

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

פרוטוקול מספר 0017-17

כ"ה תמוז תשע"ז 19/07/2017 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל אפרת טולקובסקי ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' לירון רותם, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'	מהנדס העיר סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי אסף זמיר כרמלה עוזרי אלון סולר	משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג ג'ורא רובינשטיין עידן עמית עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 17-0017
כ"ה תמוז תשע"ז 19/07/2017 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 17-0015 ב מיום 28/06/2017		
אישור פרוטוקול 17-0016 ב מיום 05/07/2017		
חלק מחלקה 169 וחלקות 587 ו-588 בגוש 6637 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
אינשטיין 69-73 (חדש) דיון בהפקדה - דיווח על שינוי מספר תכנית	3	2.
תוספת בנייה בבית הספר תל נורדאו דיון בהתנגדויות	12	3.
בית מגור דיון בהתנגדויות	22	4.
רמת אביב הוותיקה - הגבלות תמ"א 38 - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בהארכת פרסום סעיפים 77+78	28	5.
מדיניות שיכונני דרום יפו דיון באישור מדיניות	39	6.
מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל-אביב-יפו דיון נוסף	52	7.

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום דרכים ע"ש העירייה



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חלק מרח' בנימין מטודלה	דרך מאושרת	251.00	515.00	פרטיים	169	6637
חלק מרח' בנימין מטודלה	דרך מאושרת	2827.00	2827.00	מדינת ישראל	587	6637
חלק מרח' אשכנזי	דרך מאושרת	590.00	590.00	מדינת ישראל	588	6637

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
 תב"ע ל בתוקף לפי הודעה בי.פ. 278 מיום 19/02/1953 ד' אדר תשי"ג

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 169 וחלקות 587, 588 בגוש 6637 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 0017-17 מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קופמן מ"מ מהנדס עיר

מהלך הדיון:

גלעד טבת: השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ע"פ תב"ע בתוקף, השטח משמש כחלק מרחוב.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע בגוש 6637 חלקות 587, 588 וחלק מחלקה 169 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
תא/4698 - אינשטיין 73-69 (חדש)	19/07/2017
דיון בהפקדה - דיווח על שינוי מספר תכנית	2 - 17-0017

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

התכנית עולה לועדה לצורך דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698. מקוון 507-0533596.

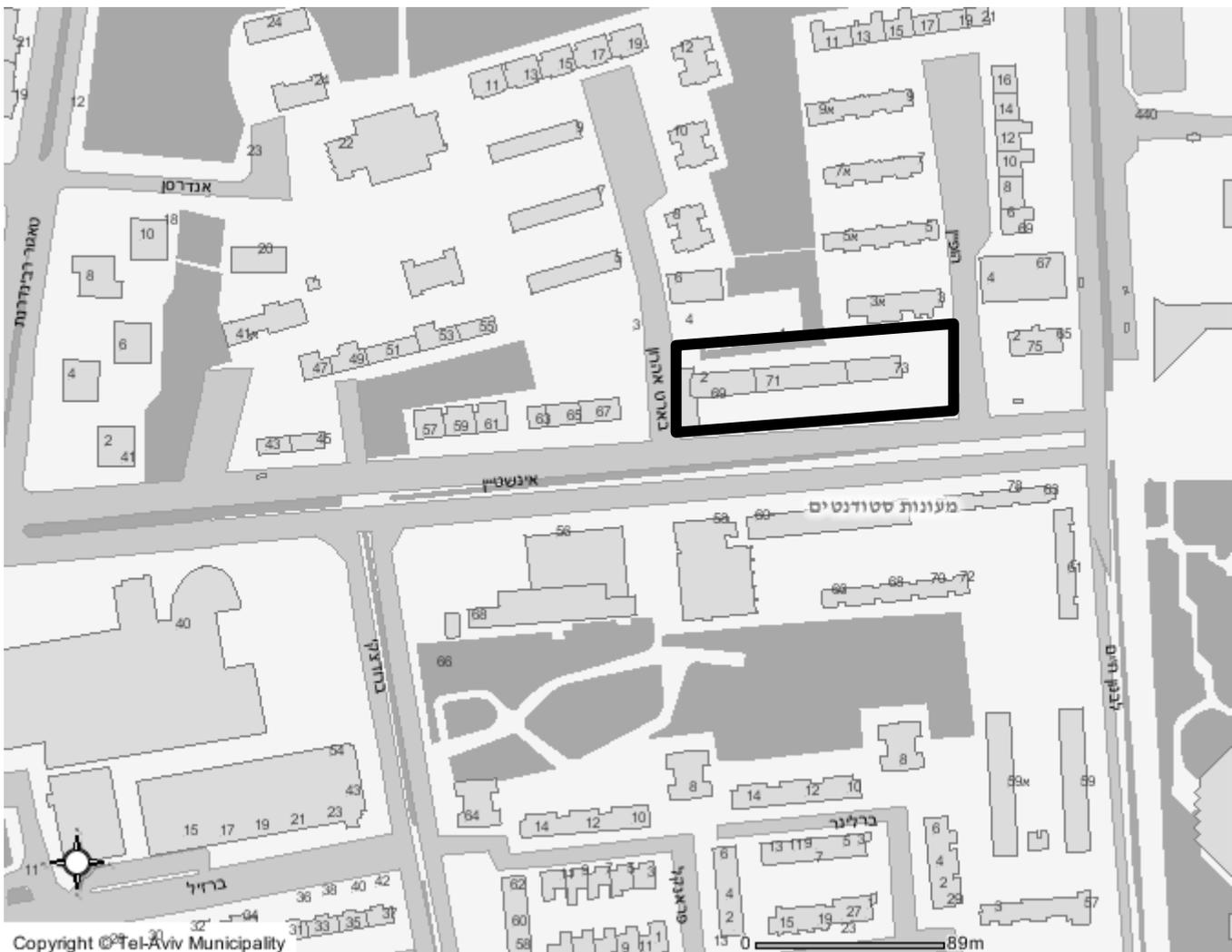
שימור אינשטיין 69 – 73.

מטרת הדיון: המלצה להפקדה.

מסלול התב"ע: בסמכות ו. מחוזית.

מיקום: שכונת רמת אביב ב'.

כתובת: רח' אינשטיין 69–73.



גוש/חלקה:

חלקה	גוש
------	-----

262	6649
-----	------

שטח קרקע: 4.369 ד'.

מתכנון: אדר' אלון בן נון ומחלקת תכנון צפון ומחלקת שימור מבנים באגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים- חוכרים, ביניהם קרן התזמורת הפילהרמונית.

מצב השטח בפועל: בניין מגורים רב כניסות, בן 4 ק' מעל קומת כניסה, עם 51 יח"ד בנות 61-78 מ"ר כ"א. חזית מסחרית בקצהו המערבי.

מצב תכנוני קיים: **תכנית תקפות:** תא/2371, תא/2371א' (הרחבות). לפי תכנית ההרחבות הן בהתאמה לגודל הדירה המקורי, עד 106-89 מ"ר דהיינו, תוספת של עד 28 מ"ר ליח"ד. לא בוצעה כל הרחבה בפועל למעט סגירת המרפסות.

ייעוד קיים: מגורים ומסחר

תכנית המתאר: תכנית המתאר העירונית תא/5000, שהופקדה ביום 05.12.13, קבעה את האזור למגורים בבנייה מרקמית: עד 9 קומות על רח' אינשטיין ועד 15 קומות בעורף פנימה, עם צפיפות של לפחות 12 יח"ד ורח"ק שבין 2.5 – 3.5. כמו כן הגדירה התכנית את חלק שכונה זה, בו נמצא המגרש הנדון, כאזור להתחדשות עירונית, בו נדרשת מדיניות תכנונית להתחדשות, וקבעה הנחיות עיצוב רחובות, הנוגעות גם לרח' אינשטיין.

מדיניות להתחדשות השכונה, אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית מיום 22.01.14, כללה את המגרש באזור להתחדשות עירונית באמצעות תב"ע.

רקע נוסף :

- א. מהנדס העיר ומחלקת השימור מצאו שלבניין הנדון ערך אדריכלי-היסטורי. זאת בשל הסיבות הבאות:
1. הבניין מהווה **חוליה ייחודית** ברצף תולדות השיכון הישראלי בהיותו מבנה שנבנה כחלק מניסיון לבחינת טיפוס מגורים, שניתן לזהות בחלקי שכונות רמת אביב השונות, מדרום לצפון: רמת אביב הירוקה (א'), רמת אביב ב', נווה אביבים ורמת אביב ג'.
 2. הבניין תוכנן על ידי משרד רכטר-זרחי-רכטר, מהמשרדים החשובים והמשפיעים בתקופה.
 3. הבניין מצוי במתחם ייחודי שהינו "**שיכון לדוגמא**", שתוכנן ע"י האדריכלים בנט ופרלשטיין, בשנות ה-50 וה-60, כחלק מניסיון שהיה ליצירת בנייה ציבורית חדשנית בדומה לניסיונות שהיו במערב אירופה.
 4. ככל הידוע, זהו הבניין הראשון בישראל בעל דירות "דופלקס".
 4. על הבניין ניכרות השפעות אדריכלים מהמובילים בעולם, מהזרם המודרני, כגון: לה-קורבוזיה וגינזבורג.

5. שימור הבניין עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מהאדריכלות המודרנית של שנות ה-50 שלאחר קום המדינה.
6. צוות השימור מצא כי ע"פ הקריטריונים לשימור בניין זה מקבל ציון משוקלל של 40 נקודות (מבנה בהגבלות מחמירות).

ב. צוות התכנון ממליץ להתייחס לבניין ולמגרש כחלק ממתחם להתחדשות עירונית, בהתאם למסמך המדיניות שגובש כאמור לעיל.

הליכי טרום קידום התכנית

בתאריך 13.12.07, ישיבה מס' 0703, התקבלה המלצת ועדת השימור לפרסום 77-78 למשך שנה אחת, במהלכה תבוצע בחינה של התב"ע לפינוי-בינוי המתוכננת לרמת אביב ולבחינת מדיניות שימור מבנים מצפון לירקון בהיבטים שונים.

בתאריך 23.1.08, ישיבה מס' 08-0003ב' - דיון בוועדה המקומית על ההצעה לפינוי-בינוי ושילוב הבניין בתוך המתחם כולל שימורו. בדיון זה הוחלט לאמץ את החלטת ועדת השימור מיום 13.12.2007 ולהמליץ לוועדה המחוזית על פרסום הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ופרסום תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק, כדלקמן:
לא יוצאו היתרים ולא יבוצע שיפוץ בתחום הקו הכחול, אלא באישור מחלקת השימור. במקביל, תבחן במהלך השנה הקרובה, הכללת הבניין בתכנית התחדשות עירונית המוצעת בשכונה ע"י התושבים.

בתאריך 26.5.08, ישיבה מס' 741, אישרה הוועדה המחוזית לפרסום הודעה ע"פ סעיפים 77-78 לחוק:
1. לא יוצאו היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת (למעט מעלית). בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור צוות השימור של עיריית ת"א ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק, כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
2. תוקף התנאים לשנתיים מיום ההחלטה.

בתאריך 09.6.10, ישיבה מס' 10-0013ב', המליצה הוועדה המקומית להאריך את תוקף התנאים לשנה נוספת מהסיבות הבאות:

1. הטיפול במגרש ובסביבתו, במסגרת פרויקט פינוי-בינוי שמוצע, כאמור, ע"י חלק מהתושבים, מתארך.
2. מתגבשים עקרונות התב"ע למגרש הספציפי הנדון, במטרה לשמר את הבניין מחד-גיסא ולתת פתרון שלא יפגע בזכויות הבנייה (שאושרו לטובת הרחבות דיור אך לא נוצלו עד כה) מאידך גיסא, באופן שלא יסתור את עקרונות השימור.

בתאריך 26.7.10, ישיבה מס' 765, הוועדה המחוזית אישרה את הארכת התוקף לשנתיים נוספות, היינו עד 26.7.12.

במהלך זמן זה דנה הוועדה המקומית בתכנית המתאר לעיר והמליצה על הפקדתה ביום 26.3.12. בתוך כך, המליצה לא לאפשר התחדשות בנפחים גבוהים של פינוי-בינוי ברמת אביב ב', אלא לחדש השכונה בנפחים של עיבוי בלבד.
לפיכך, הוחלט להכין מדיניות חדשה להתחדשות השכונה. במסגרת זו נבחן מחדש גם שילובו של הבניין הנדון בסביבה העתידית המחודשת.

בתאריך 18.7.12, ישיבה מס' 12-0018ב', הוועדה המקומית, אישרה הארכה של תוקף התנאים ע"פ סעי' 77-78 לשנה, אך ורק לעניין אי הריסת הבנין ואי החלת תמ"א 38, שכן ביצוע תוכנית ההרחבות מחייבת כבר חיזוק הבנין. בהחלטה זו הועדה מנחה את הצוותים המקצועיים ואת צוות השימור לדון עם הנציגים המקצועיים של התושבים, על מנת לשמר את הערכים האדריכליים המיוחדים של הבנין ובד בבד לאפשר לממש הרחבות ע"פ התוכניות שבתוקף.

בתאריך 29.10.12, ישיבה מס' 791, דנה הוועדה המחוזית בבקשה להארכת תוקף התנאים וקבעה כי התנאים יוארכו בשנתיים וכי לא תותר הריסת הבנין ולא תותרנה תוספות בניה או הרחבות בגין תמ"א 38.

בתאריך 26.11.12, ישיבה מס' 792, תיקנה הוועדה המחוזית את החלטתה והוסיפה בתנאים, כי לא יותרו כל תוספות או הרחבות ע"פ כל תכנית.

בתאריך 22.1.14, ישיבה מס' 14-0002ב', אושרה, ע"י הוועדה המקומית, **מדיניות התחדשות לשכונה** וקבעה את המגרש הנדון, כחלק ממתחם לתב"ע חדשה, ע"פ עקרונות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

בתאריך 26.5.14, ישיבה מס' 810, אישרה הוועדה המחוזית תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לחוק, בדבר הכנת תכנית לשכונת רמת אביב ב' והגבלות בניה, בהתאם למדיניות ההתחדשות הנ"ל. תוקף התנאים אושר ל-3 שנים.

מצב תכנוני מוצע (זהה לחלוטין לתכנית תא/3814):

כללי:

בהתאם לנ"ל ובהמשך לשיתוף הציבור עם נציגות הדיירים, מוגשת כעת לדיון תב"ע למגרש, הכוללת הוראות לשימור המבנה בהגבלות מחמירות, תוך מתן זכויות בניה נוספות במגרש, לשם עידוד יישום השימור.

תכנית המתאר המופקדת מציעה לאפשר במגרש בניה של עד 9 קומות, ברח"ק של 2.5. לפיכך, בהתאם להוראות התכנית מופקדת ניתן היה להציע תכנית במגרש לבניה של עד כ - 11,000 מ"ר.

בהתאם להסכמות עם נציגות הבעלים, זכויות אלה מוצעות למימוש בתב"ע הנדונה, באחת מהחלופות הבאות:

1. מימוש חלק מהזכויות בחלק המגרש המזרחי הפנוי, באגף נפרד, בהתאם לנפח המוצע בתכנית המתאר העירונית (תא/5000), עד לגובה של 9 קומות. והעברת יתרת הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.
2. העברת כל הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.

מטרות התוכנית:

1. שימור המבנה ברחוב אינשטיין 69-73, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
2. עידוד שימור ושיפוץ המבנה, וקביעת הוראות עיצוב בינוי ופיתוח לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במגרש, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעידוד התחדשות עירונית לאורך רחוב אינשטיין.

עיקרי הוראות התכנית

1. ייעוד המבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
2. קביעת הוראות לשם מניעת פגיעה, שיקום ותחזוקת הבנין.
3. קביעת תמריצים לשיקום המבנה, ובכלל זה הגדרת היקף זכויות הבניה האפשריות למימוש במגרש ו/או העברתן המלאה או החלקית למגרש אחר.

4. קביעת הוראות לתוספת מסחר בקומת הקרקע.
5. קביעת הוראות לפתיחה חלקית של המרפסות וסיפוח שטח בכניסה
6. קביעת הוראות לביטול זכויות ההרחבה מכח תכנית ההרחבות 2371.
7. קביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח למגרש.
8. קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי או לחילופין, מתן פטור מתשלום לקרן חניה.
9. קביעת יחס לתכנית השימור תא/1b2650 לצורך החלת נספח ה' (ניוד זכויות בניה והוראות למגרשים מקבלים בעיר)

טבלת השוואת נתונים ראשוניים

שטח התכנית בדונם		4.369	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב (+/-) שינוי	סה"כ מוצע בתוכנית
		למצב המאושר *	מפורט
		מאושר *	מתארי
מספר דירות קטנות	יח"ד	51	51
מספר דירות חדשות (בחלופת הבניה באגף המזרחי)	יח"ד	35+	35+
סה"כ זכויות בניה מגורים	מ"ר	5,773*	10,922.5
סה"כ זכויות בניה מסחר	מ"ר	140	290
*כולל תכנית ההרחבות			
שטח התוספת למסחר יותר רק בקומת הקרקע באגף המזרחי (מבנה ג').			

הערה: השטח העיקרי לניוד ייקבע בהתאם ליחס בין השטח העיקרי לשטחי השירות הבנויים במגרש.

תוספת מבוקשת למצב המוצע – לפי נציגות הדיירים:

תוספת שטח ע"י הרחבה של הקומה השנייה מעל המסדרון החיצוני בחזית האחורית, בשטח של כ- 6 מ"ר.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה לשימור (א') וקבלת אישור מחלקת השימור.
2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור (מבנה א') על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
3. תנאי להפקדת התכנית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנה בפועל.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר איכלוס המבנה במגרש אליו ננידו הזכויות, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת שימור)

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. במקרה של העברת יתרת זכויות הבניה מכח התכנית המוצעת, תינתן עדיפות בפרויקטים להתחדשות עירונית בסביבתו. זאת בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ולמסמך המדיניות להתחדשות בשכונה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות ליותר של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

חו"ד מה"ע:

1. ממליץ לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים האמורים ובהתאם לחו"ד מחלקת השימור לעיל.
2. בהתאם למבוקש ע"י הנציגות, מוצע לאפשר תוספת שטח מעל המסדרון הפתוח בחזית האחורית בקומה העליונה של כל דירה (בהיקף של כ- 6 מ"ר).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/ 3814 והחליטה:

מהלך דיון:

אדר' הדס גולדברשט: ועדה מקומית אשרה עפ"י עקרונות תוכנית המתאר את מדיניות התחדשות שכונת רמת אביב א וב'. המבנה באינשטיין 73-69 בשכ' רמת אביב ב'. מדובר במבנה מגורים, ייחודי המשקף חתך תקופתי חשוב של החברה בשנים שלאחר קום במדינה. וכפי שבא לידי ביטוי בתכנון אדריכלי נדיר של מבני השיכון, שאין שני לו בת"א. התכנית קודמה בשיתוף עם מח' תכנון צפון ומח' השימור. התקיים שיתוף ציבור לתכנית שבסופו הניב פירות.

אדריכל אלון בן נון: הציג את התכנית. שימור המבנה בהגבלות מחמירות וקביעת הוראות לפתיחה חלקית של מרפסות וסיפוח שטח הכניסה.

מוצעות 2 חלופות למימוש הזכויות במסגרת התב"ע.

אופציה 1. ניצול זכויות הבניה בתוך המגרש למבנה בן 9 קומות, וניוד יתרת הזכויות.

אופציה 2. ניוד מלא של הזכויות למגרש אחר לכל מקום העיר.

ארנון גלעד: מדוע לא מסתכלים על כל מבני הרכבות בת"א אלא רק על מבנה הזה?

שמואל גפן: מה נותן מרפסת של 60 ס"מ?

הדס גולדברשט: בתוך המגרש יש שטח פנוי אליו אפשר לנייד את הזכויות למבנה בן 9 קומות.

ראובן לדיאנסקי: כל האזור מאופיין בסדרה של בנייני רכבת. יש הזדמנות לעלות את גובה הבניינים עם

מסחר מתאים לסביבה. לשימור בבנין הזה אין ערך משמעותי. מבחינתי ניתן לעלות את הגובה בכל

הסביבה.

דורון ספיר: עברנו דרך ארוכה מאוד לגבי הנושא של שימור המבנה מאחר ויש למבנה ערכים מיוחדים, היו

מס' דיונים בנושא.

אדר' ירמי הופמן: משרד השיכון במימון של קרן רוטשילד הקים 3 שכונות ברחבי הארץ בב"ש, חיפה

ות"א. נעשו ניסויים בתאורה ובאווור במגורים הללו והמגורים האלו איכותיים.

אילנה ברזילי דיירת בבנין: התושבים מעוניינים בתוכנית שימור מוסכמת. רק שאנחנו רוצים שאיכות

החיים שלנו תשמר. הדירות הם דופלקסים כיום יש קיר שלם של זכוכית שפונה לאינשטיין.

אנחנו מבקשים לתקן בתכנית את שתי הסעיפים הבאים:

1. תוספת שטח של המסדרון החיצוני בחזית הצפונית (האחורית) והוספת כ- 6 מ"ר לדירה כפיצוי על גריעת כ- 2.5 מ' עם פתיחת המרפסות.
2. הגדלת חלונות בחזית האחורית של המבנה.

יש כאן נכונות של למעלה מ- 75% של הדיירים שמקבלים את השימור המחמיר ומקבלים את העובדה

שלא יהיו ממ"ד וממ"קים, והמקלט ישופץ, אנחנו מבקשים רק לשמר את האיכות חיים.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: מה הקריטריונים של הכרזת המבנה לשימור, כאשר יש עוד הרבה מבנים כאלה בעיר?

ירמי הופמן: לדעתנו לא צריך לשמר את כל בנייני הרכבת. בנוגע למבנה הספציפי הזה כן צריך ועובדה ש75% מדיירי הבנין כן מעוניינים לשמרו. הבנין במצב פיזי טוב, והמבנה ענה על כל 5 הקריטריונים שיש לתכנית השימור. ראובן לדיאנסקי: אם יש קריטריונים כאלה צריך לדון בהם בוועדה. דורון ספיר: בודקים את הערכים של הפרויקט על פי שיטת ניקוד מסוימת ולפי השכלול של הקריטריונים על פיהם ממליצים אנשי הצוות אם לשמר או לא. ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו יודעים שאכן אין כזה בנין בת"א? איתי פוקס: אני סומך על האמרה של הצוות שאין מבנה כזה בת"א. שירה בנימיני: יש כאן הישג לקדם תוכנית שימור בשיתוף פעולה עם הבעלים. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שתובא לכאן הפריסה של כל בנייני הרכבת וההתייחסות אליהם. דורון ספיר: הצבעה האם לשמר את הבניין: נגד השימור: ארנון גלעדי, וגפן שמואל. בעד השימור: דורון ספיר, מסלאווי שלמה, ראובן לדיאנסקי גל שרעבי-דמאיו ואיתי ארד פנקס. דורון ספיר: מקריא את חו"ד מה"ע בהתאם לדרישת הדיירים, אשר אינה זהה לחו"ד צוות השימור. הופמן ירמי: השינוי בחלק האחורי הוא לא ראוי. לאחר ביצוע השינוי הדבר פוגע בבניין בצורה שאולי לא כדאי לשמר את הבניין. מהנדס העיר עודד גבולי: הבנין הזה הוא בנין מגורים מיוחד ברמה העולמית והוא מאוד יוצא דופן בהשלכה האורבנית שלו. בבנין הזה כן צריך לעשות ויתורים ולבוא לקראת הדיירים התוספת בדירות חשובה ולכן אני תומך בה למרות שמבחינה מקצועית זה יפגע בארכיטקטורה, אבל לא בצורה כזו שלא יהיה כדאי לשמר.

הועדה מחליטה:

לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם לחו"ד מה"ע לעיל ובנוסף להגדיל חלונות בחזית האחורית כפי שמפורט בבקשת הדיירים. אופן שינוי הפתחים של החלונות יהיה בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ת"א יפו.

משתתפים: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי ואיתי ארד פנקס.

בתאריך 29.02.16 הועדה המחוזית דנה בתכנית תא/ 3814 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים.

בתאריך 18.01.17 תכנית תא/ 3814 עלתה לדיון בוועדה המקומית לאור הזמן שחלף וחילופי בעלויות שבוצעו במבנה, נציגות הוועד מתקשה בפרק הזמן הקצר שנותר עד למועד ההפקדה (29.01.17) לכנס אסיפה ולהחתיים בהתאם את כל הבעלים.

חו"ד צוות:

מבוקש לעדכן את החלטת הוועדה ולשנות את התנאי המחייב חתימת 75% מהבעלים על כתב וויתור תביעות לירידת ערך ע"פ סעיף 197 בגין התכנית כתנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0001-17/ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מציגה את התיקון. מדובר בבקשה לעדכון החלטת הוועדה המקומית ולשנות את אחד מהתנאים להפקדת התכנית. התנאי הינו חתימת בעלי הדירות על ויתור תביעות על ירידת ערך בגין התוכנית עצמה. התוכנית נעשתה בשיתוף עם נציגות הוועד של המבנה ברח' אינשטיין 69-73, בדיון שהתקיים בוועדה המקומית הם הצהירו שהם מסוגלים להביא חתימות. מאחר ותאריך ההפקדה בפועל קרב ועוד לא הושגו כל החתימות מבוקש שהתנאי יהיה תנאי למתן תוקף. נתן אלנתן: אם התוכנית לא הופקדה ותוכנית המתאר כבר נכנסה לתוקף מדוע שהתכנית לא תהיה בסמכות מקומית, מדוע לא להפקיד אותה כאן. רות ארבל: טרם נבחנה הסמכות של הוועדה המקומית לקבוע הוראות לניוד זכויות מכח תכנית המתאר. דורון ספיר: נושא הסמכות יבדק משפטית. בכל אופן כרגע חו"ד הוועדה המקומית הינה המלצה לוועדה המחוזית, אם הוועדה המחוזית תקבל את התנאי הראשון.

נתן אלנתן : אם בסמכות מחוזית אין אפשרות לעכב את המתן תוקף.
דורון ספיר : מבוקש לשנות את התנאי של ה-75% כתנאי למתן תוקף במקום לבטל אותו בכלל.
אלי יהל : כנסנו את רב הדיירים והסברנו את התוכנית ויש הענות לחתום על המסמך יש עוד סעיף שישנה בעיה לניסוח ואני מניח שתוך כמה ימים ייחתם. התוכנית הזו משביחה וברור שיהיה צריך לשלם היטל השבחה.
התוכנית לא תוכנית פוגעת.

דורון ספיר : התנאי השתנה למתן תוקף.

הועדה מחליטה :

לאשר לתקן את התנאי בהמלצת והחלטת הועדה המקומית מיום כלהלן :
מ"תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב" לשלב מתן תוקף .
משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל יהודה המאירי.

רקע לדיון הנוכחי :

התכנית עולה לועדה לצורך דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698 מקוון 507-0533596.
כל הוראות התכנית נשארו בעינם וללא כל שינוי.

חו"ד צוות המקצועי :

ממליצים להעביר לוועדה המחוזית לדיון להפקדה בכפוף לכל ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0017-17'ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע

מהלך הדיון :

רות ארבל : הועדה המחוזית סגרה את התיק וביקשה שנפתח את התוכנית במספר חדש.
דורון ספיר : האם אין שינוי בתוכנית?
אורלי אראל : אין שינוי בתוכנית, עבר הזמן ובשל כך צריך לפתוח מס' תיק חדש לפי דרישת המחוז.
ראובן לדיאנסקי : החומר זהה ואין שינוי?
אורלי אראל : כן

הועדה מחליטה :

הועדה קבלה דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698 מקוון 507-0533596.
הועדה מאשרת להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לכל ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית.
כל הוראות התכנית נשארו בעינם וללא כל שינוי.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
תא/4489 - תוספת בנייה בבית הספר תל נורדאו	19/07/2017
דיון בהתנגדויות	3 - 0017-ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: תל אביב

כתובת: מנדלי מוכר ספרים 17-19, סירקין 28, פרישמן 24-28

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6906	מוסדר	חלק	35-36





שטח התכנית: 7.392 דונם

מתכנן: מילבואר-אייל אדריכלים

יזם: עיריית תל אביב

בעלות: עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש קיים בית ספר יסודי הכולל 3 מבנים – 2 מבני כיתות ומבנה אולם ספורט. בנוסף, קיים בשטח המגרש מבנה ארעי המשמש לתפעול ומתחתיו מקלט תת-קרקעי. יתרת שטח המגרש היא פתוחה ומשמשת לחצרות בית הספר ומגרשי ספורט. בשטח המגרש פועל חניון תת-קרקעי ציבורי בניהול חברת אחוזות חוף שהכניסה אליו היא מרחוב פרישמן. החלקות עליהן שוכן בית הספר מוגדרת לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור תא/2650/ב.

מצב תכנוני קיים: התכניות העיקריות החלות על המגרש הן:

תכנית מס' : תא/ 58 – תכנית גדס

יעוד המגרש: מגרשים ציבורי לבניין
זכויות בניה ומספר קומות: 180%, 60% * 3 קומות לא כולל מרתף וק. ביניים
קווי בנין: 4 מ' קו קדמי, 3 מ' קו צידי
שימושים: בית חולים / בית ספר / בית מדרש / ספריה ציבורית / תערוכה פומבית / בנק / כל בניין העומד לשמש למטרה ציבורית ומוכר בתור כזה ע"י הוועדה המחוזית.
שטחי שירות: 50% מהשטחים העיקריים (ע"פ החלטת ועדה).

תכנית מס' : תא/ 2650 / ב – שימור מבנים ואתרים בת"א

יעוד המגרש: מגרש ציבורי
זכויות בניה ומספר קומות: עפ"י התכניות התקפות
קווי בנין: עפ"י התכניות התקפות, קו הבניין לחזית הרחוב יהיה לפי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור
שימושים: עפ"י התכניות התקפות
שטחי שירות: לא רלוונטי
 הערה: עפ"י תכנית השימור, תחום התכנית המוצעת מוגדר כמתחם לשימור עם הגבלות מחמירות.

תכנית מס' : תא/ 2456 – חניון תל נורדאו

תכנית מפורטת המהווה שינוי לתא/ 58. מטרת התכנית, שאושרה ב-1991, הייתה לקבוע שטח לחניון ציבורי תת-קרקעי מתחת לחלק מהמגרשים המיועדים לבניני ציבור בבי"ס תל-נורדאו, ללא שינוי ייעודי המגרשים הקיימים על פני הקרקע. בנוסף, לקבוע בניין לשימור הכלול בביה"ס תל-נורדאו.
יעוד המגרש: מגרש ציבורי
זכויות בניה ומספר קומות: 4 מפלסי חניה מתחת למפלס פני הקרקע. לא תותר הריסת בניין לשימור או תוספות בנייה לבניין לשימור.
קווי בנין: לא רלוונטי
שימושים: חניון ציבורי
שטחי שירות: לא רלוונטי

תכנית מס' : תא/ מק/ 3647 – גדרות במבני חינוך ובמוסדות ציבור

התכנית אושרה ב-2008. מטרתה להסדיר את הסתירה בנוגע לגובה גדרות במבני חינוך ובמוסדות ציבור הקיימת בין תקנות התכנון והבנייה ובין הנחיות הבטיחות של משרד החינוך.
יעוד המגרש: מבנה חינוך
זכויות בניה ומספר קומות: לא רלוונטי
קווי בנין: לא רלוונטי
שימושים: לא רלוונטי
שטחי שירות: לא רלוונטי

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנית:**

1. הגדלת בית ספר תל-נורדאו לטובת מענה לצרכי החינוך המשתנים במרכז העיר.
2. קביעת הוראות לעידוד שימור ושיפוץ המבנים במתחם.

הבינוי המוצע:

התכנית המוצעת מאפשרת את הגדלת בית הספר בהתאם לצרכים המשתנים ולפרוגרמה שהוגדרה לצוות התכנון ע"י מינהל החינוך ובהתחשב במגבלות השימור:

1. מבנה אולם ספורט בחלק הצפון-מערבי של המגרש, בעל חזית לרחוב פרישמן, שבקומת הקרקע שלו כיתות לימוד ומזנון ובקומה ראשונה אולם ספורט עם זירה תקנית.
2. אגף חדש בחלקו המזרחי של המגרש ובו כיתות אם נוספות וחדר מורים. בנוסף תותר תוספת בנייה למבנה לשימור הקיים (מבנה מס' 2) בצד המזרחי של מתחם ביה"ס.
3. מבנה כניסה ראשית וכן מבנה ספרייה/ רב-תכליתי, בעל חזית לרחוב מנדלי מוכר ספרים.

גובה ומספר קומות:

מס' קומות מרבי: 4

קווי בניין:

1. יוגדר קו בניין אפס למתחם כולו. קו הבניין לכיוון חלקות 39 ו-37 יהיה 4 מ'.
2. יותרו הקמת מבנים בתוך המגרש במרחקים פחותים מ-6 מ' אחד מהשני.
3. תותר בנייה חדשה בצמוד למבנים לשימור בתחום התכנית.

טבלת השוואה*:

הערות	מצב סטטוטורי מוצע	בנוי בפועל (קיים)	מצב סטטוטורי קיים		
	7392	7392	7392	גודל מגרש לבניה במ"ר	
	מבנה ציבור	מבנה ציבור	מבנה ציבור	שימושים	
	180% עיקרי + 50% שירות משטח עיקרי		180% עיקרי + 50% שירות משטח עיקרי	%	זכויות בניה עיקרי+ שרות
	19,958	2,835	19,958	מ"ר	
	4	3	3	מס' קומות	גובה
	20	12	-	מ'	
	60%	19%	60%	%	תכסית

* תמריצי תכנית השימור יחולו בתחום תכנית זאת, ניתן יהיה לנייד יתרת זכויות לא מנוצלת למגרשים מקבלים עפ"י הוראות תכנית השימור תא/2650/ב'.

תנאים להיתר בנייה

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנה והשלמת תיק תיעוד למבנים לשימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית תל-אביב-יפו.
2. כל היתר בנייה הטעון אישור לפי הוראות התכנית, יינתן לאחר קבלת חו"ד של מחלקת שימור.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ב-30.06.15 נדונה התכנית בפורום מהנדס העיר והוחלט על המשך קידומה. מדובר בתכנית ביוזמה עירונית ובהזמנת מינהל החינוך, שהעבודה עליה נעשית בשיתוף פעולה מלא בין כל הגורמים העירוניים הרלוונטיים. הצוות ממליץ על קידום התכנית והעברתה לוועדה המחוזית לצורך דיון בהפקדתה.

מצ"ב חוות דעת של היחידה לתכנון אסטרגי בנוגע לחשיבות הגדלת בית הספר לאור המחסור בכיתות לימוד במרכז העיר:

"לפי תוכנית האב לפריסת מוסדות החינוך בעיר שנערכה על-ידי היחידה לתכנון אסטרגי ומינהל החינוך בשנת 2015, תדרשנה באזור מרכז העיר (בין הירקון בצפון ודרך יפו-אילת בדרום) עד שנת 2020 **כ-60** כיתות נוספות של החינוך היסודי ממלכתי.

הפתרונות המקודמים כדי לספק דרישה זו: בי"ס חדש במתחם השוק הסיטונאי-18 כיתות, בי"ס חדש ברח' הר נבו-12 כיתות, הרחבת בי"ס בלפור-6 כיתות, הרחבת בי"ס תל נורדאו-6 כיתות, בי"ס חדש נוסף במזרח האזור-18 כיתות".

בישיבתה מספר 0015-15ב' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**מהלך הדיון:**

עירא רוזן: מדובר בתוכנית ביוזמה עירונית (מינהל החינוך והיחידה האסטרגית) שמגיעה בעקבות מחסור חמור בכיתות במרכז עיר. הסיבה שאנחנו נדרשים לתכנית בסמכות מחוזית להחרבת בית ספר תל נורדאו היא בשל הסיבה שבית הספר ממוקם בחלקה בייעוד שב"צ שכלולה בתכנית השימור העירונית תא/2650ב' ומוגדרת לשימור בהגבלות מחמירות. על החלקה עצמה קיימים שני מבנים שהן כיתות הלימוד: אחד אקלקטי משנת 1925 והשני מעט חדש יותר מאמצע שנות ה-30. בשל הגדרת השימור החלה על החלקה, אנחנו מנועים מלנצל את זכויות הבנייה הקיימות ומבקשים לערוך תוכנית שתאפשר תוספות בנייה במתחם בית הספר. התכנית תותיר על כנה את הגדרת השימור בהגבלות מחמירות אבל תאפשר את תוספות הבנייה ההכרחיות.

אורית מילבאור: מציגה את התוכנית ע"י מצגת.

אלון סולר: לגבי אולם הספורט המוצע, מהי זירה תקנית? מה שטח של האולם?

אורית: השטח 565 מ' יש כמה גדלים של זירות תקניות כאן. הזירה המוצעת היא בממדים של 13*24 מ'. אלון סולר: התקן הוא 13*28.

אורית: התכנון בוצע ע"פ הפרוגרמה שקבלנו ממנהל החינוך וכן ע"פ הדגמים המוכרים של מפעל הפיס. עידן עמית: כמה זכויות בנייה אתם מוסיפים?

עירא רוזן: אנחנו לא ממש מוסיפים, אלא מאפשרים שימוש בזכויות בנייה שקיימות במגרש. אנחנו מבקשים תוספת של 2,840 מ"ר כולל מרתפים, אבל מבחינת זכויות יש שם כמעט 20,000 מ"ר.

נתן אלנתן: מדוע התוכנית היא לא בסמכות מקומית? אורלי אראל: כי יש כאן שימור מחמיר.

הראלה אברהם אוזן: אין לנו סמכות לשנות מעמד שימורי או לאפשר תוספות בנייה במגרש בהגבלות מחמירות. תוכנית השימור קובעת שלא תותרנה תוספות בנייה על גבי מבנה לשימור מחמיר. כל תוספת בנייה שלא תואמת את תוכנית השימור מצריכה להגיע לוועדה המחוזית.

נתן אלנתן: לדעתי נושא שימור מחמיר או לא מחמיר הוא נושא עיצובי ובקשה לתוספות בנייה עדיין לא מונעת שהתוכנית תהיה בסמכות מקומית.

הראלה אברהם אוזן: גם אני סברתי שמדובר בשינוי הוראות בינוי בסמכות ועדה מקומית. קדמנו כך את התוכנית ברח' נחמני 22, אך לצערי הוועדה המחוזית לא קיבלה את עמדתנו.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין, שמואל גפן ואלון סולר.

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 7467 בעמוד 4348 בתאריך 14/03/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

23/03/2017 ישראל היום

24/03/2017 עכבר העיר

23/03/2017 The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב הוז דב 23 תל אביב - יפו 6341616

רחוב פרוג 22 תל אביב - יפו 6341722

רחוב גנסין 6 תל אביב - יפו 6356413

דנה קורן פינקלמן

מיה כץ בר

קרן בצר

להלן דברי המענה וההמלצות להתנגדות :

<u>מענה והמלצה</u>	<u>עיקרי ההתנגדות</u>	<u>מס' סעיף בכתב ההתנגדות</u>
לדחות. בתשריט התכנית ובהוראות יש סימון ל"הנחיות מיוחדות" שמגדירות את הגבלות הבנייה בשטחים הפתוחים של בית הספר ושומרות ככל הניתן על שטח פתוח מרבי לצרכי ביה"ס.	חסרה התייחסות לגבי תכסית הבניה המקסימלית המותרת במגרש.	1א
לדחות. בתשריט התכנית ובהוראות יש סימון ל"הנחיות מיוחדות" שמגדירות את הגבלות הבנייה בשטחים הפתוחים של בית הספר ושומרות ככל הניתן על שטח פתוח מרבי לצרכי ביה"ס.	דרישה לשמירה על גודל מקסימלי של שטחים פתוחים למשחק במגרש.	1ב
לדחות. שינוי תוואי הגדר היא הצעה בתכנית שנועדה להרחיב את המדרכה ואת רחבת הכניסה לבית הספר שכעת צרה מאוד ולא מאפשרת כניסה ויציאה נוחה מביה"ס. תוואי ההזזה הסופי ייקבע בתכנית העיצוב שנדרשת כתנאי להיתר בנייה ומוצגת בנספח הבינוי המנחה.	המגרש "מאבד" בחזית הדרומית 2 מ' לכל אורכו "לטובת הגדלת המדרכה ושמירה על עצים קיימים.	1ב
לדחות. השטח הסלול בפינה הדרום-מזרחית של המגרש כלול בתחום התכנית ומסומן כחלק מהאזורים שמותרים לתוספות בנייה בתחום ביה"ס. אם יוחלט לבצע את תוספת האגף שמאפשרת התכנית, תהיה חובה להרוס את משטח החנייה. עם זאת, כל נושא אחר לעניין השימוש הנוכחי באזור זה אינו רלוונטי לתכנית, אלא נושא תפעולי.	דרישה כי התכנית תחייב את הריסת מגרש החניה החיצוני בפינה הדרום מזרחית ותצרפו לשטחי המגרש.	1ג

ג1	דרישה כי התכנית תחייב את הריסת המבנים החד קומתיים בחזית הדרומית, וכן תחייב את הריסת המקלט הקיים.	לדחות. התכנית קובעת להריסה את המבנים הארעיים ע"ג המקלט ומאפשרת הקמת מבנה רב-תכליתי חדש מעל המקלט הקיים בכניסה הדרומית לביה"ס מרח' מנדלי מו"ס. עם זאת, התכנית לא מחייבת את הריסת המקלט משום שהוא מספק פתרונות מיגון למבנים הקיימים.
ג1	דרישה כי המקלט שייהרס והפונקציות אותם משרתים המבנים החד קומתיים יתוכננו ויבנו כחלק מהפרוגרמה של המבנים החדשים.	לדחות. התכנית לא קובעת שימושים, אלא מאפשרת גמישות פרוגרמטית מרבית בתכנון מפורט עתידי שיערך על פיה. כל דיון בפרוגרמה צריך להתקיים עם מנהל החינוך והממונה העירוני לעת הכנת תכנית העיצוב והוצאת היתר הבנייה.
ד1	דרישה כי סה"כ השטחים הפתוחים האפקטיביים לאחר הבניה החדשה יעמדו על 5 דונמים על פי המצב הקיים.	לדחות. כיום סך השטחים הפתוחים בתחום בית הספר הוא אכן 5 דונם. התכנית המוצעת נוהגת בזירות רבה במשאב השטחים הפתוחים ובמימוש מלא של כלל תוספות הבנייה שמאפשרת התכנית סך השטחים הפתוחים יהיה כ-4.5 דונם ובמימוש חלקי אף מעט יותר מכך. עם זאת, לא ניתן להוסיף בנייה בביה"ס בלי לעלות כלל בתכנית.
ה1	דרישה לתכנון גגות ירוקים למבנים החדשים והקיימים במגרש.	לקבל בחלקה. הנושא ייבדק לעת התכנון המפורט.
א2	דרישה כי התכנית תבטיח את שימור המבנים הקיימים במגרש ומשמיים כיום את ביה"ס.	לקבל בחלקה. בתכנית קיים מנגנון שמבטיח את שימור המבנים לשימור מס' 1 ו-2 שקיימים בתחום ביה"ס.
ב2	דרישה לביצוע שימור כתנאי לכל בניה חדשה במגרש.	לדחות. המנגנון הקיים בתכנית מבטיח את שימור המבנים תוך השארת האפשרות ליישום תוספות הבנייה/שימור המבנים בשלבים. קביעת תנאי שיחייב את ביצוע השימור כתנאי לכל בנייה לא יאפשר את השלבויות ואת המשך הלימודים בביה"ס בזמן העבודות. כאשר זו היתה אחת מהדרישות החשובות ביותר מהתכנית – לא להפסיק את הלימודים בזמן הבנייה.
ג2	ניוד זכויות בניה רק לתחומי רובע 3 ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור.	לדחות. מנגנון ניוד הזכויות שקבוע בתכנית השימור תא/2650' וחל גם בתכנית זו נועד, בין היתר, לאפשר את מימון השימור. חיוב ניוד הזכויות למבנים שיעודם ציבורי בלבד, ישמוט את הקרקע מתחת לאפשרות לממן את שימור מבנים לשימור 1 ו-2 בתחום התכנית שמוגדרים לשימור בהגבלות מחמירות ועלות ביצוע השימור בהם צפויה להיות גבוהה במיוחד.
3	דרישה להכנת תכנית עיצוב מחייבת לכל המתחם בשלמותו.	לדחות. סעיף 6.1 ס"ק 2 א' קובע את הצורך בהכנת תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בנייה למבנה אולם הספורט ולמבנה הרב-תכליתי. מבנה אולם הספורט וכיתות האם שבו צפוי להיות הראשון שייבנה ואילו יתר תוספות הבנייה שמאפשרת התכנית עדיין לא מתוכננות לביצוע. לכן מומלץ כי תכנית העיצוב למבנים הנוספים יערכו קרוב ככל האפשר למועד ביצוען, כאשר הצרכים הפרוגרמטיים יהיו ברורים.

1ה	דרישה לשימור ושיקום פסלים וארובה קיימים במגרש.	לדחות. הנושא לא מצריך התייחסות תב"עית, אך יש מקום לקבוע התייחסות לנושא במסגרת תכנית העיצוב.
2ה	דרישה להנגשת המבנים הקיימים במגרש.	לדחות. הנגשת המבנים הקיימים, שהינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות, תתוכנן ותבוצע בכפוף להנחיות מחלקת השימור בעת"א לעת ביצוע השימור או לחילופין לעת ניווד הזכויות.
3ה	דרישה להצגת נספח שלביות.	לדחות. שלביות הביצוע תיקבע בהתאם להחלטת הגורמים העירוניים הרלוונטיים וע"פ הצרכים הפרוגרמטיים המשתנים. עם זאת, ס' 4.1.2. ס"ק ו' וס' 6.1 להוראות התכנית מייצרים שלביות ע"י קשירת ביצוע השימור וביצוע תוספות הבנייה השונות שמאפשרת התכנית.
4ה	דרישה לטיפול בפתרון האשפה לכלל ביה"ס.	לקבל. יש לקבוע התייחסות במסגרת תכנית העיצוב. עם זאת, יש לציין כי הדרישה כבר הוטמעה תוך כדי העבודה על התכנון המפורט לפרויקט שנעשה בימים אלה.
5ה	דרישה הצללת מגרש הספורט בביה"ס הקיים.	לדחות. הצללת המגרש תיבחן בהתאם לצרכי ביה"ס.
6ה	דרישה לכיתת חוץ כחלק מפיתוח מערך החצרות בביה"ס הקיים.	לדחות. אין הצדקה לחייב הקמת כיתות חוץ בתכנית, אך ניתן לבחון את הנושא עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
7	בקשה לשיתוף ומעורבות בהליך התכנון.	לדחות. הנושא ייבחן לעת מימוש התכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז) מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לחוות הדעת להתנגדויות. להלן רשימת סעיפי ההתנגדות שמוצע לקבל או לקבל בחלקם :

לקבל בחלקם

עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצה
1. דרישה לתכנון גגות ירוקים למבנים החדשים והקיימים במגרש.	לקבל בחלקה. הנושא ייבדק לעת התכנון המפורט.
2. דרישה כי התכנית תבטיח את שימור המבנים הקיימים במגרש ומשמים כיום את ביה"ס.	לקבל בחלקה. בתכנית קיים מנגנון שמבטיח את שימור המבנים לשימור מס' 1 ו-2 שקיימים בתחום ביה"ס.
לקבל	
1. דרישה לטיפול בפתרון האשפה לכלל ביה"ס.	לקבל. יש לקבוע התייחסות במסגרת תכנית העיצוב. עם זאת, יש לציין כי הדרישה כבר הוטמעה תוך כדי העבודה על התכנון המפורט לפרויקט שנעשה בימים אלה.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0017-17ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קופמן מ"מ מהנדס העיר.

מהלך הדיון:

אורית מילבואר מציגה במצגת את עיקרי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

ראובן לדינאסקי: מדוע אנחנו צריכים להשמיש שטח פתוח לחניה למורים כאשר יש חניון מתחת לבית ספר.

דרור לוטן: החניון הוא חניון ציבורי ולא נועד לבית ספר. מינהל החינוך ביקש לאפשר הקמת אגף בשטח זה בצמוד למבנה הקיים ואכן התב"ע נותנת את האפשרות הזו. עם זאת, מבחינתנו הפרויקט הקרוב לביצוע הוא האגף שכולל את אולם הספורט והכיתות ונמצא על חזית רח' פרישמן ולא בחלק הקטן הזה של המגרש.

ראובן לדינאסקי: אין שטחים פתוחים בשכונה ותושבים מבקשים את השטח הזה. צריכה להיות אמירה בתוכנית לגבי שטחים פתוחים.

המתנגדים לא הגיעו - מקריא את עיקרי ההתנגדות והמענה להן.

עירא רוזן: אחד הסעיפים בהתנגדות דרש שכל בניה באשר היא תחייב את שימור כלל המבנים בתחום בית הספר. כלומר להפוך את בית הספר לאתר בניה דבר שיגרום להוצאת התלמידים מבית הספר ואנחנו ממליצים לעשות זאת בשלביות.

ליאור שפירא: אתה יכול לפרט את נושא ההנגשה.

עירא רוזן: חובת ההנגשה לא מצוינת בתכנית משום שהעירייה חייבת בהנגשת מבני הציבור ע"פ חוק. ההנגשה תבוצע, אך מאחר ומדובר במבנים לשימור מחמיר צורת ההנגשה תהיה שונה. עם זאת ברגע שנצטרך לשמר את המבנה אז יעשו תוכנית מפורטת ויכללו בה את תכניות ההנגשה. אורלי אראל: חובת הנגשה כלולה בחוק.

עירא רוזן: ההתנגדות הזו היא, בין היתר, תוצר של השיחות עם התושבים. ההמלצה שלנו להמליץ על מתן תוקף לתכנית.

מיטל להבי: לא ברור לי מדוע לא מגדירים את התכנית?

עירא רוזן: זה כתוב בד"רפט.

מיטל להבי: הוועדה לא רוצה פערים במבנים ויש כאן משאב המדבר על ניוד זכויות ומתוקף זה אפשר לקבל תקציב לשימור והנגשת המבנים. זהו דיון בתב"ע ויכולים לתת הנחיות טובות יותר.

כמו כן, לעת הגעת התוכנית לעיצוב כדאי לשבת עם ההורים בבית הספר ולהגדיר את התוספות ולמצות נושאים מסוימים.

דרור לוטן: היו יותר מ-5 פגישות עם תושבי האזור ו-ועד ההורים והובהרה האבחנה בין תב"ע לבין ניוד זכויות. אנחנו מטפלים בנושאים התפעוליים אבל במקביל תנו לנו להתקדם בנושא התב"ע כדי שנוכל לבנות עוד כתות.

מיטל להבי: באיזה מסגרת תתמודדו עם הנגישות.

עירא רוזן: במסגרת היתר הבניה תתוכנן גם ההנגשה למבנים.

מיטל להבי: הנגשה היא היתרים וכסף אחר. אני מציעה לאשר את התכנית ונבקש במסגרת התב"ע נבקש את נושא ההנגשה להתייחס למבנים לשימור ולצורך ההנגשה.

מלי פולישוק: אם יש אפשרות לנסח אחרת במקום המלה דחיה כדאי לשנות את הנוסח.

דורון ספיר: יש מלים שנאמרות במובן התכנוני.

אורלי אראל: אי אפשר לרשום נוסח אחר, משום שאחרת צריך לשנות את הוראות התכנית בהתאם לסעיפי ההתנגדות שמתקבלים או מתקבלים בחלקם.

מלי פולישוק: המקלט הוא מתחת לקרקע והוא לא חלק מהחניון התת קרקעי?

עירא רוזן: אכן, המקלט הוא תת-קרקעי אך הוא אינו חלק מהחניון. על החלק הבולט של המקלט יש כיום מבנים זמניים המשמשים לאחסנה ומיועדים להריסה. התכנית מאפשרת לבנות מבנה מעל המקלט, אך גם אם חלק זה של התכנית ייושם, המקלט יישאר..

מלי פולישוק: האם החניון התת קרקעי משמש כמקלט?

אורלי אראל: לא. הוא לא עומד בהנחיות הג"א.

מלי פולישוק: אין שום הצדקה להשאיר את החניה.

אורלי אראל: זה לא נושא תב"ע.

מס' החלטה

19/07/2017

3 - 0017-17ב' -

הועדה מחליטה:

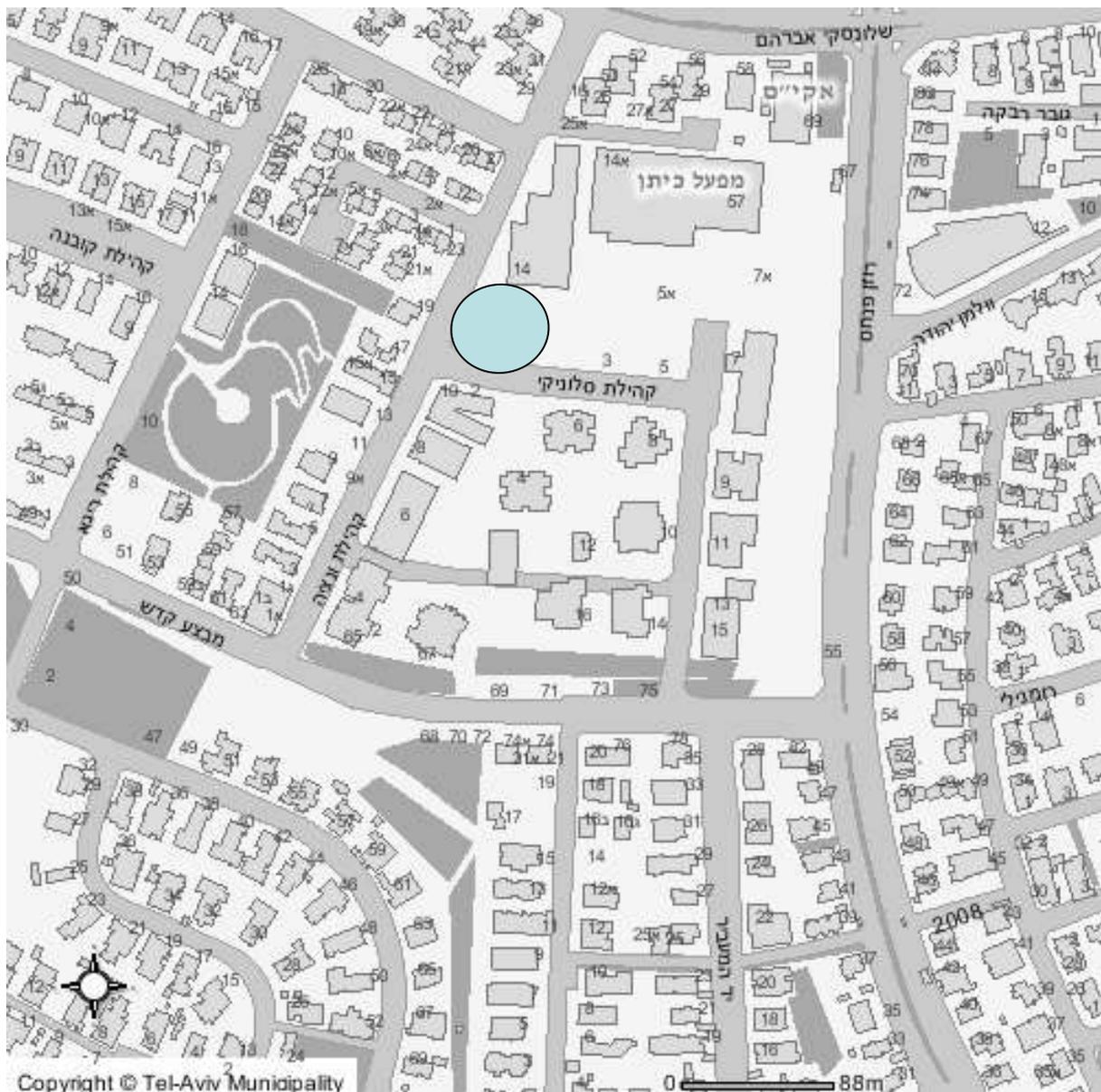
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפוטר לעיל בדרפט ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה מחוזית

מיקום:
פינת רחוב קהילת ונציה ממערב ורחוב קהילת סלונקי מדרום

כתובת:
תל אביב - יפו
קהילת ונציה 12



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש	290	-

שטח התכנית: 1.535 דונם

מתכנן: א. לקנר, אדריכלים ומתכנני ערים**יזם:** מגור פיתוח בע"מ**בעלות:** פרטיים.**מצב השטח בפועל:**

מבנה קיים בן 4 קומות בייעוד משרדים וק.ק מסחרית.

מדיניות קיימת:

הבניין המבוקש תואם תכניות מאושרות סמוכות:

תא/3571- בנין 19 קומות 70 יח"ד

תא/1846 ב' - 102 יח"ד (100 מ"ר ממוצע לדירה) + 41 יח"ד (75 מ"ר ממוצע לדירה) בבניינים בגובה 12 ו-16

קומות מעל קומת עמודים מפולשת ותכנית תא/4244 שאושרה להפקדה, המשנה את הבינוי והגובה לעד 17 ק' למבני המגורים.

מצב תכנוני קיים:

במקום חלה תב"ע 1845 ב' הקובעת את ייעוד השטח למשרדים.

זכויות בניה - 40% בקומה סה"כ 160%

מצב תכנוני ע"פ תכנית המתאר העירונית (תא/5000):

המגרש מצוי באזור מגורים בבניה מרקמית, עד 15 קומות, ברח"ק שבין 2.5 - 3.5, בצפיפות שלא תפחת מ-12 יח"ד לדונם נטו.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

הקמת מבנה מגורים בן 15 קומות מעל ק"ק.

פרוט יעדים/שימושים:

שינוי ייעוד המגרש מייעוד משרדים לייעוד מגורים ד'.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח המגרש (מ"ר)	יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מגורים	
240	3680	129%	1,975	0	0	220%	3,402		1,535 מ"ר

1 - % - מהשטח העיקרי

2 - % - משטח הקרקע

מגורים - מצב מוצע	מצב מאושר משרדים	נתונים
350%	160%	סה"כ זכויות בניה
	2,546 מ"ר	מ"ר
	40%	זכויות בניה לקומה
	614 מ"ר	מ"ר
15 מעל קומת קרקע	4	קומות
75 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים על הגג)		מטר
כ- 80%	40%	תכסית
כ- 78 לרכב פרטי, 42 לאופניים ו-9 לאופנועים.		מקומות חניה

צפיפות: 27- יחידות לדונם נטו
שטח ליח"ד:
80 מ"ר עיקרי בממוצע.
סה"כ יח"ד: 42

מספר קומות (מספר/מטר): 15 ק' מעל קומת קרקע. גובה: עד 75 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג), בהתאם להגבלת הצבא.
תכסית: כ- 80%.

קווי בנין:
8 מ' - לקהילת ונציה
5 מ' - לקהילת סלוניקי
5 מ' צדדי צפוני
7 מ' צדדי מזרחי

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

שינוי ייעוד המגרש למגורים והקמת בניין בן 15 קומות מעל קומת קרקע כחלק מפיתוח האזור שמצפון לרחוב סלוניקי בדגש למגורים, בהמשך לתכנית 3571 המאושרת ותכנית מתחם גולף-כיתן הנמצאת בהכנה. זאת, במקביל לתכנון לעיבוי השימושים התעסוקתיים/מסחריים, בסמוך על רח' פנחס רוזן.

התייחסות לסביבה:

סביבת הפרוייקט מאופיינת בשימושים מעורבים, הכוללים מגורים מסחר ותעסוקה, עיקר שימושי המסחר והתעסוקה מרוכזים במזרח לאורך דרך פנחס רוזן, מבני המגורים הקיימים ממזרח לרחוב קהילת ונציה הינם בני 8-15 קומות, ובמסגרת תכנית מאושרת 3571 מתוכנן מגדל מגורים בן 19 קומות.

איכות סביבה: מטרדים, סקר אקלימי וכו':

הוכן דו"ח "מיקרו אקלים והצללה", עפ"י מסקנות הדו"ח, לא צפויה הגברת עומס חום באתר, בהיבט של הצללה התכנית המוצעת עומדת בקריטריונים. לגבי הרוחות גובשו בדו"ח המלצות.
בדיקת קרקע לעניין זיהומים הועבר למשרד להגנת הסביבה, נתבקשו השלמות וביום 6.7.10 הועברו למשרד להגנה"ס לאישור. התייחסות המשרד, מיום 01.8.10, היתה שאין צורך בבדיקות קרקע במקום, אך יש צורך במיגון מרתפים תת-קרקעיים מפני חדירת גזי אדמה. כמו כן, נקבע כי לא יותרו שמושים עיקריים בחללים התת-קרקעיים.
הרשות לא"ס בעירייה בדקה היבטים נוספים וקבעה מס' דרישות לעיגון בהוראות התכנית המוצעת.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

הגישה למרתף החניה הינה מרחוב קהילת סלוניקי.
בתחום המגרש לאורך 2 החזיתות נקבעו זיקות הנאה לצורך יצירת רצף של ציר ירוק, ושבילי הליכה ואופניים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
נפח הבינוי משתלב עם הסביבה הקיימת והתכניות הסובבות.

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד היחידה האסטרטגית:

בבדיקת צרכי הציבור הנדרשים והקיימים בשכונה ובהתחשב בכך שמדובר בפרוייקט נקודתי, המציע היקף מצומצם של יח"ד, ההמלצה היא שלא להקצות שטחי ציבור במסגרת הפרוייקט.

חו"ד הצוות:

ממליצים לשנות את שימוש המגרש למגורים, כהמשך למגורים במגרשים הסמוכים ובתנאים הבאים:

- א. יש לקבל אישור סופי מרת"א לגובה הבניה המבוקש.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת, כולל בנייה ירוקה, לשביעות מה"ע, כחלק מהליך הוצאת ההיתר.
- ג. יש להטמיע את דרישות המשרד להגנת הסביבה והרשות לא"ס בעירייה:
- 1) יבוצע מיגון במרתפים התת-קרקעיים מפני גזי אדמה.
 - 2) לא יותרו שימושים עיקריים ראשיים בחללים התת-קרקעיים.
 - 3) המלצות הדו"ח הסביבתי שהוגש לגבי הרוחות יוטמעו בהוראות התכנית.
 - 4) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור הרשות לא"ס בעירייה, לנושאי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, בדיקות קרקע גזי קרקע ואיטומים נדרשים.
- ד. תנאי להיתר הבניה יהיה שילוב אלמנטים של בניה ירוקה, לשביעות רצון מה"ע.
- ה. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.
- ו. המשך טיפול מול אגפים וגורמים רלוונטיים, לקבלת אישורם (במסגרת סבב ההערות לתכנית).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0021-14' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

סוזן שם טוב: הבקשה היא להפיכת מגרש שמיועד למשרדים ליעוד מגורים.

אדרי' אילן לקנר: מציג את התוכנית: מבקשים בנין מגורים של 15 קומות מעל קומת קרקע.

אורלי אראל: הפרויקט חשוב ומוסיף דירות לא גדולות לאזור. היות ויש כיום מסחר במגרש יש להוסיף חזית מסחרית בפרויקט המבוקש בקומת הקרקע, בחזית לרח' סלוניקי.

ראובן לדיאנסקי: זוהי שכונה קטנה וכל הפרויקטים העתידיים יגבירו את העומס בה.

אהרון מדואל: במקום קיים חניון תת קרקעי. כאן שמרו על הרח"ק המוצע בתכנית המתאר.

אורלי אראל: בתכנית המתאר הובהר כי העיר הזו זקוקה לתוספת יחידות דיור והתוספת היא בצפון, במזרח ובדרום. במרכז אין אפשרות להוסיף. זו ההחלטה האסטרטגית שהועדה החליטה בתוכנית המתאר.

ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד לפרויקט.

איתי פנקס ארד: אם מתכננים כמו שצריך לא תהיה בעיה של נגישות.

אהרון מדואל: מדובר בפרויקט די מעודן.

עודד גבולי: כיוון שהיזם נדרש כעת לשלב בפרויקט חזית מסחרית, יש מקום לאפשר לו תוספת קומות, בתנאי שילוב דירות קטנות.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית, בתנאי תוספת מסחר בקומת הקרקע, מעבר לזכויות המגורים, ואימוץ המלצת איתי פנקס ומהנדס העיר לתוספת שתי קומות ולהגיע לכ-50 יחידות דיור, תוך שילוב דירות קטנות.

משתתפים: אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן ואיתי פנקס ארד.

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 7477 בעמוד 4771 בתאריך 02/04/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב 07/04/2017

גלובס 07/04/2017

זמן תל אביב 06/04/2017

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית:

רחוב קהילת ונציה 19 תל-אביב 6940023

אילנה חייט

לאחר תקופת ההפקדה הוגשה התנגדות (ב-16.7.17) מטעם וועד שכונת נאות אפקה א' (בצרוף חתימות תושבים), שאושרה ע"י היוע"מ של הוועדה המחוזית להתייחסות.

פירוט ההתנגדויות:

אילנה חייט:

כבר היום יש עומס תנועה רב בשכונה. תוספת יח"ד רק תגביר את הבעיה. צומת סלוניקי-ונציה מסוכנת והתרחשו בה תאונות רבות.

בניה של 21 קומות כמבוקש, תחסום חדירת שמש וזרימת אוויר לביתה.

מענה:

לשכונה נערכה בדיקת תנועה כוללת, ע"י משרד ד.ג.ש, במסגרת הכנת המדיניות להתחדשות השכונה, ובה נמצא שכמות יח"ד המבוקשת בתכנית זו יכולה להיקלט ללא צורך בשיפורים תנועתיים ברחובות ובצמתים. בכל זאת, התכנית הנדונה מציעה לשפר את צומת קהילת ונציה-סלוניקי ומרחיבה את רח' סלוניקי וונציה, שמול המגרש, ע"י שינויים בגיאומטריה, יצירת איי-תנועה, תוספת נתיבי פניה והוספת שביל אופניים ומדרכה ע"ח המגרש – בהפקעה ובזיקת הנאה לציבור הרחב. הבניין המוצע יגיע ל-18 ק' ולא 21 ק', וזאת לאחר שהוועדה המקומית המליצה על תוספת קומה ויח"ד, בשל הרצון לשלב חזית מסחרית בבניין. בהכנת התכנית הוכן גם דו"ח אקלימי, שהראה כי לא צפויה הרעה לשכנים בהיבטי הצללה ורוחות וכמובן, לא "תחסם כליל זרימה של אוויר" לבית המתנגדת, כדבריה.

וועד השכונה:

1. מבקשים לבטל את המסחר ששולב בבניין, כי הוא עלול להיות מטרד המושך תנועה ועבירות חניה על הרחובות הצמודים לו. מה גם שמס' עשרות מטרים משם, בהמשך רח' סלוניקי, קיים מרכז מסחר ותעסוקה, העתיד להתפתח ולגדול מאד, ע"פ תכנית גולף-כיתן שאושרה לאחרונה ותכנית "רצועת סלוניקי" הצמודה, המצויה בהכנה.
2. בתכניות המוצעות על רח' קהילת סלוניקי, ביקשו התושבים שהכניסה/יציאה לפרויקטים יהיו רק מפנחס רוזן וכי תהיה זכות מעבר בין חניוני הפרויקטים הצמודים, כך שתימנע תנועה מיותרת בתוך רחובות השכונה. לטענתם, בקשה זו לא מולאה.
3. כל מערך התנועה בשכונה לא נבדק ע"י יועצים מקצועיים ולא קיבל התייחסות הולמת, בעוד פרויקטים להתחדשות מתרבים בשכונה והעתיד התנועתי הצפוי בה קשה.

מענה:

1. הצוות המקצועי אכן המליץ על שינוי יעוד המגרש למגורים בלבד, לאור תכנון הגדלת המוקד של מסחר ותעסוקה הקיים בהמשך רח' סלוניקי (מעל 28,000 מ"ר עיקריים), במתחמי גולף-כיתן ו"רצועת סלוניקי". הוועדה המקומית ראתה מקום להותיר חזית מסחרית, במקום בניין המסחר-תעסוקה שעתיד להיהרס.
2. אגף התנועה לא המליץ על גישות לפרויקטים ישירות מפנחס רוזן, לאור היותו ציר עירוני ובינעירוני ראשי באזור. למרות זאת, לכל תכנית שהוצעה עם ממשק לרח' פנחס רוזן נקבעה גישה, לתעסוקה ולמסחר בלבד, ישירות מפנחס רוזן, ע"מ למנוע תנועת יוממים לתוך השכונה. אולם, למגורים הנוספים הגישה היא מתוך השכונה, שכן הם חלק ממנה ואגף התנועה דרש זאת.

