי הקרקע והשימושים למגרש בקבוץ גלויות יאפשרו מגורים, מסחר, ושטחים ציבוריים.
4. יעודי הקרקע המוצעים על מגרשי השיכונים ברחובות אופטושו ליוויק יהיו ציבוריים – שב"צ/שצ"פ
5. תקודם בחינת היתכנות שתיבחן הצורך במגרש כדורגל נוסף בקרבת מקום, ומיקום מומלץ.
6. במידה וקיבולת המגרש תאפשר תיבחנה תועלות ציבוריות נוספות בהתאם להמלצת הגורמים המקצועיים.

לפרסם הודעה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 עפ"י העקרונות שפורטו לעיל.

לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

מבוקש לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה ביעוד מגורים לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב במגרשי השיכונים לאורך איילון, בחלקות וחלקי חלקות בגושים 6982 ו 6985 המפורטים בטבלה.

בישיבתה מספר 0014-17 מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בשל חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא בוועדת רישוי.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי, דר' אפרת טולקובסקי.

בישיבתה מספר 0015-17 מיום 28/06/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אורית בן אסא בן אסא : מוצג מתווה של התוכנית. מדובר בתוכנית ביוזמת הוועדה, לבינוי פינוי בשיכונים שנמצאים לאורך איילון דרום, בשכונת קריית שלום. הדיון הוא באישור עקרונות התכנית, ופרסום סעיפים 77-78. ובכך נוכל ליידע את הציבור על הכוונה לקדם תכנון ולהגביל הוצאת היתרים בשיכונים המיועדים לפינוי. מונה צוות מקצועי לבחינת חלופות הכולל: משרדי יסקי מור סיוון, וקסמן גוברין גבע, שמאית גלית אציל, בשיתוף פעולה עם רמ"י ודורש את אישור ההנהלה שלהם. מציגה את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי : לשם ההבהרה מדובר בפרסום סעיפים 77-78, ואישור מתווה לתכנון, פרוגרמה ותכנון יובא לאישור בדיון להפקדת התב"ע.

אורלי אראל אראל : זו תוכנית חורגת מהמתאר בגובה וברח"ק והיא תהיה בסמכות הועדה המחוזית. אורית בן אסא בן אסא : עשינו מפגש והצגנו את המתווה הזה לתושבים. התושבים תמכו במתווה כאשר היו חששות לגבי עלות התחזוקה של המבנים העתידיים, זה נושא שנצטרך לתת עליו את הדעת.

שמואל גפן : איך אתם שומרים על אופי השכונה ברגע שאתם מרימים כאן מגדלים.

אורית בן אסא : כשבחנו את החלופות, רצינו חלופה שכמה שפחות תפגע במרקם השכונתי, ולכן בחרנו בקיבוץ גלויות, שנמצא בקצה הצפוני של השכונה.

אהרון מדואל מדואל : להבנתי היחס הוא 1/4.

אורית בן אסא : היחס 1/3.

אהרון מדואל : אולי כדאי לקדם 77-78 גם לפינה של בן צבי לבון.

אורלי אראל : לא צריך זה שצ"פ.

אהרון מדואל : מה שטח המגרש ?

אורית בן אסא : כ 7 דונם.

אהרון מדואל : יש לקדם את התכנית במהרה. לבקשת התושבים להפחית את הציפוף ולתת יותר ירוק ויותר מאוורר.

ראובן לדיאנסקי : תביאו הצעה שמביאה יותר שצ"פים.

גלי דולב : כרגע חלופת הבינוי מתבססת על תמורה יחסית נמוכה לדיירים של עד 12 מ' ועם התמורה הזאת מגיעים לצפיפות שמוצגת.

אהרון מדואל : מה שטח הדירות היום?

גלי דולב : 75 מ'. זה מצוין שהתושבים רוצים ירוק, וסביבה פחות צפופה, אבל קודם יש לתת דירה ואם נרד עם התמורה לתמורה נמוכה יותר, הציפוף ירד.

ארנון גלעדי : המגרש של הפועל קרית שלום הוצע בעבר כמקום החלופי. היות והנכס הזה הופקע ע"י עיריית ת"א צריך להחזיר אותו לבעלים. האם התוכנית היא בסופו של דבר ישימה מבחינת בעליות ? אורית בן אסא : היה חוכר שחכר את המגרש מהמינהל, הוא קבל פיצוי הפקעה מעיריית ת"א שהפקיעה את השטח. כאשר עושים שינוי תכנוני בקרקע, הקרקע חוזרת לבעלים המקורי, שהם רמ"י, ועם רמ"י יש הסכמות.

עודד גבולי : ברצוני לשבח את הצוות להביא פתרון פיילוט מאד חשוב בעיר בנושא של בינוי פינוי בעיר. עידן עמית החברה להגנת הטבע : ברכות לתוכנית, תומכים במיקום שהומלץ ע"י הצוות. מתי תגיעו לדיון בוועדה עם תב"ע מאחר והתושבים הם במרוץ נגד השעון.

אורלי אראל : ההנחה היא תוך שנה.

ראובן לדיאנסקי : האם אנחנו יכולים לקצר את השנה לחצי שנה בשל הדחיפות בנושא. הועדה פונה לצוות המקצועי לקצר לחצי שנה.

אורלי אראל : תוך חצי שנה לא נגיע רק המדידה לוקחת חצי שנה.

ראובן לדיאנסקי : הועדה מבקשת שכל נושא התב"ע יגיע תוך 8 חודשים.

נתן אלנתן : לכמה זמן פרסום סעיפי 77-78 יהיו?

אורלי אראל : ל-3 שנים. הצוותים עושים את עבודתם נאמנה ואי אפשר לזרז יותר ממה שאנחנו מנתבים משאבים לתוכנית זו. יש פעולות שצורכות זמן רב.
ראובן לדיאנסקי : הועדה מבקשת לקבל עדכון בעוד 5 חודשים לגבי התוכנית.
מלי פולישוק : חשוב להוסיף את המתווה הירוק.
נתן אלנתן : אנחנו מברכים את המינהל שויתר על המגרש והסכים על תוספת 12 מ'.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לפרסם סעיפים 77-78 בהתאם למפורט בחוות דעת צוות.
הוועדה מבקשת שתוך 8 חודשים יובאו חלופות תכנון לתב"ע.
כמו כן הועדה מבקשת עדכון לגבי התקדמות התכנון בעוד 5 חודשים.

הצבעה:

בעד : אהרון מדואל, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן
נגד : שמואל גפן

משתתפים : ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, נתן אלנתן, יהודה המאירי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי.