

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

**פרוטוקול מספר 0016-17
י"א תמוז תשע"ז 05/07/2017 09:00 - 13:00**

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

<p>מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה</p>	<p>דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן ארנון גלעדי שמואל גפן אהרון מדואל אפרת טולקובסקי גבי לסקי, עו"ד גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד</p>	<p>השתתפו ה"ה :</p>
<p>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 צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח</p>	<p>עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רינה בר און רות אריאל פרנסיין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן</p>	<p>נכחו ה"ה :</p>
<p>סגן ראש העירייה חברת מועצה</p>	<p>אסף זמיר כרמלה עוזרי</p>	<p>חסרים :</p>
<p>נציג הרשות למקרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע משרד האוצר מבקר העירייה</p>	<p>עמי אלמוג גיורא רובינשטיין עידן עמית מלי פולישוק, עו"ד ארנון מוכתר</p>	<p>משקיפים</p>

**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 17-0016
י"א תמוז תשע"ז 05/07/2017 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 17-0014 מיום 21/06/2017		
איחוד חלקות 15, 16, 17 בגוש 6943 רחוב איגר 14, 16 ת"א דיון נוסף	1	1.
העברת זכויות מגוטליב 12 ונחלת בנימין 27 להירקון 102 דיון נוסף	4	2.
ניוד זכויות משלמה המלך 27 לרובנשטיין 12 דיון נוסף	18	3.
מגרשים ציבוריים שרגא פרידמן דיון נוסף	26	4.
הקמת חניון ציבורי והעברת זכויות משימור לרח' אחימאיר 1 דיון בהפקדה (2)	31	5.
אזור תעסוקה הצפוני רמת-החי"ל - תוספת זכויות דיון בהתנגדויות	49	6.
עיבוי בינוי לה גווארדיה מזרח דיון נוסף לאחר הסרת בקשה לדיון חוזר במליאה	73	7.
רמת אביב הוותיקה - הגבלות תמ"א 38 - פרסום סעיף 77 + 78 דיון נוסף לארכת פרסום סעיף 77 + 78	99	8.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- איחוד חלקות 15, 16, 17 בגוש 6943 רחוב איגר 14, 16 ת"א דיון נוסף	05/07/2017 17-0016 - ב' 1

מסמכי רקע: תשריט איחוד מיום 27.01.17 שהוכן ע"י המודד מרזוק חרזאללה.



בעלי הקרקע / חלקות:

חלקה 15 : פוגלר באיגר בע"מ ח.פ. 515298008 בהערת אזהרה ובבעלות קיין מיקלוש ת.ז. 1250139 וקיין אגנס ת.ז. 1250140.
 חלקה 16 : פוגלר באיגר בע"מ ח.פ. 515298008 ובעלים עפ"י רשימה מצורפת.
 חלקה 17 : פוגלר באיגר בע"מ ח.פ. 515298008 ובעלים עפ"י רשימה מצורפת.

תוכן הבקשה: בקשה לאיחוד חלקות 15, 16, 17.

כיום קיים בחלקה 15 מבנה בן קומה אחת, קיים היתר משנת 1936 לבניית בניין למגורים בעל 3 קומות+גג אשר לא מומש בפועל, ובחלקה 17 מבנה בן 2 קומות עם היתר משנת 1938 קומת קרקע למאפייה וקומה ראשונה למגורים.

פרטים: החלקות הנ"ל כלולות ביעוד של מגורים אומנות ומלאכה עפ"י תכנית F. במקום חלות בנוסף תכנית 44, ג1, ו-1 ע1.

זכויות הבניה : 162.5% ב 4 קומות ניתן לחלק את האחוזים באופן שווה בין הקומות לפי פרוטוקול 219. שימושים מותרים : מגורים מלאכה ואומנות. עפ"י תב"ע F בבניה בקיר משותף ללא איחוד, כאשר שני המגרשים יחדיו הם בגודל מעל 500 מ"ר, שטח מקסימלי לבניה בקומות יהיה 45% ובקומת הקרקע אחוזי הבניה הם 50% זאת במידה ותשמש כולה למלאכה ואומנות בלבד. במידה ויתוכננו בקומת הקרקע בנוסף מגורים אזי זכויות הבניה בקומת הקרקע יעמדו על 40% בלבד.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
1004 מ"ר		15,16,17

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	חלקה 17	חלקה 16	חלקה 15		
1004	549	8	447	שטח החלקה/מגרש	
162.5%	162.5 %	162.5 %	162.5 %	אחוזים	
1,631 מ"ר	892 מ"ר	13 מ"ר	726 מ"ר	סה"כ זכויות בניה מתוקף תב"ע F	שטח עיקרי
סה"כ שטח עיקרי כולל תמ"א 2,350 מ"ר	תוספת 2.5 קומות הערכת שטח עיקרי – 719 מ"ר	-	-	סה"כ זכויות מתוקף תמ"א 38 שטח עיקרי	
שטחי שירות ללא ממ"ד - 488 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 267 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 3.9 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 217 מ"ר	מתוקף החלטה מס' 1	שטח שירות
שטחי שירות עבור ממ"דים - 528 מ"ר	300 = 12*25		228 = 12*19 מ"ר	שטחי שירות עבור ממ"דים	
שטחי שירות מתוקף תמ"א - 180 מ"ר	הערכה שטח שירות - 180 מ"ר	-	-	שטחי שירות מתוקף תמ"א 38	
1 ע	1 ע	1 ע	1 ע	מ"ר	שטח מרתף
1 ג	1 ג	1 ג	1 ג		גגות
	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג	גובה מאושר בתב"ע	גובה
6.5 קומות (כולל קרקע) וקומת גג	6.5 קומות (כולל קרקע) וקומת גג	-	-	גובה לאחר תוספת תמ"א 38	
	23	-	19	מספר יח"ד מתוקף תב"ע F	
סה"כ 47 יח"ד מבוקשות	5	-	-	תוספת יח"ד מתוקף תמ"א 38	
לא מוגדר	לא מוגדר	לא מוגדר	לא מוגדר	תכנית	
64 מ"ר ממוצע	50 מ"ר ממוצע	50 מ"ר ממוצע	50 מ"ר ממוצע	צפיפות	
עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	מקומות חניה	

מצב תכנוני מוצע:

איחוד שני המגרשים למגרש בניה אחד.
הקמת מרתף חניה אחד משותף.
קומת קרקע לשימוש מגורים, מלאכה ואומנות.
הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-6 קומות וקומת גג בנסיגה מתוקף תמ"א 38. זכויות מכורח התמ"א אינן מוקנות ונדרשת עמידה בתנאי סף לתמ"א 38, ובכל מקרה נפח הבניה לא יעלה על מדיניות הועדה לנושא תמ"א 38 בשכונת נווה שאנן קרי 6.65 קומות סה"כ.
צפיפות ללא שינוי למצב המאושר.
דירות הגג לפי תכנית ג1 ובהתאם לתכנית מקסימלית מותרת של 65% משטח הגג.
קווי בנין: הקלה של 10% בקו בנין צידי לצורך ממ"דים וכן הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי בשיעור של עד 40%.

פרסומים: האיחוד פורסם בעיתון הארץ והעיר בתאריך 06.04.17 ובעיתון ישראל היום בתאריך 07.04.2017, תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 15.05.17

המלצת הצוות:

לאשר את הבקשה בכפוף לאישור ההקלות הנדרשות, בכפוף לעמידה בקריטריונים לתמ"א 38, למדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 בשכונת נווה שאנן.

בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

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

בישיבתה מספר 0016-17ב' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי דיגא: איחוד חלקות בהסכמת הבעלים בשכונת נווה שאנן, נערך פרסום ולא הוגשו התנגדויות. מציג את החלקות במצגת.

הועדה מחליטה:

לאשר את איחוד החלקות.

גפן שמואל מתנגד

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4462 - העברת זכויות מגוטליב 12 ונחלת בנימין 27 להירקון 102 דיון נוסף	05/07/2017 2 - 17-0016

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

נחלת בנימין 27, גוטליב 12, הירקון 102.

מיקום:

נחלת בנימין 27: גוש 7460, חלקה 1.

גוטליב 12: גוש 6215, חלקה 315.

הירקון 102: גוש 6905, חלקה 43.

גושים וחלקות בתכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6905	מוסדר	חלק מהגוש	-	43
7460	מוסדר	חלק מהגוש	1	-
6215	מוסדר	חלק מהגוש	315	-

שטח התכנית:

נחלת בנימין 27: 472 מ"ר.

גוטליב 12: 465 מ"ר.

הירקון 102: 637.93 מ"ר.

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים

יזם: מולטילנד בע"מ

בעלות: מולטילנד בע"מ

נחלת בנימין 27 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלות: גוש 6921 חלקה 1 בע"מ

גוטליב 12 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלות: צפירי שרה, דומב אילן

הירקון 102 – מגרש מקבל
בעלות: מולטילנד בע"מ

מצב השטח בפועל:

נחלת בנימין 27:

מבנה אכסון מלונאי בן 2 קומות מעל קומת מסחר מלאה. המבנה לשימור אקלקטי בהגבלות מחמירות הממוקם בפינת הרחובות נחלת בנימין וגרוזנברג. למבנה יצא היתר בניה מס 130244 הכולל הנחיות צוות השימור מתאריך 08/01/13 המהוות חלק בלתי נפרד מההיתר. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 11.09.2008. המבנה סיים את ביצוע השימור בהתאם לאישור מחלקת השימור לטופס 4 מתאריך 06.07.16 ומנהלת מחלקת השימור מתאריך 10.08.16.

גוטליב 12:

בניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף. מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 24/01/2016. הוגשה בקשה להיתר הכוללת הנחיות לביצוע שימור המבנה, בקשה מס' 15-2513.

הירקון 102:

המגרש המקבל נמצא ברחוב הירקון 102 פינת מנדלי מוכר ספרים 3 ובו מבנה מגורים בן 2.5 קומות עם שטח פנוי ללא בינוי בחלקו המזרחי של המגרש. המבנה הינו מבנה לשימור רגיל עפ"י תכנית השימור המאושרת ב'2650.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. התוכנית תאפשר תכנון אופטימאלי לבניין אחד, תוך שמירה על עקרונות השימור בחזית לרחוב הירקון בשילוב עם בנייה חדשה במגרש הריק.

מצב תכנוני קיים:

נחלת בנימין 27:

תכניות תקפות: 2650 ב', תא/מק/3493, תא/מק/4341, 44, 2650 ב, "ג", "מ",

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 472 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור ב'2650.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 294.43 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 18.02.2016, לשווי קרקע 17,500 ש"ח למ"ר.

בתכנית הנוכחית יועברו כל יתרת הזכויות הניתנות להעברה מהמבנה ברחו נחלת בנימין 27, 294.43 מ"ר.

גוטליב 12:

תכניות תקפות: 2650 ב', תא/מק/3493, תא/מק/4071, "מ", "מ-1", "ע", "ג",

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 465 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור ב'2650.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 198.95 מ"ר, ע"פ

תחשיב זכויות מתאריך 10.11.2015, לשווי קרקע 21,000 ש"ח למ"ר.

ממבנה זה הועברו 80 מ"ר לבניין ברחוב ש"ץ 8, במסגרת תכנית תא/מק/4071.

בתכנית הנוכחית יועברו סה"כ 80.57 מ"ר.

יתרת הזכויות הלא מנוצלות בבניין ברחוב גוטליב 12, לאחר תכנית זו תעמוד על כ 198.95 מ"ר.

הירקון 102:

תכניות תקפות: 2650 ב', 44- קביעת יעוד, 998, 506 - הרחבת רחוב הירקון, "מ", "מ-1", "ע", "ג", "ח"

יעוד קיים : מגורים ב-1
 שטח המגרש : 637.93 מ"ר
 זכויות בניה : סה"כ שטחים עיקריים + 135% + קומת גג חלקית בנסיגה של 2.5 מ' מהחזית.
 גובה : 2 קומות מלאות + קומת גג חלקית.

מצב תכנוני מוצע :



מטרת תכנית זו הינה הקמת בניין מגורים חדש ברחוב הירקון 102, על ידי העברת זכויות מהמגרשים ברח' נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12, מבנים לשימור בהגבלות מחמירות. התכנון במגרש המקבל יהיה תוך שמירה על עקרונות השימור בחזית לרחוב הירקון בשילוב עם בנייה חדשה בחלק הפנוי שבמגרש. התכנית מציעה בינוי של אגף חדש בחלק הפנוי שבמגרש (חתך של 7 קומות) כאשר חלק מהקומות מהוות גם קומות חלקיות ובנסיגה מעל למבנה לשימור.

תיאור מטרות התכנון :

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. שימור המבנה ברחוב הירקון 102 וקביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה לשימור הקיים ברחוב הירקון 102 בחלקו הפנוי של המגרש באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מנספח ד' בתכנית השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 330 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרשים המוסרים. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור מחמיר למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנים לשימור ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 28.10.2014, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב נחלת בנימין 27 שווים ל- 0.853 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל ברחוב הירקון 102.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב גוטליב 12 שווים ל- 1.024 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

**** שווי הקרקע נמצאים בהליכי עדכון שומה ע"י שמאי הועדה המקומית. שווי הקרקע יעודכנו בטרם הפקדת התכנית בפועל עפ"י השומה העדכנית.**

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרשים ברח' נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 למגרש המקבל ברחוב הירקון 102 כדלקמן:
 - 1.1 מחיקת 294.43 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 27.
 - מחיקת 80.57 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב גוטליב 12
 - 1.2 הוספת 330 מ"ר עיקרי במגרש המקבל ברחוב הירקון 102.
 - 1.3 הוספת 110 מ"ר שטח שירות במגרש המקבל ברחוב הירקון 102.
2. במגרשים המוסרים:
 - הבטחת חובת שימור המבנים במגרשים ברח' נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש ברחוב הירקון 102.
 3. ברחוב הירקון 102:
 - 3.1 ביטול הפקעה לדרך בתחום המבנה לשימור בהיקף של 158 מ"ר ועד לקו החיצוני של המרפסות, הכל בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בתכנית זו.
 - 3.2 קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת בניה בחלק הפנוי של המגרש לשימור:
 - 3.2.1 הוספת אגף בחלק הפנוי שבמגרש ברחוב הירקון 102, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
 - 3.2.2 קביעת קווי בניין על קרקעיים לתוספת הבניה, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
 - * קווי בניין צדדים: 2.5 מ'
 - * קו בנין קדמי לרחוב הירקון: 0.0 מ'.
 - * קו בנין קדמי לרחוב מנדלה מוכר ספרים: 4 מ'.
 - * קביעת קו בנין למרפסות בנסיגה בחזית לרחוב הירקון:
 1. מרפסת ראשונה בנסיגה של 2.5 מ' מקו המרפסות של המבנה לשימור.
 2. כל שאר המרפסות ייבנו בנסיגה של 1.55 מ' לפחות.
 - * בחזית לרחוב מנדלה מוכר ספרים, תותר הבלטת מרפסות ברוחב של 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי ולאורך כל החזית, הכל בהתאם למצויין בנספח הבינוי.
 - 3.2.3 גובה תוספת הבניה יהיה בחתך מדורג של 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
 - 3.2.4 התרת הקמת בריכת שחיה על גג האגף החדש, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
 - 3.2.5 התרת הקמת מרתפים החורגים מקונטור הבניין הקיים לשימור בהיקף 85% משטח המגרש, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
 - 3.2.6 קביעת הוראות בינוי לעניין השארת מעבר פנוי לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע עד לקו הבניין בחזית הפונה לרחוב מנדלה מוכר ספרים, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
 - 3.2.7 שינוי הוראות תכנית "מ" ע"י ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
 - 3.2.8 תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% משטח המגרש, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
 - 3.3 תותר צפיפות של 27 יח"ד, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ- 45 מ"ר עיקרי, כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 8.
 - 3.4 הוספת שימוש לטובת מסחר בחזית הבניין לרחוב הירקון ומנדלי מוכר ספרים בהיקף שלא יפחת מ- 250 מ"ר, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 11.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
הירקון 102	גוטליב 12	נחלת בנימין 27	הירקון 102	גוטליב 12	נחלת בנימין 27		
638 מ"ר, כאשר מתוכם 158 מ"ר הינם בתחום זיקת הנאה לרח' מנדלי מוכר ספרים	ללא שינוי	ללא שינוי	638	465	472		שטח המגרש
לפי הקיים ע"פ תכניות מאושרות + תוספת של 330 מ"ר עיקרי למגורים ו- 110 מ"ר שטחי שירות + 6% הקלה סה"כ: 1526 מ"ר עיקרי	הפחתה של 80.57 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 294.43 מ"ר עיקרי.	1126.3 861 מ"ר (135%) + 265 מ"ר (2 קומות מלאות + קומת גג חלקית)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 10.11.2015	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 18.02.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
27	ללא שינוי	ללא שינוי	קיים - 3 יח"ד מותר - 11 יח"ד	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
הצפיפות הממוצעת לא תיפחת מ- 45 מ"ר עיקרי כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי	ללא שינוי	ללא שינוי	115 מ"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
חתך מדורג של 7 קומות (2 קומות ראשונות מלאות, 5 קומות בנסיגה מדורגת)	ללא שינוי	ללא שינוי	2 קומות + קומת גג	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ק. ב. קדמי – ללא שינוי ק. ב. צידיים 2.5 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי	ק. ב. קדמי לרחוב הירקון 0.0 מ' ק. ב. קדמי לרחוב מנדלי 4.0 מ' ק. ב. צידיים 3.0	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ק. קרקע: מסחר בהיקף שלא ייפחת מ 250 מ"ר. ק. עליונות: מגורים	ללא שינוי	ללא שינוי	קומת הקרקע - מסחר קומות עליונות - מגורים	כקיים	כקיים		שימושים
בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה	ללא שינוי	ללא שינוי		כקיים	כקיים		חניה

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

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי המבנה לשימור ברחוב גוטליב 12 על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המגרשים המוסרים.

2. תנאים למתן תעודת גמר טופס 4 במגרש המקבל:

- סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברחוב גוטליב 12 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.



תאריך: כ"ה אדר ב' תשע"ו
04 אפר 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000261

מינהל הגדשה
אגף תכנון העיר

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בנין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

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

<p>(א) זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0323436</p>		<p>שם התכנית תא/מק/4462 - העברת זכויות מגורליב 12 ונזלת בנימין 27 להירקון 102</p>		<p>מגיש התכנית מולטילנד בע"מ</p>		<p>עורך התכנית יניב דוד פרדו, יניב פרדו אדריכלים בע"מ</p>																																	
<p>(ב) זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p> <input type="checkbox"/> "יריגלה" (שעוד לא הוסמכה) <input type="checkbox"/> עצמאית <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית <input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת </p> <p>סוג הרשות</p> <p> <input type="checkbox"/> שם הרשות (בח חלה התכנית) <input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין </p>																																							
<p>(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרת <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שתוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: הנושאים בהם התכנית עוסקת </p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית</th> <th>מחנות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית</th> <th>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית</th> <th>הנושאים בהם התכנית עוסקת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>62(א)(6)</td> <td>שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת</td> <td>62(א)(4)</td> <td>העברת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל קביעת קו בנין, מספר הקומות וקו בנין למרפסות במגרש המקבל</td> </tr> <tr> <td>62(א)(4)</td> <td>קביעת קו בנין</td> <td>62(א)(4)</td> <td>קביעת מספר קומות (6 קומות בחוץ מדורג מעל קומת קרקע) במגרש המקבל</td> </tr> <tr> <td>62(א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בינוי</td> <td>62(א)(5)</td> <td>התרת הקמת אגף בחלק פנוי שבמגרש המקבל</td> </tr> <tr> <td>62(א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בינוי</td> <td>62(א)(5)</td> <td>ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה (ע"פ תכנית מ"ו) במגרש המקבל</td> </tr> <tr> <td>62(א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בינוי</td> <td>62(א)(5)</td> <td>התרת הקמת מרתפים החורגים מתכנית קונטור הבניין הקיים במגרש המקבל</td> </tr> <tr> <td>62(א)(8)</td> <td>הגדלת מספר יח"ד</td> <td>62(א)(8)</td> <td>הגדרת צפיפות וגודל דירה מינימאלי</td> </tr> <tr> <td>62(א)(9)</td> <td>הקלה לפי סעיף 147</td> <td>62(א)(9)</td> <td>הקמת בריכת שחיה על גג חאגף החדש במגרש המקבל</td> </tr> </tbody> </table>								מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחנות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	הנושאים בהם התכנית עוסקת	62(א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת	62(א)(4)	העברת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל קביעת קו בנין, מספר הקומות וקו בנין למרפסות במגרש המקבל	62(א)(4)	קביעת קו בנין	62(א)(4)	קביעת מספר קומות (6 קומות בחוץ מדורג מעל קומת קרקע) במגרש המקבל	62(א)(5)	שינוי הוראות בינוי	62(א)(5)	התרת הקמת אגף בחלק פנוי שבמגרש המקבל	62(א)(5)	שינוי הוראות בינוי	62(א)(5)	ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה (ע"פ תכנית מ"ו) במגרש המקבל	62(א)(5)	שינוי הוראות בינוי	62(א)(5)	התרת הקמת מרתפים החורגים מתכנית קונטור הבניין הקיים במגרש המקבל	62(א)(8)	הגדלת מספר יח"ד	62(א)(8)	הגדרת צפיפות וגודל דירה מינימאלי	62(א)(9)	הקלה לפי סעיף 147	62(א)(9)	הקמת בריכת שחיה על גג חאגף החדש במגרש המקבל
מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחנות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	הנושאים בהם התכנית עוסקת																																				
62(א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת	62(א)(4)	העברת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל קביעת קו בנין, מספר הקומות וקו בנין למרפסות במגרש המקבל																																				
62(א)(4)	קביעת קו בנין	62(א)(4)	קביעת מספר קומות (6 קומות בחוץ מדורג מעל קומת קרקע) במגרש המקבל																																				
62(א)(5)	שינוי הוראות בינוי	62(א)(5)	התרת הקמת אגף בחלק פנוי שבמגרש המקבל																																				
62(א)(5)	שינוי הוראות בינוי	62(א)(5)	ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה (ע"פ תכנית מ"ו) במגרש המקבל																																				
62(א)(5)	שינוי הוראות בינוי	62(א)(5)	התרת הקמת מרתפים החורגים מתכנית קונטור הבניין הקיים במגרש המקבל																																				
62(א)(8)	הגדלת מספר יח"ד	62(א)(8)	הגדרת צפיפות וגודל דירה מינימאלי																																				
62(א)(9)	הקלה לפי סעיף 147	62(א)(9)	הקמת בריכת שחיה על גג חאגף החדש במגרש המקבל																																				



תאריך: כ"ה אדר ב תשע"ו
04 אפר 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון תעיר

אסמכתא יוצא: 2016-000261

הקלה לפי סעיף 147	62(א)9	תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% משטח המגרש במגרש המקבל
הוספת שימוש למסחר במגרש שמיועד למגורים	62(א)11	הוספת שימוש למשרדים בחזית קומת הקרקע לרח' מגדלי מוכר ספרים במגרש המקבל
קביעת זכות מעבר לציבור	62(א)19	קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בחזית לרח' מגדלי מוכר ספרים במגרש המקבל
על מבנים המצויים בתחום דרך ואשר הוכרו בתכנית כמבנים לשימור - שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבטלו	סעיף 11.1 בתכנית חשימור, תא/ 2650 ב'	ביטול חסקעה לדרך בתחום המבנה לשימור אשר נמצא במגרש המקבל

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את הסיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדים הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	25082075		4/4/16
הועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2437176-1		4.4.2016

העתיקים
גבי אילנה סולימי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0011-16' מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: תוכנית להעברת זכויות במגרש מקבל ברח' הירקון 102. בקדמת המגרש הגדול בירקון 102 בנוי מבנה לשימור רגיל, כאשר בחלקו האחורי יש שטח פנוי ובמסגרת זו הזכויות התקפות. היזם מבקש לממש ולבנות אגף נוסף בחזית האחורית על החלק הפנוי, בנוסף הוא מנייד לשם זכויות. אדר' יניב פרדו: מציג את העברת הזכויות מגוטליב 12 ונחלת בנימין 27 לירקון 102. נתן אלנתן: למעשה אתם מוסיפים קומה אחת לבנין בירקון. ראובן לדיאנסקי: מה קורה מאחורה, ומה בנוגע לקווי הבנין האחורי. יניב פרדו: למעשה יש שתי חזיתות צידיות וחזיתות קדמיות. ההתייחסות לחזיתות הצידיות היא אותה התייחסות לחזיתות הקדמיות. אין מסתורי כביסה בחזיתות הצידיות. מלי פולישוק: מברכת על התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

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

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

רקע לדיון:

התכנית חוזרת לדיון בועה המקומית לאור העובדה שחלפו מועדים הקבועים בחוק לאישור התכנית.

חוו"ד צוות:

להמליץ לאשר להפקדה בהתאם להחלטה הקודמת.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0323436	שם התכנית תא/מק/4462- ניוד זכויות מנחלת בנימין 27 וגוטליב 12 להירקון 102	מניש התכנית מולטילנד בע"מ	עורך התכנית אדר' יניב דוד פרדו, יניב פרדו אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק	
התכנית הינה לעודד שימור ושימור מבנים לשימור ברח' נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 על ידי העברת זכויותיהם למגרש מקבל ברחוב הירקון 102 וכן שימור המבנה ברח' הירקון 102 וקביעת הוראות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה בחלקו המני של המגרש.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/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:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: (הירקון 102) אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	שימושים מותרים: מקבצי שימושים ראשי- מגורים ובקומת הקרקע מסחר 1.	תואם השימוש הראשי במגרש ברח' הירקון 102 יהיה למגורים ובקומת הקרקע בחזית לרח' מנדלה מוכר ספרים ובחזית לירקון יהיה שימוש מסחרי בחזית הבניין בהיקף שלא יפחת מ- 250 מ"ר.
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד	לפי תשריט אזורי ייעוד: (הירקון 102) אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	גודל מגרש: 637 (הירקון 102- 3.4) מ"ר רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מרבי: 3	תואם ברחי הירקון 102 רח"ק: 3.4 לפי סעיף 3.1.4 (ג)- באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהנבלות

<p>מחמירות למגרש מקבל בהתאם לתכנית השימור העירונית תכנית 2650.ב.</p>				
<p>תואם ברחי הירקון 102 : שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו עיפ תכנית השימור 2650.ב.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיה בהתאם לתכנית התקמות סעיף 2.5.3 (ב) מאגשר להחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>תואם גובה בניה המירבי במגרש ברחי הירקון 102 חינו 6 קומות+ קומת חלקית</p>	<p>בהתאם לנספח תעיצוב העירוני ובמסוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5+4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבי : לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא : עד 8 קומות+ מרקם בנוי לשימור).</p>	<p>קביעת גובה הבנייה</p>	<p>הוראות גובה וצפיפות</p>
<p>תואם</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>לכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סיק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות וטנאים.</p>	<p>הוראות גובה וצפיפות</p>
<p>תואם</p> <p>1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחי נחלת בנימין 27 וברחי נוטליב 12 למגרש מקבל ברחי הירקון 102 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות</p> <p>2. שימור המבנים ברחי נוטליב 12 ונחלת בנימין 27 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650.ב</p> <p>3. קביעת הוראות ותנאים לנוספת אנף ברחי הירקון 102</p> <p>4. ברחי הירקון 102 - ביטול ייעוד דרך בתחום המבנה לשימור ועד לקו החיצוני של המרפסות לכיוון רחי הירקון במוקף של 158 מיר (בתנאים לתכנית השימור סעיף 11.1)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור : קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650.ב) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 1.3(ג)(4)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור : הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית תוכנית</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 22א(1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים ושונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה בדשות פירונית.	
	מהות הסעיף	סעיף קטן 4(א)
במגרש ברחי הירקון 102: קביעת קו בנין לתוספת האגף וכן בנין למרפסות במגרש	קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בחכנית	
	מהות הסעיף	סעיף קטן 5(א)
במגרש ברחי הירקון 102: 1. ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה (ע"פ תכנית מ"ל) 2. התרת הקמת מרתפים החורגים מתכנית קונטרו הבניין הקיים. 3. תוספת אגף בחלק המזרחי שבמגרש.	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף חוק אפשריים לשימוש לפי סעיף 62 א (ד)
ברחי הירקון 102: התרת הקמת בריכת שחייה על גג האגף.	כל עניין שניתן לבקשו כחוקה לפי סעיף 147 (יהקלות)	סעיף קטן 9(א)
במגרש ברחי הירקון 102: קביעת זיקת הגגה לציבור במגלס הקרקע בחזית המונה לרחוב מגדלה מזרחי ספרים	קביעת הוראות לעניין תוספת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור	סעיף קטן 19(א)

תצהיר וחתימות			
בדקתו את טוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתגדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שדד גבולי, אדר	057082003		4/6/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עויד	243892-6		29.5.2017

העמקים
נבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות:

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ובנוסף תנאי להפקדת התכנית:

עדכון שווי הזכויות לניוד נכון למועד החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית, ועדכון מסמכי התכנית בהתאם.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

בישיבתה מספר 0014-17' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

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

בישיבתה מספר 0016-17' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ליאור שפירא : לא משתתף בדיון

מהלך הדיון :

רות ארבל : לאור העובדה שעברו הזמנים הקבועים בחוק להפקדת התכנית, אנחנו מבקשים לחדש את ההחלטה על הפקדת התכנית. אנו מבקשים לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לעדכון שווי הקרקע נכון ליום ההחלטה המחודשת על ההפקדה. בנוסף לאישור המחודש להפקדה ישנה בקשה חדשה של בעלי המבנה לשימור ברח' גוטליב 12 אשר הם מבקשים להעלות כעת בפני חברי הוועדה. מלי פולישוק : מדוע חלפו המועדים בחוק בגלל העיריה או בגלל היזם?
רות ארבל : היזם לא הספיק להשלים את מסמכי התוכנית ובמקביל תוכנית המתאר נכנסה לתוקף. ארנון גלעדי : כל המסמכים נלקחו בחשבון בתוך ה-4 חוד' מה לקח כל כך הרבה זמן.
עודד גבולי : מי שאשם הוא החוק שהוא לא הגיוני, ואני לא רואה שיפורים מאז חוק 101 .
ראובן לדיאנסקי : באפריל 2016 התקבלה החלטה ומאז נספרו הימים. בחודש אוגוסט 2016 הסתיימו 4 החודשים. הנושא הגיע לוועדה רק כעבור 10 חודשים. כלומר הנושא היה צריך להגיע לפני שנה להארכה. המטרה של הארכת התקופה היא להביא את התוכנית מיד כשמסתיימת התקופה ולא אחרי 10 חודשים. כנראה שעשו שינוי בתוכנית. האם התוכנית שמבוקשת עכשיו לאישור חוזר זהה לתוכנית הקודמת שאושרה ב2016?
רות ארבל : כן היא זהה מלבד שווי הקרקע שלא מעודכנים.
אפרת טולקובסקי : יש הבדל בשווי קרקע?
דורון ספיר : מדוע התוכנית הגיע בלי שווי קרקע עדכניים?
רות ארבל : הפער של 10 החודשים נבע מכך שלא הושלמו כל מסמכי התכנית (מפת מדידה לא עדכנית וכד') במקביל תיקון 101 ותוכנית המתאר נכנסו לתוקף ונדרשו עמידה בתנאים נוספים. מבחינה מהותית התוכנית לא השתנתה לא בנפחים ותוספת הזכויות שתתבצע. לאור פער הזמנים שנוצר והימשכות הליך אישורה של התוכנית היזם בקש להעלות את התכנית לדיון במהירות האפשרית.
אפרת טולקובסקי : אם זה אחריות שלנו אז אנחנו צריכים לקחת אחריות אם יש עיכובים צריך לראות מה גם להם.
מלי פולישוק : למה בעקבות תיקון 101 יש עיכובים?
הראלה אברהם אוזן : אנחנו בתוכנית לא בהיתרים. לפי החוק את התוכנית היה צריך להפקיד בתוך 4 חודשים. אנחנו ערים לכך שיש מקרים שלא מספיקים להפקיד בשל כשלים טכנים מול המב"א. בשל כך צריך לבקש ארכה מיו"ר הוועדה, הארכת הזמנים צריכה להיות הגיונית. כרגע מובאת תוכנית לקבל החלטה חדשה להפקדה. נאמר שהתוכנית בהיבט התכנוני לא השתנתה מלבד עדכון של השווים של יעודי קרקע שהמשמעות יהיו שוני ביחסי ההמרה בין המגרשים. יכול להיות שעדכון השווים השתנה.
ארנון גלעדי : מלי שאלה בגלל מי קרתה הארכה?

דורון ספיר : היא לא צריכה לענות למלי אלא מהנדס העיר. יש כאן שתי שאלות האחת ענין העיכוב, והשני נושא השווים. בנוגע לעיכוב הנושא יבדק ע"י מה"ע ויגיע עם דיווח לוועדה. לגבי השמאוויות אני מציע לקבל החלטה לאשר להפקדה בכפוף לעדכון השמאוויות.

רות ארבל : תוכנית השימור קובעת בנספח ה' תמריץ "שמירה על שווי הזכויות להעברה". המבנה ברחוב גוטליב 12 מבקש לקבל תוספת זכויות עבור השנה השמינית והתשיעית בעכבות נסיבות יחודיות שיש למבנה.

נתן אלנתן : אני חושב שזה מיותר. הפרשנות של הפסקה היא לא אומרת שבכל שנה ושנה עושים דיון ומחליט ברגע שעוברים 4 שנים יש מ-5 עד תקופה שאפשר לתת 5%. לכן מהשנה החמישית זה אוטומטי. ברגע שהחלטנו לתת בשנה החמישית זה אוטומטי לכל השנים. החלטת הוועדה או שנותנים או שלא נותנים בכלל.

ארנון גלעדי : זה לא מופיע בדרפט .

נתן אלנתן : זה לא צריך להופיע בדרפט לא צריך לכתוב את זה, כך כתוב בתב"ע. אפרת טולקובסקי : זה לא על טייס אוטומטי אם הייתי בנין שמקבל בשנה השלישית הייתי מחכה עד השנה ה-10.

דורון ספיר : נא לנמק מדוע לתת את שווי זכויות העברה.

אדר' דני מסטר : אנחנו מתכננים עבור הבעלים את השיפוץ של הבנין. הבעלים הנוכחים רכשו את הזכויות מלפני 3 שנים, הכנו להם תיק תיעוד. אנחנו אמורים להתחיל בשיפוץ בקרוב. היה גם ערר שהוגש ע"י אחד הדיירים כל אלה גרמו לעיכוב.

יוסף דבש : רכשתי את הנכס מלפני 3 שנים כאשר יש שם ריבוי בעלים בנכס והרבה דיירים מוגנים. 80מ' הספקנו למכור ולנייד. לא קל לשפץ את הנכס ולהביא אותו לרמת גמר של שימור. אנחנו עובדים על היתרים כדי לשפץ את הבנין כבר שנתיים. במקום לעשות מסלול ירוק למבנים לשימור בהגבלות מחמירות שבהם אין כל תוספת בניה אנחנו נתקלים בקושי מול הרשות. סה"כ הזכויות לניוד שיש לנכס הן 198 מ' להעברה. כאשר היו לי לפני שנתיים 270 מ"ר ולימים השווי עודכן והיקף הזכויות ירד ל-198 מ"ר, יוצא שעירית ת"א שותפה של הזים בהשבחה של הזכויות. תכנית הנוכחית אנחנו מוסרים רק כ-80 מ"ר. ארנון גלעדי : כרגע יש ליזם 80מ' למסירה מתוך 198מ' בבקשה מדוע לכרוך 2 דיונים האחד בשני. יש כאן מגרש מוסר ויש מגרש מקבל. לאחר מכן נדון בשאר הנושאים. אין שום דבר בדרפט.

דורון ספיר : הנושא לא בדרפט אז לא נדון בו. ניתן להביאו בנפרד לדיון. אני ממליץ לאשר את הבקשה בעדכון השמאוויות ובבדיקת מה"ע לגבי העיכוב. כאשר הנושא יגיע בנפרד לדיון בוועדה יש לעדכן את הוועדה בנוגע לשמאוויות.

הוועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לעדכון שווי הזכויות לניוד. יש להביא בדיון נפרד את נושא תוספת הזכויות לגוטליב 12 ובאותה ההזדמנות לעדכן את הוועדה בעניין השמאוויות. מה"ע יבדוק מדוע חל עיכוב בהפקדת התוכנית ומדוע נדרש להביאה לדיון מחודש להפקדה.

שמואל גפן : נמנע

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, נתן אלנתן.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4571 - ניווד זכויות משלמה המלך 27 לרובנשטיין 12 דיון נוסף	05/07/2017 3 - 0016-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



כתובת:

שלמה המלך 27 ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
ארתור רובינשטיין 12 ת"א - מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903	מוסדר	חלק מגוש	88	-
6884	מוסדר	חלק מגוש	-	17

שטח התכנית:

שלמה המלך 27 : 477 מ"ר.
ארתור רובינשטיין : 4,357 מ"ר.

מתכנן: אדרי' יאיר זיק, שד' רוטשילד 31 ת"א, טל : 03-7444428, פקס : 03-7254769

יזם: משה חמי ת.ז. 058872482

בעלות:

ארתור רובינשטיין 12 (בניין 56) - מגרש מקבל
משה חמי + פרטיים

ארתור רובינשטיין 10 (בניין 57)

רפי נווה
חמי אורון
דורון כוכבי

שלמה המלך 27 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
הבעלים של הנכס עצמו: רינה פלונסקי, וליבנה בלה
הבעלים של הזכויות הלא מנוצלות (מכח תוכניות תקפות קודמות לתוכנית השימור): משה חמי
הבעלים של זכויות התמריצים: משה חמי + רינה פלונסקי, וליבנה בלה.
הבעלים של זכויות התביעה לפי סי' 197: משה חמי + רינה פלונסקי, וליבנה בלה.

מצב השטח בפועל:

שלמה המלך 27:

מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע למגורים ומסחר
טרם בוצע שימור במבנה

ארתור רובינשטיין 12 :

מצב המגרש בפועל :

חלקה פינתית המחולקת ל 4 מגרשים ומיועדת ל 4 מבנים נפרדים צמודים בקיר משותף. כיום בנויים 2 מתוך ה-4 מבנה (שטריכמן יחזקאל 6-8) , ו 2- מבנים בהליך תכנון (ארתור רובינשטיין 10-12) התכנית המוצעת מתייחסת להגדלת זכויות בניה בכתובת **ארתור רובינשטיין 12** (בנין 56).

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים :

שלמה המלך 27 :

תכניות תקפות: 2650 ב' , 58,

יעוד קיים: אזור מגורים א'

שטח המגרש: 477 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 269.22 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 07.07.2016, לשווי קרקע 21,500 ₪ למ"ר. בהתאם לדוח שומה מתאריך 24.12.2015

ארתור רובינשטיין 12 :

תכניות תקפות: 1א, 1א111, ל, ע1.

יעוד קיים: מגורים

שטח חלקה: 4,357 מ"ר.

זכויות בניה: שטחים עיקריים: 2,394 מ"ר (כולל ג)

גובה: 26.2 מ'

סך יח"ד: 18 יח"ד (19 יח"ד כולל ג)

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 120 מ"ר

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב **שלמה המלך 27** למגרש מקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 196.7 מ"ר עיקרי ביעוד **מגורים א'** מהמגרש המוסר.
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 24.12.2015 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך: 30.6.2015, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.433 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

**** שווי הקרקע נמצאים בהליכי עדכון שומה ע"י שמאי הועדה המקומית. שווי הקרקע יעודכנו בטרם הפקדת התכנית בפועל עפ"י השומה העדכנית.**

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שלמה המלך 27 למגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12 , בהתאם לתכנית השימור 2650 ב':
 - א. מחיקת 196.7 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27 .
 - ב. תוספת 282.0 מ"ר עיקרי למגורים במגרש מקבל.
 - ג. תוספת 94.0 מ"ר שטחי שרות במגרש המקבל.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב שלמה המלך 27 בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650/א כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש המקבל.
3. מגרש מקבל ארתור רובינשטיין :
- 3.1. העברת 332.4 מ"ר עיקרי למגורים (3 יח"ד) מבניין 57 הצמוד לבניין 56, באותו מגרש והעברת שטחי השירות המותרים לכל יח"ד על פי תכנית עיצוב אדריכלי תא/במ/9/1111/א, שהם 89.74 מ"ר (1/3 מתוך השטח העיקרי) בהתאם לתכנית השימור, ובהתאם לסעיף א62(א)(9) לחוק.
- 3.2 גובה הבניין יהיה 40.90 מ' (זהה בגובהו לבניין מס' 57 הצמוד) ומספר הקומות יעמוד על 12 קומות כולל קומת קרקע וגג חלקית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000.
- 3.3 שינוי קו בנין צדי דרום-מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 6.0 מ' בהתאם לסעיף א62(א)(4) לחוק.
- 3.4 שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הקבועות בתכנית עיצוב אדריכלי תא/במ/9/1111/א, בהתאם לסעיף א62(א)(5) לחוק :
- 3.4.1 שינוי הוראות בדבר גובה קומה טיפוסית מ- 3.10 מ' ל- 3.20 מ'
- 3.4.2 קביעת הוראות בדבר גובה שתי קומות עליונות שלא יפחתו מ 3.20 מ' ולא יעלו על 4.40 מ'.
- 3.5 תוספת של 14 יחידות דיור וקביעת שטח ממוצע ליח"ד בבנין בשטח שלא יפחת מ 95 מ"ר עיקרי ליח"ד בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ארתור רובינשטיין 12	שלמה המלך 27	ארתור רובינשטיין 12	שלמה המלך 27		
<p><u>תוספת שטח עיקרי :</u></p> <p>1. 282.0 מ"ר עיקרי למגורים מהמבנה לשימור</p> <p>2. העברת 332.4 מ"ר עיקרי (בהסכמה מבניין מס' 57 באותה חלקה).</p> <p><u>סך שטח עיקרי נוסף:</u> = 282 + 332.4 614.40 מ"ר עיקרי</p> <p><u>תוספת שטחי שירות :</u></p> <p>3. 94.0 מ"ר שירות מכח תכנית השימור.</p> <p>4. 116.34 מ"ר שרות (35% שרות לשטחים מבנין מס 57</p> <p>5. <u>סך שטח שרות נוסף:</u> 210.34 מ"ר שרות</p>	<p>הפחתה של 196.7 מ"ר עיקרי למגורים.</p>	<p>שטחים עיקריים לפי התכניות התקפות :</p> <p>1. 2,160 מ"ר מ 1א1111 (18 יח"ד x 120 מ"ר גודל דירה ממוצע .</p> <p>2. 234 מ"ר (65% מטיפוסית מתוכננת). כל קומה טיפוסית 360=3*120 65% מתוך 360 = 234</p> <p><u>סך שטחים עיקריים:</u> 2,394 מ"ר</p> <p><u>שטחי שירות :</u> 35% x 2394 = 837.9 מ"ר</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 7.7.2016</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
	ללא שינוי	18 יח"ד (לא כולל 1ג) (19 כולל יח"ד לפי 1ג)	כקיים	יח'	מספר יח"ד
	ללא שינוי	120 מ"ר	כקיים	מ"ר	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
	ללא שינוי	ק+6+1ג	כקיים	קומות	גובה
	ללא שינוי	4 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
	ללא שינוי	תקן 1.5 לדירות מתחת ל- 120 מ"ר, תקן 2 לדירות מעל 120 מ"ר (ע"פ תכנית בתוקף)	כקיים		חניה

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

4. תנאים להפקדת התכנית:

- ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ה. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ו. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנו, מבעל המבנה לשימור.

5. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

6. תנאים למתן טופס 4 במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברחוב שלמה המלך 27 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

7. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0324103	שם התכנית תא/מק/4571- ניוד זכויות משלמה המלך 27 לארתור רובינשטיין 12	מגיש התכנית משה חמי	עורך התכנית אדר' יאיר זיק
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית הינה לעודד שימור ושימץ המבנה לשימור ברח' שלמה המלך 27 על ידי העברת זכויותיהם לסגור מקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12	62 א. 3) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמו תכנון.	אזור תכנון 103- תכנית ל, כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הנזול	אזור מגורים בגינה עירונית- לא תותר תוספת שטחי גינה
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 3.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: (רובינשטיין 12) אזור מגורים בגינה עירונית (סעיף 3.2.4)	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים
תנאים השימוש הראשי כמגורש ברח' ארתור רובינשטיין יהיה למגורים. שטח ממוצע ליחיד לא יפחת מ 95 מ"ר. סהייכ יחיד מותרות בבניין ברח' רובינשטיין 12 יהיה 32 יחיד.		

הוראות גובה ויערוב	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 תועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד	לפי תשריט אזורי יעוד: (רובינשטיין) אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) סעיף כללי ללא זיתוי גאוגרפי	גודל המגרש: (רובינשטיין 12- מגרש מעל 1.5 דונם) רחיק בסיסי: 2.5 רח" מירבי: 4 (סעיף 3.1.4-3) תוזר תוספת שטחי בניה ובכבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכנית המרבית המתרת במגרש	תואם סעיף 3.1.4 (א) - באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל בהתאם לתכנית השימור העירונית תכנית 22650.
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר מוזר להחיל הוראות תכנית קודמת בתכנית המפורטת החדשה	תואם שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו על פי תכנית 1
	קביעת גובה הבניה	מספר קומות מירבי:	בהתאם לנספח תעצוב העירוני ובספוף לשעמים בהוראות התוכנית. 4.2.2, 4.2.5-4.2.6	גובה בניה במגרש ברזר רובינשטיין יהיה 12 קומות (כולל קומת הגג)
	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לניהולם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות וחנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר להחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת בתכנית המפורטת החדשה	1. הכשרת ביצוע שימור המבנה לשימור ברזר שלמה הסלף 27 בהתאם להחיות תכנית השימור 22650. 2. העברת זכויות למגרש מקבל בהתאם להחיות תכנית השימור 22650.

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מותוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינם המפורטים בסעיף קטן (2)א, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), ו- (16) (17) שבו.	שינוי חוראות בדבר בינוי או יעוצב אדריכליים	סעיף קטן (א) 62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר היחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף קטן (א) 4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	מהות הסעיף	סעיף קטן (א) 5) שינוי חוראות בדבר בינוי או יעוצב אדריכליים	
	סעיף קטן (א) 9) כל עניין שיתון לבקשו כחקלה לפי סעיף 147	מיר 332.4 מיר עיקרי 1- 116.34 מיר שירות מתבנין	סעיף קטן (א) 9) כל עניין שיתון לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחלוקת)	סעיף חוק אשורים למימנו מלפני 2017.04.01

הסמוך ברח' ריבונות 10 לריבונות 12 (מבנין מס' 57 לבנין מס' 56)			
---	--	--	--

באג' חתום אבנאי


תצהיר וחתימות			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר אה המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף זה.			
מהגדש חוועדה:			
שם ושם משפחה ערד גבולי, אדרי	מספר ת.ז. 20208203	חתימה 	תאריך 7/6/17
חיועי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, ערד	מספר ת.ז. 2538936-9	חתימה 	תאריך 7.6.2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה ליישום ותכנון שימור)
ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ובנוסף תנאי להפקדת התכנית :
עדכון שווי הזכויות לניוד נכון למועד החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית, ועדכון מסמכי
התכנית בהתאם.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/06/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/06/2017

**בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

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

**בישיבתה מספר 0016-17ב' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :**

מהלך הדיון :

אדריכל יאיר זיק : מציג את התכנית במצגת.
נתן אלנתן : כמה קומות מוספים 8 לכמה? אי אפשר 12 אפשר 11 האם זה מכח תוכנית המתאר או מכח
תכנית השימור?
רות ארבל : התכנית הינה תכנית לניוד מכח תכנית השימור וגם מכת תכנית המתאר לענין מס' הקומות.
במסגרת התכנית אנחנו גם מקטינים את התכנית. גם בתכנית זו שווי הקרקע צריך להתעדכן נכון למועד
הדיון על הפקדת התכנית.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה, בכפוף לעדכון שווי הקרקע בהתאם להוראות תכנית 2650ב לפני ההפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אפרת
טולקובסקי

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4567 - מגרשים ציבוריים שרגא פרידמן דיון נוסף	05/07/2017 4 - 17-0016

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מצפון – רח' שרגא פרידמן; ממערב – רח' לוי אשכול; מדרום – רח' נתן אקסלרוד; ממזרח – רח' תמיר שמואל

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת נופי ים
שרגא פרידמן 2-8
אקסלרוד נתן 1-3
תמיר שמואל 21-23
לוי אשכול 96

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק	822,820,815,814	821,816
6886	מוסדר	חלק	20,69,40,23	63,22

שטח התכנית: 29.216 דונם

מתכנן: 78 אדריכלות (אדר' חן אבגי אשכנזי)

יזם: עיריית תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

שטח למבני ציבור בנוי בחלקו ע"פ שימושים מותרים (בית ספר, גני ילדים, בית כנסת) מופרד מהדרך ע"י רצועת שצ"פ.

2 כבישי גישה למבני הציבור חוצים את שצ"פ בהתאם לתע"א לתכנית מתאר א-1116-7+5+4

מדיניות קיימת:

דרך השרות הפנימית במגרש מבני ציבור משמשת כרחוב עירוני (שרגא פרידמן) ולאורכה שביל הולכי רגל המסומן בתכנית המתאר תא/5000 כציר ירוק. יעוד הקרקע של מגרש מבני הציבור אינו צפוי להשתנות לפי תכנית המתאר תא/5000. על כן נדרש הסדרת הגישה למגרש זה.

מצב תכנוני קיים:

1. תב"ע תקפה:

א. תא/1111

ב. תא/1116 א – לתא/1111

ג. תא/1116 א/4; תא/1116 א/5; תא/1116 א/7

ד. תע"א לתכנית מתאר א-1116 4+5+7

ה. תא/מק/צ – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

2. יעוד קיים:

א. שטח למבני ציבור (כולל זיקת הנאה למעבר להולכי רגל)

ב. שטח ציבורי פתוח

ג. שביל להולכי רגל

ד. דרך קיימת

3. זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): הכל ע"פ תכנית צ
- א. 400% על חלקות ביעוד שב"צ הגדולות מ 1.5 דונם
- ב. תותר תוספת עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה לטובת שטחי מסחר
- ג. עד 2 קומות מעל מבנים סמוכים ובכל מקרה לא יותר מ 40 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת בחלקות ביעוד שב"צ בשטח מעל 1.5 דונם
- ד. שימושים ע"פ תא/מק/צ כולל עירוב שימושים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
מטרת התכנית להסדיר גישה לחנייה של מבני ציבור המופרדים מרחוב שמואל תמיר ע"י רצועת שטח ציבורי פתוח. ההסדרה מגדירה את הגישה כדרך משולבת.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
שב"צ	לי"ר							
שצ"פ	לי"ר							
שביל	לי"ר							
דרך מאושרת	לי"ר							
דרך מוצעת	לי"ר							

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:
ללא שינוי מתכנית צ

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש למבני ציבור ע"ג שצ"פ באמצעות דרך משולבת בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק התוה"ב
- שינוי התוואי באישור מה"ע עקב התאמתו לצרכי גישה לא יהווה שינוי לתכנית זו בתנאי שמספר הגישות לא יעלה על 2 ורוחבן יהיה בדומה למוצע בתשריט.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
בהתאם למצב הקיים בשטח

התנייחות לסביבה:
הקו הכחול כולל את כל חלקות השצ"פ/שבילים בהם קיימים דרכים להסדרה סטטוטורית, כמו כן את שטח החלקות ביעוד מבני ציבור, ושטחי שצ"פ/שבילים נוספים המקיפים את השטח למבני ציבור.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	בהתאם לתכנית תא/מק/צ	ללא שינוי
זכויות בניה לקומה	אחוזים	
	מ"ר	
גובה	קומות	
	מטר	
תכסית		
מקומות חניה		

זמן ביצוע: מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהדס הוועדה והיעץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0449223		שם התכנית שטחי ציבור ביה שרמז מרדמן- תא/מס/4567		מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב-יפו		ערך התכנית רץ איבגי, אדרי	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "ריגול" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)				סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו ותכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							
תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת		מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית		מרחב הסעיף בחוק		מסדודת נישת לריויה של מבני ציבור המוסדרים שרובם שמואל תמיד עיו רצועת סטה צובר בחוזת "הסדר" מפורט את הנישם כחוד משולבת.	
סעיף קטן (2104)		חרבת והארכת זרך בתוואי מאושר בתחום למפורט בסעיף		חרבת הסעיף 62 א. (ג) חוק הת"יב התש"ח		סמכות ועדה עצמאית עם חוקיות מתאר כוללת (בהתלחל למוכנות תא/1000-1000) (תת-חוקף 22.12.2016)	
שיומון בסעיפו חוקן בסמכות מתוכנית המתאר, לפי סעיף 462 (ד)							
הארכת זרך בתוואי מאושר לצורך נישת למעורו שביע עיו סביב באמצעות זרך משולבת		חרבת והארכת זרך בתוואי מאושר בתחום למפורט בסעיף					

תצהיר וחתימות בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל (מצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיומת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.							
שם ושם משפחה עו"ד נמלי, אדרי		מספר ת.ז. 051082013		חתימה 		תאריך 11.6.17	
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד		מספר ת.ז. 2438436-9		חתימה 		תאריך 7.6.2017	

העתיקים
 בני אילנה סולנו - ראש עקי (מחשבו מוכירת ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה.

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

בישיבתה מספר 0014-17' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

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

בישיבתה מספר 0016-17' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

מאיר אלואיל : מדובר על הרחבת דרך בשכונת רמת אביב החדשה . מציג את התוכנית במצגת. מבוקשת הסדרת גישה לחניה של מבני ציבור המופרדים מרח' שמואל תמיר ע"י רצועת שצ"פ. ההסדרה הסטטוטורית מגדירה את הגישה הקיימת בפועל כדרך משולבת.

ראובן לדיאנסקי: יש גן שעשועים שנמצא מאז שהשכונה נבנתה. את שכונת רמת אביב החדשה חוצה שביל והמקום היחידי הוא באותו שטח שהיום רשום כשטח חום והתכנון העירוני להקים מבנה של 4 קומות של קופ"ח . במקום לנסות ולהסדיר שטח חלופי לא ניסו או שניסו ולא הצליחו והפתרון לא להפקיע במקום שאין שצ"פ פונקציונלי. הנסיון כאן הוא רק תחילת הדרך להפקעה. לדעתי יש לקיים דיון באופן אישי ולראות איך נותנים פתרון להסכמה שיש או אין עם קופ"ח. אני לא מתכוון להצביע לאשר. צריך להסביר לנו מדוע אחרי 20 שנה רוצים לאשר את זה באופן סטטוטורי ולראות איך נותנים פתרון. ארנון גלעדי : כלומר אתה אומר שאתה צופה את שאת העתיד שיפקיעו את השטח. למעשה כל המגרש יהיה בעתיד מימוש של שטח חום.

אלי לוי : הכל זה שטח חום.

הראלה אברהם אוזן : התוכנית הגיעה לכן בגלל שקבלנו פניה של תושב שהתנגד לבנית קופ"ח על מגרש חום ומדובר בכניסה לא חוקית הקיימת על שצ"פ. משהסב את תשומת ליבנו לכך שמדובר בדרך גישה למגרש החום שעוברת בשצ"פ אנחנו נתנו הנחיה לקדם תוכנית שתטפל בנושא זה. במקביל היתה פניה ממתכנתת המחוז בעניין וגם לה השבנו שנכין תכנית.

אלי לוי : מדובר במגרש מס' 3 במסגרת החלפת המגרשים שנעשתה במשך 20 עם קופ"ח על מנת למצוא מקום נכון ובסופו של דבר הסדירו את זה באופן תבי"ע. מאז אותו הסכם כל פעם נדחתה הסוגיה לבסוף החלפנו 3 מגרשים וזאת לאחר תביעה של קופ"ח את העיריה. המדיניות שבשלבי ביניים הופכים למגרים ולגינות הוא נעשה מתוך הבנה שהמגרשים ישנו את יעודם הסוגיה היתה במועצה וגם ההתנגדות הובאה למועצה ולא מצאנו שום פתרון אחר אבל המגרש למעשה הוא של קופ"ח. כל מה שמחפשים להשאיר חלק עם ירוק זה הפתרון.

ראובן לדיאנסקי : אני מציע לדון על כל המכלול ולא בשיטת הסלמי. אנחנו כועדה תכנונית צריכים לדון בכל דבר תכנוני, מדוע להפקיע את השטח הזה.

ליאור שפירא : אם יש כבר כביש נכון שיהיה חוקי ויש להכשיר אותו לא צריך לשמר משהו שלא עשה טוב. אני מסכים על הסוגיה של שטחים ירוקים וזו שאלה ומה נכון אבל לא נכון לעכשיו לדון כאן בדיון. כרגע יש כאן עיוות ויש מעבר שהוא לא חוקי וצריך לתקן זאת ולכן אני חושב שיש להכשיר את המצב אבל לא לדחות את הדיון. מה יותר נכון שטחים ירוקים או חומים אבל זה לא הדיון כרגע.

ראובן לדיאנסקי : ההתעוררות היא נוכח העובדה שרוצים לקחת את השטח ואי אפשר להסדיר את השטח החום מבלי שיסדירו את הדרך . הצעת לא לקיים הצבעה בענין להביא את כל התוכנית הכוללת שעוסקת גם בענין הדרך וגם בשטח החום ואז נוכל איך לנהוג.

דורון ספיר : ניגש להצבעה מי בעד לאשר את הפקדת התכנית .

הצבעה

בעד : דורן ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל ליאור שפירא.

נגד : אפרת טולקובסקי ראובן לדיאנסקי ארנון גלעדי

נמנע : שמואל גפן

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים : דורן ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

תא/מק/4596 - תכנית העברת זכויות משד' רוטשילד 64 לרח' אחימאיר אבא 1



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:

שדרות רוטשילד 64, רחוב אחימאיר אבא 1

מיקום:

שד' רוטשילד 64: מדרום מזרח רח' יהודה הלוי 75 (גוש 6939, חלקה 26) ורח' יהודה הלוי 77 (גוש 6939 חלקה 25), מדרום ממערב שד' רוטשילד 62 (גוש 6939 חלקה 33, מצפון מזרח שד' רוטשילד 66 (גוש 6939 חלקה 35), מצפון מערב שד' רוטשילד (גוש 7455 חלקה 812)

רח' אחימאיר אבא 1 פינת רח' בן יוסף שלמה 20: מדרום רח' אחימאיר אבא 2 (גוש 6631 חלקה 136), ממערב רח' בן יוסף שלמה (גוש 6631 חלקה 135), ממזרח רח' אחימאיר אבא 3 (גוש 6631 חלקה 126), מצפון רח' בן יוסף שלמה 22 (גוש 6631 חלקה 133)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6939	שומא		34	
6631	מוסדר		129	

שטח התכנית:

שד' רוטשילד: 561 מ"ר.
רח' אחימאיר אבא: 3030 מ"ר.

מתכנן: מסטר-גל אדריכלים

יזם: פרתם מבנים בע"מ

בעלות:

שד' רוטשילד 64 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בעלי הנכס - חבי' "בולווארד טרה רוטשילד בע"מ" הבעלים של זכויות התביעה לפי ס' 197- חבי' "רוטשילד 66 בע"מ" ח.פ. 51-3734707 הבעלים של יתרת הזכויות + התמריצים - חבי' "בניני העיר הלבנה אחזקות בע"מ" ח.פ. 513551473

רח' אחימאיר אבא 1 - מגרש מקבל פרתם מבנים בע"מ ח"פ 513392837

מצב השטח בפועל:**שד' רוטשילד 64:**

- הבנין כלול בתכנית לבניה יחד עם החלקות הגובלות מצפון ודרום, במסגרתה הוצא לתיק היתר מס' 0447-2015 בתאריך 18.5.2015. ההיתר הינו עבור הריסת חלקים פנימיים של בנין מגורים לשימור בן 2 קומות מעל מרתף, דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים (כחלק מפרויקט משותף עם הבניינים הגובלים בשד' רוטשילד 62 ו-66).
- היתר לביצוע עבודות השימור נמצא בימים אלו לאחר בדיקה סופית- בשלב חישוב אגרות.
- בכוונת היזם להשלים את עבודות השימור עד 12/2018.

רח' אחימאיר אבא 1:

בתאריך 10.2.16 אושרה תכנית עיצוב אדריכלי לבנין (תע"א/3969).

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:**שד' רוטשילד 64:**

תכניות תקפות: תא/מק 3751, תע"א/3751, 2650ב, ג, ע

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 561 מ"ר

- זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + השלמת בניה במרתפים בהתאם לתוכנית השימור 2650ב' + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
- לאחר מחיקת 251 מ"ר בתכנית תא/מק/3751, סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **294.34** מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 6.6.16, לשווי קרקע **25,000** ₪ למ"ר עפ"י הערכת שמאי מתאריך 21.4.2016. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:
- **111.77** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
 - **53.35** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
 - **88.39** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
 - **38.39** מ"ר בגין שמירה של שווי הזכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ **294.34** מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה עפ"י תכניות קודמות ותמריצים, בכללם:

- **111.77** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- **55.35** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **88.83** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- **38.39** מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית זו אין תוספת שטחי שירות במגרש המקבל.

רח' אחימאיר אבא 1:

תכניות תקפות: 3969מח, 3897, ל, ע1, תמ"א 38, תמ"א 2/38, ג1

יעוד קיים: אזור מסחרי ומגורים

שטח המגרש: 3030 מ"ר

- זכויות בניה:** מעל מפלס הכניסה הקובעת - 6900 מ"ר עיקרי למגורים ועוד 1250 מ"ר עיקרי למסחר (מותרת המרת 500 מ"ר בין המסחר למגורים ולהיפך), + קומת גג חלקית לפי תכנית ג1. שטחי שירות 750 מ"ר למסחר ועוד 1725 מ"ר שירות למגורים (במקרה של הקמת ממ"קים תותר המרת 12 מ"ר ליח"ד משירות לעיקרי למגורים).
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת-4210 מ"ר עיקרי למסחר (1180 מ"ר עיקרי) וחניון ציבורי (3030 מ"ר עיקרי) ועוד 17000 מ"ר שירות (תותר העברת שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע).

גובה : 16 קומות מעל 2 קומות מסחר, קומת חניה ציבורית וקומת גג חלקית (2 יח"ד) מעל עד 6 קומות מרתף.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרת התכנון :

העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש בשד' רוטשילד 64, למגרש מקבל ברח' אחימאיר אבא 1. תוספת שטח בסך **143 מ"ר** עיקרי למגורים ועוד **771 מ"ר** עיקרי עבור מרפסות מקורות פתוחות שנוצרו כחלק מעיצוב הבניין.

לבניין ברח' אחימאיר 1 אושרה תכנית עיצוב אדריכלי. מבוקש להוסיף 143 מ"ר עיקרי באמצעות ניווד זכויות בניה ממבנה לשימור בשד' רוטשילד 64 עבור שטחים עיקריים למגורים. שטחים אלו יהיו במסגרת מעטפת המבנה כפי שאושרה בתכנית העיצוב האדריכלי. כמו כן מבוקש להוסיף 771 מ"ר עיקרי עבור שטחי מרפסות כחלק מזכויות הבניה, ע"י ניווד זכויות ממבנה לשימור בשד' רוטשילד 64.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **294.34** מ"ר עיקרי בייעוד **מגורים** מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך **אפריל 2016** ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך **5.1.2016**.

לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך אפריל 2016 שווי הקרקע בשד' רוטשילד 64 הינו 25,000 ש"ח למ"ר. לפי חוות דעת של שמאית גלית אציל לדרך מ- 5.1.2016, שווי מ"ר עיקרי למגורים הינו בסך **14500 ₪** ושווי מ"ר עיקרי אקווי משוקלל למטרת מרפסות, הינו בסך **6,850 ש"ח**.

לפיכך,

1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים **1.72** מ"ר עיקרי **למגורים** במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים **3.65** מ"ר עיקרי **למרפסות מקורות פתוחות** במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשד' רוטשילד 64, למגרש המקבלי ברחוב אחימאיר עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6.
- 1.1 מחיקת **294.34** מ"ר עיקרי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' רוטשילד 64
- 1.2 תוספת **143** מ"ר עיקרי למגורים ועוד תוספת **771** מ"ר עיקרי עבור שטחים עיקריים למרפסות במגרש המקבל.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברוטשילד 64, בהתאם לתכנית השימור ולהנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. התרת הקמת בריכת שחיה על גג קומת המסד ובמרפסות הגג במגרש המקבל, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9
4. התרת הקמת מצללה עם עמודים בקו בנין 0 צידי בצמוד לפינה הדרום מזרחית של המגרש המקבל, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4 וכמסומן בנספח קווי בניין למצללה בקומת הקרקע.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
אחימאיר 1	רוטשילד 64	אחימאיר 1	רוטשילד 64		
<p><u>עיקרי</u> 7083 מ"ר עיקרי למגורים <u>(143 + 6900)</u> + 1,250 מ"ר עיקרי למסחר + מתחת למפלס הכניסה הקובעת 1180 מ"ר עיקרי למסחר ועוד 3030 מ"ר עיקרי לחניון ציבורי + 1563 מ"ר עבור מרפסות מקורות פתוחות <u>(771 + 792)</u> + קומת גג חלקית לפי תכנית ג1 + אפשרות להמרת שירות לעיקרי כנגד ממ"קים</p>	<p>הפחתה של 294.34 מ"ר עיקרי.</p>	<p><u>עיקרי</u> 6900 מ"ר עיקרי למגורים + 1,250 מ"ר עיקרי למסחר + מתחת למפלס הכניסה הקובעת 1180 מ"ר עיקרי למסחר ועוד 3030 מ"ר עיקרי לחניון ציבורי + 792 מ"ר עבור מרפסות מקורות פתוחות + קומת גג חלקית לפי תכנית ג1 + אפשרות להמרת שירות לעיקרי כנגד ממ"קים</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 25.10.2010 + זכויות מכוח תכנית השימור</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	ללא שינוי	66	כקיים		מספר יחיד
-	ללא שינוי	-	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ללא שינוי	ללא שינוי	106 מ'	12 מ'	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	16 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסחר עליונה ועוד עד 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת	3	קומות	מספר קומות
ללא שינוי, למעט התרת מצללה בקומת הקרקע כמסומן בנספח הרלוונטי.	ללא שינוי	קדמי 5 מ' צדדי 5.0 מ' אחורי 0 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	עפ"י תקן	כקיים	יח'	חניה

תנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל :

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה :

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.



תאריך: כי"ד אלול תשע"ז
27 ספט 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-001864

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
לכבוד
נילה אורון
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
נ. ג. נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
תורת דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית		שם התכנית וטא/מק/4596- ניוד זכויות מרטשילד 64 לאחימאיר 1		עמדת התכנית פרתם מבנים בע"מ		עורך התכנית אדרי' דני מסטר	
זיהוי הרישות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> יריגילה"י (שעד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרישות							
שם הרישות (בה רחל התכנית)		סוג הרישות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית מיללית בשטח התכנית			
תל אביב-יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין	
מוטד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
<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 בכוללנית		מחוז הסעיף בחוק או החוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית			
העברת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל		62(א)(6)		שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת			
התרת הקמת בריכת שחיה לא מקורה על גג קומת המסד וגג מרפסות הקומה העליונה במגרש המקבל		62(א)(9)		כל עניין שניתן לבקשו כהקלה			
התרת הקמת מצללה עם עמודים בקו בניין 0 צדי בצמוד למינה הדרס- מזרחית של המגרש המקבל		62(א)(4)		קביעת קו בנין			
תצהיר תחייבות							
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/ממוגנת, (מחקו את המיווץ) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף זה.							



תאריך: כ"ד אלול תשע"ו
 27 ספט 2016

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-001864

מנהל הנדסה שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי היועץ המשפטי לוועדה	052082013		27.9.2016
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם אוזן, עריד	2438976-5		27.9.2016

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/10/2016
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/09/2016

בקשת חב' בנייני העיר הלבנה(בעלי הזכויות לניוד מרוטשילד 64):
 במסגרת תכנית זו התקבלה בקשה של היזם מתאריך 9.10.16 לתוספת של 5% לבניין ברוטשילד 64, גם עבור השנה הרביעית (שהיא השנה השמינית מיום אישור תכנית השימור) בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות.

חוו"ד צוות:

1. ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים למימוש
2. ממליצים שלא לאשר את בקשת חב' בנייני העיר הלבנה לתוספת 5% מהנימוקים הבאים:
 1. אין בתוספת הזכויות כדי לקדם את יישום השימור של הבניין ברחוב רוטשילד 64 מאחר והוא מחויב מתוקף תכנית מאושרת קודמת.
 2. בתכנית הנוכחית מועברת כל יתרת השטחים מהבניין לשימור ברחוב רוטשילד 64, ואישור הבקשה, בעקבותיו תיוותר יתרת זכויות קטנה, עשוי לעכב את סיומו הסופי של תהליך השימור והעברת הזכויות שכבר נמשך מספר שנים.

בישיבתה מספר 0023-16' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דני מאסטר: מציג את תוכנית ניוד הזכויות מרוטשילד 64 לאחי מאיר 1 תוך כדי תכנון וקידום הוצאת היתר למבנה נתגלה כי קיים חוסר בשטחים לאור עיצובו הסיבובי של המבנה ובתאום עם הגורמים המקצועיים בעירייה הוחלט כי ניתן יהיה להוסיף זכויות לצורך הסדרת שטחי המרפסות. ראובן לדיאנסקי: מה זאת אומרת חוסר בשטחים? רות ארבל: התכנון המופרט והעיצוב של המבנה בשלב ההיתר כלל זכויות מעל לזכויות הקיימות מכח התכנית. דורון ספיר: מדוע תכננו מראש מעודף זכויות? אורלי הראל: אנחנו מעודדים להעביר זכויות ממבנים לשימור מכיוון שיש עוד כ-100,000 מ"ר זכויות "צפות". דורון ספיר: האם נאמר לוועדה מראש בעת הגשת תוכנית העיצוב לגבי המרפסות. אורלי אראל: לגבי המרפסות זה נאמר. ממשיך במצגת דני מאסטר: בעלי הזכויות לניוד מבקשים לאשר תוספת של עוד 5% שטחים לניוד מכח הסעיף המאפשר שאת בתכנית השימור, מדובר על 12 מ' שהופכים ל-20 מ' שבהמלצת הצוות לא הסכימו. כמו כן מבוקש בריכות שחיה על גג המבנה וקמת המסד לאשר. ראובן לדיאנסקי: 12 מ' שהופכים ל-20 מ'? עמיקם ברגר: אנחנו בעלי הזכויות לניוד ברוטשילד 64. אנחנו מבקשים תוספת של 5% על שמירה על שווי. ניתנו 2 נימוקים ע"י הצוות מדוע לא לתת את 5% ואני מבקש להתייחס להם. תוכנית השימור בסעיף 3 בנספח ה' לתכנית, מדברת על סעיף שמירת שווי באם עברו 5 שנים ולא ניוודו הזכויות ויועלו סיבות מהותיות מדוע לא ניוודו הזכויות אזי הבעלים יקבלו תוספת זכויות של 5% לשנה לצורך שמירת השווי. הועדה קבעה קריטריונים ומי שעומד בקריטריונים יוכל לקבל את ה-3 שנים מתוך ה-5 שנים כלומר 15% מתוך ה-25% באותו סעיף של תוכנית השימור.

אנחנו נמצאים בשנה הרביעית ולכן אנחנו מבקשים את 5% הנוספים כאשר בבנין אנחנו עומדים בקריטריונים כיוון שנעשה ניוד של חלק מהזכויות והראנו שנעשו ניסיונות לנייד את הזכויות והועדה שוכנעה לגבי ה-15% הנוותרים שהבנין זכאי לתמריץ 5% לשמירה על שווי. הנימוק השני שיתרת הזכויות מנוידת לאחי מאיר 1 ולא ישאר זנב לרוטשילד 64. יש אפשרות נפחית להוסיף 180 מ' כמו הזכויות שקיימת ברוטשילד נותנת רק 140 מ'. ראובן לדיאנסקי: מדוע אתם צריכים את 5% התוספת? דני מאסטר: לצורך הפיכת חללים משטחי שירות לעיקרי עמיקם ברגר: נאמר נימוק גם שהשימור מובטח כתוצאה מניוד ראשון שהיתה בבנין הזה הלוגיקה הזו לא ברורה. ניוד זכויות היא תהליך מסובך ואם תוכנית השימור הכירה בקושי והבנין המוסר הזה מוכר כעומד בקריטריונים אין סיבה לנימוק הראשון. ולכן אנחנו כן מבקשים את ה-5%. ניוד זכויות הוא לא דבר פשוט והזכויות נרכשות בהון עצמי עם משאים ומתנים אם תוכנית השימור הכירה בקושי לא רואים סיבה מדוע לא לתת את הניוד ולכן כן אנחנו מבקשים את ה-5%. ראובן לדיאנסקי: לגבי הבנין ברוטשילד 64 מה מצבו, כמה זמן הוא בתהליכי עבודות? עמיקם ברגר: משהו כמו חצי שנה וצפוי להסתיים בעוד כשנתיים. רות ארבל: אנחנו מבקשים לעשות דיון עקרוני נפרד על כל נושא תוספת ה-5% שבסמכות הוועדה המקומית לתת. במידה ויהיו שינויים מהחלטה הקודמת של הוועדה המקומית, הם יחולו גם על הבנין הזה. רות ארבל: זו סוגיה עקרונית שיש לה השלכות רוחב על כל המבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור ולאור העובדה כי חלפו 3 שנים נוספות והגענו לשנה השמינית מיום אישור תכנית השימור יש צורך לקיים דיון נפרד בנושא. מלי פולישוק: מדוע אין הסבר לגבי סעיף 2 בהחלטה. אורלי: תוכנית השימור מאפשרת לוועדה המקומית לתת 5% לכל שנה החל מהשנה החמישית ועד לעשירית מיום אישור תכנית השימור. הוועדה המקומית החליטה בדיון שהתקיים בתאריך 14.12.03 לתת תוספת זכויות, בכפוף לקריטריונים שנקבעו, רק עבור 3 שנים. הבקשה הזו היא המקרה הראשון שמגיע לאחר שעברו 3 השנים. ההמלצה שלנו לא לאשר את ה-5% ונבוא עם המלצה לאחר שנדון בדיון עקרוני. ראובן לדיאנסקי: יש כאן 143 מ' שהם תוספות לשטחים עיקריים האם גם הם נקבעים לניוד זכויות לעיקרי ולא רק למרפסות. דני מאסטר: הבנין באחימאיר נבנה עפ' תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית ולכן הזכויות נקבעו בה וכל העיצוב של המבנה נעשה בתיאום עם הצוות ואדרי' העיר. רות ארבל: מבקשת להדגיש כי הרבה מהניודים שנעשו עד כה היו לנפחים קיימים ומאושרים. דורון ספיר: מדובר בבנין חדש. האם מראש מתכננים בנק זכויות נאשר בנין של 18 קומות בכדי שבעתיד נוכל לאשר 20 קומות. עודד גבולי: כבר שעשינו את תוכנית השימור כבר הודעת שיש בנק זכויות שתתן אותם איפה שתצצה. אורלי אראל: אם הבינוי מקובל על הוועדה ועל המערכת התכנונית אז זה מצוין מדובר על ניצול יעיל יותר של הנפח הבנוי והקיים. ראובן לדיאנסקי: אבל השיטה היא בעייתית. מתכננים בנין מעבר לזכויות שתקפות לו ואז היזם מבקש להביא זכויות חדשות למילוי הנפח. דורון ספיר: אם אתם כמתכננים חושבים שהבנין באחימאיר יכול לקבל את יותר זכויות מדוע מראש לא תכננת את השטחים הללו? עודד גבולי: השימור קבעה מדינת ישראל אבל היא לא קבעה איך יפתרו את הסוגיה היא גם הכניסה את תמ"א 38. הנושא הוא לא באופן קבוע ויומיומי. ראובן לדיאנסקי: כאשר מגיעים לציבור עם ניוד מסוים ואז מביאים זכויות אחרות השיטה לא נכונה לציבור. אני בעד לאשר את 771 מ' מרפסות ולא לאשר את 143 מ' לשטחים עיקריים מהנימוק שלא אמרו לנו שהולכים להגדיל את הדירות עצמן. ואם נאמר להביא בניוד זכויות על מנת להגדיל מרפסות היה מהלך שיתוף חברי הוועדה אבל לא היה לגבי השטחים העיקריים. דורון ספיר: כמה שטחים עיקריים יש באחימאיר 1. רות ארבל: 6900 מ"ר למגורים ועוד 1250 למסחר 1180 למסחר ועוד ג' 1. דורון ספיר: ברמת אלפי המטרים שיש כאן 143 מ' הם לא עקרוניים ואפשר לאשר אותם במסגרת השטחים העיקריים. ראובן לדיאנסקי: זה למעלה מ-2 מיליון ₪. דורון ספיר: אם יש עוד תוכניות נוספות שבהם שומרים נפחים מסוימים כדי שיוכלו להעביר אותם לתוכניות עתידיות ולכן אנחנו מבקשים גילוי נאות לגבי אותם השטחים בועדה. עו"ד שוב: אין שינוי בגובה בקווי הבנין בתוספת הכל בתוך נפח הבניה שאושר למבנה וגם אין שינוי בתכנית. גם תוכנית העיצוב לא הגדילה שום דבר בנפחים הכל בתוך אותה המעטפת.

אורלי אראל: גם אם הוצג מצב שהיזם יודע שיש לו עודף שטחים הוא צריך להציג זאת לועדה. במקרה הזה מדובר על 143 מ' זה מעבר לתוכנית שהוצג בועדה.
עו"ד שוב: אנחנו משלמים על הזכויות הללו.
דורון ספיר: נקבל החלטה עקרונית שהועדה לא תאשר העברת זכויות משימור או כל תוספת אחרת במידה ולא הוצגה בפני הועדה בתוכנית העיצוב.
עודד גבולי: זה כן הוצג ואין שום סיבה לעשות את ההפרדה כמה שטחי שירות וכמה שטחי עקרים שיש בבנין אין לו משמעות.
דורון ספיר: התבע חדשה והזכויות היו חדשות לא הייתה מניעה לקבוע אותם. במקרה הזה אני כן ממליץ לאשר את 147 המ' ואת המרפסות ועם זאת מנחים את הצוות המקצועי שמקרים כאלה יועברו הידע לוועדה ולא נאפשר חללים מראש מבלי לעדכן את הועדה.
ראובן לדיאנסקי: אני נמנע בהצבעה.
דורון: כמה מטר אחד שווה ?
אלי יחל: ברוטשילד 62-64 הבניין נמכרו דירות לפי 60,000 ₪ למ"ר וברמת אביב ג' לא מגיעים ל-40 אלף ₪ למ"ר וכשמגיעים לשווי קרקע 25 אלף ₪ למ"ר זה על הצד הנמוך. שעושים אותה בדיקה בדרום העיר נגיע לעשרת אלפים ₪ למ"ר.

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות .

בעד - ניר סביליה ודורון ספיר
נמנע - ראובן לדיאנסקי, אפרת טולקובסקי ושמואל גפן.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סביליה, אפרת טולקובסקי ושמואל גפן

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

מוחזר לדיון נוסף להפקדה לבקשת היזם להקים חניון ציבורי במגרש העיריה הסמוך במקום קומת חניה ציבורית במגרש המקבל.

תא/מק/4596 – הקמת חניון ציבורי והעברת זכויות משד' רוטשילד 64 לרח' אחימאיר אבא 1



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:

שדרות רוטשילד 64, רחוב אחימאיר אבא 1 פינת בן יוסף שלמה 20, רחוב בן יוסף שלמה 22

מיקום:

שד' רוטשילד 64 : מדרום מזרח רח' יהודה הלוי 75 (גוש 6939, חלקה 26) ורח' יהודה הלוי 77 (גוש 6939 חלקה 25), מדרום ממערב שד' רוטשילד 62 (גוש 6939 חלקה 33, מצפון מזרח שד' רוטשילד 66 (גוש 6939 חלקה 35), מצפון מערב שד' רוטשילד (גוש 7455 חלקה 812)

רח' אחימאיר אבא 1 פינת רח' בן יוסף שלמה 20, רח' בן יוסף שלמה 22 : מדרום רח' אחימאיר אבא (גוש 6631 חלקה 136), ממערב רח' בן יוסף שלמה (גוש 6631 חלקה 135), ממזרח רח' אחימאיר אבא 3 (גוש 6631 חלקה 126), מצפון רח' בן יוסף שלמה 24 (גוש 6631 חלקה 215)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6939	שומא		34	
6631	מוסדר		129,133	

שטח התכנית:

שד' רוטשילד : 561 מ"ר.
רח' אחימאיר אבא פינת רח' בן יוסף שלמה : 4812 מ"ר.

מתכנן: מסטר-גל אדריכלים בע"מ

יזם: פרטם מבנים בע"מ

בעלות:**שד' רוטשילד 64 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

בעלי הנכס - חב' "בולווארד טרה רוטשילד בע"מ"

הבעלים של זכויות התביעה לפי ס' 197 - חב' "רוטשילד 66 בע"מ" ח.פ. 51-3734707

הבעלים של יתרת הזכויות + התמריצים - חב' "בניני העיר הלבנה אחזקות בע"מ" ח.פ. 513551473

רח' אחימאיר אבא 1 פינת רח' שלמה בן יוסף 20 - מגרש מקבל

פרתם מבנים בע"מ ח"פ 513392837

רח' שלמה בן יוסף 22 - חניון

עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:**שד' רוטשילד 64:**

- הבנין כלול בתכנית לבניה יחד עם החלקות הגובלות מצפון ודרום, במסגרתה הוצא לתיק היתר מס' 2015-0447 בתאריך 18.5.2015. ההיתר הינו עבור הריסת חלקים פנימיים של בנין מגורים לשימור בן 2 קומות מעל מרתף, דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים (כחלק מפרויקט משותף עם הבניינים הגובלים בשד' רוטשילד 62 ו-66).
- היתר לביצוע עבודות השימור נמצא בימים אלו לאחר בדיקה סופית- בשלב חישוב אגרות.
- בכונת היזם להשלים את עבודות השימור עד 12/2018.

רח' אחימאיר אבא 1 פינת רח' שלמה בן יוסף 20:

בתאריך 10.2.16 אושרה תכנית עיצוב אדריכלי לבנין (תע"א/3969).

רח' בן שלמה יוסף 22:

המגרש משמש לחניה ציבורית.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:**שד' רוטשילד 64:**

תכניות תקפות: תא/מק 3751, תע"א/3751, 2650, ג, ע 1

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 561 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + השלמת בניה במרתפים בהתאם לתוכנית השימור 2650 ב' + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
לאחר מחיקת 251 מ"ר בתכנית תא/מק/3751, סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 294.34 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 6.6.16, לשווי קרקע 25,000 ₪ למ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- 111.77 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 53.35 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 88.39 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 38.39 מ"ר בגין שמירה של שווי הזכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 294.34 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"י תכניות קודמות ותמריצים, בכללם:

- 111.77 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 55.35 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 88.83 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

▪ **38.39** מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית זו אין תוספת שטחי שירות במגרש המקבל.

רח' אחימאיר אבא 1 פינת שלמה בן יוסף 20:

תכניות תקפות: 3969מח, 3897, ל, 1, תמ"א 38, תמ"א 2/38, ג1
יעוד קיים: אזור מסחרי ומגורים
שטח המגרש: 3030 מ"ר

זכויות בניה: מעל מפלס הכניסה הקובעת - 6900 מ"ר עיקרי למגורים ועוד 1250 מ"ר עיקרי למסחר (מותרת המרת 500 מ"ר בין המסחר למגורים ולהיפך), + קומת גג חלקית לפי תכנית ג1. שטחי שירות 750 מ"ר למסחר ועוד 1725 מ"ר שירות למגורים (במקרה של הקמת ממקים תותר המרת 12 מ"ר ליח"ד משירות לעיקרי למגורים). מתחת למפלס הכניסה הקובעת-4210 מ"ר עיקרי למסחר (1180 מ"ר עיקרי) וחניון ציבורי (3030 מ"ר עיקרי) ועוד 17000 מ"ר שירות (תותר העברת שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע).

גובה: 16 קומות מעל 2 קומות מסחר, קומת חניה ציבורית וקומת גג חלקית (2 יח"ד) מעל עד 6 קומות מרתף.

רח' בן שלמה יוסף 22:

תכניות תקפות: 3789, ל2, 1839, 815א, ל, ח
יעוד קיים: דרך מוצעת
שטח המגרש: 1782 מ"ר

זכויות בניה: לא יותר מ- 50% מטשח החניה יהיה מעל הקרקע. היתרה (50%) של שטח החניה תהיה מתחת לקרקע ו/או מתחת לחניה העליונה ו/או בקומת העמודים של הבניינים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

ניוד זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש בשד' רוטשילד 64, למגרש מקבל ברח' אחימאיר אבא 1. תוספת שטח בסך **143 מ"ר** עיקרי למגורים ועוד **771 מ"ר** עיקרי עבור מרפסות מקורות פתוחות שנוצרו כחלק מעיצוב הבניין.

לבניין ברח' אחימאיר 1 אושרה תכנית עיצוב אדריכלי.

מבוקש להוסיף 143 מ"ר עיקרי באמצעות ניוד זכויות בניה ממבנה לשימור בשד' רוטשילד 64 עבור שטחים עיקריים למגורים. שטחים אלו יהיו במסגרת מעטפת המבנה כפי שאושרה בתכנית העיצוב האדריכלי. כמו כן מבוקש להוסיף 771 מ"ר עיקרי עבור שטחי מרפסות כחלק מזכויות הבניה, ע"י ניוד זכויות ממבנה לשימור בשד' רוטשילד 64.

בנוסף מבוקש להבטיח את הקמת החניון ציבורי בחלקה 133 כתנאי למימוש כל הזכויות המועברות.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **294.34** מ"ר עיקרי ביעוד **מגורים** מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך **אפריל 2016** ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך **5.1.2016**.

לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך **אפריל 2016** שווי הקרקע בשד' רוטשילד 64 הינו 25,000 ש"ח למ"ר. לפי חוות דעת של שמאית גלית אציל לדור מ- 5.1.2016, שווי מ"ר עיקרי למגורים הינו בסך **14500 ₪** ושווי מ"ר עיקרי אקווי' משוקלל למטרת מרפסות, הינו בסך **6,850 ש"ח**.

לפיכך,

1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים **1.72** מ"ר עיקרי **למגורים** במגרש המקבל.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 3.65 מ"ר עיקרי למרפסות מקורות פתוחות במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשד' רוטשילד 64, 'למגרש המקבל' ברחוב אחימאיר ע"פ תכנית השימור 2650/ב.
- 1.1 מחיקת 294.34 מ"ר עיקרי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' רוטשילד 64 ע"פ תכנית השימור 2650/ב.
- 1.2 תוספת 143 מ"ר עיקרי למגורים ועוד תוספת 771 מ"ר עיקרי עבור שטחים עיקריים למרפסות במגרש המקבל ע"פ תכנית השימור 2650/ב.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברוטשילד 64, בהתאם לתכנית השימור 2650/ב ולהנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. התרת הקמת בריכת שחיה על גג קומת המסד ובמרפסות הגג במגרש המקבל, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
4. התרת הקמת מצללה עם עמודים בקו בנין 0 צידי בצמוד לפינה הדרום מזרחית של המגרש המקבל כמסומן בנספח קווי בניין למצללה בקומת הקרקע, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
5. הקמת חניון ציבורי במגרש העיריה בן 3 קומות, אחת במפלס הרחוב ושתיים תת קרקעיות וביטול הוראת סעיף 6.3 ב' בתוכנית הראשית המחייבת קומת חניה ציבורית במגרש המקבל. ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5, ותכנית ח'.
6. קביעת כניסה עצמאית ונפרדת לחניון הציבורי וביטול הוראת סעיף 6.3 ג' בתכנית הראשית המחייב שרמפת הכניסה לחניון התת קרקע שבתחום חלקה 129 בגוש 6631 תתוכנן באופן שיאפשר שימוש עתידי לכניסה לחניון ציבורי עתידי בחלקה 133 בגוש 6631, כולל ביטול זכות מעבר הציבורי בחניון בחלקה 129 בגוש 6631. ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5 וסעיף 62 א (א) ס"ק 19.
7. התרת אפשרות לכניסת רכבים לחניה מרחוב אבא אחימאיר ללא צורך בכניסה לרכבים לחניה מכיוון רחוב שלמה בן יוסף וביטול ההוראה בסעיף 6.3 ו' הקובעת כי הכניסה לרכב לחניה מרחוב אבא אחימאיר תשמש משאיות ורכב שירות בלבד. ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
8. הבטחת הקמת חניון ציבורי בחלקה 133 הכולל חניון עילי במפלס הרחוב ושתי קומות חניה תת קרקעיות, כתנאי למימוש הזכויות המנוידות מהמבנה לשימור.
9. התרת ניוד של שטחי מסחר עיקריים בין קומת המסחר התחתונה וקומת המסחר העליונה, וזאת במסגרת השטחים העיקריים המותרים. לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 5.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
אחימאיר 1	רוטשילד 64	אחימאיר 1	רוטשילד 64	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
עיקרי 7083 מ"ר עיקרי למגורים (143 + 6900)	הפחתה של 294.34	עיקרי 6900 מ"ר עיקרי למגורים	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ		

<p>+ 1,250 מ"ר עיקרי למסחר + מתחת למפלס הכניסה הקובעת 1180 מ"ר עיקרי למסחר ועוד 3030 מ"ר עיקרי לחניון ציבורי + 1563. מ"ר עבור מרפסות מקורות פתוחות (771 + 792) + קומת גג חלקית לפי תכנית גג + אפשרות להמרת שירות לעיקרי כנגד ממ"קים</p>	<p>מ"ר עיקרי.</p>	<p>+ 1,250 מ"ר עיקרי למסחר + מתחת למפלס הכניסה הקובעת 1180 מ"ר עיקרי למסחר ועוד 3030 מ"ר עיקרי לחניון ציבורי + 792. מ"ר עבור מרפסות מקורות פתוחות + קומת גג חלקית לפי תכנית גג + אפשרות להמרת שירות לעיקרי כנגד ממ"קים</p>	<p>תחשיב מתאריך 25.10.2010 + זכויות מכוח תכנית השימור</p>		
ללא שינוי	ללא שינוי	66	כקיים		מספר יחיד
-	ללא שינוי	-	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי) גובה בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	106 מ'	12 מ'	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	16 קומות וקמת גג חלקית מעל קומת מסחר עליונה ועוד עד 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת	3	קומות	מספר קומות
ללא שינוי, למעט התרת מצללה בקומת הקרקע כמסומן בנספח הרלוונטי.	ללא שינוי	קדמי 5 מ' צדדי 5.0 מ' אחורי 0 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	עפ"י תקן	כקיים	יח'	חניה

תנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן תעודת אכלוס ותעודת גמר במגרש המקבל :

- סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
- השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש העירייה או מתן התחייבות להקמת החניון בכפוף להחלטת מהנדס העיר

4. רישום הערה :

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

מאות הסעיף בחוק		מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות עדה עצמאית עם תוכנית מחול מוללנית (בתי יחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)		א. 62 (3) חוק הת"ב התש"ח	התכנית הינה לעדד שימור ושיפוץ של המבנה לשימוש בשד' רוסטולדי 64 ע"י העמדת זכויות למגדש המקבל ביח' אחיסאיר 3 ברמת אביב ג' תוכנית וקלטת כוללים כמילום ועבוד פרמטות שמורות שטוחות. כמו כן התכנית הוגשת הוראות לענין הגיון ציבורי מגורש על מולד ברח' 10 מס' 22 במתוקף תכנית ח'
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המוסדר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראות רלבנטיות בתוכנית המתאר	זהו השטח בתוכנית המתאר	חשעף הראשי בתוכנית המתאר
לפי סעיף 2.4.1 בתכנית המוסדר התכנית הינה חבויה כנאר זכויות בניה בהתאם לתכנית השימור העירונית תא/2650	אזור מגורים בניה עירונית- לא תותר תוספת שטחי בניה למסגרת בתחומים המפורטים בסעיף.	אזור תכנון 100- רמת אביב ג	חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח ותוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתנאי התכנון.
השילוש הראשי במבנה באחיסאיר 1 הינה למגורים מס' יחיד ונדל נמוצע מתאם תכנית התקפה תא/3968	שימושים מותרים: סככי שימושים ראשי מותרים	לפי תשי"ט אח"י היעד: (אחיסאיר 1) אזור מגורים בניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (3) השימושים הרישומיים המותרים בהתאם לטקסטי השימושים באזור היעד. (פרוט טקסטי השימושים: סעיף 1.6)
תואם (אחיסאיר 1) שטחי המגורש שטח לקרקע יחיד נפחי תכנית 19 תכנית תא/3968	סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר מתוך להחיל הוראות תכנית משיאת קודטת בתכנית מוסדרת חדשה	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
לפי סעיף 2.4.1 לתכנית המתאר תואם לתכנית התקפה תא/3968 טוצע 16 קטנות תדנ ג וקרקע בהתאם	בהתאם לטקסט העיצוב העירוני ובמס' לשימושים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	מספר קומות מרבי: לפי נסח העיצוב העירוני עד 15 קומות	קביעת גובה הבניה
תואם 1. תכנית בצוע שימור המבנה לשימור ב"ח ושימור 64 בתאם לתוכנית תכנית השימור תא/2650 2. העמדת זכויות למגדש מקבל בהתאם לתכנית תכנית השימור תא/2650	טבת או אחר לשימור: קביעת חוראות ותנאים במבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מאוסר להחיל הוראות תוכנית נשאית קודטת בתכנית המפורטת החדשה.	מבנה או אחר לשימור: הכללים ברישמת השימור העירונית או שנקבש לבניהם חוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אחר לשימור (4.3.2)

שימוש בסעיפי חוק בסקייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד')	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסותר את התוכנית הכוללנית, ואולם תדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינם המפורטים בסעיף קטן (21א), וכן בסעיף קטן (א)	

הרב נתנן אלנתן : לא משתתף בדיון

מהלך הדיון :

מאיר אלואיל : תוכנית ברח' אחימאיר פינת בן יוסף. הנושא נידון בוועדה לפני מס' חודשים ואושרה תוכנית להעברת זכויות משימור לטובת מבנה מגורים מעל מסחר בפינת מאיר בן יוסף. אנחנו רוצים להחזיר את התוכנית לדיון נוסף בכדי להוסיף 3 סעיפים בתוכנית שעיקרם העברת החניות לטובת הציבור בשטח הפרטי אל מגרש ציבורי שצמוד למגרש הפרטי. להעביר את אותם מקומות חניה ושינוי של כמה הוראות בתכנית שעליה מתבסס הקמת המגדל. כל מה שאושר בדיון הקודם נשאר ובנוסף הוספת מקומות חניה במרתפי המגרש הציבורי כדי לייעל את החניה לציבור. בתוכנית שבקומת מרתף החניה יוקצו חניות לציבור ולא נקבע מס' אלא כמה שנכנס ונקבע מעבר תת קרקעי מהמגרש הפרטי למגרש הציבורי. דני מסטר : מסביר במצגת את מקומות החניה . אנחנו מציעים לקחת את החניות מהפרטי ולהוסיף לציבורי. נעשה בדיקה תנועתית ומבחינת התנועה זה מסתדר. אלי לוי : במסגרת ההסכמות הם היו אמורים להקים לעיריה חניון במגרש העירוני ולמעלה חניה נוספת מגוננת ובבנין אצלם במינוס 1 חניות נוספות. ליאור שפירא : אתם בטוחים בנוגע לבדיקה התנועתית לגבי הכניסה. עו"ד שוב : מלי פולישוק : דנו לא מזמן על המגרש הסמוך שהתלוננו שיש לחץ לחניה, השאלה איך זה משתלב עם החנון החיצוני זו אותה פינה. מאיר אלואיל : באחימאיר 9-5 התושבים התלוננו על העומס שיווצר ברחוב האחורי. הפתרון שאנחנו מציעים מקובל ומומלץ על ידי אגף התנועה. מלי פולישוק : זה יצמצם את העומס. מאיר : אגף התנועה העדיף את הפתרון שהצענו עכשיו.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות צוות.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

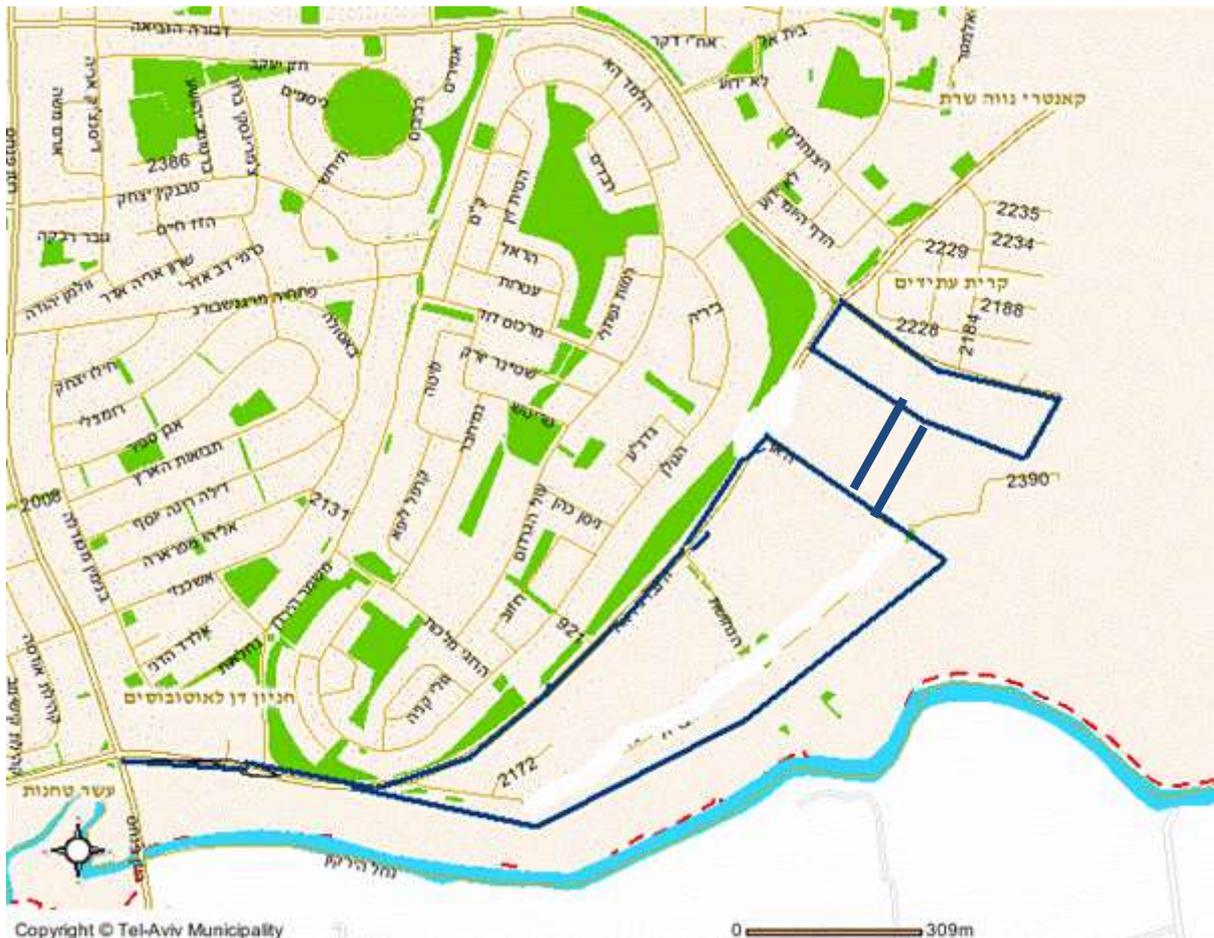
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מטרת הדיון:

1. המלצת הועדה המקומית על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית

מיקום: אזור התעסוקה רמת-החי"ל, לא כולל קרית עתידים ומתחם "אתר ירקון" של חברת החשמל. בצפון: רח' דבורה הנביאה ורח' הארד (מתחם חח"י - "אתר ירקון") במזרח: פארק ירקון-מזרח בדרום: פארק ירקון מזרח, רח' וולנברג במערב: רח' וולנברג



שטח התכנית: כ- 600.00 דונם

מתכנן: אדריכל אריה קוץ, ניר קוץ אדריכלים בע"מ
 קו חי- קובי וטנברג- (יועץ תנועה)
 אדריכל רם איזנברג- נוף וסביבה
 ד"ר אהובה גורן-ווינדזור – יועצת בשיתוף הציבור בתכנון
 מחלקת תכנון צפון, אגף תה"ע, מינהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

בעלות: ממ"י, עת"א, פרטיים

מצב השטח בפועל:

אזור התעסוקה ברמת-החייל מצוי בין שכונות המגורים רמת-החייל וישגב, לבין פארק ירקון מזרח שלאורך נחל הירקון. אזור התעסוקה מתפקד כאזור תעסוקה בעל חשיבות כלל עירונית (יחד עם קרית עתידים הסמוכה), הנהנה מקרבה יחסית לאזורי היי-טק בני-ברק, פתח-תקווה, הרצליה וכד' ומקרבה לאוניברסיטת ת"א.
 למרות מיקומו בשוליי העיר ובסמיכות למערכת כבישים מטרופוליניים, נכון לעכשיו אין נגישות למערכת זו. בחצי השנה האחרונה חודשה העבודה במימון משרד התחבורה, לקידום הסטטוטורי של החיבורים הנדרשים- חיבור רח' ראול ולנברג לכביש הנופש וחיבור כביש הנופש למחלפון מורשה.

תנועה

התכנית מתנה מימוש זכויות בשיפורים תנועתיים, לפי טבלה המגדירה באופן ברור מהן השיפורים התנועתיים בתוך ומחוץ לקו הכחול הנדרשים למימוש כל שלב ושלב בטווח הארוך, מתוכנן קו רק"ל מאושר בתמ"א 23 אשר יעבור לאורך רחוב ראול ולנברג. במקביל לקידום תכנית זו, נעשו ונעשות מספר פעולות ללא צורך בשינוי סטטוטורי, ע"מ לשפר את הנגישות. דוגמאות לכך:

- מתוכנן שיפור הנגישות מתחנות הרכבת בני-ברק ע"י הקמת גשר להולכי רגל ורוכבי אופנים מעל הירקון- לו"ז לתחילת העבודה בפועל אפריל 2015.
- גורמים עירוניים עוסקים בקידום מיזם להפעלת מיניבוסים מתחנת רכבת האוניברסיטה. הסעות מסוג זה פועלות כבר היום עבור עובדי מתחם עתידים.
- מדיניות עת"א לעידוד שימוש באופניים מיושמת במקום, בנוסף לשבילי אופניים הקיימים.
- כדי לתת מענה לנושא החניה, מתוכננים שני מגרשי חניה ציבוריים תת-קרקעיים, בקצה רח' הנחושת (חניון הברזל) – בתחילת ביצוע בפועל ומתחת לשצ"פ הנחושת. חניונים זמניים מופעלים במתחם חברת חשמל.

פיתוח

הפיתוח האיכותי של פארק ירקון מזרח יוצר הזדמנויות יוצאות מן הכלל להעלאת איכות החיים במקום של המועסקים באזור התעסוקה ושל תושבי השכונות הסמוכות. אזור זה עבר בשנים האחרונות שידרוג מרשים ביותר. לאחרונה התווספו ברח' הברזל שימושים מגוונים תומכי תעסוקה, כגון בית-חולים "אסותא" ובית-מלון עסקי ולמבקרי בית-החולים.

מצב המבנים

רוב המבנים נבנו ב-20 השנים האחרונות. חלק מהמבנים הישנים עברו שיפוץ במהלך השנים. לאחרונה מינהל ההנדסה החמיר בדרישותיו לאלמנטים של בניה ירוקה, ולהפניית שימושים כגון בתי קפה בקומת הקרקע, ביחוד לכיוון פארק ירקון מזרח. ולכיוון שצ"פ הנחושת.

זכויות

שטחי בניה (שטחים עיקריים) קיימים ומאושרים בתחום הקו הכחול: כ-550,000 מ"ר
 מספר מועסקים (עפ"י חישוב נורמטיבי של 25 מ"ר למועסק): כ-22,000

מצב תכנוני קיים - רקע כללי לקידום התכנית:

1. באזור חלות תכניות המתאר 738-1043, 1043 א', אשר מעניקות 200% ב-5 קומות לתעסוקה. במהלך השנים אושרה בוועדה המקומית מדיניות לתוספת זכויות, עפ"י קודמו ואושרו מספר תכניות נקודתיות אשר העניקו 250% או 300% (בהתאם לגדלי המגרשים) בהליך של השבחה מוסכמת (משימות פיתוח).
2. בעבר קודמה ע"י מינהל ההנדסה תכנית לתוספת זכויות לאזור התעסוקה הנ"ל שמספרה היה 2958. קידומה הופסק עד לאישור סיכום בין עת"א, ועדת ההיגוי רובע צפון-מזרח ו"אדם טבע ודין" בנושא דו"ח תחבורתי של יועץ התנועה מטעם התושבים, אינג' קובי ווטנברג. הסיכום אושר ע"י הוועדה המקומית בתאריך 7.3.2007.
3. אישור הסיכום ע"י הוועדה היווה למעשה מילוי סעיף 2 להסכם שנחתם בשנת 2004, אשר התנה את קידום התכנית הכללית לאזור התעסוקה בסיכום תכנית התנועה.
4. לאור זאת, עת"א, באמצעות מינהל ההנדסה, חוזרת ומקדמת תכנית כללית, הכל בהתאם לסיכומים הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

תהליך שיתוף הציבור:

תהליך שיתוף הציבור נעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 0012-08 מיום 19/3/08 (החלטה מס' 6).

תהליך שיתוף הציבור הגיע לשלבי סיום - הצוות המקצועי למד מהציבור רבות ונעשה מאמץ גדול, ככל שהתאפשר בתחום הקו הכחול, לתת מענה לנושאים שהועלו.

כתוצאה מהליך שיתוף הציבור עלה הפתרון של שלביות בנושא שיפורים תנועתיים כתנאי למימוש זכויות. כמו כן הדגש של חיבור השכונות לפארק דרך שבילים באזור התעסוקה עלה בדיונים איתם. מטרת העל של התכנית נקבעו בשיתוף עם בעלי העניין בדיונים משותפים. יחד עם זאת היו נושאים שעלו בדיונים עם נציגי הציבור שלא התקבלו כגון: שיפורים ספציפיים בתחום שכונת המגורים רמת החייל שכן נושאים אלו הינם חלק מתכנית העבודה של גורמי העירייה השונים, או קביעת מימדים לנתיב האופנים בחתכי הרחוב נושא שמתעדכן ע"פ תקנות משרד התחבורה וגורמים מקצועיים.

בדיקות כלכליות:

כדי להשלים את ההליך התכנוני, נעשו בדיקות לעניין המשמעות הכלכלית של השדרוג בתחום המגרש הפרטי אותו יתבקש יזם לבצע כתנאי לתוספת הזכויות. מסקנות הבדיקות הנ"ל יוטמעו בתכנית. בעקבות בדיקות אלו, הוחלט כאמור, לאפשר תוספת זכויות במגרש כדי לממן את ביצוע השדרוג בתחום המגרש ע"פ הדרישות שנמנו לעיל.

מטרת התכנית, כפי שגובשה ואושרה בתהליך שיתוף ציבור:

מטרות על:

1. שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, הגדרת ייחודו ומעמדו כאזור תעסוקה עירוני בעבר הירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא.
2. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

יעדים ראשיים:

1. שימושים

- 1.1. ניצול משאב הקרקע למימוש יעדי צמיחה עירוניים ע"י תוספת שטחים לתעסוקה.
- 1.2. הרחבת השימושים המותרים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי ואפשרות למלונאות במידה מבוקרת.
- 1.3. עידוד שימושי תרבות בילוי ופנאי, תוך הגבלת שימושים מטרדיים לשכונות המגורים.

2. תחבורה

- 2.1. מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה בתחום אזור התעסוקה, תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
- 2.2. תכנון המעודד שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
- 2.2. התניית מימוש הזכויות במתחם בביצוע פתרונות תנועה.

3. שדרוג המרחב הציבורי

- 3.1. התניית היתרי בניה לתוספת זכויות בשיפורים של המרחב הציבורי.
- 3.2. מזעור מפגעים במרחב הציבורי והפרטי ע"י הוראות והנחיות פיתוח.

4. גיבוש עקרונות בינוי

- 4.1. קביעת הוראות לענין גובה ונפח המבנים.
- 4.2. עידוד תכנון בר-קיימא וחיוב בניה ע"פ תקן בניה ירוקה.

זכויות

על מנת להגיע להשגים משמעותיים בשיפור המרחב הציבורי באמצעות היוזמה הפרטית, הוחלט להעלות את מדרג הזכויות במתחם- תוספת הזכויות המוצעת למגרשים השונים במתחם היא 400% שטחים עיקריים. כלומר רח"ק 6 (כולל שטחי שירות).
 במתחם כ- 220 דונם ביעוד תעסוקה. שטח עיקרי צפוי במימוש מלא של הזכויות (בכפוף לכל שלבי הסדרי התנועה הנדרשים) הוא כ- 880,000 מ"ר.
 תכנית המתאר המופקדת הגדירה את האזור כאזור תעסוקה מקומי, בהתנגדות מה"ע הומלץ לשנות את ההגדרה לא.ת. עירוני ולאפשר רח"ק של עד 6. זאת כתוצאה של בדיקת היתכנות כלכלית ליישום השינויים והשידרוג המבוקש בתחום המגרשים הפרטיים, ממנה הסתבר כי נדרש תמרוץ בזכויות.

פיתוח נופי:

שדרוג המרחב הפתוח יתבצע ברובו בתחום המגרשים הפרטיים- כך שיווצרו שבילים בזיקת הנאה לחציה בין המגרשים לכיוון הפארק, ויוסרו המפגעים בחזית המבנים- חניות עיליות, מתקני תשתית וכד'. התכנית מציעה נתיבי אופנים- כחלק מחתך הרחובות. ומאפשרת שדרה חדשה- שדרות הנחושת בין רחוב ראול ולנברג לפארק הירקון.

על פי בדיקות בעת הכנת תכנית המתאר: תחזית מימוש לאזורי תעסוקה הינה לאורך 20 שנה מניחים כ- 50% מימוש.

תנאים למימוש הזכויות

דרישות לשיפורים תנועתיים:

	תנאי למימוש התוספת	תוספת זכויות
א	הסדרי תנועה קיימים	לא ייאשרו תוספות בניה מעבר לזכויות קיימות ע"פ תכניות בתוקף.
ב	תוספת נתיב לפנייה מרחוב ולנברג לרחוב הברזל	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי
ג	בצומת ולנברג - הנחושת - הוספת נתיב פניה שמאלה שני מצפון למזרח. נתיב זה יפורק כאשר תותקן הרכבת הקלה. בצומת ולנברג - הארד הארכת	תוספת של עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי

	<p>רחוב הברזל צפונה או הוספת נתיב פניה ימינה שני (מרומזר) ממזרח לצפון. בצומת דבורה הנביאה – ולנברג - ביטול המעגל והסדרת צומת מרומזר. פירוק מעגל התנועה בצומת הברזל - הנחושת והסדרת הצומת כצומת מרומזר. הארכת רחוב הברזל צפונה, עד דבורה הנביאה</p>	
ד*	<p>חיבור לכביש המזרחי, המתחבר בבני ברק אל רחוב אם המושבות בדרום</p>	<p>תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי</p>
ה*	<p>הפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה למשל) או חיבור לכביש 4 והשלמת המערכת הסובבת.</p>	<p>השלמת יתרת זכויות הבניה מתוקף תכנית זו.</p>

תנאי מקדים לקידום היתר בניה יהיה אישור "תכנית עיצוב אדיכלי" בקני"מ 250:1- תכנית הבניה והפיתוח למגרש ע"י מה"ע. האישור למימוש זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו ייקבע ע"פ תרומת הבקשה למימוש השיפורים הנמנים להלן :

- א. מעבר ציבורי ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור במסגרת קו בנין קדמי.
- ב. הסדרת זיקת הנאה למעבר הציבור לפחות בצד אחד משני קוי בנין צדדי.
- ג. שיפורים הנדרשים בתחום המגרש ובמפגש עם המדרכה העירונית כגון הסרת גדרות וקירות, הסגת מחסום הכניסה לחניון אל מעבר לקו בנין קדמי, הסדרת תשתיות עליות וכד'.
- ד. איחוד חניונים בין מגרשים סמוכים וביטול כניסות
- ה. ביטול חניה עלית לכלי רכב
- ו. תוספת שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי
- ז. השהיית מי נגר וניקוז
- ח. הוספת חניון אופניים ומקלחות

הועדה המקומית לא תאשר את מימוש זכויות הבניה הנתנות בתכנית זו ללא מימוש כל התנאים הנדרשים על פי תכנית זו ואלו שייקבעו במפורש בתכנית העיצוב האדריכלי. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול: תכנית פיתוח וחתכים, תכנית קומת הקרקע, קומה טיפוסית, חיבורי מערכות, חזיתות וחתכים, פירוט חומרים.

חוות דעת הצוות :

לאשר את עקרונות התכנית ולהעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את עקרונות התכנית ולהעביר לדיון הפקדה בועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0002-15ב' מיום 28/01/2015 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר : סעיף 10 יורד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, יהודה המאירי ומיטל להבי.

בישיבתה מספר 0003-15' מיום 11/02/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום

משתתפים:

אהרון מדואל, יהודה המאירי, אסף זמיר, מיטל להבי, מיכאל גיצין אופירה יוחנן- וולק.

בישיבתה מספר 0004-15' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורית ברנדר : אחד מייעדי תוכנית המתאר הוא פיתוח אזורי התעסוקה המהווים תרומה לפיתוח העיר ומאפשרים הקמת מבני ציבור ושיפור שטחי ציבור וכד' תוכנית זו אמורה לתת מענה לכך. מטרת התוכנית היא שידרוג המרחב הציבורי של האזור והמנגנון שיאפשר ביצוע השדרוג הוא תוספת זכויות בניה. התוכנית מתנה את המימושים בהסדרי תנועה ותחבורה באזור. זהו תנאי למימוש זכויות מעבר לזכויות מתוקף התוכנית התקפה 1043 א מכוחה יש זכויות של כ-21,000 מ"ר שטרם נוצלו . אורית מעדכנת כי תכנית תנועה שמטרתה חיבור האזור לדרך הנופש ולכבישים ארציים 4 ו-5 מקודמת בימים אלו ותגיע להצגה בועדה במהלך החדשים הקרובים. אריה קוף : מציג את התוכנית : מטרתה שידרוג המרחב הפתוח של אזור התעסוקה ברמת החייל . מפרט את הסעיפים. מציג את התוכנית ע"י מצגת. ראובן לדיאנסקי : כלומר אתם מקדמים תוכנית באזור התעשייה ברמת החייל מקודמת תוכנית שבאמצעותה יהיה אפשרי להתחבר לכביש 4. אריה קוף : מקודמת תכנית במימון משרד התחבורה ע"י נתיבי איילון שתאפשר להתחבר לכביש 4 וכביש 5 בדרגה שניה דרך כביש הנופש. ראובן לדיאנסקי : מדוע לא ליצור עירוב שימושים?

אודי ענפי : בתהליך השיתוף הצהרנו כי אנחנו כתושבים בעד פיתוח של אזור התעסוקה. כתוצאה מהפיכת אזור התעשייה לאזור תעסוקה פורה הפכנו לאזרחים במצור. ישנה בעיה מהותית של תנועה החניה, ובכך אנחנו מתנים את הסכמתנו לפיתוח האזור לתעסוקה. הבקשה שלנו היא שאת ההתניות יעשו לפני שנותנים היתרים לבניה. אנחנו מבינים שלא הכל העיריה יכולה לפתור. שלושת השלבים הראשונים הם שלבים שהעירייה יכולה לעשות לבדה. תיצרו תוכניות מחייבות, למרות שיש פה מדיניות. בקשנו שהתוכנית תכיל בדברי ההסבר את הרחובות וולנברג הברזל דבורה הנביאה במלואם כולל השטחים שאינם כלולים בתוכנית זו קרי מתחם חברת החשמל. שנים שאין אפשרות להעביר דרכו תנועה שהיתה מצמצמת את העומסים באזור. כמו כן שהתוכנית תכיל דברי הסבר לגבי הפקעות ועירוב שימושים. הבנו כי תהיה בניה להשכרה שתהיה אפשרות לעירוב שימושים. דבר שלישי המיזם של בית מיכאלסון שהמבנה יכיל אולם שימש לציבור. בנוסף מבקשים שנספח התנועה יהיה מחייב וקביעת 3 תנאים מקדימים לפחות כאלה שהעירייה יכולה לממש אותם לפני שנותנים היתרים, בנוסף עיגון נספחי הפתוח המופעים בתוכנית שיופיעו כמחייבים.

שמעוני : סעיף המימוש של התחבורה לא ברור הוא באופק. אורלי אראל : תמיד כשמוצגת תכנית הכוללת פיתוח עולה השאלה התחבורתית ומועד ביצוע הרכבת, האם נעצור את התכנון והפתוח עד שתבוא הרכבת? ההחלטה של הועדה היא לקדם תכנון במידת האפשר בדברים שתלויים בעיריית ת"א. העיריה לא עוצרת את התכנון והפתוח בת"א עם או בלי רכבת כאשר התכנון מושתת על כך שכן תהיה רכבת.

בנוגע למתחם חברת החשמל והמגרש של בית מיכאלסון הם בהליך של תחילת תכנון והם יכללו את כל הנספחים שצריכים להיות כמו כל תוכנית מפורטת שמגיעה לוועדה. דורון ספיר : הרעיון שלי היה להוסיף פונקציה ציבורית בבית מיכלזון, שתשרת את תושבי השכונה הוא זכה להיענות וזה בהחלט מה שהולך להיות.

אורלי אראל: לגבי הנספחים תנועה ופיתוח, אנחנו לא ממליצים שהנספחים יהיו מחייבים למעט נושאים עקרוניים מסוימים. לדוגמא: אם נספח הבניה קובע גובה מסוים ואנחנו חושבים שהגובה הזה הוא גובה מקסימום שאפשר לתת באזור אז אנחנו קובעים שסטיה מהגובה הזה תהיה סטיה ניכרת וצריך להיעשות פה תב"ע. כנ"ל לגבי קווי בנין או בדומה אך באופן עקרוני אנחנו נמנעים לעשות זאת. אנחנו משאירים שיקול דעת לוועדה המקומית ולצוות המקצועי בשלבי תכנון מפורטים. התוכנית הזו מקדמת תכנון באזור צפון העיר. המרחב הציבורי במקום לא מוטה לטובת הציבור ובתוכנית הזו יש שינוי לאופי המרחב הציבורי.

איריס טרי נציגת התושבים: אנחנו שכונות במצור, לא תהיה אמצעי שימוש תחבורתיים אחרים והעיריה כן יכולה לבוא לקראת התושבים כאן. היום לאשר את פיאט דהיינו 19 קומות בלי פתרון תחבורתי נורמלי לא הגיוני לאשר.

קובי וטנברג יועץ תנועה של התוכנית: ניסינו להגיע לפתרונות תחבורתיים, כאשר החיבור לכביש 4 והרכבת הקלה אינם תלויים בעירייה. ביצועם בעתיד, יפתח את השסתום לאזור ולרוב תוספת הזכויות. אם מסתכלים על סך הזכויות האפשרי שיהיו מאושרות לפי התב"ע הזו חלק לא גדול יכול להתבצע לפני שיגיעו הפתרונות המערכתיים הגדולים.

ראובן לדיאנסקי: הנספח שכתבת הוטמע בתקנון?

קובי וטנברג: בהחלט. מסמך אחד הוא ניתוח של מערך התחבורה (בה"ת) זו מעין כלי עזר ובנוסף יש גם נספח תנועה. התוכנית הזו כוללת נספח תנועה כחלק מהמסמכים הסטטוטוריים והיא תמיד מסמך מנחה והסיבה שבעוד היא מראה כוונות ומאפשרת גמישות בפרטים ולכן הוא מנחה. החוברת של הבה"ת לא נכנסת למסמך סטטוטורי אבל המסקנות של הניתוח מעוגנות בטבלה של התניות.

ראובן לדיאנסקי: הצעת השלבויות שהטמעת הוא למעשה מחייבת

קובי וטנברג: זה מוטמע כמטרים ולא כאחוזים מסך הזכויות. לנושא החניה אני רוצה להזכיר שכיום נמצא בבניה חניון הברזל 550 מקומות חניה שיגדיל את מצאי החניה באזור. דבר שני התוכנית מאפשרת את הקישוריות של השכונה לפארק ע"י הרחבת רח' הנחושת לשדרה דבר שיוכל לתת ציר תנועה ישירה את תושבי השכונה, וקישוריות של זיקות הנאה קטנים לפארק.

אורית ברנדר: חלק מהבקשות של התושבים, בנושאי תנועה מותנות באישור התב"ע: הרחבת רח' ארד המשך רח' הברזל הרחבת הצומת לרח' הברזל, וברגע שתאושר התכנית היא תאפשר את הביצוע. לוחות הזמנים יקבעו כ חלק מתוכנית העבודה של העיריה. במהלך החצי שנה הקרוב תובא לאישור לוועדה

תוכנית של מערך חיבורים של רח' ולנברג ורח' פנימי לכבישים מס' 4, ו5. דבר נוסף תוספת הזכויות המתחמי של פיאט מסתמכת על זכויות קבילות ותקפות כבר היום. יש להדגיש כי הם לא מוסיפים מקומות חניה מעבר למה שאושר להם בהיתרי בניה למצב קיים ותקף.

אריה קוף: שני מסמכים מחייבים בתב"ע התשריט והתקנון. כל מה שמחייב נכנס לשני המסמכים הללו. כל מה שנשאר ברמה התכנונית נכנס למסמכים מנחים.

אודי ענפי: בתהליך השיתוף בקשנו לקדם את השלבים הראשונים אני מבקש שהוועדה תנחה ותגדיר את 3 השלבים הראשונים.

קובי וטנברג: לא מדובר על תוספת זכויות מאפס, אנחנו עוסקים במטרים ולא באחוזים.

ראובן לדיאנסקי: יש מצוקת חניה וכניסה לשכונה בכל שעות היום. אפשר לחכות עם האישור של היום עד שתובא לאישור התוכנית לגבי הכבישים שיפתחו לכביש 4 ו5 ונשוב ונדון בתוכנית הזו.

יהודה המאירי: יש עומס אדיר באזור הזה ולכן צריך לקבוע לוחות זמנים לגבי התוכנית.

דורון ספיר: אנחנו מקדמים תב"ע בהליך תכנוני ראשוני במתחם החשמל והתוכנית הזו תוצג לתושבים וזה כמובן יכלול את ההפקעות ואת השימושים הציבוריים במסגרת התוכנית הזו. דבר שני בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מופיעה האפשרות להוסיף עד 25% מגורים במסגרת אזור התעסוקה ובמסגרת הזו נבחן את נושא דיוור בר השגה בהתאם למדיניות העיריה. לגבי בית מכאלסון ישבנו עם נציגי התושבים ואילן והצעתנו שיכלל מבנה ציבורי ישירה את תושבי השכונה ואכן חלק מהסיכום שהיה ואנחנו נדאג שהסיכום ימומש. לגבי נוסח התקנון והנספח הנושא הובהר ששלבי הפיתוח של התוכנית מעוגנים בתוכנית ומחייבים הזו ואנחנו כוועדה נמשיך לפעול כדי לחבר את אזור התעסוקה לצירי תחבורה ראשים בכדי להקל על הכניסות והיציאות מאזור התעסוקה ולהקל גם על התושבים.

ראובן לדיאנסקי: בנוסף להצעתך יש חשיבות של קביעת לוחות זמנים.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: אני בעד ההצעה של דורון.

קובי וטנברג: לוח זמנים הוא לא המינוח הנכון. התוכנית נותנת זכויות אבל העיריה לא מפתחת אותם. היא מחכה ליזם שיש לו מגרש ויחליט אם כדאי לממש את תוספת הזכויות המימוש יתאפשר אם נעשו

מטלות תחבורתיות. קצב המימוש ימדד ב מטרים.

אהרון מדואל: יש בעיה אם קובעים שלביות מפוארת וכשזה בה לידי ביטוי הכל מתמוסס.

קובי וטנברג: תב"ע זה חוק.

אורית ברנדר: מימושיהיה באשור אך ורק של הועדה המקומית ומה"ע.
יהודה המאירי: ככל שאנחנו מקטינים את מקדם אי הוודאות הודאות עולה.
אורלי אראל: אתם מאשרים את התקציבים של העיר לפתוח. מדובר בתוכנית עבודה שנתית.
אדריכל: התוכנית הזו כוללת הפקעות הרחבת דרכים אתה צריך לתת לה תוקף לתכנית.
דורון ספיר: הועדה המקומית פונה למנכל העיריה בבקשה לבצע את המשימות התחבורתיות שבסמכות העיריה בהקדם האפשרי.

הועדה מחליטה:

לקבל את המלצת מהנדס העירייה והצוות המקצועי לסעיף 5 אזור התעסוקה ולאשר את עקרונות התוכנית ולהעביר להפקדה בועדה המחוזית ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

1. מקודמת תב"ע בהליך תכנון ראשוני למתחם חברת החשמל ותוצג לתושבים בבוא העת לרבות נושא ההפקעות והשימושים הציבוריים.
2. בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מבוקש שילוב עד 25% מגורים בין הרחובות ערד לדבורה הנביאה. במסגרת זו יבחן שילוב דיור בר השגה בתכנית.
3. במגרש בית מיכלזון מקודמת תכנית נפרדת הכוללת מבנה ציבור וזאת בהמשך לשיתוף הציבור שנערך בנושא.
4. שלבי הפיתוח התחבורתי מעוגנים בתכנון התכנית הזו ומחייבים כחלק משלבי מימוש התכנית. התכנית תכלול נספח תנועה מנחה.
5. הועדה תפעל לחיבור איזור התעסוקה לצירי התחבורה הראשיים בכדי להקל על הכניסות והיציאות מאיזור התעסוקה.

יודגש, כי הסעיפים 1-5 דלעיל יהיו חלק מהחלטת הועדה אך לא יהיו חלק מהתוכנית הסטטוטורית.

הועדה המקומית פונה למנכ"ל העירייה לבצע את המשימות התחבורתיות שבסמכות העירייה בהקדם האפשרי.
הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אל נתן, איתי פנקס ארד, ניר סיבליה, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי ואהרון מדואל.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 842 מיום 25/09/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7461 בעמוד 4168 בתאריך 02/03/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
הארץ 09/03/2017
ישראל היום 09/03/2017
העיר 10/03/2017

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. אפרת שרון עו"ד בשם בעלי זכויות ברחוב ולנברג 18-20
 2. אפרת שרון עו"ד בשם עד 120 ניהול בע"מ דבורה הנביאה 122
 3. מינהל הנדסה מהנדס העיר
- דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
תל אביב

4. משרד גינדי כספי עו"ד בעלי זכות חכירה מהוונת ברחוב הברזל 4 ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002 רחוב רוטשילד 15 ראשון לציון 7526601
5. משרד התחבורה -שני משיח
6. עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 9
7. עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 33
8. עו"ד אלי וילצ'יק בשם דיירי בית "עד 120"
9. עו"ד גילת דפנה בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 26
10. עו"ד קארין פריד בשם בית חולים אסותא הברזל 20-14
11. עו"ד ענת בירן בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 30
- רחוב רוטשילד 15 ראשון לציון 7526601
- ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002
- בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506
- בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506
- בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506
- רחוב הברזל 26 תל אביב - יפו 6971036
- רחוב ויצמן 4 תל אביב - יפו 6423904
- דרך מנחם בגין 7, רמת גן 52521

מטרות התכנית :

1. שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, כאזור תעסוקה עירוני מעבר לירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא.
2. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

זאת ע"י מתן הוראות המתייחסות למספר נושאים :

1. שימושים

- 1.1 ניצול משאב הקרקע למימוש יעדי צמיחה עירוניים, כפי שמוגדר בתכנית המתאר.
- 1.2 הרחבת השימושים המותרים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי
- 1.3 עידוד שימושי תרבות בילוי ופנאי, תוך הגבלת שימושים מטרדיים לשכונות המגורים.

2. תחבורה

- 2.1 מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה בתחום אזור התעסוקה, תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
- 2.2 תכנון המעודד שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
- 2.3 התניית מימוש הזכויות במתחם בביצוע פתרונות תנועה.

3. שדרוג המרחב הציבורי

- 3.1 התניית היתרי בניה לתוספת זכויות בשיפורים של מפלס הקרקע הפרטי והציבורי.
- 3.2 מזעור מפגעים במרחב הציבורי ע"י הוראות והנחיות פיתוח.

4. גיבוש עקרונות בינוי ואדריכלות

- 4.1 קביעת הוראות לענין גובה ונפח המבנים.
- 4.2 עידוד תכנון בר-קיימא

התכנית מקודמת מאז שנת 2007. עם השנים עברה תהליכים שונים :

- קודם הליך שיתוף ציבור- במסגרתו נקבעו המטרות והיעדים המפורטים לעיל.
- נעשו בדיקות בנושא תנועה ובהתאם, נקבעו שלבי המימוש של הזכויות בתכנית אל מול שיפורים תנועתיים בסביבת התכנית.
- תכנית תנועה "ציר עתידים" המקודמת ע"י משרד התחבורה, ואישור תת"ל 71 ג' המסדירה את תוואי הקו הירוק של הרק"ל מסדירים היבטי תנועה אזוריים.
- הקמת מסופי חנה וסע בצומת מורשה וברמת השרון ובנווה שרת מזרח אמורים להפחית את כניסת הרכב הפרטי לאזור.
- בדיקות שמאיות כלכליות שנעשו במטרה לתת לבעלי המגרשים תמריץ אמיתי ע"י תוספת זכויות מתוך מטרה לאפשר דרישה לטיפול במפגעים בתחום המגרש הפרטי, כולל פינוי מפגעים בתחומו כגון מתקנים טכניים, חניות עיליות, ריבוי כניסות לחניה וכד'- כל זאת בתמורה לזכויות שיהפכו את המהלך לכלכלי.
- תכנית המתאר של תל-אביב-יפו תא/5000 קיבלה מתן תוקף בדצמבר 16 והגדירה את האזור כאזור תעסוקה מקומי המאפשר רח"ק 6 וגובה בניה עד 15 קומות.

• עדכון הזכויות בתכנית ע"פ הזכויות בתכנית המתאר.

הזכויות מתוקף תכנית המתאר והזכויות מתוקף תכנית מתאר מפורטת תא/3561 אינן מוקנות. תוספת הזכויות מותנית בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי, בסמכות ועדה מקומית. תכנית זו תציג את התרומה הציבורית של המגרש ע"פ הקריטריונים בהוראות התכנית המפורטת- עמידה בתנאים אלו, תאפשר תוספת הזכויות במגרש.

מס	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
1	סוכנות מכוניות הים התיכון בע"מ. רחוב ראול ולנברג 18-20 ע"י עו"ד אפרת שרון	1. רצועת הפקעה לדרך רחבה מרצועת ההפקעה שהוצגה בעת הכנת הוצאת היתר בניה והכנת תכנית מפורטת לחלקה.	1. בעת הוצאת היתר הבניה עדין לא היו כל הנתונים הנדרשים בידינו, ולכן, כדי לאפשר קבלת היתר, נקבעו תנאים - לגבי מרתפים מעבר לקו הבניין והסדרים נכסיים. עם קידום התכנון לתכנית תא/3561 כולל תיאומים מול נת"ע ומשרד התחבורה הסתבר כי רצועת הדרך הנדרשת לרחוב הנחושת הכוללת רצועת מתע"ן, נתיבי נסיעה, מדרכות, נתיב אופנים ונטיעות אכן גדלה. אין אפשרות להקטין את רוחב זכות הדרך הנדרשת. אין פגיעה בהיתר הקיים- מאחר ונקבעו תנאים ונחתם הסכם לגבי ההפקעה הנדרשת.	1. לדחות את ההתנגדות.
		2. התכנית המופקעת אינה מאפשרת את מלוא הזכויות בהתאם לתכנית המקודמת במגרש. לפני ההפקעה היה שטח המגרש 10,863 מ"ר. ההפקעה מקטינה את המגרש ב-778 מ"ר. מבקשים לאפשר חישוב זכויות משטח המגרש לפני ההפקעה.	2. לא ניתן לחשב זכויות משטח מגרש גדול מהשטח ביעוד התב"ע. יחד עם זאת, במידה והועדות יענו להתנגדויות, כולל התנגדות מה"ע, לאפשר זכויות ע"פ רח"ק 6 כפי שמוצע בתכנית המתאר- לא תהיה הקטנה בפועל של הזכויות במגרש.	2. לדחות את ההתנגדות.
		3. הוראות התכנית בדבר זיקות הנאה אינן תואמות את התכנית המקודמת במגרש. נעשו הצמדות קנייניות של שטחים לצורך הצבת שולחנות וכסאות.	3. מגישי הבקשה להיתר, יודעו בעת הגשתו כי השטח שבין קו המגרש לקו הבניין והשטח בין המבנים במגרש יהיה פתוח לציבור ויידרש רצף מעברים לכלל הציבור- שיוגדר כשטח עם זיקת מעבר לציבור. כחלק משדרוג המרחב הפתוח בתחום התכנית, הובהר למתכנני ההיתר כי השטח בין קו המגרש לקו הבניין יצורף למדרכה ויהווה המשך שלה. לפיכך, לא יוחרג מגרש זה וההוראות לגבי מסך המגרשים בתכנית.	3. לדחות את ההתנגדות

	תכנית נקודתית מפורטת או תכנית עיצוב אדריכלי ידרשו להציג את תחום המעבר ורצף השטחים הפתוחים לציבור.			
	4. בעת קבלת אישור משרד הבטחון לתכנית נתנה מגבלת גובה בגלל הסמיכות למחנה גלילות. המגבלה היא גובה של 72 מ' מעל פני הים. הוגשה התנגדות ע"י מה"ע לקביעה זו בנימוק שמדובר בשטח תכנית גדול ומבוקש לשנות את ההוראה כך שניתן יהיה, כתנאי להיתר בניה, לבקש התייחסות ספציפית למגרש המבקש. לראיה, עבור מגרש נשוא התנגדות זו התקבל אישור לבניה עד גובה 100 מ' מעל מפני הים.	4. מגבלות הגובה אינן תואמות את התכנית המקודמת במתחם.		
1. לדחות את ההתנגדות.	1. הרחבת הדרך נדרשת כתוצאה מסדרת תיאומים מול נת"ע ומשרד התחבורה מאחר וברחוב ראול ולנברג נדרשים: רצועת מתע"ן, נתיבי נסיעה, מדרכות, נתיב אופנים ונטיעות אכן אפשרות להקטין את רוחב זכות הדרך הנדרשת. בפועל, לא קודם תכנון משותף לשצ"פ ולשפ"פ, כי אם בוצע ריצוף בשצ"פ ושטיח ירוק בשפ"פ. והמקום משמש חניה ולא את החזית המסחרית. בנוסף, לא קיים מחסור בשצ"פים בסביבה הקיימת ובדאי לא המתוכננת.	1. התכנית הופכת שצ"פ אשר שימש את באי הדיור המוגן לדרך. השינוי יפגע בפעילות המסחרית בחזית זו. תוספת התנועה כתוצאה מהרחבת הדרך תפגע באיכות החיים של הדיירים. ע"פ התכנית בתוקף, נדרש פיתוח המשכי בין השצ"פ והשפ"פ בחזית זו.	2. "עד 120 רמת החייל" (ניהול) בע"מ דבורה הנביאה 122 ע"י עו"ד אפרת שרון	2.
2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף תכנית תא/3843 לרשימת התכניות המאושרות..	2. הטעות תתוקן. תא/3843 תתווסף לרשימת התכניות המושרות והיחס יקבע ככפיפות בכל הנושאים שתכנית זו אינה משנה.	2. טעות טכנית- ברשימת התכניות האושרות לא מופיעה תכנית תא/3843		
3. לדחות את ההתנגדות. הרישום הינו טכני ואינו רלוונטי לתכנית המופקדת.	3. מאחר והתכנית של א.ת. רמת החייל אינו משנה את הזכויות במגרש- רישום השטח אינו רלוונטי. המגרשים נמדדים אוטומטית ע"י מערכת המבא"ת, בהתאם למידת הדיוק של השרטוט.	3. בטבלת השטחים המתייחס למצב מאושר נגרעו לכאורה 58 מ"ר מיעוד "מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה".		
4. לקבל את ההתנגדות לגבי הוראות לשפ"פ.	4. ההוראות לשפ"פ מתייחסות לפיתוח ולזכות מעבר לרכב. הנחיות הפיתוח לא ישונו. זכות מעבר לרכב, בכל מקרה זמנית עד לביצוע הרק"ל.	4. ההוראות לשפ"פ ע"פ תכנית תא/3843 לא ישונו.		

<p>1. לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6-400% עיקרי ו-200% שירות.</p>	<p>1. בתכנית המופקדת חלה טעות סופר בהתייחסות לזכויות למגרשים בתכנית.</p>	<p>1. לתקן את סך הזכויות למגרשים בתחום התכנית – לרח"ק 6 בהתאמה למאושר בתכנית המתאר תא/5000 פרק 211 בטבלה מס' 5.</p>	<p>3. התנגדות אדר' עודד גבולי- מה"ע תל-אביב יפו</p>
<p>2. לקבל את ההתנגדות ולתקן ההתאם הערה מס' 1 בטבלה 5.</p>	<p>2. חלה טעות סופר. הזכויות במגרש המיועד לשגרירות יהיו זהות לזכויות במגרשים בתחום התכנית- עד רח"ק 6. מתוך סך הזכויות במגרש יתאפשרו זכויות למגורים בשטח עד 25% מהזכויות במגרש- עבור צוות השגרירות. זכויות המגורים יבוטלו עם הפסקת פעילות השגרירות במגרש.</p>	<p>2. למחוק חלק מהערה מס' 1 בטבלה 5, המתייחסת לזכויות לשגרירות האמורה לקום ברחוב הברזל 29.</p>	
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים. יחד עם זאת ניתן יהיה לעדכן מגבלה זו ע"י אישור צה"ל להיתר בניה.</p>	<p>3. שטח התכנית כ-600 דונם. לפיכך ניתנה הוראה גורפת מגבילה את גובה הבניה המותרת בגלל הסמיכות למחנה גלילות. הבקשה להתייחסות פרטנית לכל מגרש בעת הוצאת היתר הבניה מאפשרת מימוש בהתאם לכל מגרש. לראיה, הכהגיון בבקשה זו בא לידי ביטוי ב מגרש ברחוב ולנברג 18-20 אשר קיבל אישור גובה עד 100 מ' מעל פני הים.</p>	<p>3. מגבלות הגובה שנקבעו ע"י צה"ל, קבעו גובה 72 מ' מעל פני הים. מבקש לאפשר התייחסות פרטנית למגרשים שירצו לבנות בתחומם- ולאפשר קביעת גובה באישור צה"ל מותר כתנאי להיתר בניה.</p>	
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולאפשר זכויות של רח"ק 6 בתחום התכנית.</p>	<p>1. התנגדות זו תואמת את עמדת מה"ע.</p>	<p>1. ע"פ תכנית המתאר תא/5000 א.ת. רמת החייל מוגדר כא.ת. מקומי והרח"ק- רח"ק 6. התכנית המופקדת מגבילה את הזכויות ל-440%.</p>	<p>4. לילאן נאור ושלוס נאורי- רחוב הברזל 4 ע"י עו"ד גינדי- כספי</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות בחלקה. לדחות את ביצוע החיבור ל-5 שנים עד להעתקת המסוף הזמני או לחילופין עד להסדרתו באופן שיאפשר את חיבור רחוב הברזל לרחוב דבורה הנביאה ואת המשך רחוב דבורה הנביאה.</p>	<p>1. אין ספק שנדרש מסוף תחבורה ציבורית בסביבה, נדרש איתור שטח ותכנון בהתאם. יחד עם זאת, המסוף הפועל היום על רחוב דבורה הנביאה, אינו סטטוטורי ואינו מוסדר. תכנית להסדרת א.ת. רמת החייל מקודמת מזה שנים. המשכיות רחוב הברזל מהווה חלק משלב 3 בתנאים למימוש הזכויות, הינו אחד המחוללים החשובים בתכנית זו- לא רק עבור רכב פרטי. מעבר מסודר דרך מגרשי חברת חשמל וסגירת מערך תנועה פנימי בתחום התכנית. בנוסף, מקודמת תדמ"ת "ציר עתידיים" כאשר המשכיות רחוב דבורה הנביאה</p>	<p>1. מבקשים להתנות את ביצוע החיבור של רחוב הברזל לרחוב דבורה הנביאה, לאחר ביצוע העתקת מסוף האוטובוסים הקיים במקום כדי לאפשר המשך תפקוד המסוף המשרת מספר גדול של קווי אוטובוס ליעדים שונים במטרופולין ת"א.</p>	<p>5. משרד התחבורה מוגש ע"י שני משיח</p>

	<p>כחלק ממערכת תנועה הינו חלק חשוב במערכת זו.</p> <p>ההסדר הזמני שנקבע ל-5 שנים, וידחה את ביצוע החיבור לדבורה הנביאה אינו אמור לפגוע בתכנית.</p> <p>עיריית ת"א יפו, בוחנת חלופות למסוף תח"צ בסביבה.</p>			
<p>1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את התכנית המותרת לעד 60% , בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש. ולקבוע קו בנין קדמי מחייב 10 מ'.</p>	<p>1. התכנית קבעה שתנאי לתוספת הזכויות תהיה תכנית עיצוב אדריכלי באישור ועדה מקומית. התכנית אמורה להציג את התועלות במפלס הולכי הרגל ועוד. לכן, יכולה להתאפשר גמישות בנושא התכנית.</p> <p>הגבלת התכנית קבעה כדי לתת מענה למס' פתרונות במפלס קומת הקרקע. קו הבניין הקדמי הוא 10 מ' - שטח זה אמור להתפנות מכל המתקנים, חניות עיליות וכד' ואמור להצטרף למדרכות הצרות. או לאפשר קבלת מעבר צידי לכוון פארק הירקון או שצ"פ הנחושת- כחלק מיצירת מעברים בין שכונות המגורים לשטחים הירוקים.</p> <p>יחד עם זאת, נבחנת האפשרות להגדיל את התכנית המותרת, עד 60%, בהתאם לתועלות הנדרשות ויוצגו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>קו הבנין הקדמי ישאר 10 מ', התמרון יתאפשר בקווי בנין צידיים ואחורי בתנאי שלא תהיה פגיעה בבניה במגרשים הסמוכים.</p>	<p>1. יש להגדיל את התכנית המותרת מ-50% ל-70%.</p>	<p>6. בעלי הזכויות ברחוב הברזל 9 עו"ד אלי וילצ'יק</p>	
<p>2. לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6-400% עיקרי ו-200% שירות.</p>	<p>2. ראה מענה להתנגדות מה"ע. ס' 3.1</p>	<p>2. יש לשנות את היקף שטחי השירות המותרים.</p>		
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראה בתכנית כי יתאפשרו זכויות למגורי צוות לשגרירות שתעבור לאזור התעסוקה. בזכויות של עד 25% מסך הזכויות במגרש. זכות זו תתבטל במידה והשגרירות תסיים פעילותה במקום.</p>	<p>3. הקביעה לאפשר מגורי צוות שגרירות נוספה בעקבות פניה ספציפית של שגרירות שהחליטה לעבור לרחוב הברזל ובקשה להקים במבנה גם יחידות מגורים לצוות השגרירות.</p> <p>אין מניעה לאפשר מהלך כזה בשאר המגרשים לתעסוקה באזור התעסוקה.</p>	<p>3. יש לאפשר שימוש למגורים במגרשי התעסוקה לטובת צוותי השגרירות.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6-400% עיקרי ו-200% שירות.</p>	<p>ראה מענה להתנגדות מה"ע. ס' 3.1</p>	<p>1. יש להתאים את הרח"ק המותר לרח"ק שקבעה תכנית המתאר.</p> <p>2. יש להגדיל היקף שטחי שירות על קרקעיים.</p>	<p>7. בעלי הזכויות ברחוב הברזל 33 עו"ד אלי וילצ'יק</p>	

<p>3. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראה בתכנית כי יתאפשרו זכויות למגורי צוות לשגרירות שתעבור לאזור התעסוקה. בזכויות של עד 25% מסך הזכויות במגרש. זכות זו תתבטל במידה והשגרירות תסיים פעילותה במקום</p>	<p>3. ראה מענה להתנגדות 6.3</p>	<p>3. יש לאפשר שימוש למגורים במגרשי התעסוקה לטובת צוותי השגרירות.</p>		
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. תכנית לאזור התעסוקה, אינה משנה את תא/3843 שחלה במגרש. התנהלות מסוג זה אינה חלק ממטרות התכנית, ובהתאם לא אמורה לטפל בהתנהלות בעלים מול הדיירים.</p>	<p>1. מבקש לתקן התנהלות של החברה המנהלת ביחס לנושאים המועלים בהתנגדות כגון: הקלות מבוקשות, הפרת התחייבות וכד'. מבוקש ולהגביל את הנעשה באמצעות תכנית זו.</p>	<p>8 דיירי בית "עד 120" רחוב דבורה הנביאה 122 ע"י עו"ד אלי וילצ'יק</p>	
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6-400% עיקרי ו-200% שירות.</p>	<p>1. ראה מענה להתנגדות מה"ע. ס' 3.1</p>	<p>1. להתאים את הזכויות בתכנית לזכויות המותרות ע"פ תכנית המתאר.</p>	<p>9 בעלי הזכויות ברחוב הברזל 26 ע"י עו"ד גילת דפנה</p>	

<p>2. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>2. במשך שנים נעשו מאמצים גדולים ע"י גורמים עירוניים לחבר את האזור לכביש מס' 4. מהלכים אלו נדחו ע"י משרד התחבורה בטענה שקיים מהלך תכנוני שיאפשר חיבור זה דרך כביש הנופש העובר ברמת השרון. הבעיה היא ששלביות המימוש של חיבור כביש הנופש לכביש מס' 4 כפי שאישרה הועדה המחוזית דוחה את מימוש הקטע לשלבים מאוחרים במימוש התכניות של רמת השרון. יחד עם זאת, הותנע קידום תדמ"ת 4530 "ציר עתידים" – האמור לתת מענה לחיבור מסוג זה. מהלכים נוספים כגון מהיר לעיר-אוטובוסים על נתיבי תחבורה ציבורית, חניון חנה וסע בצומת מורשה ועוד, מקודמים כדי לתת מענה לנושא התחבורה באזור. בכל מקרה, קידום שיפורים תחבורתיים מסוג זה אינו בידי הרשות המקומית.</p>	<p>2. לקבוע חיבור לכביש מס' 4 כבר בשלב השני של מימוש התכנית.</p>		
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף סעיף בתכנית-תתאפשר תוספת זכויות/או ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע. 4. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף פרוט מסוג זה בהנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>3. אחת ממטרות תכנית העיצוב האדריכלי, הינה לאפשר גמישות מסוג זה.</p>	<p>3. לאפשר שימוש עיקרי במפלס המרתף, בשל הקטנת דרישות החניה למועד הפעלת הרק"ל. 4. לאפשר גמישות במיקום המעבר הציבורי במגרש.</p>		
<p>5. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5. ריבוי כניסות לחניות במגרש הינו אחד המפגעים העיקריים במהלך הולכי הרגל ובהמשכיות המרחב הציבורי. הזכויות מתוקף תכנית זו מותנות בשיפורים במפלס הולכי הרגל. לפיכך, לא ניתן לאשר התנגדות זו.</p>	<p>5. במגרש 2 כניסות ויציאות לחניה ע"פ היתר. מבקשים להבהיר כי לא לא תהיה פגיעה בהיתר.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולהוסיף הוראה במבנים בהם תוספת הזכויות תמומש כתוספת בניה, לא תהיה פגיעה בהסדרי החניה הקיימים ואיסור הצמדה מעבר ל-20% רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.</p>	<p>6. תנאי זה הינו חלק ממהלך של לישכת התכנון המחוזית להביא לצמצום השימוש ברכב פרטי. עם זאת, במבנים בהם תוספת הזכויות תמומש כתוספת בניה, לא תהיה פגיעה בהסדרי החניה הקיימים ואיסור הצמדה מעבר ל-20% תחול רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.</p>	<p>6. ביטול תנאי חניה ציבורית- מאחר ומדובר בנכסים קיימים יש לבטל את ההוראה המאפשרת הצמדת חניות רק ל-20% ממספר החניות.</p>		
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת</p>	<p>1. ראה תשובה להתנגדות מה"ע ס' 3</p>	<p>1. מגבלת הגובה גורמת נזק לגידול הנדרש של</p>	<p>עו"ד קארין פריד בשם בית חולים אסותא הברזל-14</p>	<p>10</p>

<p>גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים. יחד עם זאת ניתן יהיה לעדכן מגבלה זו ע"י אישור צה"ל להיתר בניה.</p>		<p>בית החולים.</p>	<p>20</p>	
<p>1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי המוצע בתכנית זו לגבי הממשק עם הפארק הינו רעיוני ולהמחשה בלבד.</p>	<p>1. נקודת החיבור בין זיקת ההנאה בתחום המגרש לפארק חסומה. מתחם המשתלה סגור ואינו מאפשר כניסה לציבור. יחד עם זאת, מתייחסת התכנית למצב עתידי ומציגה המלצה תכנונית לאפשר מעבר רציף בתחום הפארק להולכי רגל ורוכבי אופניים בממשק עם השטח הבנוי במתחם.</p>	<p>1. מתנגדים לעובדה כי מסמכי התכנית כוללים הוראות או המלצות או התייחסות לאזור פארק הירקון הגובל בתכנית מדרום- ובמקרה של החלקה נשוא ההתנגדות הגבול עם המשתלה העירונית בתחום הפארק. קביעת הוראות, גם אם מנחות, מחוץ לקו הכחול- חורגת מסמכות ומנוגדת לדין. יש להסיר כל התייחסות מסוג זה מהתכנית כל עוד קיימת המשתלה במקום.</p>	<p>בעלי הזכויות ברחוב הברזל 30 ע"י עו"ד ענת בירן</p>	<p>11</p>

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

להלן סיכום המענה להתנגדויות שהוגשו :

1. אפרת שרון עו"ד בשם בעלי זכויות ברחוב ולנברג 18-20 לדחות את ההתנגדויות, למעט :

- ההתנגדות לנושא גובה מותר לבניה- שיקבע ע"י אישור צה"ל להיתר הבניה.

2. אפרת שרון עו"ד בשם עד 120 ניהול בע"מ דבורה הנביאה 122 לדחות את ההתנגדויות למעט :

- ההתנגדות בנושא השמטת תכנית תא/3843 מרשימת התכניות המאושרות, ולהוסיפה לרשימה.
- ולקבל את ההתנגדות לגבי הוראות לשפ"פ.

3. מינהל הנדסה מהנדס העיר

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם את הוראות התכנית :

- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.
- לקבל את ההתנגדות בנושא זכויות למגרש שגירות וזכויות למגורי צוות ולתקן ההתאם הערה מס' 1 בטבלה 5.
- קבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים. מגבלת הגובה תבחן ע"י צה"ל בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

4. משרד גינדי כספי עו"ד בעלי זכות חכירה מהוונת ברחוב הברזל 4 לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם את הוראות התכנית:
 • לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.

5. משרד התחבורה -שני משיח לקבל את ההתנגדות בחלקה
 • לקבל את ההתנגדות בחלקה. לדחות את ביצוע החיבור ל-5 שנים עד להעתקת המסוף הזמני או לחילופין עד להסדרתו באופן שיאפשר את חיבור רחוב הברזל לרחוב דבורה הנביאה ואת המשך רחוב דבורה הנביאה.

6. עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 9 לקבל את ההתנגדויות
 • לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את התכנית המותרת לעד 60% , בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש. ולקבוע קו בנין קדמי מחייב 10 מ' .
 • לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.
 • לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראה בתכנית כי יתאפשרו זכויות למגורי צוות לשגרירות שתעבור לאזור התעסוקה. זכויות למגורי הצוות יהיו עד 25% מסך הזכויות במגרש. זכות זו תתבטל במידה והשגרירות תסיים פעילותה במקום.

7. עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 33 לקבל את ההתנגדויות
 • לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את התכנית המותרת לעד 60% , בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש. ולקבוע קו בנין קדמי מחייב 10 מ' .
 • לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.

8. עו"ד אלי וילצ'יק בשם דיירי בית "עד 120" לדחות את ההתנגדות

9. עו"ד גילת דפנה בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 26 לדחות את ההתנגדויות למעט:
 • לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.
 • לקבל את ההתנגדות ולהוסיף סעיף בתכנית- תתאפשר תוספת זכויות/או ניווד שטח עיקרי לתת הקרקע עם ביטול חניות כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה במקום.
 • לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בהנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי כי מיקום המעבר הציבורי בתחום המגרש יקבע כחלק מתכנית העיצוב.
 • לקבל את ההתנגדות לגבי הצמדה של 20% מהחניות- בחלקה. להוסיף הוראה כי במבנים בהם תוספת הזכויות תמומש כתוספת בניה, לא תהיה פגיעה בהסדרי החניה הקיימים ואיסור הצמדה מעבר ל-20% חניות תחול רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.

10. עו"ד קארין פריד בשם בית חולים אסותא הברזל 14-20 לקבל את ההתנגדות
 • קבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים. מגבלת הגובה תבחן ע"י צה"ל בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

11. עו"ד ענת בירן בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 30 לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי המוצע בתכנית זו לגבי הממשק עם הפארק הינו רעיוני ולהמחשה בלבד.

ולהמליץ על מתן תוקף לתכנית לאחר הטמעת השינויים שנמנו לעיל.

בישיבתה מספר 0016-17' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: מטרת התוכנית הינה לשפר ולשדרג את מפלס הולכי הרגל בתחום התכנית, וליצור תכנית מפורטת לאזור- ע"פ תכנית המתאר. זאת ע"י מתן זכויות ע"פ הזכויות של תוכנית המתאר ולהגיע לרח"ק 6. לקבל אישור לנושא הגובה האפשרי - כאשר המתאר קבעה עד 15 קומות והתכנית מטמיעה את ההקלות המותרות למבנים בני 15 קומות ולהגיע ל-20 קומות. התוכנית הופקדה והגיעו התנגדויות. ראובן לדיאנסקי: האם חברי הדירקטוריון של גני יהושוע יכולים להשתתף בדיון? הראלה אברהם אוזן: אין מניעה מחברי הדירקטוריון של גני יהושוע להשתתף בדיון.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד אלי ויצ'יק- הברזל 9: התוכנית קבעה תכנית של 50% אם נאלץ להישאר בתכנית הקיימת הדבר יגרום קומות בעייתיות בקומות של התעסוקה והמשרדים ונצטרך לבנות לגובה וזה הופך את בניית הבנין ללא כלכלי לכן אנחנו מבקשים גמישות בנושא ולא נוגבל בתכנית. בנושא שטחי השירות שהם 10% כנראה שנפלה טעות, וזאת גם מופיע בהתנגדות מה"ע אנחנו מבקשים להעלות זאת 40% משטח המגרש. בתוכנית הזו יש מגרש שבו מאפשרים מיקום של שגרירות זרה. ראוי לאפשר שימוש של שגרירות זרה אבל לא כדאי לקבע אותה דווקא במגרש זה ואנחנו מבקשים שהיא תכלול את כל המגרשים הדבר יעודד תעסוקה ואולי עוד שגרירות נוספות.

אלי ויצ'יק: הברזל 33

הבקשה היא להגדיל את הרח"ק. בתוכנית המופקדת מדובר על 4.4 ויש המלצה של מה"ע ל-6 אולם גם בזה לא יכולים להסתפק. ניהלנו מאבק בתוכנית 5000 מול החוקר והוא קבל את ההתנגדות שלנו ובגלל התנאים של המגרש הוא שינה את היעוד לאזור תעסוקה עירוני שהוא היחיד מסוגו באזור. במגרש 2600 מ"ר בנויים וזה לא יהיה כלכלי להרוס את הבנין. הבנין ישן. רק ברח"ק 8 יהיה כלכלי להרוס אותו. מבקש לחדד המגרש הזה שונה לחלוטין ואין כאן תקדים.

אלי ויצ'יק: התנגדות עד 120

ברמת החייל הוקם בנין לדיון מוגן קיים ומתפקד ע"פ תכנית נקודתית תא/3843. הבנין המקורי היה אמור לכלול קומת מסחר ומעליה 4 קומות של דיון מוגן. בשנות 2000 בקשו הקלה של 3 קומות נוספות. הייתה התנגדות מסיבית של ועד השכונות הגובלות ובסופו של דבר הועדה המקומית החליטה בעקבות הסכם בין הצדדים לאשר ובלבד שלא יבקשו הקלות נוספות מעבר לקומת מסחר ועוד 7 קומות מעליה. מה שקרה בפועל שהיזם הגיש בקשה לתוכנית נוספת להוספת קומה נוספת לבנין הכולל קומת קרקע +7 והדבר עבר "מתחת לרדר" של האנשים כי לא הוגשו התנגדויות מלבד התנגדות של אחד הדיירים שלמעשה הוסרה לאחר שניתנה הבטחה שבנין התעסוקה שנבנה ליד לא יעלה על 15 קומות. ועל סמך ההתחייבות זו הוסיפו עוד קומה לדיון המוגן. בהמשך, החברה הגישה בקשה נוספת להקלה לקומה תשיעית והועדה אישרה את ההקלה. הוגש ערר וטרם התקבלה החלטה בנושא. התוכנית של רמת החייל כוללת את המגרש הזה והיא מקבעת את התכנית שבתוקף- 8 קומות שמותרת על פי תוכנית קודמת ואנחנו מבקשים לתקן את חטאי העבר, ולהחזיר למצב הקודם להפחית קומה שהותרה בהקלה. להשאיר את מה שבנוי ולקבוע כי כל תוספת תהווה סטיה ניכרת בבנין הזה ולא לאפשר לנייד שטחים. הפניה באה מכיוון שאם התוכנית תאושר ותהיה תוספת של קומה אחת או שתיים הבנין יהפוך לאתר בניה. גרים בו אנשים שרצו שקט מההמולה של העיר, אנשים שהם מבוגרים שבו לחיות את אחרית ימיהם בשלווה. כל הדיירים מתנגדים לתוספת הקומות, אולם משפטית הקרקע היא לא שלהם ולכן אין להם זכות משפטית להתנגד. יש שם אנשים שחיים שם ומרותקים למיטות. אין להם אפשרות לצאת החוצה ולעבור דירה. מוסיפים עוד 70 איש לבנין אבל אין הגדלה של שטחי ציבור כגון חדר האוכל או אולם אירועים וכך אין הרחבה של שירותים מהותיים. בקשתנו שוב היא להפחית קומה לקבוע סטיה ניכרת לאותן קומות נוספות לאסור כל ניוד שטחים בין הבנין של התעסוקה לבנין של דיון המוגן.

עו"ד אפרת שרון סוכנות הים התיכון ראו ולנברג 18-20: מדובר במגרש שנמצא בפינת ראול ולנברג והנחושת שכרגע יש 4 מבנים מסומנים A-D שנבנו במסגרת תוכנית 1043א בגובה עד 5 קומות. במקביל אנחנו מקדמים תוכנית פיאת רמת החייל שמוסיפה זכויות בניה נוספות למגדל A שמגיע 20 קומות. והתוכנית מתואמת עם תכנית א.ת. רמת החייל. ההתנגדות שלנו היא שאנחנו מבקשים שהזכויות שלנו יהיו לפי רח"ק 6 אחרת אנחנו מפספסים 3000 מ"ר. אם סה"כ הזכויות יהיו לפי הרח"ק הזה 400% עיקרי + 200% שירות עדיין יהיה ההפרש של 400 מ"ר עם זה אפשר להמשיך ולכן ככל שהתנגדות מה"ע תתקבל. בנוגע לזיקת הנאה במגרש שלנו יש 4 מבנים וביניהם יש זיקת הנאה לציבור וגם ברוב החלק של קווי הבנין הצדדים. חלק מהשטחים שאנו נדרשים לרשום זיקות הנאה הם שטחים שנרשמו כהצמדות

לעסקים בקומת הקרקע. יש בין הבניינים וזיקות ההנאה שסומנו אנחנו מבקשים לגבי המגרש הזה זיקות ההנאה יהיו בהתאם להצמדות ולתקנה 27. לנושא הגבלות גובה אנחנו מצטרפים להתנגדות מה"ע.

עו"ד אפרת שרון ניהול עד 120: אנחנו מבקשים לענות להתנגדות של דיירי עד 120. הזכויות במגרש 501 לפי תוכנית מאושרת תא/ 3843. יש טענות טכניות מכיוון שהיא לא מופיעה במסמכי התוכנית כתוכנית קיימת בסעיף 1.6 שמדבר על תוכניות מאושרות תוכנית זו לא מופיעה. אנחנו מבקשים להוסיף תכנית זו לרשימה ולודא, שהתוכנית המופקדת אינה פוגעת בהוראות של התוכנית המאושרת. לגבי טבלת השטחים בסעיף 3.2 יש טעות סופר מבחינת שטח המגרש גם במצב היוצא והנכנס. סעיף 4.5 המתייחס לגבי השטח פרטי פתוח אחד מהשטחים הפתוחים בתוכנית מופיע במגרש 501 זה לא מופיע בסעיף 4.5. בסעיף 6.3 שמדבר על תנאים בהיתר הבניה אנחנו מבקשים לציין שאין בסעיף זה לשנות את תנאי הוצאת היתרי הבניה בתוכנית 3843 שבתוקף. שינוי יעוד משצ"פ בראול ולנברג לדרך, אנחנו מבקשים להשאיר אותו כפי שהוא ולא להפוך אותו לדרך. השצ"פ משרת את בית הדיור המוגן והשטחים המסחריים ושינוי היעוד שלו עלול לפגוע בתוספת של זיהום אור.

עו"ד גינדי הברזל 4: אנחנו מצטרפים לכל ענין הרח"ק 6 התכסית 60% ואני מאמץ את נושא השגרירות. **הברזל 26 שלומי מהרבי שמאי:** בעניין הרח"ק היחס הפנימי של הרח"ק 40% מתוך שטחים עיקרים התוצאה 428% שטח עיקרי 171.5% שטחי שירות. מבוקש שימוש עתידי במרתף עליון כשטח עיקרי. יש כאן תחבורה רכבות בברזל ונחושת שני קווים ירוק וצהוב ויכול להיות שבעתיד יצטרפו פחות חניה ולכן מבקשים שימוש עתידי במרתף עליון כשטח עיקרי. בנוגע זיקת הנאה לציבור - במקום שיהיה קביעה של זיקת הנאה בצדדים של הבניין אנחנו מבקשים לקבוע גמישות במקום וזה לא משנה אם זה בצד או באמצע. מבוקשת הבהרה לגבי מס' הכניסות ויציאות. חלקה 641 יש לנו 2 יציאות 21 כניסות לרכב. אנחנו מבקשים שישאר מה שיש היום. בתוכנית יש תנאי לשל חניה ציבורית והתנית של הצמדת מקומות חניה בשיעור 20%, אנחנו מבקשים שזה יהיה רק בבניינים חדשים ולא בבניינים קיימים. נושא השלבויות מבוקש לקבוע את החיבור לכביש מס' 4 כבר בשלב השני. היום גם ככה יש קושי להגיע לאזור.

עו"ד קרין פריד בשם אסותא: חוזרים על התנגדות 3. שלב השני של בית החולים עובר את מגבלת הגובה 72 מ'. לא יהיה מנוס מהרחבה לגובה של ביי"ח 100 מ' להגדיל את הגובה ולא נוכל לחכות לפינוי מחנה גלילות. ברור. שאת הוספת הקומות אי אפשר להוסיף באופן נפרד אלא עם בניית הבנין של בית החולים. מחווי"ד של מומחה נראה שאין סיבה ממשית להגביל בניה לגובה בתוך הקו הכחול של התוכנית, החשש של הסתרת האנטנות הוא חשש פחות מפרומיל שיסתיר. וגם אם יש איזו שהיא פגיעה אנחנו מבקשים בדיקה מדוקדקת של איזה אזורים יש פגיעה. כבר היום יש בניה מעל 100 מ' מבנה נוסף שיבנה בגובה הזה לא יטרף את התוכנית. אין רכיב של גמישות בענין הזה. אפילו משרד הבטחון לא מבין לא נכנסה ההגבלה הזו.

עו"ד אפרת לרנר מענת בירן בשם בעלי זכויות הברזל 30 +ואח': מדובר במגרש שנבנה בנין חדש שכיום הוא בשלבי איכלוס. בשלב היתר הבניה נדרשנו לתת זיקת הנאה. ההתנגדות מטעמנו הוגשה בשל הממשק עם פארק הירקון והמשתלה העירונית. הקו הכחול אינו כולל שטח בתחום הפארק התכנית מסתיימת על גבולות הפארק ולא חל על הפארק, אבל התוכנית כן מראה בנספחים את הממשקים בין המגרשים לבין הפארק לבין האזור מחוץ לקו הכחול שלה. לכן מבוקש שכל הנושא שנמצא מעבר לשטח התוכנית הוא נושא ששנוי במחלוקת ונמצא בהליך משפטי ושל המשתלה העירונית והגשנו ערר בנושא הזה בנוגע לפעילות והמעברים של המשתלה. מבוקש שהתוכנית לא תקבע הוראות של השטח מחוץ לקו הכחול ולכן בקשנו שהנספחים הנופיים לא יקבעו הוראות כבר עכשיו לגבי הממשק חוזרת על טענותיהם בהתנגדות ולכן אין מקום לקבוע מסמרות בענין הזה.

התנגדות משרד התחבורה היא שרח' הברזל בנספח התנועה מתחברת לדבורה הנביאה ובפועל מתחבר מסוף אוטובוסים ולכן הוא גורס כל עוד אין מסוף אחר אי אפשר לחבר את רחוב הברזל עם רחוב דבורה הנביאה.

התנגדות מה"ע: מתייחסת לכמה נושאים. הכוונה של התוכנית הייתה להפוך את התוכנית הזו לתוכנית מפורטת ע"פ תוכנית המתאר והתנגדות מבקשת לאשר בתחום התכנית רח"ק 6 על פי מה שתוכנית המתאר קבעה.

סעיף 2 לגבי הגובה בזמן הפקדת התוכנית קבלנו את מגבלת הגובה משרד הבטחון 72 מ', אנחנו מבקשים שתנאי והגבלת הגובה יקבעו בזמן הוצאת ההיתר הבניה באופן פרטני ולא באופן גורף לכל איזור התעסוקה.

ידוע שהתנגדות מס' 3 קבלה תשובה לגבי מגבלת הגובה ואושר להם גובה של 100 מ'.
 סעיף 3 מבקש שהזכויות במגרש המיועד לשגרירות יהיו עד רחק 6 זכויות למגורים עד 25% מהזכויות
 שבמגרש עבור מגורי צוות השגרירות. השימוש למגורים יבוטל עם הפסקת הפעילות של השגרירות.

מענה להתנגדויות:

אורית ברנדר : מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא : מדוע ההפקעה מקטינה את זכויות הבניה.
 ראובן לדיאנסקי : מדוע לא הייתה הצעה שלצורך בניית המגדל יעבירו את הדיור המוגן למגדל של ה-20
 קומות.

שמואל גפן : איך אישורו מעל 72 מ' ?

מלי פולישוק : האם במסגרת התכניות יש מקום לחניות.

רם אורון : במסגרת ההתחייבויות של חב' א.ס. אורי ו"עד 120" שקידמו היתר הבניה מ 4.9.17 התחייבו
 לספק גם מקומות חניה לנכים. המדרכה הרחבה לא מאפשרת לחנות ברחוב לחלק מהנכים והם צריכים
 ללכת כברת דרך.

עו"ד אפרת שרון : הדיון כאן הוא לגבי רמת החייל. הנושא של היתר הבניה וההקלה שאישרה הועדה הזו
 לפני חודשים מספר נדון בוועדת ערר כל הטענות הועלו בהרחבה גם שם. אנחנו בונים בהתאם להנחיות של
 הועדה הזו במסגרת היתר הבניה.

ליאור שפירא : איך ההפקעה משפיעה על זכויות הבניה .

אורית ברנדר : זכויות הבניה נקבעו מזכויות הבניה במגרש ביעוד תעסוקה כשחלק מהגרש מופקע במקרה
 זה להרחבת דרך, שטח המגרש קטן. ההפקעה היא מתוך שטח המגרש לשם הרחבת הכביש על פי הנחיות
 הרק"ל שקבעה על רח' הנחוושת יהיה הקו הצהוב. ברגע שהועדה תקבלה את ההמלצה של רח"ק 6 הזכויות של
 שלהם לא יפגעו. אנחנו מאפשרים תוספת זכויות וגובה עד 20 קומות.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי : הייתה התנגדות של עו"ד וילצ'יק שאמר בואו נקבע בתב"ע החדשה שהבנין לדיור מוגן
 ישאר AS IS, האם זה אפשרי?

הראלה אברהם אוזן : על הבנין של דיור מוגן חלה תב"ע נקודתית שאישרה הוועדה המחוזית לפני מספר
 שנים לתוספת קומה. הבקשה כללה הקלה של חצי קומה נוספת אבל השורה התחתונה היא שמטרת
 ההקלה לאפשר מימוש הזכויות במגרש. והועדה אישרה את הבקשה להיתר, על כך הוגש ערר ע"י הדיירים
 המוגנים התקיים בו דיון וכרגע מחכים להחלטת ועדת ערר. נשמעה טענה שהמתנגדים מבקשים לגבי
 המגרש הזה שתכנית זו תשנה תכנית אחרת מאושרת ולא תאפשר את תוספת הקומה שהותרה בה.

ראובן לדיאנסקי : השאלה אם יש לנו מספיק שוליים ולתת פיצוי בזכויות במקומות אחרים.
 הראלה אברהם אוזן : ברור שביטול תוכנית שאושרה ב-2012 זו תהיה תוכנית פוגעת וככזו אנחנו מבקשים
 כתב שיפוי והמחוקק מאפשר זאת. מי שיהיה חשוף ב-1977 זו הועדה המקומית. הנושא הזה לא היה
 במטרות התוכנית והועלה בהתנגדות. הועדה המחוזית לא תאשר להוריד את הקומה.

מלי פולישוק : הועדה הזו אישרה את התוכנית.

הראלה אברהם אוזן : הועדה הבינה שיש פה תוכנית מאושרת ואישרה את היתר הבניה. ההצעה של ראובן
 לקחת את הקומה שאושרה בתכנית.

ראובן לדיאנסקי : בשלב של ההיתר יבואו יזמים ויבקשו הקלות. מדובר בקומה אחת והאספקט האנושי
 גובר על שיקולים קניינים.

עודד גבולי : אין לסוגיה הזו שום משמעות במסגרת התכנית עליה אנו דנים. בקשר לתוכנית של עד 120
 ואין לנו כוונה לתוכנית לדון בכך. אם הועדה מבקשת לבדוק את נושא ההיתר ב"עד 120" אני אבדוק אבל
 ממתנינים לתשובה של ועדת ערר.

ראובן לדיאנסקי : לגבי לעשות תבע חדשה זה אפשרי זה ניתן?

הראלה אברהם אוזן : העמדה של הצוות המקצועי היא שלא לקבל את ההתנגדות ולהוריד קומה מתכנית
 מאושרת כי התוכנית הזו לא עסקה בזה, זה לא מקרה של 106ב'.

מלי פולישוק : האם משנים את הרח"ק והאם שינוי הרחק חל גם על בית האבות?

אורית ברנדר : מטרת התוכנית היא לשדרג מרחב בין בניינים ותנאי העלות את הזכויות זו תוכנית עיצוב
 אדריכלי. שינוי הרחק חל אוטומטי אבל לא מוקנה.

דורון ספיר : האם הרחק חל על בית דיור מוגן.

אורית ברנדר : כן אבל בתנאים.

אהרון מדואל : אני חושב שאפשר להחריג את בית האבות מהרח"ק של התוכנית וכך לא צריך 106ב'.

דורון ספיר : אני מציע לא להחיל את הרח"ק על הבית של דיור מוגן, ולהוציא אותו מהזכויות שונות
 התוכנית.

שמואל גפן : מה קורה עם חנית נכים?

אורית ברנדר : ע"פ היתר הבניה ע"פ החוק. לא יכולה להיות חניית נכים על שצ"פ, זו לא חניה מוסדרת. דורון ספיר : בכל היתר חדש חניות הנכים יהיו על פי התקן. מלי פולישוק : בנוגע לאישור משרד הביטחון האם העיריה פנתה לצבא לענין הגובה? מתי יוקם מסוף זמני האם עוד 5 שנים יוקם כי זה המון זמן, האם אפשר למצוא פתרון אחר. אין לנו יכולת להתייחס לתוכנית המחוזית יש לועדה מה להגיד. אורית ברנדר : תוכנית המתאר קבע רח"ק 6 והתוכנית הזו מעגנת את רח"ק ה-6, אין תוספת זכויות למה שקבעה תוכנית המתאר. בנוסף פנינו למשרד הבטחון ולצבא. אהרון מדואל : כמו שאנחנו חורגים בתוכנית המתאר כלפי מעלה אנחנו יכולים לחרוג גם כלפי מטה אורית ברנדר : הוגשה התנגדות מה"ע כדי לאפשר התייחסות פרטנית לכל היתר בניה שיצא כי 72 מ' הוא גורף ושטח מאוד גדול ואפשר לחרוג מזה ולכן אנחנו מבקשים שיבוטל התנאי הגורף ותתאפשר בדיקה פרטנית בעת הוצאת היתר הבניה. ראובן לדיאנסקי : אני מבקש להצביע על ההתנגדות של וילצייק ולקבל את ההתנגדות העוסקת בהכנסת הדיור המוגן לתוכנית הנוכחית למרות חו"ד המשפטית של היועצת המשפטית. הראלה אברהם אוזן : אין אפשרות שהתוכנית הזו תתבטל צריך להפקיד תוכנית חדשה. אני עושה שימוש במונח לא חוקי במסורה, אמרתי בחו"ד שלי שאין מה לקבל את ההתנגדות. ההתנגדות לא קשורה למטרות התוכנית, אם תקבל החלטה כזו היא תהיה לא סבירה בעליל. דורון ספיר : הצעתי לא להוסיף את הרח"ק זו . עודד גבולי : הרעיון שלא חשבנו עליו והוא רעיון ראוי ואני אבדוק את נושא ההיתר לקומה הנוספת. ראובן לדיאנסקי : אני לא משתתף בהצבעה.

הועדה מחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחו"ד צוות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. להחריג את בית הדיור המוגן כך שזכויות הרח"ק מתוקף תוכנית זו לא יחולו עליו. על מגרש זה יחולו זכויות תכנית נקודתית מאושרת תא/ 3843 בלבד.
2. כל היתר שינתן בתחום התכנית, יעמוד בתקן החניה לנכים וינתן דגש להוספת חניות נכים בעקבות גריעת חניות ברחוב בציר הרק"ל – רחוב ולנברג.

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, שמואל גפן ואהרון מדואל .

נמנעים : ראובן לדיאנסקי ואפרת טולקובסקי

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
05/07/2017	תא/מק/4123 - עיבוי בינוי לה גווארדיה מזרח
7 - 0016-17	דיון נוסף לאחר הסרת בקשה לדיון חוזר במליאה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

רח' לה גוורדיה 35-56 משני צדדיו בין יגאל אלון ממערב, וינגייט ועמק איילון מצפון, 1115 ממזרח, בית אורן ומרגולין מדרום.



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד-אליהו, נוה צה"ל
לה גווארדיה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7098	מוסדר	חלק	19-24, 7-12	167
6133	מוסדר	חלק	,346, 337, 336, 334, 379- ,376, 361, 350, 439, 432, 431, 382, 445 442, 441, 440, 404, 463, 462, 460, 458	,392, 391, 349, 303, 406, 359, 413

שטח התכנית: 64.00

מתכנן: אדרי' דודי גלור - גלור תכנון ואדריכלות בע"מ, ברכת קלימשטיין-לוי - חושן ניהול פרויקטים, אינג' אולג לוי - נתן תומר הנדסה אן.טי.אי בע"מ, דליה אביב (שמאות).

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, משב"ש. תכנית התחדשות עירונית - הממשלה הכריזה על המתחם כפרויקט ל"עיבוי בינוי" ב 26.12.12 במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי. התכנית תקודם ביוזמת הועדה המקומית.

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

התכנית משתרעת מרחוב יגאל אלון במערב ועד חלקות 376 ו-404 בגוש 6133 (כולל). התכנית כוללת 22 מגרשים, מהם 21 מיועדים למגורים ומגרש אחד הינו "מגרש מיוחד", ובהם סה"כ כ-440 דירות. 12 מגרשים (לה-גוורדיה 35-45, לה-גוורדיה 36-46) הינם בגודל של כ-2.2 דונם כל אחד, ועליו מבנה טורי בגובה 3 קומות, 3 כניסות, סה"כ 18 דירות.

9 מגרשים (לה-גוורדיה 47-55, לה-גוורדיה 48-54) הינם מגרשים המורכבים משתי חלקות, אחת גדולה והשנייה קטנה, ושטחם הינו כ-3.0 דונם כל אחד. החלקות הן נפרדות והבנינים בנויים בקיר משותף. החלקה הגדולה כוללת מבנה טורי בגובה 3 קומות, 3 כניסות, סה"כ 18 דירות, והחלקה הקטנה מבנה בגובה 3 קומות על קומת עמודים חלקית ובו 7-8 דירות. גודל הדירות במתחם הינו מגוון. ככלל, מרבית הדירות הינן בשטח של כ-75 מ"ר ומיעוטן בשטח כ-95 מ"ר.

שתי חלקות, ברח' לה-גוורדיה 44 ורח' לה-גוורדיה 55 הינן שונות: בראשונה שטח הדירות כ-47 מ"ר והשנייה כוללת חזית מסחרית ומעליה 3 קומות, ושטח הדירות כ-64 מ"ר. על תחום התכנית המוצעת חלות תכניות להרחבת הדירות בכ-30 מ"ר (למרביתן). רק חלק קטן מהדירות (כ-10% בלבד) ניצל את האפשרות להרחיב. מקומות החניה נמצאים לאורך הרחובות בסביבה, ובחלק מהמגרשים באופן בלתי מוסדר. בחלק מהמגרשים קיימים עצים ותיקים. בתחום התכנית בעלויות הקרקע הינן עירונית.

מדיניות קיימת:

ביוני 2010 אושר מסמך מדיניות למרכז רובע 9 (אדר' דני לזר) הכולל בין היתר הנחיות לפיתוח רח' לה-גוורדיה, עליהן מבוססת התכנית המוצעת. מסמך המדיניות כולל ציפוף המרקם הקיים, תוך יצירת חזית מסחרית לרחוב המאופיינת בבינוי שגובה 7.5 קומות ולאורכו קולונדה להולכי רגל, שביל אופניים ועוד. הנחיות מסמך המדיניות הוטמעו בהוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף. על-פי תכנית המתאר, רחוב לה-גוורדיה נכלל ב"אזור מגורים בניה מרקמית" הכולל חזית מסחרית (תשריט יעודי קרקע), וב"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח העיצוב העירוני). הגובה המותר באזור מגורים בבניה מרקמית הינו 8 קומות, ועל-פי נספח העיצוב העירוני ניתן להגיע ל-15 קומות. הצפיפות המוצעת בתכנית המתאר לאזור זה לא תפחת מ-12 יחידות דיור (18 יח' דיור על-פי החלטת הועדה המקומית מיום 01.03.2014 (התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר). הרח"ק המוצע בתכנית המתאר הינו 3.5, ומומלץ להגדילו ל-4.0 (התנגדות מה"ע).

מצב תכנוני קיים:

על תחום התכנית המוצעת חלות מספר תכניות: K, 87, 367, 367א', 565ב', 691, 880, 2323 (הרחבות דיור), 2324 (הרחבות דיור), 2490, 3366, 2691 (הרחבות דיור), ע-1, ג-1, תמ"א 38 על תיקוניה ועוד. על-פי התכנון המאושר, יעוד החלקות בתחום התכנית הינו למגורים, למעט הכתובת ברח' לה-גוורדיה 55 הכוללת בנוסף למגורים גם חזית מסחרית ("מגורים 4"), ולה-גוורדיה 56 שהיא ביעוד "מגרש מיוחד" (שימושים מותרים על-פי תכנית "K", בעיקר למוסדות בעלי אופי ציבורי). ככלל, התכניות העיקריות הקובעות את היקף הזכויות בתחום התכנית הן תכניות להרחבת הדירות, תכני לבנית מרתפים (ע-1) ותכנית לבניה על הגגות (ג-1) וכן מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 על תיקוניה.

יצוין כי לאורך רח' לה-גוורדיה נמצאות 3 תכניות נוספות בהליכי אישור בשלבים שונים. תוכניות אלו תואמות את הוראות תכנית המתאר ואת עקרונות מסמך המדיניות למרכז רובע 9. תכניות אלו מאפשרות ומניחות את הרקע הסטטוטורי להליכי פינוי בינוי בהיקפים שונים המייצרים דופן בנויה וחזית מסחרית לרח' לה-גוורדיה ובינוי מרקמי בגובה 7-8 קומות ובניה נק' של עד 15 קומות.

- תכנית 4040 – מאושרת ובהליך היתרי בניה
- תכנית 3994 – הומלצה להפקדה בוועדה המקומית
- תכנית 4123 הומלצה להפקדה בוועדה המקומית

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית התכנית נערכת במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משהב"ש. התכנית עברה מיון שני, זכתה באכרזה ובמימון לתכנון והוצגה במספר כנסי תושבים.

התכנית מציעה את התנאים למימוש כוונות תכנית המתאר העירונית תא/5000 וכוללת הוראות התואמות את הנחיותיה.

מטרת התכנית הינה ליצור תהליך התחדשות עירונית בתחומה, הכולל שני מרכיבים עיקריים: יצירת חזית בנויה לרחוב לה-גוורדיה הכוללת בין היתר חזית מסחרית בקומת הקרקע, קולונדה לטובת הולכי הרגל ומסלול אופניים דו-סטרי, וחיזוק הבניינים בפני רעידות אדמה בדרך של "עיבוי" או "פינוי-בינוי".

הוראות התכנית כוללות 2 מסלולי תכנון אפשריים:

1. מתן אפשרות להיתרי בניה לעיבוי מבנים, על בסיס מגרש יחיד
2. תכנית בסמכות הועדה המקומית ל'פינוי-בינוי' של מספר מגרשים בתחום התכנית.

ככלל, בשני המסלולים האפשריים, תמומש הבניה באותה מתכונת, לצורך הבטחת המופע האחד, ככל הניתן, לאורך הרחוב: חתך אופיני של הרחוב יכלול 4 נתיבי תנועה (שניים בכל כיוון), נתיב אופניים דו-סטרי בחלקו הצפוני של הרחוב, קולונדה ברוחב 4 מ' בכל צד של הרחוב ומדרכה ברוחב משתנה מחוץ לקולונדה (2.30-1.10מ'). לאורך הרחוב יוקמו בניינים בגובה 7 קומות וקומת גג חלקית.

מסלול עיבוי בינוי מאפשר תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות מתוקף תמ"א 38 הניתנות למימוש במסגרת היתר כיום.

1. **מסלול 'עיבוי'** בניינים כולל סל זכויות (ראו טבלה) והוראות נוספות המאפשר את חיזוק הבניינים באמצעות תוספת אגף וכן תוספת עד 2 קומות וקומת גג חלקית מעל הבנין הקיים (סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית), וכן בנין חדש לאורך חזית רחוב לה-גוורדיה הכולל קומת קרקע מסחרית וגלריה, קולונדה להולכי רגל ומעליהן 6 קומות וקומת גג חלקית (סה"כ 7 קומות וקומת גג חלקית). תשריט התכנית כולל מתווה קווי בנין תואמים המבטיחים קיומה של חצר משמעותית לרווחת הדיירים. היקף הבניה בכל מגרש יגדל: במגרשים 'קטנים' יגדל מספר הדירות מ-18 ל-50 (כ-12 דירות תוספת לבנין הקיים וכ-20 דירות בבנין החדש), ובמגרשים 'גדולים' יגדל מספר הדירות מ-26 ל-62 (כ-16 דירות תוספת לבנין הקיים וכ-20 דירות בבנין החדש). שטח דירה ממוצע בחלופה זו הינו 82 מ"ר (עיקרי), אך יתכנו הבדלים בשטח זה בין מגרשים על-פי גודלם וגודל הדירות המקורי. הנחת התכנון הינה שתוספת ממוצעת לדירה קיימת תהיה כ-25 מ"ר, אך שטח זה ייקבע בעת מתן היתר הבניה, על-פי תנאי ההתקשרות בין בעלי הקרקע ליוזם. לפחות 20% מהדירות תהינה דירות קטנות בשטח 65 מ"ר עיקרי. עיבוי הבניינים יותנה בתוספת ממ"ד, מעלית, שטחים משותפים נוספים לרווחת הדיירים וכדומה.
2. **מסלול 'פינוי-בינוי'** לבניינים כולל סל זכויות (ראו טבלה) והוראות נוספות המאפשר את הריסת הבניינים והקמת בניינים חדשים במקומם. במסגרת מסלול זה, מוצע לאפשר תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת לפחות 3 מגרשים (או במקרים מסוימים 2 מגרשים גדולים) משתי סיבות עיקריות: הראשונה, לאפשר לבעלי הקרקע להתארגן בהתאם למצב האפשרויות בשטח, והשנייה, לאפשר לועדה המקומית להנחות את ההתארגנות באופן שיאפשר את מימוש התכנית במגרשים הסמוכים במתכונת תכנונית ראויה.

גם בחלופה זו יישמר הבינוי לאורך רח' לה גוורדיה באותה מתכונת, הכוללת קומת קרקע מסחרית וגלריה, קולונדה להולכי רגל ומעליהן 6 קומות וקומת גג חלקית (סה"כ 7 קומות וקומת גג חלקית).

שאר זכויות הבניה תנוצלנה בחלקו האחורי של המגרש, בבינוי שלא יעלה על 8 קומות. תשריט התכנית כולל מתווה קווי בנין תואמים המבטיחים קיומה של חצר משמעותית לרווחת הדיירים. על-מנת לאפשר את ניצול היקף הזכויות המוצע, וכמו-כן להדגיש את הבינוי בקרנות רחוב, מוצע לאפשר הקמת בניינים בגובה שלא-יעלה על 15 קומות.

היקף הבניה בכל מגרש יגדל: במגרשים 'קטנים' יגדל מספר הדירות מ-18 ל-70 ובמגרשים 'גדולים' יגדל מספר הדירות מ-26 ל-96.

שטח דירה ממוצע בחלופה זו הינו כ-90 מ"ר (עיקרי), אך יתכנו הבדלים בשטח זה בין מגרשים על-פי גודלם וגודל הדירות המקורי. הוראות התכנית יכללו הנחיות בדבר תמהיל גדלי דירות, הכולל 20% דירות קטנות (65 מ"ר עיקרי), 40% דירות ממוצעות (90 מ"ר עיקרי) ו-20% דירות גדולות (110 מ"ר עיקרי).

הנחת התכנון הינה שתוספת ממוצעת לדירה קיימת תהיה כ-25 מ"ר, אך שטח זה ייקבע בעת מתן היתר הבניה, על-פי תנאי ההתקשרות בין בעלי הקרקע ליוזם.

יערך סקר עצים שמסקנותיו תשולבנה בהוראות התכנית.

בהתאם להנחיות משב"ש ולמדיניות העיריה, התכנית הוצגה בפני התושבים בשני מפגשים (03.2013, 05.2014)

תנועה ותחבורה:

פיתוחו של הפרויקט מאפשר פתרון תנועה מהותי להסדרת רח' לה גוארדיה עם דגש לרמת שרות טובה לתנועת אופניים והולכי רגל.
נספח תנועה מציג פתרון המוצע להסדרת רח' לה גוארדיה עם שני נתיבי תנועה לכל כיוון, שילוב שביל אופניים בגדה הצפונית והרחבה משמעותית של מדרכות.
נגישות לחנייה התת-קרקעית המוצעת במגרשים תהיה מרחובות מקומיים אחוריים ולא מרחוב לה גוארדיה.

טבלת השוואה:

זכויות הבניה המאושרות חושבו בהתאם לסיכום התכנית החלוצית על המגרשים השונים וכן 11% הקלות מכח תקנות סטיה ניכרת (שניתן לאשרן במסגרת תכנית בסמכות מקומית). זכויות הבניה המתוארות הן זכויות לגודל מגרש 'ממוצע'. יתכנו הבדלים בין מגרשים על-פי גודלם. עוד יצויין, כי כאמור בתיאור "מצב השטח בפועל" קיימים בתחום התכנית מגרשים משני גדלים: מגרש 'קטן' ששטחו הממוצע כ-2.2 דונם ומגרש 'גדול' ששטחו הממוצע כ-3.0 דונם (קיימים מגרשים 'גדולים' ששטחם כ-2.5 דונם)

חלופת 'עיוני'					
מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגרש 'גדול'	מגרש 'קטן'	מגרש 'גדול'	מגרש 'קטן'		
3,000	2,200	3,000	2,200		שטח מגרש (מ"ר)
62	50	26	18		מס' דירות
89	82	85	76		שטח דירה ממוצע
183	186	183	186	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)
5,500	4,100	5,500	4,100	מ"ר	
2.6	2.6	2.6	2.6		רח"ק
5.65-7.65	5.65-7.65	3-4	3	קומות	גובה
				מטר	
30-35	30-35	*20-25	*20-25		תכסית (%)
					מקומות חניה

* תכסית קיימת (ללא ניצול זכויות הרחבה)

חלופת 'פיוני-בינוי'					
מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגרש 'גדול'	מגרש 'קטן'	מגרש 'גדול'	מגרש 'קטן'		
3,000	2,200	3,000	2,200		שטח מגרש (מ"ר)
96	70	26	18		מס' דירות
90	90	85	76		שטח דירה ממוצע
280	280	183	186	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)
8,600	6,300	5,500	4,100	מ"ר	
4.0	4.0	2.6	2.6		רח"ק
8	8	3-4	3	קומות	גובה
				מטר	
50	50	*20-25	*20-25		תכסית (%)
					מקומות חניה

* תכסית קיימת (ללא ניצול זכויות הרחבה)

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את התכנית לקידום לדין בהפקדה בוועדה המחוזית. התכנית תואמת את הוראות תכנית מתאר העיר תא/5000 אשר אושרו בוועדה המקומית. התכנית תואמת עקרונות המדיניות להתחדשות עירונית בלב רובע 9 שאושרה בוועדה המקומית ב- 22.12.2010.

1. הקצאת שטחי ציבור במסלול פינני בינוי ייקבעו במהלך הכנת תכניות הנקודתיות בסמכות מקומית. כלל, המענים לתוספת האוכלוסייה יינתנו בתצורה של שטחים מבוניים בתוך שטחי הפרויקט.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

בישיבתה מספר 0015-14ב' מיום 18/06/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

אדר' איל רונן: מציג את עיקרי התכנית. זו תכנית להתחדשות עירונית שנערכה במסלול התחדשות עירונית של משהב"ש ועת"א. נפגשנו עם התושבים והצגנו להם את התוכנית וההתקדמות שלה ולאחר שקבלנו את חוו"ד התושבים העצמנו את המשמעות של פינני בינוי. אנו מביאים בפני הוועדה את 2 המסלולים. 1 מסלול עיבוי והשני פינני ובינוי. עו"ד דורן ספיר: אנחנו מציעים שני חלופות בכדי שהתושבים יוכלו לבחור בין השתיים. שלמה מסלואי: יש מפגש נוסף? אדר' אודי כרמלי: התוכנית קיבלה קפיצה בגלל התערבות של התושבים וזו הייתה דרישה חזקה מצד התושבים. ראובן לדיאנסקי: למה פינני בינוי ולא תמ"א 38/2.

דודי גלור אדר' התוכנית: מציג במצגת את שתי החלופות.

אדר' איל רונן: פינני ובינוי יהיה מותנה בהצטרפות מספר בניינים / חלקות. אדר' דודי גלור: ממשיך להציג את חלופת פינני והבינוי. שלמה מסלואי: יש במקום מצוקת החניה בשל היכל הספורט, מה הפתרון בעתיד לגבי החניה? אדר' אודי כרמלי: הפרויקט מספק חניות. אנחנו בודקים את נושא החניה באופן מקיף, באמצעות ככרות החניה לאורך רחוב מרגולין וווינגייט שנמצאים ברחובות האחוריים. זו אופציה שנבדקת וזהו חלק מהפתרון ארוך הטווח לאזור הזה. אך מבחינה טכנית הפרויקט מספק חניות לכולם. קרנית גולדווסר: הפתרון הזה הוא בשני האופציות? אודי כרמלי: לא רק בפינני בינוי.

ראובן לדיאנסקי: התפיסה של יצירת עסקים לצד מגורים היא טובה. האם יגאל אלון לא יהפוך למשהו כמו סיטי טאון? דבר שני התוכנית מאוד מורכבת ומסובכת ויהיה קושי להגיע להסדר עם התושבים. התוכנית מאד נוטה לפינני בינוי יחד עם זאת השאלה איך היא תתאים לאותם אזרחים שמורכבים מכל מיני גילים ויכולת כלכלית ובסופו של דבר התוכנית העוצמתית הזו תישאר רק על המצגת ולא תיושם. איל רונן: אכן ישנה מורכבות מסוימת אולם לראיה כבר כיום מקודמת יוזמה של התושבים לתכנית פינני בינוי על 6 מבנים 6 מגרשים בדיוק מה שהתוכנית אומרת. כבר היום רואים יוזמה של התושבים למיצוי הזכויות בשכונה. במסגרת אותו סל זכויות שמתאפשר מהתוכנית מאוד חשוב לייצר מנגנון תכנוני וחברתי, כלומר הגבלת גובה המבנה כדי שעלויות אחזקת המבנה יתאפשרו לתושבי השכונה להמשיך להתגורר בה.

- אודי כרמלי: זו תכנית חדשנית, אנחנו אומרים לתושבים הנה אנחנו בונים לכם את התשתית התכנונית ובכך נותנים לתושבים תמריץ ליוזמה להיות מעורבים בפרויקטים בצורה אחרת. לדוגמה חברת עזרה ובצרון. כאשר לתושבים יש ודאות תכנונית התושבים מקבלים את הנושא בצורה שונה.
1. מה התמהיל המתוכנן לא ראינו תמהיל והאם שקלתם דירות סטודיו. לדעתי כדאי להוסיף את המונח הזה לחלק מהתוכניות שלנו, דירות של חדר וחצי וכד'.
 2. ראינו יחס המרה של פינני בינוי או עיבוי אך לא ראינו יחס המרה של שטחים.
 3. שבילי אופניים האם יש תכנון ארוך טווח לגביהם.

אודי כרמלי: לגבי יגאל אלון. לאחרונה אנו מקדמים תכנית מדיניות לרחוב אשר תוצג בקרוב לוועדה. במסגרת המדיניות לרחוב- בחנו את כל הרחוב, מערבי נחל עד לשכונת התקווה וההגנה כדי לראות איך הרחוב יעבוד בעתיד. זהו רחוב מאוד מורכב, רחוב שמשנתה מהנקודה של המע"ר הכי אינטנסיבי בעיר פרויקטים בהיקפים של 60 70 קומות מצד אחד דרך קוטגיים של קומה אחת לאורך יד אליהו, ומגיע למורכבות של שכונת התקווה. המטרה של המדיניות הייתה להגדיר מה רוצים מהרחוב הזה וכן לתת לו איכות חיים עירונית. זה לא אומרת שלאורך כל הרח' תהיה חזית מסחרית. ישנה מחשבה כוללת לכל הציר של הרחוב וכן ולרחובות החוצים המשמעותיים כדוגמת לה גווארדיה. לרחוב יש תפקיד אחר. אורלי אראל: יש תכנית שאושרה לרובע 9.

אודי כרמלי: לגבי תמהיל הדירות הם יחסית קצת יותר גדולים משאר הפרויקטים והתמהיל המנחה הוא תמהיל אצבע 20 60 20. אני מזכיר שבכל מקרה צריך לקדם כאן תב"עות מפורטות אשר בהן ייקבעו התמהילים המדויקים. 60% המסה המרכזית נעה סביב הממוצע 3, 4 חדרים שהם המצרך הכי חסר בשכונה. והבעיה המרכזית חברה' צעירים שמגיעים ליד אליהו ברגע שיש להם ילד אחד שניים הם נאלצים לברוח לראשון לציון. מעבר ל60% יש 20% דירות קטנות של 50 מ' ועוד 20% דירות גדולות בערך 120-130 מטר.

דורון ספיר: ומה עם דירות סטודיו?

אודי כרמלי: אין לנו בעיה עם דירות כאלו רק שלא יהיו יותר מידי כי יש הרבה דירות חדר לאורך רחוב לה גווארדיה.

אורלי אראל: תמהיל הדירות המדויק יובא לוועדה באופן מפורט.

דורון ספיר: אפשר להזכיר לנו שיישקל נושא של דירות סטודיו.

ראובן לדיאנסקי: במסגרת הזכויות שהיום יקבל ויתרת הדירות שהוא יקבל, מדוע שלא נכניס את נושא דיור בר השגה.

אודי כרמלי: יש כאן משוואה פשוטה. פרויקטים כאלה אשר בהם אנו משלשים זכויות אנחנו צריכים לייצר הפרשות ציבוריות ועושים זאת מאוד במשורה. אלו באים לידי ביטוי במתווים שונים כגון בניה מרקמית שפויה אשר עלויות האחזקה שלהן זולות וכן תוספת שטחים לכיתות גני ילדים.

ראובן לדיאנסקי: יש היום 26 יח"ד בחלקה גדולה וע"פ התוכנית במוצעת יהיו 96 דירות תהיה כאן תוספת בערך של 70 דירות מדוע לא נכיל הגדרה של דיור בר השגה.

אורלי אראל: בעקבות תיקון 101 לחוק ישנה בעיה עם הגדרת דיור בר השגה. הגדרתו שונה מהגדרת מועצת העיר ועל כן אנחנו צריכים לשנות את ההגדרה.

דורון ספיר: הועדה פונה למנכ"ל העיריה לפעול וליצור כלים שיחידות התמורה שנמצאות בבעלות העיריה יהיו ביעוד של יחידות דיור בהישג יד.

אהרון מדואל: אני מבקש להכניס במסגרת התב"ע ולקבוע שיהיה תסקיר חברתי מבחינת הפינני בינוי. אודי כרמלי: התב"ע הזו היא תוכנית מסגרת, התב"עות המפורטות שיהיו יהיו מחויבות לתסקיר חברתי שאז תדע מה הפתרון כי היום אתה לא יודע מה הפתרון לכל בנין, וכך יהיה חלק מהתוכנית המפורטת. אהרון מדואל: שמשמך המדיניות לתסקיר החברתי יובא לדיון בוועדה המקומית כי אנחנו עדין לא יודעים מהו וצריך לדון בו. אורלי אראל: כחלק מהדיון לתוכנית המפורטת.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

עריכת תסקיר השפעה חברתי יהיה תנאי לדיון להפקדה בוועדה המקומית בתכנית מפורטת המציעה מתווה לפנינו בינוי.

משתתפים: דורון ספיר, שלמה מסלוואי, ראובן לדיאנסקי, קרנית גולדווסר, מיכאל גיצין, ארנון גלעדי, אהרון מדואל.

דיווח על הפיכת סמכות לתכנית + אישור להפקדה – שינוי סמכות הדיון בתכנית

לאור הכרזה על סמכויות הועדה המקומית לדון בתכניות פינני בינוי כהגדרתם בסעיף 33א' לחוק התכנון והבניה ובהמשך לאישור והודעת לשכת התכנון המחוזית כי התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית חוזרת התכנית לאישור הועדה לצורך הפקדת התכנית.



תאריך: כ"ה ניסן תשע"ז
03 מאי 2016
אסמכתא יוצא: 2016-000253

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)	
מספר התכנית תא/מק/4123	שם התכנית עיבוי בינוי לה גוארדיה מזרח	מגיש התכנית ועדה מקומית	עורר התכנית אדרי' דוד גלור
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		(ב)	
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות (מה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> 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 ללא שורה			
(ג)			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת 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 type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסל הסעיף יהיה חשופה לכרטיזציה	החוקים העליונים בהם התכנית התכנית	החוקים העליונים בהם התכנית התכנית
עיבוי המבנים או מינוי בינוי מבני המגורים החלים בתחום התכנית. קביעת הוראות לתוספת שטחו מסחר בתוכם התכנית בקומת הקרקע ובתוכם לרוב לה גוארדיה. החזית לפיתוח ולניווטק השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים. זיקף הכולל של זכויות הבניה העל קרקעיות בהלופת מינוי בינוי היו 204,000 מ"ר (עיקרי ושירות על קרקע). זיקף הכולל של זכויות הבניה העל קרקעיות בהלופת עיבוי בינוי היו 98,500 מ"ר (עיקרי)	1)(2)(א)62	א. תוספת של 8-15 קומות 2. שינוי קווי הבניה והוראות הבניה כמפורט בסכ"ל 5.	איחוד מגרשים שלא בהסכמת בעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של יעד הקרקע.
איחוד מגרשים שלא בהסכמת בעלים	א)(א)62	1. הקמת מבנים בגובה 8-15 קומות	
קביעת הוראות בינוי ועיצוב	א)(א)62	1. תוספת של כ-720 יחידות דיור לסך יחיד המאושר.	

ש"ד בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, סלחון : 7247262 - 03, קסס : 7241949 - 03, אתר : www.tel-aviv.gov.il



תאריך: כ"ה ניסן תשע"ז
03 מאי 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000253

<p>שינוי צפיפות המגורים מכ-8 יחיד לדונם לכ-25 יחיד לדונם במתווה עיכוי בינוי. שינוי אפיונות המגורים מכ-8 יחיד לדונם לכ-32 יחיד לדונם במתווה פינוי בינוי.</p> <p>2. קביעת תמהיל מגוון ליחיד כשטח ממוצע של כ-80 מ"ר.</p> <p>3. קביעת שטח ממוצע עבור תמהיל יחיד (שטח עיקרי).</p>		
--	--	--

תצהיר תחילומות (ד)			
<p>בדקתי את סוגיית חסמכות של תוכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, ומחקו את המיותר (כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	052082013		6/5/16
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389769		4.5.2016

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לוועדה להפקיד את התכנית

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

בישיבתה מספר 0012-16ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

איל רונן : לה גרדיה - מדובר בתוכנית שהחלה בסמכות מחוזית. בעקבות הסכמת הועדה המחוזית להעביר את התכנית לסמכות הועדה המקומית, מובאת התכנית לדין להחלפת סמכות והחלטה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7335 בעמוד 9539 בתאריך 05/09/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/09/2016	העיר
01/09/2016	ישראל היום
02/09/2016	The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב לה גוארדיה 38 תל אביב - יפו 6731106	סטלה אבידן
רחוב מוריה 4 רמת גן 5238130	רונית רנטה אלפרין
רחוב בת ציון 3 תל אביב - יפו 6722720	שרה מילוא
רחוב לה גוארדיה 49 תל אביב - יפו 6722105	אורי גורדון
ת.ד. 9418 תל אביב - יפו 6109301	שטאובר אפרים
רחוב עמק איילון 49 תל אביב - יפו 6722400	אלברטו לאטס
רחוב הפלמ"ח 11 תל אביב - יפו 6706523	רחל לוינגר
ראול ולנברג 18 רמת החייל תל אביב 6971915	עו"ד עפרה כהן

1	סעיף בהתנגדות	התנגדות מס' 1 תושבי יד אליהו - נציגה סטלה אבידן תצהיר: עו"ד נדב צימרמן	מענה:
1.1	1.1	זכויות במקרקעין על ידי הפקדת התכנית נמנעת האפשרות של הדיירים לממש זכותם לתמ"א 38	חשוב להדגיש: לתכנית 2 מסלולים: חיזוק/עיבוי ופינוי/בינוי. תמ"א 38 תהיה על-פי המסלול הראשון. זכות בעלי הנכסים למסלול חיזוק תמומש על-פי הנחיות התכנית. האפשרות להוצאת היתרים מכוח תמ"א 38 מפורטת בתכנית זו ע"ס סעיף 23. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
2.2	2.1	איחוד וחלוקה על ידי קביעת מגרשים והוראה לאיחוד מגרשים למימוש הבניה, ללא הכנה בפועל לכך (טבלאות איחוד וחלוקה) ייווצר מצב שיקשה על מימוש התכנית	מתאפשר לבעלי הזכויות ללא התארגנות עם בעלים נוספים הוצאת היתרי בניה במסלול עיבוי בינוי במסגרת תכנית זו. חלופת פינוי-בינוי מצריכה איחוד של 3 חלקות טיפוסיות. איחוד זה יעשה באמצעות תכנית מפורטת ולכן מוקדם להכין טבלאות איחוד וחלוקה בשלב זה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
3.3	3.1	תנועה ותחבורה "הנחות תשתית תנועה ותחבורה שלא ניתנות למימוש בפועל בחלופת עיבוי. טענה א': דרישה ל 4 מסלולי כלי רכב, מדרכה, שביל אופניים וחזית מסחרית עם קולונדות לא אפשרית בחלופת עיבוי בינוי. טענה ב': כניסה למתחם ולחניות מהרחובות האחוריים לא ניתנים לביצוע בחלופת עיבוי"	טענה א'- החתך ברחוב לה גוורדיה אכן אפשרי בחלופת עיבוי בינוי עם השלמת בנייה בכל המתחמים. טענה ב'- כניסות לחניות מרחובות אחרים ניתנים לביצוע כפי שמוצג בנספח התנועה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
4.4	3.1 ז'	בינוי, צפיפות והיתכנות כלכלית בפועל רק חלופת פינוי היא ברמת מימוש. חלופה זו תביא לשינוי מהותי למרקם השכונתי הקיים כיום. ציפוף מ- 8 יח"ד לדונם ל- 25 יח"ד לדונם מספיק. השינוי ל- 40 יח"ד לדונם הוא מוגזם. בהשוואה לפרויקטים דומים ברמת אביב.	ציפוף הבינוי תואם עקרונות התכנון והתחדשות השכונה ותואם תכנית מתאר, תא/5000. הבדיקה הכלכלית תומכת בהיתכנות הבינוי לחלופות אלו. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
5.5	ח.6-1	תמורה לבעלי נכסים תמורה עד 25 מ"ר, אין התייחסות לתוספות אחרות כגון מרפסות שמש, מחסנים, חניות צמודות תוספת 25 מ"ר אמורה להיות המינימלית לא המקסימלית. מדוע הגבלה בתקנון האם 25 מ"ר ברוטו או נטו. האם השטח כולל ממ"ד? מרפסות שמש כתמורה לאובדן שטחים ירוקים אין הגנה לקבלת חניה צמודה ומחסן אין דרישה להעביר זכויות דיירים בתב"ע לצורך קבלת היתר בניה ואכלוס.	מוצע להסיר התייחסות להיקף התמורה בהוראות התכנית. היקף התמורה הינה סוגיה שבין יזם הביצוע לבין בעלי הנכסים. <u>הערה: עמדת הועדה המקומית לעניין התמורה הראויה הסבירה ליח"ד קיימת הינה תוספת שבין 0-25 מ"ר.</u> מומלץ: לקבל ההתנגדות בחלקה.
6.6	ט'	תמהיל דירות התמהיל בסי' 6.7 לא מעצים את האזור על ידי משיכת אוכלוסיות חזקות יותר. 60% דירות בגודל 90 מ"ר יש מספיק בשכונה.	הוראות התכנית אינן קובעות את גודל הדירות אלא מאפשרות תמהיל מגוון אשר תדונה בוועדה המקומית לעת הוצאת היתרי בניה. בפינוי בינוי יקבע התמהיל במסגרת תכנית מפורטת- תמהיל מגוון. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
7.7	י.9-1	אי תאימות הבינוי ליכולת הכלכלית של תושבי השכונה דמי תחזוקה בחלופת עיבוי בינוי צפויים להיות גבוהים 700 ש"ח לחודש. דמי תחזוקה בחלופת פינוי בינוי במגדלים צפויים להיות גבוהים - 1500 ש"ח לחודש. הרכב האוכלוסייה הנוכחי - אינה אמידה. ריבוי משקי בית קטנים. אינם מעוניינים להגדיל את שטח דירתם ואת הוצאות המחיה שלהם. התכנון המוצע לא תואם יכולות וצרכי אוכלוסייה קיימת.	הערכת תשלום תחזוקת הבית המשותף אינה תואמת את הנתונים המוכרים כיום בשוק. הבטחת תחזוקה השטחים המשותפים לטווח קצר וארוך עבור בעלי הנכסים הקיימים שתעשה במסגרת הסכם להבטחת קרן הונית עם עת"א או כל מנגנון אחר שיימצא ללא הגדלת היקף השטחים בתכנית. הועדה המקומית ניסתה וממשיכה לפעול לקביעת מנגנון להבטחת השטחים המשותפים באמצעות הקצאת שטחים מניבים (יח"ד, שטחי מסחר וכד') אולם הנושא טרם הוסדר בחקיקה ראשית ואינו מקבל את אישור הועדה המחוזית. מוצע

<p>לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת הסכם עם עת"א לעניין זה. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>			
<p>לאור היקף יח"ד במבנה משותף והדרישות לניהול ותחזוקת שטחים אלו (מרתף, חניות, מערכות, פינוי אשפה וכיו"ב) תידרש חברת ניהול ולא ועד בית המסתמך על התנדבות. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>אי תאימות הבינוי ליכולת הכלכלית של תושבי השכונה הסרת סעיף הדורש חובת ניהול בית משותף באמצעות חברת ניהול</p>	<p>10.י</p>	<p>8.</p>
<p>הדרישה לדו"ח חברתי הייתה בהחלטת הועדה להפקדה. דו"ח זה יוגש לפני אישור תכנית מפורטת. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>אי תאימות הבינוי ליכולת הכלכלית של תושבי השכונה הגשת דו"ח חברתי בעת הגשת תכנית הריסה ובניה - דרישת המתנגדים היא להגישו לעת הפקדה ולא רק לעת הגשת תכנית הריסה ובניה.</p>	<p>11.י</p>	<p>9.</p>
<p>נספח התנועה הינו נספח מנחה לתכנית והינו חלק ממסמכי התכנית. צפי הגידול במרקמי המגורים בשכונת יד אליהו והן היקפי הבינוי לתעסוקות בדופן נתיבי אילון נבחנו במסגרת מודלים תחבורתיים לתכנית המתאר. בימים אלו נערכת בדיקה תנועתית תחבורתית אשר דגשה הינם תחבורה ציבורית, מערך המרחבים להולכי הרגל, מסלולי רכיבת האופניים ומענה לתחבורה פרטית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>תנועה ותחבורה לא הופקדו מסמכים נלווים, התכנית מעמיסה על הכבישים הן מבחינת תוספת יח"ד והן מבחינת מסחר. במרחב מקודמות תכניות התחדשות נוספות. הרחובות האחוריים לא יכולים לקלוט את מסת התנועה שתעבור דרכם. ציר לה גוורדיה משרת גם ערים סמוכות - גבעתיים ורמת גן.</p>	<p>יא.6-1</p>	<p>10.</p>
<p>הוראות תכנית המתאר תא/5000 בנספח העיצוב העירוני מחייבות הקמת חזית מסחרית כמו גם מסמך המדיניות למרכז רובע 9. חשיבות החזית המסחרית בלב השכונה ויצירת רחוב עירוני פעיל עומדת בבסיס התחדשות השכונה ותואמת את עקרונות התכנון לעירוב שימושים. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	<p>התנגדות להקמת חזית מסחרית דורש שטחי תפעול גדולים, עשוי להביא למטרדים סביבתיים רעש פסולת מטרדי ריח, פריקה וטעינה חזית מסחרית מנוגדת למרקם הקיים. לתושבי השכונה יש כיום נגישות גבוהה למרכזים מסחריים סמוכים. חזית מסחרית תביא לפגיעה בשטחים ירוקים</p>	<p>יב.1 יב.3</p>	<p>11.</p>
<p>סוגיות איכות הסביבה והשפעות הבינוי החדש כחלק מהנחיות העירוניות לעת הוצאת היתרי בניה ו/או במסגרת תכניות פינוי בינוי מפורטות. נערך סקר עצים מפורט והמשך התכנון יעשה לפיו. מוצע לקבוע כי נפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו"ב ועומק מינימלי של 1.5 מ'. מוצע: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>איכות סביבה ובניה ירוקה אין התייחסות לבדיקת זיהומי גז קרקע חסימת כיווני אויר ואור שמש לפי חלופות בינוי מוצעות לעיבוי ולפינוי. בניית רצף מרתפים ימנע בית גידול איכותי, יפגע בעצים לשימור, לא יתאפשר חלחול מים אין פתרונות לרעש וזיהום אוויר שחוזיים להיווצר. עקירת עצים ותיקים תגדיל רמת זיהום אויר.</p>	<p>יג.6-2</p>	<p>12.</p>
<p>חוסר שקיפות - כל מסמכי התכנית פורסמו כחוק, נשלחו לכל פונה, הוצגו בפני התושבים ועותק הושאר לעיון הציבור "בבית להתחדשות עירונית" הממוקם בשכונת יד אליהו. חוסר בהירות - מוצע לחדד במסמכי התכנית את ההפרדה בין החלופות השונות (לרבות בטבלה 5) לעניין עיבוי ולעניין פינוי בינוי בנפרד. שיתוף ציבור - התקיימו מפגשי ציבור והליך שת"צ כחלק מקידום התכנית ובאופן התואם את הנחיות משהב"ש ועת"א. אופן שמירת המרקם השכונתי נעשית באמצעות בינוי נמוך יחסית יצירת מעברים לתושבי השכונה ויצירת בתי גידול</p>	<p>הערות למסמכי התכנית טענה לחוסר שקיפות - מחסור במסמכי תכנית ללימוד התכנית לעומק. חוסר בהירות - הוראות התכנית לא מסייעות בפירוש כ"א מהחלופות. לא ברור למה טבלה 5 מתייחסת. שיתוף ציבור, בהליכי שיתוף ציבור שנערכו לתכניות אחרות הובהרה התנגדות התושבים למסחר בשכונה מצד התושבים. התושבים התנגדו לצפיפות היתכנות כלכלית הזויה ואין ביטוי לכך בתכנית.</p>	<p>יד.4-2</p>	<p>13.</p>

איכותיים לעצים. היקפי הבינוי והמנגנונים הכלכליים יאפשרו לאוכלוסייה לשוב ולהתגורר בשכונה. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית וטבלה 5.			
היות והתכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 או לא רואים צורך בקביעת מועד לפקיעת התכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	טו.	14.	סטייה ניכרת דרישה להוסיף דרישה להוספת סעיף שיקבע מועד פקיעת התכנית באם לא הוגש היתר בניה. במידה וניתן היתר בניה אך לא הוחל בעבודה במועד הקבוע בחוק ותוקף ההיתר יפוג- תבטל התכנית.
מומלץ לצרף את הדוח הכלכלי כמסמך רקע, שאינו חלק ממסמכי התכנית. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.	ט.	15.	דוח כלכלי דרישה לקבלת מסמכי ניתוח כלכלי. התנגדות ליחס 5:1 ודרישה להפחתה של 3:1.

מענה:	התנגדות מס' 2 תושבי בית אורן נציגת רונית אלפרין תצהיר: עו"ד נדב צימרמן	סעיף בהתנגדות	2
התשתיות התנועתיות המוצעות בתכנית תואמות לביקוש התנועתית של התכנית. בדיקה מערכתית כוללת תיערך בהמשך. דו"ח כלכלי יערך לעת אישור וקידום תכנית מפורטת. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.	צפיפות היתכנות כלכלית הוספת צפיפות / היתכנות כלכלית יח"ד ומסחר ללא תשתית תנועה מתאימה. אין התחשבות בתחזית תכנון לצד השני של רח' בית אורן. התכנית מציעה צפיפות / היתכנות כלכלית גבוהה מידי מ-8 יח"ד לדונם ל-25 בעיבוי ל-40 בפינוי מוגזמת. דרישה לציפוף נמוך משמעותית, התנגדות לגובה בנייני מגורים מוצע.	1. (פתח דבר) 4. א-ט	1.
ראה מענה התנגדות 1 סעיף 13. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	שיתוף ציבור לא התקיים הליך שיתוף ציבור ולא הוטמעו דרישות ובקשות הציבור	2	2.
מדובר בהליך הכרחי, ולא מורכב. יבוצע לפני בקשה להיתר. הקשיים המתוארים קיימים גם במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 לכן התכנית מציעה מסלול היתר לחלקה מאוחדת או איחוד 3 חלקות. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	איחוד וחלוקה התנגדות לאיחוד חלקות בית אורן עם חלקות גדולות מלה גורדיה, איחוד וחלוקה של מספר מגרשים לפי המוצע בתכנית יביא לקשיים במימוש	4-5	3.
התכנית מאפשרת מימוש עקרונות תמ"א 38 חיזוק בניינים בפני רעידות אדמה ומאפשרת תוספת זכויות. זיקת הנאה למעבר הינה עיקרון חשוב לתכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	זכויות במקרקעין מניעת קידום חידוש בניינים לפי הקבוע בחוק ולפי תמ"א 38. הגבלת התושבים רק לתמ"א 38/1א (סעיף 6.13). התנגדות לרישום זיקת הנאה למעבר בין לה גורדיה לבית אורן כתנאי להיתר.	6	4.
לה גורדיה 56 ובית אורן 9 זהו אותו מגרש. המגרש כלול בתחום התכנית אך אין לגביו הוראות נוספות על המצב הסטטוטורי המאושר. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	בינוי דרישה להבהרה לבינוי ויעוד מוצע בבית אורן 9 ולה גורדיה 56.	1	5.
מיקום הכניסות והיציאות נבחר לאחר שנבדקו ולא נמצאו אפשרויות כניסות מרחובות אחרים בתיאום עם אגף התנועה	תנועה ותחבורה התנגדות לפריקה וטעינה וכניסה ויציאה לחניונים. מרחובות אחוריים.	ב.2, ג.2, ה', ז.	6.

<p>של העירייה. רוחב 9 מ' יאפשר מעבר לכלי רכב פרטי ומסחרי. במסגרת תכנון מפורט ניתן להסדיר זיקות הנאה מערכתיות להולכי רגל. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>גם לאחר הפקעה - רח' 9 מ' צר ולא יתאפשרו השימושים של הולכי רגל ותנועת כלי רכב כבדים לצרכי מסחר. סיכון הולכי רגל. רדיוסי סיבוב לכלי רכב כבדים בכניסה לחניונים. דרישה להעביר פריקה וטעינה וכניסה ויציאה לחניונים לרחובות אחרים. הרחבת הרחוב ע"י הפקעה יחד עם קו בניין 0 לא אפשריים.</p>		
<p>קו בניין 0 נכון לכיוון רחוב בית אורן ועמק איילון רק בחלופת עיבוי. אין מניעה לתכנון בקו בניין 0, במיוחד שמדובר במקרה זה בממד הצר של הבניין. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>זכויות במקרקעין התנגדות להפקעה ולרישום זיקת הנאה</p>	2.2, 1.2	.7
<p>הוראות תכנית המתאר תא/5000 בנספח העיצוב העירוני מחייבות הקמת חזית מסחרית כמו גם מסמך המדיניות למרכז רובע 9. חשיבות החזית המסחרית בלב השכונה ויצירת רחוב עירוני פעיל עומדת בבסיס התחדשות השכונה ותואמת את עקרונות התכנון לעירוב שימושים. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>חזית מסחרית התנגדות לחזית מסחרית</p>	4-5, 2.2	.8
<p>התכנית אינה מקצה קרקע לצרכי ציבור. התכנית כוללת הנחיות, כנדרש על פי תכנית המתאר של העיר תא/5000, של שילוב שטחי ציבור בנויים בתוך מבנים. ההחלטה הסופית על הכללתם תהיה בעת ההפקדה של תכניות מפורטות. בנוסף, פתרונות להורדת ילדים למוסדות ציבור ניתנים בתחום הרחובות הסמוכים ויפורטו בתכנון המפורט. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>צרכי ציבור התנגדות למתן אפשרות לפי ס' 4.1.1 לבניה בקומות הקרקע ברחובות האחוריים של מבני ציבור. בתכנית אין פתרון לתשתית כבישים הולמת לשליחת ואיסוף ילדים ממוסדות ציבור. הקצאת חניות. יצירת מטרדי רעש. דרישה לפתרון מחוץ לבנייני המגורים.</p>	3.א-ה	.9
<p>הבינוי המוצע כולל בניה לגובה 8 קומות. אכן גובה זה יוצר צל גדול מזה הנוצר על ידי בניינים בגובה 3 קומות. לנושא דמי אחזקה ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף 7. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>איכות הסביבה ובניה ירוקה הבינוי המוצע יצור חסימת אור ויצירת הצללה במשך רוב שעות היום. הבינוי המוצע ידרוש דמי אחזקה גבוהים.</p>	5, 2.4	.10
<p>ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף מס' 14. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>סטייה ניכרת דרישה להוספת סעיף שיקבע מועד פקיעת התכנית באם לא הוגש היתר בניה. במידה וניתן היתר בניה אך לא הוחל בעבודה במועד הקבוע בחוק ותוקף ההיתר יפוג - תתבטל התכנית.</p>	7. (סיכום)	.11

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 3 תושבי יד אליהו(פעילים בשכונת יד אליהו) נציגה שרה מילוא תצהיר: עו"ד נדב צימרמן</p>	<p>סעיף בהתנגדות</p>	<p>3</p>
<p>התחדשות משמעות שנינו. התכנית מאפשרת עיבוי או פינוי בינוי, לעניין 77/78 הני"ל נעשה לטובת קידום תכנית מפורטת. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>כללי התנגדות לשינוי אופי הבינוי של מהנדס יעקב בן סירה ברח' לה גוורדיה. התנגדות ל- 77-78 שהוכרז על לה גוורדיה (מספרים אי זוגיים). התנגדות לשינוי אופי השכונה.</p>	<p>ד. 10-1 ה. 5-3 ו. 11-8</p>	<p>.1</p>

הנגישות הקיימת כיום מותנה בשימוש ברכבים פרטיים והינה אילוץ. שילוב מסחר בסמיכות למגורים מציע שיפור איכות החיים. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	התנגדות לחזית מסחרית תושבי השכונה יש כיום נגישות גבוהה למרכזים מסחריים סמוכים; התנגדות להקמת מסחר בכללותו; צפי לכישלון המסחר לפי ניתוח ד"ר לרמן.	ה.2, ו.4-2, ו.6-7	2.
הנתונים אינם מדויקים, המכפיל אינו 5: 1 ולא נלקחו בחשבון היקפי בינוי כה נרחבים. היחס מגיע עד ל- 3.8: 1. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	צפיפות/היתכנות כלכלית התנגדות לצפיפות / היתכנות כלכלית דיוור 5: 1 והוספת אלפי מ"ר מסחר. השוואה לצפיפות / היתכנות כלכלית המוצעת בתכניות ברמת אביב. שם מוצע צפיפות / היתכנות כלכלית של 3: 1	ה.6, 7-4 בסיכום ומסקנות	3.
ראה מענה התנגדות 1 סעיף 13. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	שיתוף ציבור לא נעשה שיתוף ציבור מול עזרה וביצרון	ה.7-8	4.
ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף 2. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה של מספר מגרשים לפי המוצע בתכנית יביא לקשיים במימוש.	ה.9	5.
התנגדות לא ברורה. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	תנועה ותחבורה אין תאימות בין הוראות התכנית לנספח התנועה.	ה.10	6.
לאור המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי המענה יקבע בתכנון מפורט. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	צרכי ציבור התנגדות לשילוב שטחי מסחר ותעסוקה מבני ציבור וחינוך בתוך בנייני המגורים.	ו.5	7.
תכנון מפורט של הרחובות ייתן מענה ויציג הסדר בטיחותי עבור הולכי הרגל וכלי הרכב. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	תנועה ותחבורה התכנית מעמיסה על הכבישים הן מבחינת תוספת יח"ד והן מבחינת מסחר. סיכון ילדים ברחובות הפנימיים	ו.6	8.
חשוב להדגיש: לתכנית 2 מסלולים: חיזוק/עיבוי ופינוי/בינוי. תמ"א 38 תהיה על-פי המסלול הראשון. זכות בעלי הנכסים למסלול חיזוק תמומש על-פי הנחיות התכנית. האפשרות להוצאת היתרים מכוח תמ"א 38 מפורטת בתכנית זו ע"ס סעיף 23. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות	זכויות המקרקעין על ידי הפקדת התכנית נמנעת האפשרות של הדיירים לממש זכותם לתמ"א 38	8-13 בסיכום	9.

מענה:	התנגדות מס' 4 בעלי זכויות/מיופי כוח שדירתם נכללת בתחום המתחם נשוא התכנית. נציג אורי גורדון תצהיר: עו"ד אטל סרג'	סעיף בהתנגדות	4
מומלץ לעדכן את מסמכי התכנית על מנת שתהיה בהירות בין החלופות. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.	הערות למסמכי התכנית הערות לחוסר בהירות במסמכי התכנית בין חלופת עיבוי לחלופת פינוי.	1. א-ד	1.
ראה מענה בהתנגדות מס' 1 סעיף מס' 11. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	חזית מסחרית התנגדות להקמת חזית מסחרית. דורש שטחי תפעול גדולים, עשוי להביא למטרדים סביבתיים רעש פסולת מטרדי ריח, פריקה וטעינה. פלישת פעילות לשפ"פ. דרישה להגדרת סוג המסחר בכדי למנוע מסחר בעל אופי מטרדי. מטרות המסחר - לשירות הדיירים	2. א-ה	2.
לאור המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי	צרכי ציבור	3	3.

המענה יקבע בתכנון מפורט. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	התנגדות לשילוב מבני ציבור וחינוך בתוך בנייני המגורים לפי ס' 4.1.1. בתכנית אין פתרון לתשתית כבישים הולמת לשליחת ואיסוף ילדים ממוסדות ציבור. הקצאת חניות. יצירת מטרדי רעש. דרישה לפתרון מחוץ לבנייני המגורים.		
ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף מס' 2. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	איחוד מגרשים התנגדות לאיחוד מגרשים ב-2 החלופות. קיים שוני באופי ובגודל המבנים המוצעים לאיחוד וחלוקה. יצור קושי במימוש התכנית.	4.1.א, 4.2, ג.	4.
ראה מענה התנגדות מס' 2 סעיף מס' 4. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	זכויות במקרקעין מניעת קידום חידוש בניינים לפי הקבוע בחוק ולפי תמ"א 38. הגבלת התושבים רק לתמ"א 38/1א (סעיף 6.13)	4.2.ב.	5.
התשתיות התנועתיות המוצעות בתכנית תואמות לביקוש התנועתי של התכנית. בדיקה מערכתית כוללת תיערך בהמשך. דו"ח כלכלי יערך לעת אישור וקידום תכנית מפורטת. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	צפיפות/היתכנות כלכלית התנגדות לציפוף המוצע בתכנית	5	6.
ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף מס' 7. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.	אי תאימות הבינוי ליכולת כלכלית של תושבי השכונה הבינוי המוצע ידרוש דמי אחזקה גבוהים. הסרת סעיף הדורש חובת ניהול בית משותף באמצעות חברת ניהול. דרישה להוספת סעיף למצוא דרך להפחתת תשלומים לועד בית וארנונה של דיירים קיימים. דרישה למציאת פתרונות (קרן הוגנית; נכס מניב וכו') ליזם כחלק מהוראות התכנית	5,9	7.
במועד אישור תכנית מפורטת יקבע מרווח בין הבניינים. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	בינוי התנגדות להשאיר חופש תכנון למרחק בין בניינים בחלופה פינוי בינוי. דרישה לקבוע מרחק מינימלי של 12 מ'.	6	8.
שטחים בזיקות הנאה שמהווים רצף בלתי נפרד מהשטחים הציבורים וכפי שמסומנים בתשריט מצב מוצע יתוחזקו ע"י עת"א בכפוף להסכם מול אגף נכסים. המרווח בין הבתים הינו בבעלות ובאחריות פרטית. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.	זכויות במקרקעין התנגדות לשפ"פ לפי העקרונות המוצעים בתכנית בטיפול ואחזקה של דיירי הבניינים - הוראה 4.1.2 ס' ג' תת סעיף ח'. אחריות לשטח המדרכות לא צריך להיות של בעלי הזכויות. התנגדות לרישום שטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי 4.1.2 ס' ז' ו-6.3.	7,8	9.
ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף 5. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.	תמורה לבעלי נכסים כיום לדיירים זכות להרחבה ולמרפסות העולה על 25 מ"ר מכפי שמוצע בתכנית כתמורה (לפי תכניות מאושרות 2323 ו-2324). פגיעה לא מיידית בזכות הקניין.	10	10.
קביעת התמהיל נועדה ליצור גיוון באוכלוסייה ועידוד לעירוניות תוססת. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	בינוי התמהיל בס' 6.7 כובל את היזם ובעלי הדירות.	11	11.
התכנית כפופה לתכנית ע-1. מומלץ לאפשר הגדלת שטחים אלו בכפוף לתכניות התקפות ולחוק. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.	תמורה לבעלי נכסים קביעת מרפסות בגודל מינימלי של 12 מ"ר וברוחב מינימלי של 2 מ'. הוספת הוראה בחלופה פינוי בינוי לתכנון מחסנים דירתיים בגודל שלא יפחת מ-6 מ"ר לדיירים קיימים לפי ס' 4.1.2.	12	12.
תקן חנייה יקבע בהתאם לתקן חנייה תקף	תנועה ותחבורה	13.א-ב,	13.

<p>בזמן הוצאת היתרי בניה. אין בסיס להתנגדות לאפשרות מתקני חניה אוטומטיים. בימים אלו מקודמת בדיקה מרחבית לעניין התנועה והתחבורה. מיקום הכניסות והיציאות נבחר לאחר שנבדקו ולא נמצאו אפשרויות כניסות מרחובות אחרים בתיאום עם אגף התנועה של העירייה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>דרישה לתקן חניה שיעמוד על 1:1.8 (מתוכם 0.3 לחנית אורחים). עריכת בדיקה לכך שהקצאות החניה בתכנית תואמות היקפי הבינוי המוצע והשימושים הנלווים (מסחר; צרכי ציבור). עריכת בדיקה למרחקים למערכות תח"צ קרובות. התנגדות למתקני חניה אוטומטיים בחלופת פינוי בינוי. התנגדות לכניסה ויציאה לחניונים מהרחובות האחוריים של התכנית. בחינת העומסים הצפויים לפי הבינוי המוצע (בדיקת היתכנות תחבורתית).</p>	<p>15, 14</p>	
<p>ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף מס' 15. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>היתכנות כלכלית דרישה לקבלת מסמכי ניתוח כלכלי להוכחת הכדאיות הכלכלית של כל מתחם.</p>	<p>16</p>	<p>14.</p>
<p>לנושא פרסום 77/78 ושינוי אופי השכונה ראה מענה להתנגדות מס' 3 סעיף 1. לה גורדיה 56 ובית אורן 9 זהו אותו מגרש. המגרש כלול בתחום התכנית אך אין לגביו הוראות נוספות על המצב הסטטוטורי המאושר. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>כללי התנגדות ל- 77-78 שהוכרז על לה גורדיה (-35 55). התנגדות לשינוי אופי השכונה. דרישה להשלמת מסמכים ומידע ללה גורדיה 56.</p>	<p>17-19</p>	<p>15.</p>

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 5 מתנגדים: שטאובר אפרים וקיי עולש תצהיר: עו"ד נטע סודרסקי</p>	<p>סעיף בהתנגדות</p>	<p>5</p>
<p>התנגדות לא ברורה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>הערות למסמכי התכנית פרסום 77-78 במקביל להפקדת התכנית מצביע על חוסר בתום לב. לטענת המתנגדים - בפועל ניתן להתקדם רק לחלופת פינוי.</p>	<p>2</p>	<p>1.</p>
<p>היקף הבינוי נבחנו במסגרת קידום תכניות ומתאפשרים בהתבססות על תשתיות קיימות. בימים אלו נערכת בחינת ההשלכות התחבורתיות לשכונה. תקן חנייה יקבע בהתאם לתקן חנייה תקף בזמן הוצאת היתרי בניה. מיקום הכניסות והיציאות נבחר לאחר שנבדקו ולא נמצאו אפשרויות כניסות מרחובות אחרים בתיאום עם אגף התנועה של העירייה. חזית מסחרית אינה דורשת מיתון תנועה. חתך הרחוב מתוכנן באופן המיטיב האפשרי. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>תנועה ותחבורה דרישה להכנת בה"ת טרם אישור התכנית. הטענות: עיבוי הבינוי הצפוי במרחב השכונתי, מעבר מערכת תח"צ שיביאו לחסימת נתיבי כבישים והגדלת אזור תעסוקה סמוך יביאו בהכרח להגדלת כלי רכב בשכונה. מחסור בחניות קיים כיום לאורחים, מבקרים, תעסוקה שצפוי להחמיר; תכנון צמתים לקוי במרחב, הרחובות האחוריים לא יכולים לקלוט את מסת התנועה שתעבור דרכם. התנגדות לאפשר כניסות ויציאות רק לרחובות משניים. דרישה לאפשר כניסה ויציאה מלה גורדיה. חזית מסחרית דורשת מיתון תנועה שלא קיים בנספח התנועה. חתך התנועה המתוכנן צפוף וכשיל את החזית המסחרית.</p>	<p>3.א-ה, ח, ו.3, ז.4, א.</p>	<p>2.</p>
<p>הבינוי יקבע במסגרת תכניות עיצוב מפורטות ובמסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. היקפי הבינוי המוצע קשור גם למכפילי הבניה הכלכלית. חזית לה גורדיה נקבעה אחידה לאורכה והיא בגובה ברוטו של 8 קומות. האפשרות לבניה בגובה 15 קומות תאפשר גמישות בבניינים אחרים במתחם. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>איכות הסביבה ובניה ירוקה ובינוי גובה הבינוי הצפוי יביא לתחושת מחנק וצפיפות / היתכנות כלכלית וימנע כניסת שמש לרחוב. הצעת בינוי של המתנגדים 2+4 קומות לכיוון הרחוב ו-8 קומות לכיוון החצרות.</p>	<p>4.ב</p>	<p>3.</p>

<p>פיתוח השצ"פ הסמוך להיכל אינו מהווה תנאי למימוש התכנית. ראה מענה התנגדות מס' 4 סעיף 9. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>צרכי ציבור והכויות במקרקעין התנגדות בנושא חוסר בשצ"פים - דרישה לפיתוח שצ"פ היכל אליהו כתנאי לאישור התכנית. התנגדות לשצ"פ לפי העקרונות המוצעים בתכנית בטיפול ואחזקה של דיירי הבניינים - הוראה 4.1.2 ס' ג' תת סעיף ח'. אחריות לשטח המדרכות לא צריך להיות של בעלי הזכויות, כולל תחזוקה, ביטוח ועמידה בתקן איכות ובטיחות. קיים חוסר לדעת המתנגדים במבני ציבור (מוסדות חינוך, מוסדות קהילתיים). תנאי לאישור התכנית - הגשת תכנית אב למוסדות ציבור</p>	<p>4. א.5, ה, א.6</p>
<p>ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף 7. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>אי תאימות הבינוי ליכולת כלכלית של תושבי השכונה הבינוי המוצע ידרוש דמי אחזקה גבוהים. הסרת סעיף הדורש חובת ניהול בית משותף באמצעות חברת ניהול. דרישה להכנת תכנית חברתית / תסקיר חברתי כחלק ממסמכי התביע שיכלול מתווה למניעת הגירה שלילית של תושבים קיימים.</p>	<p>5. 7</p>
<p>ראה מענה להתנגדות מס' 1 סעיף מס' 11. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>חזית מסחרית התנגדות לחזית מסחרית; צפי לכישלון המסחר לפי ניתוח ד"ר לרמן; דרישה להוספת אלמנטים פיזיים ותכנוניים שיביאו להצלחת המסחר דוגמת מיתון תנועה, חיזוק מעברים ציבוריים וכו'</p>	<p>6. 8</p>
<p>נספח סביבתי יערך לעת קידום תכנית מפורטת במסגרת תכנית עיצוב. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>איכות הסביבה ובנייה ירוקה תנאי לאישור התכנית - הכנת תסקיר איכות סביבה שיבחן את המאפיינים הסביבתיים של רעש, זיהום אוויר, הצללה, רוחות. פתרונות מוצעים - קו חזית נסוג מקו בניין 0.</p>	<p>7. 9</p>
<p>מומלץ לעדכן את מסמכי התכנית על מנת שתהיה בהירות בין החלופות. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>הערות להוראות התכנית חוסר בהירות: הוראות התכנית לא מסייעות בפירוש כ"א מהחלופות. לא ברור למה טבלה 5 מתייחסת.</p>	<p>8. א.10</p>
<p>ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף 5. מומלץ: לקבל ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>תמורה לבעלי נכסים התנגדות לקיבוע התמורות במסגרת פינוי בינוי - 25 מ"ר; גבהים שונים לבניינים חזיתיים ועורפיים; הגבלת גודל החניונים, הגבלת מס' מפלסי חניה.</p>	<p>9. 10.ב-ו</p>
<p>אין בתכנית הפקעה לצרכי ציבור למעט הרחבת רחובות עמק איילון ובית אורן. בסעיף 4.1.1 ד' הועדה המקומית מבטיחה אפשרות לשילוב שטחי ציבור בבניין בחלופות עיבוי. בסעיף 6.3 ו' יש למעשה הפניה לתכנית תא/5000 המאפשרת שילוב שטחי בניה ציבוריים בבניינים. שטחים אלו יקבעו בתכנית מפורטת, אם יהי בהם צורך. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>צרכי ציבור קביעה מראש בתקנון של מיקום ושטח צרכי ציבור.</p>	<p>10. ד.10</p>
<p>מתאפשר לבעלי הזכויות ללא התארגנות עם בעלים נוספים הוצאת היתרי בניה במסלול עיבוי בינוי במסגרת תכנית זו. חלופת פינוי-בינוי מצריכה איחוד של 3 חלקות טיפוסיות. איחוד זה יעשה באמצעות תכנית מפורטת ולכן מוקדם להכין טבלאות איחוד וחלוקה בשלב זה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>איחוד וחלוקה התנגדות לאיחוד מגרשים ב-2 החלופות. קיים שוני באופי ובגודל המבנים המוצעים לאיחוד וחלוקה. יצור קושי במימוש התכנית.</p>	<p>11. ז.10</p>
<p>בחלופות עיבוי מחושב השטח המסחרי במגרש ל-160 מ"ר, ובחלופת פינוי בנוי ל-</p>	<p>חזית מסחרית דרישה להגבלת שטחים מסחריים עד 150 מ"ר</p>	<p>12. ח.10</p>

ליחידת מסחר / עסק	120 מ"ר. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
-------------------	--

מס' סעיף בהתנגדות	התנגדות מס' 6 בעלי הדירות בבנינים קיימים לה גוורדיה 36-46 נציגה עו"ד עפרה כהן- עמית פולק מטלון ושות' בעלי דירות בבנינים קיימים לה גוורדיה 36-46 (חוכרים של חלקות 23-19) תצהיר: עו"ד נאוה גינת	מענה:
13. 6-7	הוראות התכנית התאמת הוראות התכנית המופקדת להוראות התכנית המפורטת (לפינוי בינוי) המקודמת בוועדה המקומית בנושאי - היקף זכויות הבניה; צפיפות / היתכנות כלכלית; תמהיל דירות; מספר קומות מרתף	היקפי הבינוי לעניין פינוי בינוי ועיבוד בינוי תואמים את המדיניות התכנונית ועומדים בבחינה הכלכלית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
14. 4.5,7	זכויות במקרקעין רישום זיקות הנאה - דרישה לקביעת השטח המקסימלי בתקנון התכנית.	שטחי ההפקעה וזיקות ההנאה יקבעו בתכנית המפורטת. מומלץ: לדחות סעיף ההתנגדות.
15. 4.6,7	צרכי ציבור דרישה לציין במסמכי התכנית היקף ההפקעה לצרכי ציבור; פירוט השימושים הציבוריים; דרישה ששטח לצרכי ציבור לא יעלה על 400 מ"ר	ראה מענה התנגדות מס' 5 סעיף 10. מומלץ: לדחות סעיף ההתנגדות.
16. 7.4,7	תנועה ותחבורה דרישה להוספת סעיף שיאפשר גמישות תכנונית בעת מימוש זכויות. בתכנית המפורטת נקבע כי "שינוי לא מהותי בהסדרים אלה (הסדרי תנועה, חניה, פריקה וטעינה) לא יהווה שינוי לתכנית זו". מבוקש להטמיע הוראה בתקנון התכנית המופקדת.	סעיפים אלו מתאפשרים בתכנית מפורטת. מומלץ: לדחות סעיף ההתנגדות.
17. 8.1	הערות למסמכי התכנית חוסר בהירות בחלופת פינוי בינוי לנושא איחוד מגרשים. האם מגרש גדול חייב לבוא עם מגרשים קטנים?	מומלץ לעדכן את מסמכי התכנית על מנת שתהיה בהירות בין החלופות. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.
18. 8.2	חזית מסחרית התנגדות לחזית מסחרית. במידה ולא תבוטל החזית המסחרית - דרישה להגדרת סוג המסחר בכדי למנוע מסחר בעל אופי מטריד. מטרת המסחר - לשירות הדיירים	ראה מענה להתנגדות מס' 1 סעיף מס' 11. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
19. 8.3	הערות למסמכי התכנית התאמת הוראות התכנית המופקדת להוראות תא/5000, ביחס לגמישות בקביעת הרח"ק - תוספת רח"ק 1 (לפי התנגדות מהנדס העיר).	היקף הזכויות בתכנית המתאר הינו מרבי, מותנה ומוקנה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
20. 8.4	איכות הסביבה ובניה ירוקה העתקת עצים - דרישה כלכלית מהותית שעלולה לפגוע ברווחיות וכדאיות פרויקטים. שימור עצים-משליך על תכנון מרתפים (הוספת קומות). דרישה להוספת סעיפים מקלים בהוראות התכנית.	העתקת עצים בודדים זולה בהרבה מהמתואר בסעיף והשפעתה כלכלית על הפרויקט מוגבלת (ביחס לרווחיות היזם). עפ"י תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, ובהמשך לתפישתו, הזכויות הנוספות לכריתת עצים צריכות להישאר בידי פקיד היערות. בהקשר זה מומלץ סייג- עצים ייחודיים המשליכים על ביצוע המרתפים יסומנו להעתקה ולא לשימור. במידה ולא ניתן לשמור את העצים, היזם יפצה כספית בהתאם לערך העץ שהוגדר ע"י האגרונום, בסכום מירבי של 150,000 ₪, אשר ישמש לנטיעות חדשות בשכונה/מתחם. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.

<p>ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף מס' 7. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>אי תאימות הבינוי ליכולת כלכלית של תושבי השכונה הבינוי המוצע ידרוש דמי אחזקה גבוהים. דרישה להוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה המוצעות לסיוע בתחזוקת שטחים משותפים. דרישה למציאת פתרונות (הקצאת מגרשים; נכס מניב וכו') כחלק מהוראות התכנית</p>	<p>8.5</p>	<p>.21</p>
<p>למיטב הבנתנו סעיף ההתנגדות מתייחס להערה ג' בטבלה 5 -"הועדה המקומית ראשית לחייב העברה של עד 500 מ"ר משטח שרות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי". מדובר בתכנית שאינה כוללת תכנון מפורט ולפיכך נכון להשאיר גמישות לעת התכנון המפורט. גמישות זו אין בה בכדי להשפיע על התוצר האדריכלי ונפח הבינוי ולכן, אין בסעיף זה כל פגיעה. מומלץ: לדחות סעיף ההתנגדות.</p>	<p>זכויות במקרקעין דרישה לבטל העברת שטח שירות על קרקעי לשטח שירות תת קרקעי.</p>	<p>8.6</p>	<p>.22</p>

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

מוצע לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדראפט לעיל ועל עריכת המסמכים בהתאם.

1. הכנת תסקיר חברתי לפני דיון להפקדה לתכנית מפורטת מכוח תכנית זו.
2. ממליצים לקבל את ההתנגדויות במלואן ובחלקן כמפורט במענה להתנגדויות מעלה.

בישיבתה מספר 0007-17ב' מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן משמשת מהנדס העיר.
שמואל גפן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

איל רונן: התוכנית במסלול עיבוי בינוי ופינוי בינוי חלה על 21 מבני שיכונים ביד אליהו לאורך לה גרדיה. מציג קווים כללים לגבי התוכנית שהופקדה על ידי מצגת.

דיון בהתנגדויות

שרה מילוא: מייצגת את חלק מתושבי השכונה. מציגה את ציביון שכונת יד אליהו ע"י מצגת. הסיכום הוא שכונה שהיוותה מודל לבניה בכל הארץ. איך יכולים חברי הועדה לאשר שינוי כזה? האם רשאית הועדה לשנות את אופייה של השכונה בצורה כה קיצונית לאחר שהיה שיתוף ציבור שתוצאותיו נעלמו כלאחר יד?

סטלה אבידן: אני מביאה לכאן את אי הדיוקים שהועלו בסדר היום. זו לא תוכנית מפורטת מאחר כמתנגדים אין לנו שום כלי מדידה לבדוק את התוכנית מפורטת. בתוכנית כתוב רח"ק 4 ובסדר יום כתוב 3.5 רח"ק. בתוכנית כתוב 63 דונם בדראפט כתוב 64 דונם. בעלות-בתוכנית כתוב בעלות וזימות ע"י עיריית ת"א וחלמיש ובדראפט כתוב בעלי עניין, הבעלות היא פרטית ועיריית ת"א. חזית מסחרית - בתהליך שיתוף ציבור לתוכנית האב הייתה התנגדות לחזית מסחרית. ובעקבות ההתנגדות העירייה הכניסה את הנושא בתוכנית המתאר, הדבר נוגד כל דמוקרטי. כתוב בהוראות התכנית תשריט, אולם לא ברור על איזה תשריטים, אין תשריטים והתמונה שרואים היא לא נכונה, אין גינות ומתכננים גינות על הגגות. אנחנו בעד התחדשות עירונית אבל לעלות עם הנכד שלי לגג בשביל גינה המצב בלתי אפשרי.

אי דיוקים בטבלאות בעיבוי מגדילים את מס' הדירות מ-18 ל-50 ומ-26 ל-62 איך הרח"ק ואחוזי הבניה לא משתנה. גם בפינוי בינוי לא ברור, כותבים פי כמה וכמה בניה ואחוזי הבניה לא תואמים את הרח"ק. קבלתם את ההתנגדות בנוגע לטבלה 5 שהיא בסיס התוכנית היא לא ברורה ועליכם לעשות אותם מחדש. עצם קבלת ההתנגדות אומרת שעליכם להפקיד את התוכנית מחדש אנחנו רשאים לראות את השינויים. בתהליך שיתוף ציבור בוצעו אך ורק 3 מפגשים, זה לא שיתוף ציבור. בהזמנה דובר על תוספת של 375 דירות איפה ההוספה למה שהצגת היום? במפגש השני כתוב יידוע, אין בכלל השתתפות ודעת תושבים וכתוב תפנו בטלפון. לא יכול שלא יהיה סקר סביבתי וחברתי. כל נושא העיבוי לא יהיה בר ביצוע, דורשים מאתנו לעשות פסולת תת קרקעית כלומר מרתף שלם הכל מוביל אותנו לאבדון אם מדברים על תמ"א 38 על כל תיקוניה ולא רק על העיבוי.

עו"ד נדב צימרמן: אני עושה השוואה בין מסמך המדיניות של רמת אביב ליד אליהו. בדיקות הכלכליות התבססות על מחירי הדירות בשנת 2008. כל הנתונים שעליהם התבססה הבדיקה הכלכלית הם לא רלוונטים. גם הפרצלציה ברמת אביב עם הסכמת הבעלים של 50% כאן אין הסכמה בכלל. בנוגע לתמ"א ביד אליהו מאפשרים רק תמ"א 1 כאשר ברמת אביב מאפשרים את כל תיקוני התמ"א. העמדת מבנים בתוכנית 500 דובר שישמרו על העמדת הבנינים וישמרו על שטחים הפתוחים כאשר בעצם בתוכנית המופקדת יש בניית חומה וחסומת הרח' בלה גרדיה ובבטון.

רונית רנטה: רח' בית אורן ביד אליהו אשר לקחו אותו ואת רח' עמק איילון כבית ערובה של התחבורה. מדובר ב-2 מגרשים שתי פרצלציות שונות. בית אורן הוא פנינה באזור ירוק וקטן שהופך להיות מאסה תחבורתית מבקשים להפקיע את הכביש שלנו שהוא 6 מ' ושכל המשאיות יכנסו דרך הרח' הזה. תושבי רח' בית אורן לא שותפו בשיתוף הציבור. אנחנו לא יודעים מה יקרה במגרש של בית אורן 9 פינת לה גרדיה 54. אין מענה אחיד לגבי מה יבנה במגרש ברח' בית אורן 7 והאם אפשר לעשות מבני ציבור. שאלתי האם אחד האדריכלים שתכנן את התוכנית האם מישוהו מהם היה גר בבית אורן.

עו"ד מירון יצחק מייצג את אורי ואלברטו: האווירה בשכונה עוינת לתוכנית ובלי שינוי אי אפשר יהיה לאשר את התוכנית. אפילו אם יש אישור של 80% מהתושבים. חלק מהבעלויות הפכו לפרטיטות. סוגיית החזית המסחרית מפריעה להרבה תושבים למרות שהיא נועדה להחיות את הרחוב ולכן ישנה התנגדות נחרצת לגביה. כמו כן המעברים הרחבים של 3 מטר מלה גווארדיה לרחובות האחוריים זה פוגע ברצף הגינות וחוסר היכולת להיכנס למקומות חניה וההתנגדות תסכל את יישום התוכנית. קבעתם סעיפים של 77+78 אשר תוקע את התוכנית. חב' עזרה ובצרון יש לה הרבה זכויות אבל לתושבים ישנה הרגשה שכפו עליהם את התוכנית ושחלק מהתוכנית נועדה לקדם את האינטרסים שלה. סוגיית תמ"א 38 - שלילת הפתרון של תמ"א 38 פוגעת בזכויות הדיירים וגם יש את נושא היטל ההשבחה. סוגיית החניות ותקן החניה שנקבע כאן הוא נמוך ואם רוצים ליצור משהו חדש צריך להגדיר מחדש את הסוגיה של החניה וחניית של האורחים. לגבי המרפסות כן חשוב לשמור עליהם.

אפרים שטאובר: ההתנגדות בעיקרה בראיה כוללת על כל השכונה. תוכנית המתאר גזרו נגזרות ולא רואים את הראייה הכוללת. אנחנו בעד ההתחדשות.

להחיל את סעיפים 77-78 עם הפקדת התוכנית יש בפעולה זו טעם נפגם. כלומר אנחנו הדיירים עם היזם לא יכולים להתקדם עם עיבוי בינוי שרצינו על הבנין. מגישים תוכנית ופוסלים אותה לפני שהיא הוגשה. תוספת של 3600 יח"ד לא כולל שטחי מסחר וכד' הקו הצהוב יהיה מבוטל תחנת יצחק שדה של הרכבת תתבטל מע"ר יגאל אלון יהיה מעובה הקו הסגול יהיה רחוק ואין מערכת של הסעת המונים ואין פתרון תנועתי. מציג במצגת שאין מענה תחבורתי תנועתי ראוי.

כמו כן גשר השלושה טרם אושר ואמור לחבר בין מזרח למערב ברח' המעפילים אמור להיות שיקוע אבל לא אמור להעביר תחבורה ציבורית ולא פותר את הכניסה לרח' יגאל אלון והרמזור נשאר ויציאה הוא לא פותר. תכנית 3944 שנתנה פתרון כניסה וינגייט ולמעט לה גרדיה אבל הועדה המחוזית לא קבלה את הפתרון. מציג את התוכנית של 4113 שעדיין לא אושרה. דווקא בצד המערבי יש קו ירוק אבל דורשים שיהיה גשר תנועתי שיעבור לצד המזרחי מדוע צריך גשר תנועתי. למה לא לעשות שביל אופנים. בתוכנית המתאר דובר על מדרכות רחבות אולם בתוכנית הדבר לא מתבטא (מציג את ההדמיה). השצ"פים בתוכנית המתאר השצ"פ משמש לחניה. מציג את החניות שהולכות להתבטל.

עולש קיי: אנחנו מתנגדים לשצ"פים אתם רוצים מעברים תפקיעו את הקרקע. אנחנו לא אמורים לטפל בשצ"פים אלו. כמו כן מדוע התוכנית הזו תקפה ל-30 שנים יש לנו התנגדות נחרצת. יש לנו התנגדות להפקעה לטובת מוסדות הציבור כי לא ידוע איזה מוסדות ציבור יהיו. כתוב שהקביעה תהיה בזמן קבלת היתר בניה. נתן אלנתן: בעיבוי אין הפקעות.

עולש קיי: אם העירייה תקבע שבאחד המגרש יפקיעו לגן ילדים כלומר יפקיעו עוד דונם לשטח הזה על פי תקנות משרד החינוך.

אפרים + עולש: אנחנו מבקשים שהעירייה תצבע התפתחות שלמבני ציבור בהתאם להתחדשות. כמו כן איכות סביבה – בדיקת מנהרת רוח שצריך לעשות לאורך כל לה גווארדיה. יש נסיגה בכל המקומות בעיר.

רחל לוינגר: לא נעשה סקר של איכות הסביבה. הקרבה של הדירות לכביש ואי היכולת לפתוח חלון גורמת למחלות נשימה והוא מהותי, כרגע יש עצים שסופגים את הזוהמה שיש באויר. אחרי התוכנית 2 עצים לא יספיקו לספוג את הזיהום. כמו כן בתוכנית רשמו הפקעות אבל לא צויין כמה מפקיעים מאיתנו. נושא החניות - משאיות לא יוכלו להיכנס לפריקה וטעינה התת קרקעית ולכן הפריקה והטעינה יהיו ברחוב הראשי בלה גווארדיה או מרגולין ושם תהיה הפריקה וזו לא הדרך, דבר שיגרום לפקקים וגם זיהום אוויר. לה גווארדיה ויצחק שדה צרכים לדעת שהם רחובות סואנים ומעבר וההגנה מוציאים את ענין האוטובוסים ויהיה רק נתיב אחד לתחבורה פרטית.

עו"ד אפרים לוי: אנחנו מייצגים בעלים בלה גרדיה 36-46 בערך 100 יחידות. קיימות 2 חלופות בתוכנית ובעלי הזכויות תומכים בתוכנית. והתחדשות עירונית ופינוי בינוי חשוב ברמה ראשונה. אולם אנחנו מתנגדים לסעיפים בתוכנית המתאר שלא תואמים לתוכנית המפורטות שאושרה לוועדה מדובר באי התאמה שאנחנו לגשר עליה.

היקף זכויות הבניה בחלופת פינוי בינוי בהמלצת הוועדה אושר לנו היקף זכויות של 53,500 מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע בתוכנית הזו יש סטייה ומאושר 52,800 מ"ר חייבים לתקן זאת. אושרה צפיפות 425 לעומת 470 יחידות הומלץ להפקדה בעוד תוכנית המתאר מדברת על 420 יח"ד, תמהיל הדירות הומלץ להפקדה רב מכריע של דירות קטנות. הפקעות לצורכי ציבור כן צריך להגיד לנו מה יהיו צורכי הציבור ולא להשאיר לשיקול דעת. היקף ההקצאה לשטחי ציבור לא יעלה 400 מ"ר שטחי בניה לשטחי ציבור.

סעיף 1.6 לתקנון התוכנית נקבע שתוכנית הריסה ובניה צריכה 3 תאי שטח קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים צריך להפריד או זה או זה.

שטחי המסחר שאם יאושרו חזיתות מסחר חייבים לקבוע איסור מפורש לא לפגוע בבעלי הדירות או בבתי אוכל ולקבוע את הגבולות בנושא. יש לראות שהתוכנית כפופה לתוכנית המתאר.

מענה להתנגדויות

איל רונן: ענה לעיקרי ההתנגדויות כפי שמפורט בדראפט.

התוכנית הזו מפורטת לעניין חלקות בודדות ומתארית לעניין קידום תכנית מפורטת בעתיד - פינוי בינוי. קרי בנין אחד יכול להתארגן ועל אותו בנין חלות ההוראות המפורטות ולענין פינוי בינוי תבוא תוכנית מפורטת בהמשך כך שאין פגיעה במקרקעין.

אהרון מדואל: הוועדה אישרה ליד אליהו תמ"א 38 בכל המסלולים. מדובר בשינוי דרמטי של השכונה

איל רונן: הרחק הקבוע הוא רח"ק מריבי 4 וזאת אנחנו עושים לאור בחינה כלכלית.

החזית המסחרית כבר נדונה במסגרת מסמך המדיניות של רובע 9 שנעשה בשיתוף הפעילים של השכונה.

הכוונה ליצירת חזיתות למבנה מגורים בקומת הקרקע שבהם יהיה שימוש מסחרי.

טבלה מס' 5 המלצנו לקבל את ההתנגדויות לגבי הטבלה ולהבהיר את נושא הזכויות שמוקצות לעיבוי בינוי והזכויות המרביות לפינוי בינוי.

ההשוואה לרמת אביב אומנם הבינוי דומה אולם אופי השטחים הפרטיים והציבוריים הוא שונה ואחד

מעקרונות הפיתוח של יד אליהו הוא שמירה על ערך שטחים משותפים ירוקים ואיכותיים. כל תוכנית

ההתחדשות העירונית מטמיעות את אותם שטחים באמצעות שפ"ים שתתחזק עיריית ת"א. כאן המענה

של מי יתחזק את השטחים הפרטים. כל אותם שטחים שיקבעו בזיקת הנאה תיכנס עיריית ת"א במסגרת

ההסכמים של התוכניות המפורטות והעירייה תתחזק את השפ"ים.

נושא הסכמים לתחזוקת השטחים המשותפים ויצירה של קרן הונית, נעשה במסגרת הסכמים בתוכניות

מפורטות בין יזם לבעלי הנכסים ובין עיריית ת"א שתבטיח את תחזוקת המבנים עבור הדיירים לתקופה

של 10 שנים.

פרצלציה- חלק מהמתחם בתחום התוכנית שחלות בו 2 חלקות. תוכנית המפורטת מנחה מה המינימום

לקידום תוכנית מפורטת ובמסגרת היתרי הבניה מכח עיבוי בינוי בוודאי מתחייב פרצלציה ל-2 חלקות

צמודות.

- ברח' עירוני שבו אנחנו רוצים לראות תנועת הולכי רגל ורוכבי אופנים אנחנו לא רוצים לפגוע באותה

תנועה ע"י כניסות לחניות ולרכבים מכל הסוגים בין אם זה פריקה וטעינה פינוי אשפה. אנחנו מעוניינים

שכניסה רכבים יהיו מהרחובות העורפים ודרשנו הפקעה לאורך אותם הרחובות ואפשר לראות את זה

בתשריט. מטרת ההפקעה הינה לאפשר את כניסת הרכבים הקטנים לפריקה וטעינה ולאפשר מקסימום

גמישות.

לה גרדיה 56 הבעלות שלו בשכבות שונות בבעלות המדינה. היעוד שלו הינו מגרש בעל אופי ציבורי. ככל שתקודם תכנית מפורטת נבחן את כל האפשרויות יש שימוש ראוי לעמותה לנפגעי איבה שמתקיים במגרש הזה, וככל שאין תכנית אחרת הוא ימשיך להתקיים.

היינו רוצים הסכמה בין בעלי הנכסים לזמנים לתושבים ועובדה שכולם אומרים שהם בעד התחדשות עירונית, וכאמירה כוללת אנחנו מקבלים את ההבנה שישנה אוריה קשה אולם צריך להיות גמישים. -שינוי בעלויות הקרקע – לגבי בעלות של עיריית ת"א ככל שיש לה נכנסים במבנים הקיים במקום שיש לה בעלות על הקרקע היא יוצאת ללא זכויות.

אין מעבר לכלי רכב בזיקות ההנאה אלא רק להולכי רגל ואופנים.

סעיפים 77-78 פורסם ע"י הועדה המקומית במסגרת קידום תוכנית עזרה ובצרון ל-11 בנינים בדופן הרחוב. ההוראות לא מאפשרות קידום תוכנית למעט חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בתוך הקו הכחול, כיום עזרה ובצרון מקדמת תוכנית רק על 6 מבנים מתוך ה-11 לבקשת בעלי הנכסים. המבנים הנותרים יכולים לקדם תכנית של פינוי בינוי.

תחבורה הציבורית קיימת לאורך רח' משה דיין במסגרת קווי הרק"ל במרחקים סבירים להליכה, מתוכנן לאורך יצחק שדה קו אוטובוסים שיהיה חלק מתוכנית מהיר לעיר.

תכנית גשר השלושה שמקודמת והחלטת המחוזית לבטל את השיקוע מתוך חשיבות של מערך התנועה ברחוב. התנועה לאזורי התעסוקה תהיה דרך הגשר ולא דרך שכ' יד אליהו.

לא בהיתר אלא בתוכניות המפורטות.

שכונת יד אליהו במרביתה קמה על שטחי פרדסים והקרקע במקורה לא הייתה מזוהמת. זיהום הקרקע הנוכחי יבדקו לפני היתרי הבניה.

כל נושא בריאות הציבור ונושאים דומים כאלה יבדקו בהיתרים או לעת תכניות מפורטות.

דיון פנימי:

איל רונן: נושא של החניית בנוגע לפריקה והטעינה האפשרויות שיהיו לאורך הרחוב הכוונה היא לא לעודד פריקה וטעינה לאורך הרחוב אלא להעביר אותם לתת הקרקע.

רח' לה גרדיה ויצחק שדה יהיו סואנים וככל שמצופפים ועולה כמות המשתמשים יש ציר תחבורה שיהיה רח' יצחק שדה רח' ההגנה ומשה דיין. רח' לה גווארדיה יהיה רחוב עירוני מוטה תנועת הולכי רגל ורוכבי אופנים כרח' לה גווארדיה.

מי שמקדם תוכנית מפורטת אין סתירה בין התוכנית המתארית ולתוכנית המקודמת. נושא זכויות בתת הקרקע ונושא הניוד אנחנו מקבלים את ההתנגדויות וגם לנושא המרפסות. התוכנית שהציג זוהי תוכנית שתחזור לדיון ונושא צורכי הציבור גם הם יבואו לדיון במסגרת תכנית מפורטת.

סקר חברתי יערך ונערך בתוכניות מפורטות.

תוכנית גשר השלושה היא תוכנית לא מכוחה יצאו היתרי בניה לגשר ומאפשרת 2 מסלולי נסיעה והרחבת שצ"פ לטובת קירוי איילון. והרחבת של קירוי איילון לדופן המזרחית. חשוב שיהיה מעבר להולכי רגל.

נושא הסקרים הכלכליים בתוכנית מלווה ונערך ע"י שמאית. נעשתה בדיקה כלכלית עבור עיבוי בינוי אולם פינוי בינוי לא נעשה סקר כלכלי כי מקודמת יותר מתוכנית מפורטת אחרות.

במסגרת הסוגיות הפרטניות – חזית מסחרית, אנחנו מקבלים התנגדות בחלקה וננסח שבמסגרת התוכנית המפורטת לחלקה בודדת לא יתאפשרו מקומות הסעדה או מזון. ובמסגרת המתווה המתארי הנושא יבחן פעם נוספת.

כניסה לחניונים תת קרקעיים ככל שהתאפשר בכניסה לחניון תת קרקעי במסגרת עיבוי במסגרת חלקה בודדת מהרח' הנצבים המאונכים זה יקבע במסגרת הוראות התוכנית. לנושא תוכנית מפורטת זה יבחן במסגרת תוכנית מפורטת.

גבי לסקי: חוות דעת סביבתית חסרה כאן והיא חשובה מאוד.

אורלי אראל: הזכויות הם תמ"א 38 ואין תסקיר סביבתי.

גבי לסקי: אנחנו מייצרים מציאות שהיא גם מפורטת וגם מתארית ואז מה שטוב לכלל הציבור, כמו הסקר הסביבתי. סקרים סביבתיים זה חשוב כדי לקבל החלטות. לא קיבלנו תשובה לגבי שטחים ירוקים פר דייר, ולגבי שטחים חומים. מה בנוגע לנושא של הצללות ואקוסטיקה. האם כל בניין ובניין יפעל לפי העיבוי אז תהיה לנו תוכנית כוללת ויצא שלא דיברנו על כל הנושאים. הנושא של הזכויות המשפטיות בוועדת נכסים קידמנו את המבצע שאנשים יקנו את הזכויות על השטחים שלהם ואני מבינה שלמרות שמכרנו להם כשישים אחוז מבעלי הדירות שרכשו הדירות לא רשומות על שמם.

נתן אלנתן: גם נושא זה לתוכנית מפורטת לבנין בודד.

גבי לסקי: לא נרשמו הזכויות המשפטיות כ-60% מהדיירים לא רשומות על שמם.

ארנון גלעד: זו לא תוכנית מפורטת.

אהרון מדואל: יש צורך בתוכנית הזו באופן מהותי תסקיר חברתי, מאחר וגורמים כאן לשינוי דרמטי בשכונה. התנגדתי תמיד לחזית מסחרית כי לא צריך גם חזית מסחרית אי אפשר לכפות על אנשים חזית מסחרית כאשר התושבים לא רוצים חזית כזו. שכונת יד אליהו צריכה להשאר שכונה שקטה כפי שהיא.

צריך להוריד את החלופה של הפינוי בינוי, גם מבחינה פסיכולוגית התוכנית מכניסים כאן את התושבים

לכאוס. ליד אליהו יש ערך כלכלי מאוד גבוה, יש כאן מגרשים מאוד גדולים וכל דייר מחזיק 122 בקרקע. ההתניה של 25 מ' בהליך פינוי בינוי.

ארנון גלעד: התמ"א קבעה, יד אליהו היא השכונה הגדולה ביותר והשכונה היחידה שבה התייחסנו לפני תוכנית המתאר והגשנו מדיניות ליד אליהו לגבי נושא התמ"א לכל יד אליהו. גיבשנו תוכנית מדיניות לשכונה לאחר מכן יזמנו את תוכנית המתאר שקבעה את המגמות של יד אליהו. וקבענו שתהיה התחדשות עירונית חברתית וגובה הבניינים לא יהיה מעל 9 קומות. הוצאנו כבר פרויקטים והיתרים כמו כן פינוי בינוי עם חזית מסחרית של יזם דויד אמורים לקבל היתרים. יש תושבים ששילמו את החכירה ורוצים להיות רשומים כבעלים ובצדק. נושא השפ"פ לא ברור שהם יתחזקו ע"י עיריית ת"א זה צריך להיות רשום בהחלטה. נושא תנועת חייב להיות ברור כולל פריקה וטעינה. יש לקבוע שהתוכנית מאפשרת את התמ"א על כל תיקוניה ומאפשרת את פינוי בינוי. ישנם מבנים ומגרשים שלא משמשים את תושבי יד אליהו וצריך לראות שהתושבים כן יקבלו את השירותים לתושבי המקום.

נתן אלנתן: נאמר שישנם דיירים שרכשו את הנכסים מהעירייה והבעלות לא עברה על שמם והחשש יהיה שיקדמו תוכניות ושהם מתנגדים העירייה תחתום במקום כאילו שהם הסכימו נא התייחסותך. אלי לוי נכסים: לגבי הבניינים - למעלה מ-17 שנים מנסים למכור את הדירות לדיירים, כאשר חלקם קרקע בבעלות המדינה. בועדת הכספים האחרונה אישרנו את אישור הזכויות והצענו גם הבניינים של עזרה ובצרון יכנסו למבצע. כל מי שקנה יש רישום הערת אזהרה לטובתו. ע"פ ההתחייבות וההסכם רישום הבעלות ירשם במסגרת הבית המשותף. אנחנו רושמים בתים משותפים וחלק מהבתים המשותפים הדיירים תופסים שטחים שלא בבעלותם, אנחנו בתהליכי רישום. אהרון מדואל: מה המעמד של אותם 130 דיירים שהזכויות שלהם לא נרשמו? אלי לוי: אין פינוי בינוי בלי חתימה של החוכרים. אני תמיד חותם כבעלים אבל צריך 80% חתימות מהחוכרים.

נתן אלנתן: מי שהוא חוכר והוא לא בעלים אי אפשר לחתום במקומו. ארנון גלעד: הם רשומים כהערת אזהרה כדי למנוע שהבעלים יחתום בצורה גורפת כבעלים של הקרקע במסגרת ה-80%.

מיטל להבי: אני קודם כל רוצה להגיד לצוות שנראה שנעשה פה מאמץ גם לתת מענים וגם לתת מידע, ככל שהוא קיים ברשותכם אין ספק שהוא הונח בפתחנו.

אני רואה בעיה ביחסי האמון בין התושבים לבין מי שמופיע בפני התושבים כמי שמקדם את התוכנית שזו עזרא וביצרון, בנוסף כאשר משווים את התוכנית המופקדת לעומת תוכניות אחרות ברוב שהן לא ביוזמת עירייה רואים שהתוכנית של העירייה מפלה את התושבים מבחינת הבהירות של התוכניות המופקדות ומבחינת הקצאת השטחים. בתוכניות האחרות נכתב במפורש כמה שטחי ציבור יהיה 400 מטר, 950 מטר. פה אין מספרים ואין סימונים לשטחים חומים למרות שניתן היה לעשות את זה. אין מספר מפורש לשטחי המסחר צריך לשים מספר לשטחי מסחר. זה לא יכול לעבוד ככה. 120 מטר כפול 31 מגרשים זה קניון מיקדו על הרחוב הזה. שני דברים שמפריעים לי במסחר הזה – רחוב של 30 מטר לאחר שלוקחים שני נתיבים לתחבורה בכל צד זה 14 מטר ונשאר 16. כשאני ניסיתי להבין את המספרים מדרכה וקולונדה ושבילי אופניים אני מגיע ל-15 מטר אין מקום לחניית אוטובוסים. אנחנו חייבים להביא אוטובוסים לרחוב הזה. אז יהיה לנו רק נתיב אחד בסוף ברגע שאוטובוסים יחנו. מהרגע שהעניין הזה הוצג לי ומהרגע שקיבלתי פנייה של תנועת אומץ ביקשתי תוכנית תחבורתית ולצערי מה שקיבלתי – אי אפשר לקרוא לו תוכנית תחבורתית. אני רוצה להציג לכם שמה שהוצג זה תוכניות פיתוח תחבורתיות שמבוססות על מהיר לעיר שלא קיים ולא יהיה בלה גווארדיה.

אני רוצה לדעת מה המעמד של התוכנית הזו מפורטת או לא מפורטת. אין תוכנית תחבורתית ואין בה"ת, אין אפשרות להעביר תחבורה ברחבות של 9 מטר ואני מבקשת שתציגו איך ועוד דבר אחד – בכל שאת התוכניות תקן החנייה הוא חנייה אחת ליחידת דיור פלוס חניית אורחים של עשרים אחוז וחנייה לפריקה וטעינה בתוכנית הזו לא כתוב תקן חנייה, אני מבקשת להוסיף תקן חנייה לפחות אחד ליחידת דיור. נתן אלנתן: רק לפי התקן התקף.

מיטל להבי: מעמד הזכויות על הקרקע – הדבר דומה בעיני לקבלן שמוכר דירות לבעלים ואומר להם ובצדק אני לא ארשום את הבעלות על הדירות שלכם עד שיקנו את כל הדירות, אחרי עשרים שנה בא הקבלן ואומר לדיירים 'אתם בעלים של דירה אבל הנכס שלי ולא שלכם כי לא העברתי בטאבו. אלי לוי: אין דבר כזה.

מיטל להבי: כן צריך סקר סביבתי קרן ההונית הוא פתרון חלקי. ארנון גלעד: קרן ההונית פותרת חלק מהבעיות בגלל הנושא המיסוי. מיטל להבי: לגבי היקפי הבנייה אני מבינה שמבוקש רח"ק 4. 64 דונם כפול רח"ק 4 זה 250 אלף מטר גם אם לקחתי את התחזית שלכם ל-1700 יחידות דיור והכפלתי אותה במאה מטר לדירה הגעתי ל-170 אלף מטר, אני לא מבינה למה מבקשים את הרח"ק הזה אני מבקשת שתפרטו את השטחים אורלי אראל: הרח"ק יקבע בתוכנית מפורטת.

כרמלה עוזרי: לא ידוע לוועדה כמה מהתושבים לא רוצים חזית מסחרית. מרכז מסחרי יכול לגרום לאיכות חיים נפלאה. לגבי ההפקעה כמה אחוזים יש הפקעה? איל רונן: יש הפקעה להרחבת דרך ב 3 מ' לדרכים. נתן אלנתן: יש הפקעות גם במתארית רק לדרכים ולא פוגעים בהם בזכויות ומוספים להם זכויות. כרמלי עוזרי: האם כל מבנה ומבנה יש לו את האפשרות שיעשו תמ"א 38 או הריסה ובניה מחדש? נתן אלנתן: כן יש לו אפשרות לבחור. כרמלה עוזרי: חייב להיות הנושא של המבנה של העמותה שישרת רק את יד אליהו. גל שרעבי: שכונת יד אליהו בצמיחה ולכן צריך לתת עדיפות לתושבי האזור. מיטל להבי: במסגרת ההשוואה לתוכניות השונות חשבתי שצריך להציע יותר ואחד הדברים הוא שאין ג'1 לא מאפשרים לבנות על גגות. אני חושבת שעיננו לא צריכה להיות צרה, בין אם זה בעיבוי ובין אם זה בפינוי. אהרון מדואל: מה לגבי היטלי השבחה. דנה שיחור: יש שתי חלופות, תמ"א 38 הפטור ניתן בכוח החוק ועכשיו מתעתד שינוי. אם מדובר בתוכנית מכוח סעיף 23 של התמ"א בשלב ההיתר ניתן פטור מהתמ"א באותו היקף זכויות במכר, אחרי שתאושר התוכנית. אהרון מדואל: וכרגע בשלב הזה לפני האישור, לא יגבה היטל על מכר? דנה שיחור: על תמ"א 38 לא משלמים היום, על תוכנית שאושרה לפי סעיף 23 כן משלמים בהתאם לפסיקה רק על מכר זה ההבדל היחיד. בשתי החלופות בשלב של היתר יהיה פטור מהיטל השבחה. ההבדל היחיד הוא רגע שזכות הופכת מזכות מותנית לזכות מוקנית.

הועדה מחליטה:

לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולתקן בהתאם לכך את התוכניות ובנוסף התנאים הבאים:

1. להוסיף להוראות התכנית כי במסגרת תכנית מפורטת לפינוי בינוי ייחתם הסכם עם עיריית תל אביב לנושא תחזוקת השפפ"ים בזיקת הנאה.
2. להוסיף להוראות התכנית כי במסגרת תכנית מפורטת לפינוי בינוי ייחתם הסכם עם עיריית תל אביב להקמת קרן הוניית לצורך תחזוקת הבניינים עבור בעלי הנכסים החוזרים.
3. להוסיף להוראות התכנית כי במסגרת היתרי בניה אשר יוצאו מכוח התכנית המפורטת במסלול עיבוי בינוי לא יותרו שירותי הסעדה ואוכל בחזית המסחרית.
4. במסגרת התוכניות המפורטות לפינוי בינוי יבחן נושא תמהיל השימושים בחזית המסחרית.
5. להוסיף להוראות התכנית כי במסגרת היתרי בניה אשר יוצאו מכוח התכנית המפורטת במסלול עיבוי בינוי הכניסה למרתפי החניה תבוצע ככל הניתן מהרחובות הניצבים לרחוב לה גווארדיה.
6. במסגרת תכניות מפורטות לפינוי בינוי יבחן פתרון החניה והכניסה למרתפי החניה.

הועדה המקומית הביעה את עמדתה לעניין חשיבות רישום הבעלים אשר רכשו את דירתם ואשר זכויותיהם טרם נרשמו בטאבו. נדרשת השלמת בחינת הסוגיות המשפטיות של נושא זה.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולך, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, נתן אלנתן וארנון גלעדי.
נגד: אהרון מדואל, מיטל להבי
משתתפים: נתן אלנתן, גבי לסקי, ארנון גלעדי, מיטל להבי, אופירה יוחנן-וולך, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

בישיבתה מספר 0016-17ב' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אהרון מדואל: דיון חוזר לתוכנית 4123. מקריא את נימוקי הערר. הצוות המקצועי לא התייחס לשכונה יד אליהו כשכונה ירוקה. התוכנית המוצעת תגרום לבינוי מפלצתי. התוכנית לא תואמת את התקנות. תוספת יחס כזה דורשת תוכנית תחבורתית והיא לא תואמת את התנועה התחבורתית. הצוות רצה להגיש את

התוכנית התחברתי לאחר הפקדת התוכנית, התוכנית העיבוי בפועל מיותרת ואני לא רואה שום צורך לעגן אותה בתוכנית מפורטת. שיתוף הציבור שנעשה פה מתייחס לתוכנית אחרת לחלוטין. הציבור שהשתתף באותו פרויקט התחדשות לא תאר שזו תהיה התוכנית. האם תמ"א 38/2 הריסה ובניה מחדש, האם מופיע כאופציה בתוכנית? מדוע היא הוסרה מהפרק, אני מבקש שהועדה תחליט שהתמ"א 38/2 תחול על יד אליהו, ולא נעשה תסקיר חברתי אני מבקש תסקיר חברתי ולא רק בתכנית מפורטת.

סטלה: התוכנית 4123 אין בה שום עירוניות מתחדשת היא באה להפוך מירוק לבטון. מציגה את ההתנגדות במצגת. בקשתנו שיהיה תמ"א 38/2. הערת בנינים: בית אורן מצורפים לתוכנית ורוצים להיפרד מהתוכנית. אורי: מציג את ההתנגדות במצגת, יש למשוך את התוכנית ולתקנה.

מענה להתנגדויות

איל רונן: התוכנית תואמת הוראות תוכנית המתאר ותואמת את מסמך המדיניות למרכז רובע 9. כאשר הוראות התוכנית כפי שקודמו התוכנית קודמה בתחילתה כתוכנית לעיבוי בינוי. זכויות תמ"א 38 שקודמה מוטמעים בתוכנית שקודמה. התוכנית לא משנה את התוכנית הארצית לחיזוק בפני רעידות אדמה אלא מטמיעה אותה בתוכנה. כל בעל הנכס יוכל להתארגן בעצמו ולהוציא היתר מכח התוכנית הזאת ולבנות בינוי חדש. כאשר הוא יכול ליצור את הבינוי ברח' לה גרדיה באמצעות בינוי שמייצר דופן עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. בעקבות מפגשים רבים עם התושבים ע"פ חוק, ולבקשת בעלי הנכסים קבענו כללים לתוכניות פינני בינוי שיבואו כתוכניות מפורטות בהמשך. קבענו תנאים מנימלים בין אם למבנים קטנים או גדולים על חלקות קטנות או גדולות ואלו העקרונות שנקבעו. לגבי הטענה ליחסים מרכיב העיבוי בינוי מגלם בתוכו את זכויות הבניה כפי שנקבע תמ"א 38 אלה היקפי הבינוי שמתאפשרים מכח התמ"א. אלא אם כן מישהו רוצה למנוע את תמ"א 38 בשכונה אהרון מדואל: יחס של 2.6 זהו לא יחס של תמ"א. אין מצב בתמ"א בבית של 3 קומות אתה מוספים לו 2.5 כמה הוספת באחוזים\ הוספת 60% בתוכנית הזו אתה מוסיף בתוכנית הזו 160%.

נתן אלנתן: אתה שוכח את כל התוספת שאתה מוסיף לכל דירה. איל רונן: יחס הרח"ק מתאפשר במסגרת תוכניות פינני בינוי, תוכנית המתאר מאפשרת יחס מירבי של 5 ואילו בתוכניות פינני הבינוי קבענו שלא יעלה על יחס רח"ק 4 לאור הבדיקה הכלכלית. תסקירי הקרקע ותסקירים היסטוריים הם יערכו לאור קידום תוכניות מפורטות ותסקירים הדרושים להיתרי בניה יערכו בהתאם. תסקיר בתחום הזיהום שקבע משרד להגנת הסביבה לא חל על הקו הכחול. ראובן לדיאנסקי: מדוע אם אנחנו יודיעם את המצב של הרוחות והזיהום מדוע לא עושים בשלב הזה תסקיר סביבתי

איל רונן: התוכנית מאפשרת להוציא היתר בניה למבנה טורי בודד. האם אתה מציע שנערוך בדיקה של רוחות והצללה כאשר כל המבנים האחרים יבחרו מתווים אחרים או שלא יבחרו בכלל. מאחר וקבענו את הכללים ואולי נתוני הגבהים יהיו אחרת אז נוכל לבדוק זאת. הבינוי של 6.5 או 8 קומות לא הוא שמייצר את הטענות שנדרשו.

גבי לסקי: למה אנחנו לא מבקשים את תוכניות הקרקע נתן אלנתן: עיבוי זה תוספת בניה ולא דורשים תסקירי קרקע. אהרון מדואל: בתוכנית עיבוי בינוי בגיבור האלמוני בוצעו כל התסקירים. איל רונן: שכונת יד אליהו נתפסת כשכונה מרקמית שקטה וכך היא מאופיינת במסמכי תוכנית המתאר. אין לנו כוונה לשמר את התבנית הפיזית של הבנינים אלה את עקרונות המרחב. הרעיון של מעבר בין המתחמים את השטח הירוק וכך זה יהיה קבוע גם בתוכניות המפורטות וגם הסוגיה של השטחים הפתוחים. לגבי עיבוי המבנים לשם גביית היטל השבחה שהיחידה להכנסות מבניה ופיתוחתתייחס. אין לנו כוונה להפוך את שכונת יד אליהו לשכ' בטון. והאופן שהבינוי מתוכנן לשמר את השטחים הירוקים. לגבי גינות על הגגות זו הצעה בתוכנית מפורטת לפינוי בינוי שמוצעת לפתחם של הדיירים וטרם הוצגה בועדה ולכשתוצג תהיה רלוונטית.

מסמכי התוכנית כפי שעלה מההתנגדות המלצנו לקבל חלק מההתנגדות ולפרט מה חל במסגרת היתרי הבניה ומה לא חל באופן גרפי. לגבי פגיעה בזכות המתנגדים לתת מענה לא ברור איך לא התאפשר להגיש התנגדות מאחר וכבר הגישו את ההתנגדות. כל סעיף שהמלצנו לתקן בוודאי שיוצג ויפורט. השטחים הפרטים הפתוחים הוראות התוכנית הזו וכל הוראות התוכניות המפורטות נוגעות למרווח בין הבנינים והשטחים הפרטיים שאותם תתחזק עיריית ת"א במסגרת הסכם עם יזמים. שטחי המעברים בתחום השפ"ים וגם שטחים שנקבעים בזיקת ההנאה על מנת להבטיח את המעברים לא יהפכו לאוטוסטרדות מדובר במעבר בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. לגבי מסחר ברח' גבי לסקי: נושא רישום הבעלים לא הגיע לידי פתרון. אל לנו להמשיך עם התוכנית כל עוד לא הסתיים הרישום.

דיון פנימי:

עודד גבולי: התוכנית הזו מצויינת והצוות עשה עבודה טובה ואין סיבה להמשיך ולדון בה. גל שרעבי דמאיו: המתנגד אומר שהם יוזמים והעיריה לא עושה כלום וזה לא נכון ואני מתרעם. כיוון שאני שנתיים פועל למען הפעילות שיש בשכונה. רק שהוא שכח לומר שהכל ממומן על ידי עיריית ת"א. בנוסף גם נאמר ששיתוף ציבור שלנו הוא לא שיתוף ציבור ואנחנו מנותקים מהמציאות וזה דבר שאין להסכים לתת לו במה. גבי לסקי: יש לנו אחריות לתושבים שגרים שם חייבים לעשות את התסקיר. יש אנשים שאין להם לאן ללכת. אי אפשר לדרוש עזרה ובצרון ראובן לדיאנסקי: אין ספק שיהיה פה מהפך לשכונה, מצד אחד ישדרג את החיים אבל תהיה פגיעה באיכות החיים שלהם במיוחד שיגרעו מהם שטחים ירוקים. ארנון גלעדי: החצרות הפכו לחניות. ראובן לדיאנסקי: בנושא איכות הסביבה- בסעיף 7 להתנגדות מס' 5 מענה כתוב לענין חסימת האור. אתם כותבים שאתם יודעים שבבנין של 8 קומות יהיה צל והצללה והחסימה של האוויר. כבר היום תווצר בעיה לאותם תושבים כי מ3 ל8 יש באופן טבעי צל. במקום כזה היה מקום לבוא עם תסקיר סביבתי ראשוני.

55:13 חגיית מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ראובן לדיאנסקי: היינו צריכים לקבל חו"ד סביבתי.

ארנון גלעדי: הפרוטוקול לא מייצג את הלך הדברים. דורון ספיר: אתה מגזים עד היום לא הוכחת למה כוונתך. ארנון גלעדי: מדינת ישראל קבלה החלטה על תמ"מ 5 ציפוף הערים, ותוספת יח"ד שהם חלק מהיבט החברתי ופתרונות הדיוור. יד אליהו עברה תהליך והתחיל בגיבוש מדיניות בשיתוף ציבור וחברי מועצה איך אנחנו רוצים לראות את לה גרדיה רח' ראשי שמשכן את כל ההתייחסות של יד אליהו. הלכנו בהיבטים החברתיים וההחלטות הם שלנו והיו דיונים ממושכים. לכן הגענו לסיכום שלרישום אותם בעלים שלא רשומים בטאבו כבעלים נראה אותם כבעלים לאחר ההוכחה שהם. בנוגע לשטחים הירוקים גם זה סוכם שעיריית ת"א תקח לטיפול שלה. אנחנו מתוך ראייה כדי לחברת את התוכנית החלטה אחת הקמת קרן הונית. מצד אחד חשוב לקדם את התוכנית כי חלקם כבר בשלב של קבלת היתר, צריכים להסתכל על לה גרדיה כרח' מוביל כולל מסחר גבהים וצפיפויות. אפרת טולקובסקי: מסכימה עם רוח הדברים של ארנון. אהרון מדואל: החצרות ביד אליהו הם פרטיות לחלוטין, העריה עיכבה את הרישום המשותף. איל רונן: זה לא נכון הקרקעות בתחום התוכנית היא בבעלות עיריית ת"א. לא כל הבעלים השלימו את הרכישה. אהרון מדואל: יש אנשים שהשלימו את תהליך הרכישה. כל מה שאמר איל הוא טכני. לענין השפ"פים האחריות של התחזוקה תהיה מוגבלת בזמן לא התכוון שהתחזוקה תיפול אחרי לדוגמא ל10 על האזרח. צריך להוריד את נפחי העיבוי ולהחזיר את התמ"א לכן אני נגד התוכנית שהוגשה ולחילופין יש להתמיע את תמ"א 38. מלי פולישוק: האם רק עזרה ובצרון יבנו את השכונה. אני חושבת שצריך תסקירים עכשיו. עודד גבולי: כל התהליכים מתארכים בגלל אי אלו תוספות של תסקירים ואח"כ אתם מתפלאים מדוע לוקח לתוכנית כל הרבה זמן. אם אתם מתעקשים על תסקירים תדרשו את זה בתוכנית המפורטות.

הצבעה

דחיית הערר והשארת החלטת ועדת המשנה על כנה:

בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, ליאור שפירא, נתן אלנתן וגל שרעבי דמאיו
נגד: אהרון מדואל גבי לסקי.
נמנע: ראובן לדיאנסקי ואפרת טולקובסקי.

הועדה מחליטה:

לדחות את הערר להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 29.3.17 על מתן תוקף לתוכנית על כנה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל גבי לסקי גל שרעבי דמאיו.

מס' החלטה	התוכן
05/07/2017	תא/4399 - רמת אביב הוותיקה - הגבלות תמ"א 38 - פרסום סעיף 77 + 78
8 - 0016-17	דיון נוסף לארכת פרסום סעיף 77 + 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

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

גבולות:

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: כ-950 דונם

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

יזם: הועדה המקומית

בעלות: עירייה ופרטיים



רקע:

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

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

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

מטרת הדיון:

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

מטרת משנה:

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

תמ"א 38 ברמת אביב הותיקה -

א. לתמ"א 38 יתרונות חשובים בהתחדשות השכונה:

- (1) אמצעי מידי – ניתן להגיש בקשה להיתר בניה ללא דיחוי.
 - (2) אמצעי מקיף – מיושם ברמת הבניין, בניגוד לתכנית ההרחבות שמיושמת בדירות בודדות, וכולל פתרונות מיגון, חיזוק, חניה ונגישות.
 - (3) מאפשר התחדשות גם למי שאין לו יכולת כלכלית לממנה מכיסו.
 - (4) בעל מופע מצומצם ומתון ביחס לתכנית פינני בינוי.
- לכן, מסמך המדיניות אימץ את תמ"א 38 ככלי מרכזי בהתחדשות השכונה. יחד עם זאת, על מנת שלא לפגום באיכות החיים, המסמך הגדיר מסגרת וכללים שלפיהם אמורה תמ"א 38 להיות מיושמת. המדיניות הצביעה על יתרון במימוש הריסה ובניה מחדש לגבי מבני (3 מבנים ויותר), באופן שחוסך ירידות למרתף חניה, מה שמותיר את החצרות שבין הבניינים פתוחות וירוקות. מאז אישור המדיניות בוצע בשכונה פרויקט תמ"א 38 אחד במתכונת עיבוי, שהוגש טרם אישור המדיניות. תב"ע מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש של שלושה מבנים ברחוב הברון הירש 1,3,5 אושרה ע"י הועדה המקומית להפקדה בתאריך 13.5.15, אך בדיון בהתנגדויות בתאריך 20.4.16 לא התקבלה החלטה לגבי התכנית והוחלט לשוב ולדון בה. הצעת מנהל ההנדסה לעדכון מגבלות תמ"א 38 הינה גורפת לכל תחום המדיניות, ויחד עם זאת, עשויה לפשט את קבלת החלטה לגבי התכנית בברון הירש 1,3,5.

ב. בחינה כלכלית

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

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

עיקרי מסקנות הבדיקה:

במבני של שלושה מבני 4 קומות:

פרויקט תמ"א 38 בתוספת של 2.65 קומות אינו כדאי כאשר התמורה כוללת תוספת 25 מ"ר לדירה (קיימת כדאיות כשהתמורה היא ל-18 מ"ר לדירה).

פרויקט תמ"א 38 בתוספת 3.65 קומות כדאי ומספק כ-20% רווח ליזם.

במבני של שלושה מבני 3 קומות:

פרויקט תמ"א 38 בתוספת 2.65 קומות הינו גבולי ברמת כדאיותו ובמידה ובאחד מהבניינים אגף כלשהו מימש את תכנית ההרחבות הפרויקט הופך ללא כלכלי.

פרויקט תמ"א 38 בתוספת 3.65 קומות כדאי ומספק כ-25% רווח ליזם.

התייעצויות עם הציבור:

התקיימו מספר פגישות עדכון ודיון עם תושבים מהשכונה, בהן היה ייצוג של בעלי עניין ומושפעים ישירים מהעדכון למדיניות. השתתפו גם שמאים מטעם העירייה שהסבירו את התיקון המוצע והשלכותיו התכנוניות והכלכליות. כן הועברו לתושבים נתונים וחשובים שסייעו להם בקבלת החלטות על אופן ההתחדשות הכדאי בבנייני מגוריהם.

פניות התושבים להסברים והארות נענו בחיוב והתקיימו עימם פגישות. העדכון המוצע למדיניות מכיל שינויים שביקשו נציגי תושבים וצוות התכנון הסכים להם.

נוסח פרסום מוצע:

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

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

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

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

- לא יוצא היתר בניה ו/או היתר הריסה מכח תמ"א 38 על שינוייה בתחום מדיניות רמת אביב הוותיקה אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון החדש המבוסס על מסמך המדיניות.

- הועדה המקומית רשאית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

- הנחיות לתמ"א 38:

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

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

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

¹ המגרשים ברח' רדינג 22-24, רדינג 31-33, רדינג 39-41 וכפר יונה 21-25+ צמחי היהודים 12-16 יחשבו כמבנן לעניין תמ"א 38, למרות שכוללים שני מבנים בלבד, בגלל שמגרשים אלה מבודדים.

² מדובר בקומות מלאות בתוספת 65% מתכנית קומה טיפוסית שיבנו על הגג ע"פ תכנית ג-1.

³ במידה וקיים הבדל בין שטחי הקומות בבניין כתוצאה מהרחבות יחושב שטח קומה טיפוסית כממוצע שטחי הקומות.

⁴ בניינים שהפנייתם מזרח-מערב או שהעמדתם מיוחדת והמסומנים במפת המדיניות בקווקו אדום בהיקף יקבלו התייחסות פרטנית.

⁵ רוחב חצר יימדד בין קו הבניין המבוקש (לאחר הקלה) לבין קו הבניין הדרומי של הבניין שמצפון לו. במקרה שהבניין נשוא הבקשה הינו הצפוני במבנן, תבחן ההקלה בהתאם לבניינים שמדרום לו.

⁶ בפרויקט תמ"א 38 בעיבוי לשלושה מבנים צמודים ויותר יתאפשר חניון תת"ק בתכנית 80% מהמגרש, תוך שימוש ברמפת ירידה אחת במיקום שיאושר ע"י מהנדס העיר.

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

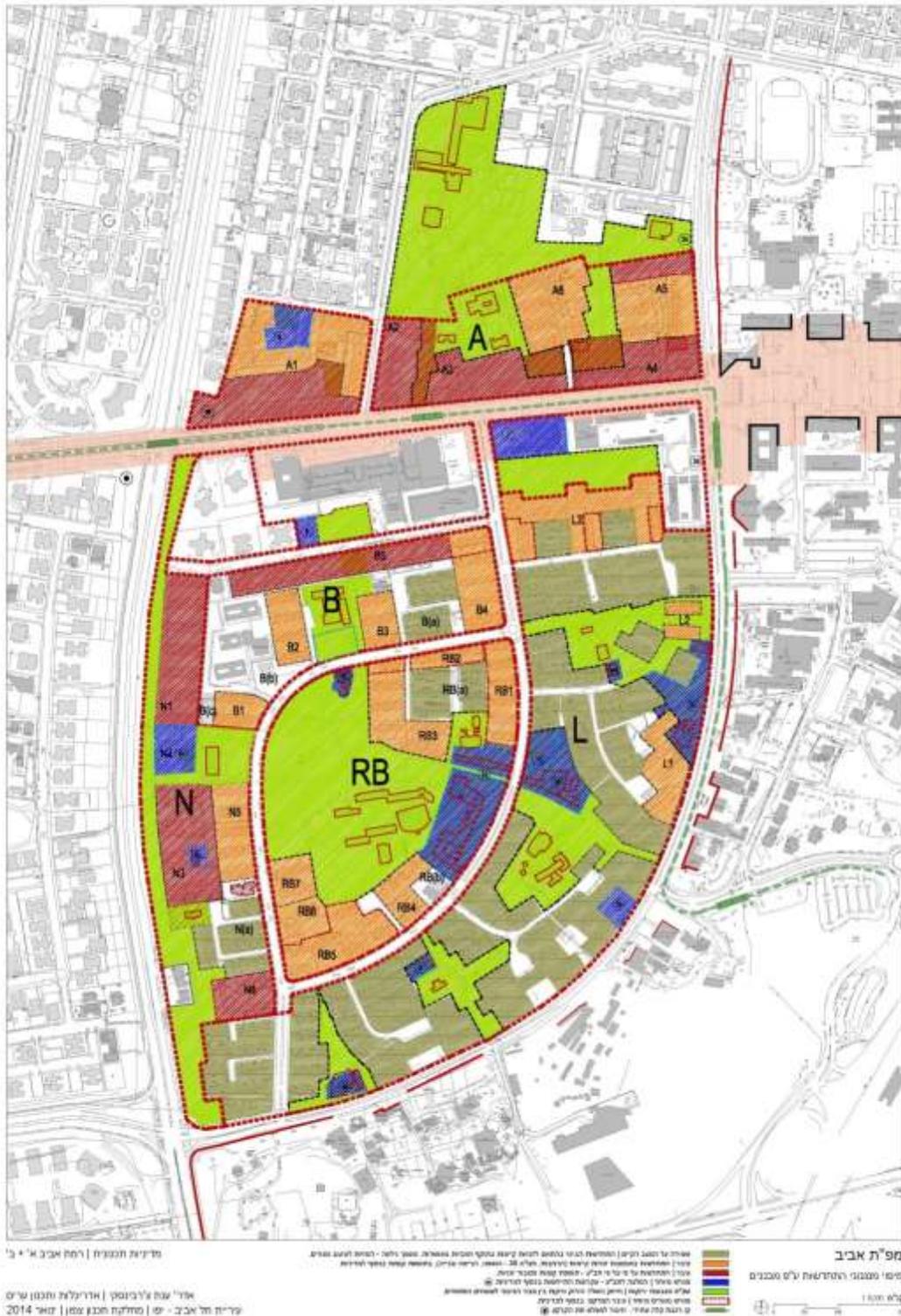
ב. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה באזורים המסומנים במפת המדיניות
כמומלצים לתב"ע (צבועים באדום/כחול), למעט מתחם טאגור המסומן ב-A2 בתשריט
 המצורף, אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון החדש המבוסס על מסמך
 המדיניות. כמו כן, רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- א. לאשר את תיקון המדיניות ולהמליץ על פרסום מעודכן לפי סעיפים 77,78 לחוק לוועדה המחוזית.
 ב. בעדכון המגבלות המוצע לתמ"א 38, במתכונת עיבוי של בניין קיים, הוסרה הדרישה ל-20%
 דירות קטנות עקב הקושי הפיזי לממש דרישה זו.

⁷ גם במידה ושטח הדירות המתקבלות בקומה זו יהיה קטן משטח הדירה הקיימת+25 מ"ר, כתוצאה
 ממיקום לובאי הכניסה בקומת הקרקע.

מפת מדיניות תמ"א 38 :



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

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : ב 2014 הועדה אישרה מסמך מדיניות לרמת אביב וקבלה את סעיפים 77-78 שהגדירו את אופן ההתחדשות הרצוי לכל מגרש ונתנו סייגים לאותם מגרשים שמיועדים ל התחדשות בתמ"א 38 ובפינוי בינוי. במסגרת החידוש של אותן מגבלות אנחנו רוצים להציג שינוי מסויים לגבי תמ"א 38. ראובן לדיאנסקי : מה שאתה מציג עכשיו לא עולה בקנה אחד עם ההנחיות המרחביות לרמת אביב שמקדם משרד אדריכל העיר.

ערן וקסלר : העדכון המוצג הוא לגבי בנייני 3, 4 קומות וההנחיות המרחביות מתרכזות בבנייני קומה אחת או שתיים.

נתן אלנתן : נשמע את התיקון ובהתאם נחליט.

ראובן לדיאנסקי : יש לי בעיה עם התיקון שמתייחס לתמ"א 38.

ערן וקסלר : מציג את המדיניות והתיקון במצגת.

התמורה בפרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש תהיה שטח הדירה הקיימת בתוספת עד 25 מ"ר ובתוספת חניה, מרפסת, מעלית ומה שבא בבנין חדש. לפי ההצעה, כאשר שלושה בניינים יתאגדו יחד, תתאפשר תוספת קומה נוספת. מציג טבלת מגבלות עבור המגרשים שמומלצים לתמ"א 38, כולל הנחיות תכנוניות שלא יתאפשר סיפוח של חצרות (דירות גן). בחנו את הצורך בקומה נוספת כלכלית. התמריץ המוצע תואם את תמא 38 א. עדכון המדיניות רלוונטי לפרויקט הברון הירש, שמחכה להחלטה שלכם. אפשר לראות את מבנה ה s שבחרתם לא לאשר והמבנים בגובה 7.65 קומות שנותרו על הפרק.

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

נתן אלנתן : מה השינוי שמבוקש .

ערן וקסלר : עד היום התאפשרו 2.65 קומות בהריסה ובניה וההצעה שלנו היא שכאשר הבקשה כוללת שלושה מבנים (מבנן), לאפשר קומה אחת נוספת היינו 3.65 קומות.

נתן אלנתן : זה השינוי המבוקש, זו המדיניות .

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש להביא את כל המדינות כמקשה אחת ולא לגזור מקטעים.

עופר שטיקר : אני גר בשכונה ותושב השכונה ומייצג בעלים של דירות 3 ו-4 קומות. אם ההצעה תעבור לכאורה היינו צריכים לשמוח אבל אין מקום לאשר את המסמך. התבע 2310 אפשרה את הרחבת הדירות בכ 35 מ' ועוד עוד התחילו להרחיב את הדירות במימון עצמי. הבניה בשכונה כלכלית וזו אוכלוסיה מעמד בינוני ומעלה וערכי הקרקע עלו וגבוה. מדובר בשכונה שאוכלוסייתה ממעמד סוציו אקונומי גבוהה. ממוצע הכנסות ביחס לעיר הוא יותר גבוה בכ 60% מיד אליהו לדוגמא. אי אפשר לשפוך עוד ועוד קומות כשהמסר הוא שהשכונה היא מקום לשימור. לשיתוף הציבור הגיעו בחרדה לצביון השכונה. בסופו של דבר מסמך המדיניות שאושר ב2014 קבל הטיה לא פשוטה לכיוון היזמי ואז נזעקו יזמי הנדל"ן נגד הועדה והגישו ערר בטענה כי אין מספיק זכויות בניה.

ספיר הנדלמן : לאחר תהליך ארוך הגענו להסכמה כוללת לגבי הפרויקט. החיים בברון הירש הם בלתי נסבלים. לדוגמא הביוב עולה על גדותיו. עמלנו קשה להשיג הסכמה עם אנשי הצוות, הגענו לפשרה עם תמורה של 25 מ'. לא רוצים יותר. זה לא מעניין אותנו שאנחנו מפסידים כסף. אם לא תאשרו את התיקון אנחנו נפול בין הכיסאות.

תושב : הצוות בדק עם הכלכלן, אנחנו מבקשים לתקן את העוול לאשר את תכנית הברון הירש. יו"ר ועד השכונה : כשאושרה המדיניות כל דיון בתכנית היה על תנועה וחניה. אמרו שבמקביל תוכן תביע של תנועה וחניה. הולכים להכפיל את השכונה, אני מבקש שכל תכנית שתהיה תוגש לאחר אישור תוכנית התנועה וחניה.

דיון פנימי

ראובן לדיאנסקי : כל האירוע כאן הוא שהביאו את הברון הירש מהדלת האחורית. הדיון צריך להיות עקרוני, יש כמה סוגיות שהועלו. מגיעים לכאן תושבים שמתנגדים שיאשרו לתושבים אחרים זכויות לבריכה או תוספת עוד קומה ועוד כהנה וכהנה. כאן פתאום מביאים סעיף או נקודה בתוך התוכנית הכללית, שצריכה להיות מאוד כוללת ומאד הוליסטית ולא להביא את המדיניות בטיפין טיפין. אתם משנים כאן את המדיניות .

נתן אלנתן : מדובר על תיקון של 77-78 לא על שינוי כולל של המדיניות. הם מתייחסים אך ורק לבניינים של 3,4 קומות. יש מדיניות כוללת לשכונה שטעונה תיקון ספציפי לתמ"א 38. נקבעו כללים ורוצים לתקן משהו.

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

ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לראות את המדיניות באופן כולל. מה שקרה כאן שהביאו את הברון הירש מהדלת האחורית. בתיקון אין מילה על הברון הירש. בסופו של דבר תיקון 78 ותיקון המדיניות הוא כי

רוצים לתת עוד קומה בברון הירש. ולכן אנחנו צריכים לבדוק אם אנחנו רוצים את התיקון על אף העובדה שזוכם לפני כמה שנים לאפשר ברמת אביב רק 2.5 קומות ולא 3. ברגע שמגדילים בקומה אחת פרצתם את הגבולות. כל בנין בן 3-4 יוכל לעשות תמ"א 38 לפי 3.5 קומות אם נאשר.

ההצעה שלי להסיר מסדר היום. להשאיר את המדיניות הישנה ונבחן שוב את ענין הנפחיות הקומות והזכויות ואיך אנחנו תכנונית רואים את רמת אביב יחד עם הדיון לגבי ההנחיות המרחביות לשכונה. נתן אלנתן: מה קשור נושא של עיצוב ושטח משותף לענין של הוספת עוד קומה? מיטל להבי: מחזירים ודשים על רמת אביב וכל הזמן. משקיעים השקעה אדירה באזורים הללו. אם התירוץ כאן לתת לכמה מבנים עוד קומה, צריך לפתוח מדיניות התמ"א בכל העיר. איך אפשר להגיד ש2.65 קומות ברמת אביב זה לא רווחי. על זה מבוססים כל התחשיבים בארץ. זה המקום הכי יקר בארץ, מדובר כאן בתאוות בצע של יזמים וברצון של התושבים לקבל תמורה יותר גדולה בלי לשים שום דבר מכיסם. אני מתנגדת לתיקון הזה, זה לא ראוי ומבחינתי לא לדון בסוגיה הזו. לא במסגרת מדיניות ולא במסגרת כלום.

ראובן לדיאנסקי: גם כאן, אם יקבלו 2.65 ויצטרכו להוציא כסף לשדרג זה דבר מידתי וסביר. שמואל גפן: אני בעד הוספת הקומה כדי שיוכלו לצאת מהבעיה. נתן אלנתן: אני בעד הצעת ראובן ומיטל אבל בשונה מהאמירה שלכם, המדיניות הזו מיועדת לא רק לברון הירש. הבדיקה נעשתה באופן כללי לכל השכונה. קראתי את כל השמאוויות והתייחסות התושבים והמסקנה שלי היא שבבניינים של 3 קומות (לא כמו בברון הירש) אין שום סיבה להוסיף עוד קומה, ב2.65 זה כן כלכלי. גם אם אתה מוסיף קצת מכיסך זה כלכלי. גם אם תקבל 18 מ' וגם אם תוספת של 25 מ' התמ"א תהיה כלכלית.

ראובן לדיאנסקי: מי שגמלאי 18 מ"ר יספיקו לו. נתן אלנתן: אבל לגבי 4 קומות שם כן צריך לתת עוד קומה כי זה לא כלכלי ולכן צריך להוסיף קומה. ומסתבר גם שהמדיניות שלנו של תמ"א 38 צריכה לעבור תיקון בעקבות התיקון החדש של התמ"א 38 א' שאושרה. לכן אני מציע לשוב ולדון לאחר שהתיקון של התמ"א 38 א' יוטמע במסמכים ויואב דוד יסיים את העבודה שלו בשכונה ובראיה כוללת נעשה תכנון. מיטל להבי: כרגע לא נאשר את תוספת הקומות.

נתן אלנתן: כרגע לא מוסיפים שום קומה ולכן נשוב ונדון. ראובן לדיאנסקי: מכיוון שהמדיניות של רמת אביב הישנה נמצאת גם אצל אדריכל העיר וגם אגף תב"ע צריך לעשות שולחן ולדון בתהליך של התיקון ולהגיע לועדה עם משהו גמור. נתן אלנתן: אני לוקח על עצמי לזמן דיון עם אדריכל העיר והצוותים לפני שהנושא הזה יגיע לוועדה להחלטה.

הועדה מחליטה:

יו"ר הועדה יקיים דיון בלשכתו עם אדריכל העיר, חברי הועדה וצוות התכנוני לפני שהנושא יחזור לדיון נוסף בוועדה.

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

דיון נוסף:

- 1) לקראת תום תוקף הפרסום והמגבלות הקיימות לרמת אביב הותיקה, במהלך חודש יולי, מובא הפרסום הנוכחי להארכת תוקף ל-3 שנים נוספות.
- 2) בפרסום הנוכחי שולבו יחד שני הפרסומים לפי סי' 77,78 שהופקו בעקבות מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה.
- 3) ההצעה לעדכון מדיניות רמ"א לגבי מבן שכולל 3 מבנים ויותר, שנדונה בתאריך 21.12.17, תובא להמשך דיון יחד עם המדיניות העירונית ליישום תיקון 38 לתמ"א 38.
- 4) בטבלת מגבלות תמ"א 38 בוטלה הדרישה לתמהיל הכולל יח"ד קטנות בפרויקט תמ"א 38 עיבוי.
- 5) נוסח הפרסום המוצע:

- 1) לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרי הריסה מכח תמ"א 38 על שינוייה, עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק התו"ב כדלקמן:

א. לא יוצא היתר בניה ו/או היתר הריסה מכח תמ"א 38 על שינוייה בתחום מדיניות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' (להלן רמת אביב הוותיקה), אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון החדש המבוסס על מסמך המדיניות, כמפורט להלן:

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

ג. הנחיות ליישום תמ"א 38 במבני השיכון (מעל 3 קומות):

תמ"א 38 – הריסה ובניה	תמ"א 38 – עיבוי	
2.65 (*)	1.65 (*) לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) 2.65 לבניין בעל 4 קומות ומעלה	תוספת קומות
לפי תכנית הרחבות (2373,2473 ,2173 ,2371 ,2310)		קווי בנין
הקלה בקו בניין צפוני (**): כל עוד נשמר: 1.3 < רוחב חצר שמצפון (***) / גובה חזית צפונית		
1) לא תותר חניה עילית אלא במסגרת מתחמי החניה המשותפת. 2) הועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת קרקעית בקונטור הבניין באזורים שחלה עליהם תכנית ע-1. תותר חריגה מהקונטור בנסיבות מיוחדות לאחר חו"ד מהנדס העיר. 3) ירידה לחניון באמצעות מעלית רכב בנפח הבניין או מחוץ לנפח אך ללא בינוי (משטח ירידה). 4) תקן חניה 1:1.	1) לא תותר חניה בתחום המגרש (**). 2) תשלום קרן חניה.	חניה
20% מהדירות הנוספות בשטח עד 60 מ"ר עיקרי.		תמהיל
	1) נפח בינוי פשוט, חומרי גמר בהתאם להנחיות לעיצוב מגורים. 2) לא יותרו דירות גן או סיפוח קטע חצר משותפת לשימוש פרטי. 3) פיתוח וניקוז בהתאם לטופוגרפיה המקורית וללא דירוג.	הנחיות עיצוב לבינוי
	בכפוף להסכמת 50% ויותר מבעלי הדירות.	פרצלציה במגרש עם מספר מבנים

(*) – מדובר בקומה/קומות מלאות בתוספת 65% מתכסית קומה טיפוסית שיבנו על הגג ע"פ תכנית ג-1.

(**) – נכון לרוב בנייני השיכון. בניינים שהפנייתם מזרח-מערב או שהעמדתם מיוחדת יקבלו התייחסות פרטנית. בניינים אלה מסומנים כמגרש מיוחד (קווקו אדום בהיקף) במפת המדיניות.

(***) – בפרויקט תמ"א 38 בעיבוי לשלושה מבנים צמודים ויותר יתאפשר חניון תת"ק בתכסית לפי תכנית ע-1 ותוך שימוש ברמפת ירידה אחת במיקום שיאושר על ידי מהנדס העיר. תקן החניה יהיה 1:1.

(****) – רוחב חצר ימדד בין קו הבניין המבוקש (לאחר הקלה) לבין קו הבניין הדרומי של הבניין שמצפון לו. במקרה שהבניין נשוא הבקשה הינו הצפוני ביותר במבנה, תבחן ההקלה בהתאם לבניינים שמדרום לו.

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

(3) בכל בקשה להיתר בניה בתחום המדיניות הכוללת בקשה **לתוספת חניה** :
 i. לא תותר חניה עילית אלא במסגרת מתחמי החניה המשותפת.
 ii. הועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת קרקעית בקונטור הבניין באזורים שחלה עליהם תכנית תא/ע/1. תותר חריגה מהקונטור הנסיבות מיוחדות לאחר חו"ד מהנדס העיר.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הארכת הפרסום והמגבלות.

בישיבתה מספר 17-0016 מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מפאת חוסר הזמן ירד מסדר היום.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אפרת טולוקובסקי, גבי לסקי