בתכניות גולף-כיתן ו"רצועת סלוניקי" נקבע, כי יהיה חיבור בין החניונים, ע"מ לאפשר ניקוז התנועה דרכם ישירות לפנחס רוזן.
 המגרש הנדון רחוק מציר פנחס רוזן ומנותק מהחניונים של הפרויקטים שם ולכן לא ניתן ליצור קשר תנועתי כמבוקש ע"י המתנגדים, מה גם שאגף התנועה אינו מעוניין לאשר זאת, כאמור.
 3. במסגרת הכנת מסמך המדיניות התכנונית לשכונה נעשתה גם בדיקה תנועתית כוללת, ע"י משרד ד"ג.ש" וניתנו המלצות, שיקלו בעתיד על התנועה בשכונה, ככל ויתוספו בה מעל 600 יח"ד.
 בכל הזדמנות אפשרית ובקשה לפרויקט חדש בשכונה, המגיע להתייחסותו, מבקש צוות התכנון ליישם את ההמלצות לשיפורים תנועתיים.
 התכנית הנדונה טופלה עוד לפני גיבוש ואישור מסמך המדיניות ובכל זאת קבעה שיפורים תנועתיים בקטעי הרחובות הצמודים לה, לטובת השכונה. יצוין גם, כי הבדיקה התנועתית הכוללת, שנעשתה כאמור ברקע מסמך המדיניות, לא המליצה על שום שיפור באזור המגרש הנדון.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לדחות ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0017-17ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר לא משתתף בדיון. יו"ר מחליף- אהרון מדואל.
 לריסה קאופמן מ"מ הנדס עיר

מהלך הדיון:

סוזי דניאל : בית מגור- התוכנית משנה את היעוד ממגרש תעסוקה עם מסחר למגורים עם חזית מסחרית. כעת אנו בשמיעת התנגדויות לתכנית.

אבי חייט בשם אילנה חייט : מציג ההתנגדות : מדובר בבנין ברח' קהילת ונציה והרח' הזה במצב הקיים מאוד מסוכן. יש שם כל הזמן תאוונות דרכים. אמא שלי בת 85 שהיתה עצמאית לחלוטין, חצתה שם במעבר חציה יש שם שלט עצור, אך אף אחד לא עוצר, עם עומס תנועה גדול, ונדרסה. היא היתה חצי שנה בבית חולים ועכשיו היא בבית עם פיליפינית. רוצים להוסיף עוד תנועה של עוד 50 דירות (ואני לא מדבר על פרויקטים מסביב) ומקימים בנין שיסתיר לה את כל האור, שלא לדבר על עומס תנועה. אי אפשר להעמיס תנועה עד אין סוף. אני מצפה מהוועדה, שהיא שליחת הציבור, להגן עלינו וכל שכן על אישה בת 85 ולא לאפשר לבנות עוד ועוד דירות.

ברתה שירן : ועד השכונה – מציגה את ההתנגדות : אנחנו מבקשים לבטל את קומת המסחר. -, הקומה נמצאת בצומת מאוד מסוכנת ברח' קהילת סלוניקי וכבר היום יש שם חניות כפולות וכשהבנין יהפוך ל-17 קומות אז יהיו יותר חניות כפולות של באי המקום. היום אי אפשר לעבור שם, ממש מטורף. כל רכב של פריקה מוריד באמצע הכביש ותופס חניה כפולה. מדובר בשכונה של 2 עד 4 קומות. לא הגיוני לקבוע קומת מסחר כאשר היום כבר קבל דירות בגין קומת המסחר. דבר נוסף, 80 מ' מהאזור עומד להיפתח מתחם גולף עם מסחר וחניות, מדוע על כן צריך מסחר גם בבית מגור? בקשנו, במסגרת דיון על מסמך המדיניות, שהכניסה והיציאה מכל הפרויקטים לשכונה יהיו מהרחובות הראשים שעוטפים את השכונה. מפנחס רוזן ומבצע קדש שיגיעו ישר למטה לחניון התת קרקעי ויתפצלו לחניון הציבורי, לחניות של כיתן, בית מגור ופרויקט נוסף.

אהרון מדואל : את מבקשת שהחניון התת קרקעי יהיה חניון אחיד.
 ברתה שירן : כן, שתקבע זכות מעבר בין כל החניונים - לא היה במסמך המדיניות. כמו כן, שהתנועה לא תעבור ברח' הצרים, אלא שיצאו לרח' שלונסקי הראשי, לכל הפרויקטים שיהיו בפנינו בינוי.
 ליאור : כל הדברים שהעלית הם בנושא תחבורה. אם היו סוגרים את המעבר בין מבצע קדש לפנחס רוזן זה היה מגביל התנועה ?
 שירן : כבר היום אין מעבר. מבצע קדש סגור לפנחס רוזן.

מענה להתנגדויות

עו"ד מיטל טויסטר מטעם היזם :

מענה להתנגדות חייט : האזור אינו שכונת וילות כפי שנטען כאן. להתנגדות המתייחסת לעומסי התנועה- נעשתה בדיקה לפי הנחיות משרד התחבורה. מס' נסיעות בשעת שיא בוקר לא השתנו כאשר יש 2500 מ' לתעסוקה בין המתחמים לבנין המבוקש ? . לכן אין העמסה על התנועה, זהו לא מחולל תנועה גדול. כמו כן יש מסמך מדיניות לרמת אביב שאושר ולאחר בדיקות תחבורתיות נקבע שאין צורך לשינוי תחבורתי לתוספת של עד 600 יח"ד. כל האזור הזה יהיה מוטה תחבורה ציבורית והרכבת קלה. ספציפית להתנגדות ולבנין של חייט - לא כל הרכבים יעברו דרך הבנין שלה אלא חלק וההשפעה התנועתית זניחה. צירפנו חו"ד אקלימית שהראתה שלגבי ההצללה והאור ההשפעה תהיה פחות מזניחה על הבנין של גב' חייט. הגשנו חו"ד של מומחים.

אהרון מדואל : מה דעתך לחבר את כל החניונים?

מיטל להבי : לדעתי יסגור כל אפשרות שהבנין יצא לפועל והנושא לא ראלי בקונסטלציה הזו. הבנין רחוק מפנחס רוזן. ההתנגדות של ועד השכונה הוגשה רק לפני 3 ימים כלומר באיחור רב לפי החוק. מדובר במתחם של עירוב שימושים ותואם לאזור. מדובר על מסחר שישרת את השכונה. האזור מסומן בתוכנית המתאר כאזור בבניה עירונית, ואמור היה להירשם בדרפט 52 דירות בממוצע של 80 מ'. התוכנית כפי שהופקדה היתה 50 יח"ד. המסחר שהתבקש ואושר ע"י הועדה לעירוב שימושים.

ראובן לדיאנסקי : רח' קהילת ונציה וסלוניקי הם רחובות מאוד צרים. להציג את המבנה כבנין בודד עם 50 דירות שמה הוא כבר יכול לגרום ואיזה מטרד הוא יכול לעשות, לא נכון להציג זאת כך. מדובר על אזור שיכפיל את עצמו גם בשל העובדה שיש הרבה תוכניות מקודמות. בנית 300 מ' מסחר הוא מחולל מטרד משמעותי וכל הפרויקט שמתווסף יגרום לעומסים תנועתיים. מבחינתי ההתנגדויות במקום ויש לקבלן. אפרת טולקובסקי : לא מדובר על בתי בילויים מדובר על מסחר של 300 מ' שמאפשר לקנות כמה דברים ולא במרחק גדול מהבית.

מיטל להבי : ככול שיש תוכניות ברקע קשה לקבל כל תוספת שמוסיפים. לא שואלים שאלות נכונות. זו תוכנית בסמכות מחוזית, אני כן רואה שהיא עוברת את הגובה המקסימלי מעל 15 ושנוגדת את תוכנית המתאר.

אורלי אראל : התוכנית הופקדה לפני שתוכנית המתאר קבלה תוקף ולכן היא נשארה בסמכות מחוזית. תוכנית המתאר קובעת גובה וניתן לעלות במספר הקומות ע"י הקלות והתוכנית הזו היא תאומת תוכנית מתאר.

מיטל להבי : מס' הקומות לא ברור ובנוסף, איזו תועלת ציבורית לרח"ק ניתנה? אני מבקשת פירוט של זיקות ההנאה. אנחנו צריכים לשקול להעביר את עומס התנועה ברחובות הראשיים. אנחנו מאפשרים היקפיי בניה יותר גדולים אבל מעמיסים על הרחובות הצדדים. אין גם התייחסות לתחבורה אלא רק לתקן חניה. אני חושבת להכניס את התנועה דרך פנחס רוזן.

מלי פולישוק : הועדה אישרה 50 יח"ד בתנאי של שילוב דירות קטנות וזו התועלת הציבורית שבגללה הועדה אישרה את התוספת וככה אתם מגיעים ל17 קומות מעל הקרקע ול-50 יח"ד. אתם החלטתם על זה - כחברי הוועדה.

אורלי אראל : התוכנית נדונה לפני 3 שנים בוועדה זו ואז תוכנית המתאר לא אושרה עדיין. אז צורפה חוות דעת של היחידה האסטרטגית, שטענה שאין צורך בשטחי ציבור נוספים בשכונה הזו. התוכנית הזו אין לה תועלת ציבורית, כפי שאנו דורשים היום, מה שכן יש לה כתועלת ציבורית- באזור שיש דירות גדולות דרשנו מגוון יח"ד עם דירות קטנות וזו למעשה התועלת הציבורית, היינו 80 מ"ר עיקרי בממוצע.

אהרון מדואל : דהיינו שאין תועלת ציבורית ממשית.

אורלי אראל : בתוכנית המופקדת מוצגת גם זיקת ההנאה.

מענה :

שירן ברתה : אני מברכת את דברי ראובן ומיטל. יחד עם זאת אנחנו מבקשים שתביאו יועץ תנועה עירוני, שיבחן את כל הפרויקטים בשכונה.

אהרון מדואל : התוכנית הוגשה להפקדה עם 42 יח"ד ו15 קומות ללא מסחר. מאחר והועלה שאין תועלות ציבוריות, אני מציע לקבל את התוכנית כפי שהופקדה עם 42 יח"ד, 15 קומות, ללא מסחר.

אורלי אראל : הבקשה הוגשה ל15 קומות. הוועדה המקומית החליטה אחרת.

אהרון מדואל : זכותנו לשנות. הוועדה מקבלת את ההתנגדויות, כי אין תועלת ציבורית.

אורלי אראל : אל תקשור לתועלת ציבורית, כי זה לא קשור. אתה מטרפד את ההחלטה של עצמך.

מיטל טויסטר : אין מילה אחת בהתנגדויות על תועלות ציבוריות.

דיון פנימי :

אהרון מדואל : בתוכנית הזו ישנה בעיה תחבורתית גדולה.

מיטל להבי : הוועדה אישרה שינוי יעוד מתעסוקה ומשרדים למגורים. בכך גם אישרנו שינוי שימוש ותוספת זכויות לפי רח"ק מקסימלי, בלי לבקש תועלות ציבוריות, כי זה לפני תוכנית המתאר.

אהרון מודאל: אני חושב שזה חריג מאוד לאשר ללא תועלות ציבוריות.
אורלי אראל: התוכנית הזו היא לא מתוקף תוכנית המתאר ולא נדרשה אז תועלת ציבורית. מה שנדרש זו חו"ד של התכנון האסטרטגי והיא לא סותרת המתאר בנושא הגובה והרח"ק. אתם דרשתם תוספת מסחר. זו לא הקלה לדירות קטנות, אלא במסגרת התוכנית.
מלי פולישוק: לא חייבים לתת הקלה.
אורלי אראל: זה במסגרת התוכנית.
ליאור שפירא: אם נותנים 15 קומות מעל קומת מסחר, בלי מסחר מה יהיה בשטח ק' הקרקע?
ראובן לדיאנסקי: יהיו עמודים וגינה.
אורלי אראל: מותר גם דירות קרקע (לא דירות גן).
מיטל: האם הכנסנו דרישה לחיבוריות תת קרקעי מכוון כיתן שלונסקי וקהילת ונציה?
אורלי: לא
אהרון מודאל: מציע החלטה: אנו ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התכנית בשינויים הבאים: לבטל את השטח המסחרי. כמו כן, בשל הטענות ביחס להשלכות התחבורתיות, אנו ממליצים להפחית את מס' הדירות ל 46 (?). הגובה הכולל לא יעלה על 15 קומות מעל קומת הקרקע. אין מניעה לייצר דירות קרקע, אך לא יותרו דירות גן.

הועדה מחליטה:

אנו ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התכנית בשינויים הבאים: לבטל את השטח המסחרי. כמו כן, בשל הטענות ביחס להשלכות התחבורתיות, אנו ממליצים להפחית את מס' הדירות ל 46 יח"ד. הגובה הכולל לא יעלה על 15 קומות מעל קומת הקרקע. אין מניעה לייצר דירות קרקע, אך לא יותרו דירות גן.
הוחלט פה אחד.

משתתפים: שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אהרון מודאל

מס' החלטה	התוכן
19/07/2017	תא/4399 - רמת אביב הוותיקה - הגבלות תמ"א 38 - פרסום סעיף 77 + 78
5 - 0017-17	דיון בהארכת פרסום סעיפים 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 התיקה -

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 1-5) ו-3 קומות (ברודצקי 25-29). כל זאת בהתאם להנחיות המוצעות ליישום תמ"א 38 המופיעות בהמשך ובהגדרת תמורה של תוספת 25 מ"ר + חניה + מרפסת לכל דירה קיימת. תמורה זו נועדה לעודד מימוש התחדשות באמצעות תמ"א 38 הריסה ובניה ולא באמצעות תכנית ההרחבות או תמ"א 38 במתכונת עיבוי.

עיקרי מסקנות הבדיקה:

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 שיסייעו להם בקבלת החלטות על אופן ההתחדשות הכדאי בבנייני מגוריהם.

פניות התושבים להסברים והארות נענו בחיוב והתקיימו עימם פגישות.

העדכון המוצע למדיניות מכיל שינויים שביקשו נציגי תושבים וצוות התכנון הסכים להם.

נוסח פרסום מוצע:

בשל ערכיה ההיסטוריים-תרבותיים, הקהילתיים והסביבתיים של 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 לבניין בודד	תמ"א 38 – הריסה ובניה למבנן של 3 מבנים ויותר ¹	
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	תוספת קומות
	שטח הקומה הטיפוסית יקבע כשטח קומה קיים ³ + תוספת של עד 25 מ"ר לדירה		שטח קומה
לפי תכנית הרחבות (2373, 2473, 2173, 2371, 2310)			קווי בנין
הקלה בקו בניין צפוני ⁴ כל עוד נשמר: 1.3 < רוחב חצר שמצפון ⁵ / גובה חזית צפונית			
(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.	חניה

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.

⁶ 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 0027-16ב' 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 (מבנו), 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 לוועדה 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 (*) לבנין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) 2.65 לבנין בעל 4 קומות ומעלה	תוספת קומות
לפי תכנית הרחבות (2373,2473 ,2173 ,2371 ,2310)		קווי בנין
הקלה בקו בנין 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 הבנין באזורים שחלה עליהם תכנית ע-1. תותר חריגה מהקונטור בנסיבות מיוחדות לאחר חו"ד מהנדס העיר. 3) ירידה לחניון באמצעות מעלית רכב בנפח הבנין 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 0016-17ב' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :
 מפאת חוסר הזמן ירד מסדר היום.

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

בישיבתה מספר 0017-17ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קופמן מ"מ מהנדס העיר.

מהלך הדיון :
 ערן וקסלר : מעלים שוב את הפרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק לרמת אביב הוותיקה, אחרי שביום שבת תם הפרסום מ-2014. המגבלות הן אותן מגבלות מ-2014, כשהשינוי היחיד בטבלה הוא שבתמ"א 38 עיבוי

של בנין קיים הייתה דרישה ל-20% יח"ד קטנות ואנחנו ממליצים להוריד את הדרישה הזו. ההמלצה של הצוות באה מכיוון שהיה ערר לגבי רח' נוח עמנואל 9 שהגיע לועדה המחוזית ושם הגענו למסקנה שכדאי להוריד את הסעיף הזה.

מיטל: כמה קומות הבנין שהגיש ערר?

ערן וקסלר: 3 קומות.

מיטל: אין הגיון לדרוש 20% מפרויקט של תמ"א 38 קטן של 10, 20 דירות.

אורלי: לכן אנחנו מבקשים להוריד את הסעיף הזה.

מיטל: הצוות רוצה להוריד את הסעיף באופן גורף ואני טוענת שלא צריך להוריד אותו גורף.

ליאור שפירא: אבל מה השיקול של הצוות?

ערן וקסלר: השיקול הוא שכשמרחיבים בנין קיים וכל דירה מקבלת מ"ד, הממ"דים בדירות היזם הם המשכיים. מורכב מבחינה תכנונית, עיצובית והנדסית לייצר בקומות העליונות של היזם יותר ממ"דים מאשר בקומות התחתונות.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לנסות להשאיר את השכונה עם צביון קהילתי. כדי שאנשים יוכלו לרכוש

דירות קטנות. כל הניסיון לשנות את הסעיף זה בגלל שהיזם נתקבל בבעיה. על מנת להשיג את המטרה

ולהשאיר את השכונה כפי שהיא צריכים להמשיך את ההחלטה במדיניות הקודמת, ולהשאיר את 20%

בכל תמ"א 38 ו/או בניה מחדש. בנוסף המדיניות המחודשת / מתוקנת אמורה להיות כתובה ואני מבקש

שהנושא יגיע לדיון במהרה. ההנחיות המרחיבות של רמת אביב הירוקה שהוצגו בזמנו בוועדה.

אפרת טולקובסקי: התוספות הללו יהיו עם דירות גדולות מאוד, מגוון טיפוסי הדירות בשכונה יעלם

והשכונה תשתנה, כלומר כל המאגר של הדירות הקטנות יעלם. בשנת 2017 אפשר להסתדר עם נושא

הממ"דים.

שמואל גפן: אתם בעד שיגורו זוגות צעירים עם דירות קטנות?

ראובן לדיאנסקי: אני בעד תמהיל שיהיו בשכונה דירות גדולות וגם דירות קטנות. לדיירי השכונה תהיה

אפשרות לדירות לא של 100 מ"ר.

אהרון מדואל: הבעיה בתמ"א 38 זה העומס על התחבורה והתשתיות. כל מימוש של תמ"א 38 לדעתי הוא

מבורך. הדיירים שגרים בבניין יכולים להשפיע על היזם איזה דירות הם רוצים שיבנה.

מיטל להבי: יש לנו מסמך מדיניות לגבי תמהיל דיור עירוני, ואני לא רואה שום סיבה להחריג אזור מסוים

מתוך מסמך המדיניות ולהחריג מהתב"ע, כן יש לשמור על העקרון של 20% יח"ד קטנות. כל השינוי נובע

מערר שהוגש על בנין מסוים שלא ברור אם ה-20% הוא יחידה אחת או שתיים, צריכה להיות מידתיות.

קודם כל צריך להשאיר את ה-20% אבל אם כבר רוצים להחריג יש להחריג את מי שה-20% לא מגיע לכדי

2 יחידות. אפשר לאשר שנחריג את הדרישה של 20% מהתמהיל במקום שהוא פחות מ-2 או 4 יחידות אבל

במקום שמדובר בשטח גדול שהיזם יעשה את 20% זו הצעתו.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להשאיר את המדיניות הקודמת.

מיטל להבי: אני אומרת בוא נחריג כשהמשמעות היא של פחות מ-2 יחידות.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו נדרשים להחליט בשה"כ האם לקבל את המדיניות הקודמת או לתקן את הסעיף

לעניין תמ"א 38 עבוי במדיניות הנוכחית. יהיו הנחיות מרחיבות אפשר להכניס תיקונים.

אורלי אראל: רק לידע תקנות מרחיבות לא דנות בהצפפה, אלא עוסקות במרחב הציבורי ואיך נראה

הבניין. מה שכן עוסק בכך היא המדיניות של תמ"א 38 בעקבות תיקון 3 שנביא לוועדה לעדכון.

מלי פולישוק: בדבר החנייה התושבים מבקשים לאפשר הקמת חניה תת קרקעית בבתים קיימים שעושים

עיבוי ולאשר 15 חניות תת קרקעיות על חשבונם.

ערן וקסלר: זה בסיס המדיניות. אנחנו לא רוצים לפגוע בחצרות ולחרוץ את כל השכונה ברמפות.

אורלי אראל: מדיניות רמת אביב הירוקה נדונה בוועדה המקומית, ובמסגרת הזו הצגנו את נושא החנייה

וחנייה בתת הקרקע במבנים קיימים. הוועדה המקומית במדיניות של רמת אביב החליטה שלא נעשה זאת

אלא בפרוייקטים של הריסה ובניה מחדש. כך הוטמע בתוכנית המתאר ולא נעשה זאת אלא אם תהיה

תוכנית של פינוי בינוי הריסה ובניה.

מלי פולישוק: שנית צריך לאפשר גמישות תכנונית וההצעה של מיטל היא רעיון טוב לשמור על התמהיל.

היום יש מגמת חקיקה לפיצול מבנים בדירות גדולות.

פרויד אביגדור: נשלח מכתב מארגון הקבלנים לגבי עמדת הארגון הגבלות תמא 38 ברמת אביב הותיקה

שמדבר על התייחסות לגבי מספר הקומות, שהוא תומך בעמדת השמאי עם תוספת 3.65 אבל השאלה אם

בעקבות תיקון 3 יהיה דיון נוסף?

דורון ספיר: המכתב לא רלוונטי. יחד עם זאת לא הבנתי מה עמדת הצוות.

ראובן לדיאנסקי: האם להמשיך במדיניות הנוכחית או מקבלים את המלצת הצוות להסיר את הדרישה

של ל-20% דירות קטנות מהעיבוי של תמ"א 38.

פרנסין דויד: לאמץ את ההצעה של מיטל עד לקביעה של הוועדה המקומית גורפת לתמ"א 38 א ונעשה

את כל הבדיקות ונוכל להחליט החלטה גורפת.

לירון רותם: אם תשנו את הנוסח אחרי פרסום המדיניות המעודכנת יהיה צריך לפרסם מחדש.

ערן וקסלר : הפרסום הוא בסמכות מקומית.
ליאור שפירא : אנחנו סוטים מהתוכנית כי לזום יש בעיה?
אפרת טולקובסקי : כן.
ערן וקסלר : הנושא עלה בוועדה המחוזית והבהיר לנו את הקושי.
מיטל להבי : אני מושכת את הצעתי ומציעה שהנושא יחזור לדיון במסגרת המדיניות הכוללת של תמ"א
38.
דורון ספיר : בעקבות רצונם של חברי הוועדה נשאיר את החלטת הוועדה על כנה.

הועדה מחליטה:

לאשר לפרסם לפי סעיפים 77-78 ל-3 שנים נוספות ללא שינוי בתנאים.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080 - מדיניות שיכונני דרום יפו דיון באישור מדיניות	19/07/2017 6 - 0017-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: חלקו הדרומי של רובע 7 בדרום יפו.
השכונות הכוללות: יפו א, שיכונני חיסכון, יפו ג', יפו ד', נווה גולן



כתובת:

גבולות המתחם:
 בדרום: רח' שמחה הולצברג, רח' הגיבורים ומחרוזת.
 במזרח: נתיבי איילון ורח' היינריך היינה
 במערב: רח' יפת
 בצפון: רח' נחל שורק, רח' איסקוב ניסים ורח' בת עין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6994	39	3-4,36
6997	123,125,127,129,137,159-185,187-191,193,238,254	135,186
6998		175,219
6999	3-5,7-8,10-11,13-57,59-61,74-82,89,93,100,103,105,107-108,111-113,126-128,130,132,134,136-164	87,92,97,167
7000	12-13,15-17,19,21-24,26,38-45,57,61,63,68-73,77-78,81,122,124,135,139,142,144,146,148,150,160,162,164,166,169-171,179-233,236,240,242-244	11,14,25,27,35,50,107-108,110,129,133,137,140,174
7045	88,165,189-194	126,179
7047	125,139-140,156-157,190-192,198-202,206-212	137-138,147-155,169,174,185,193-197,203-205
7048	7-10,12,15-20,26	1-3,21-22
7049	1-10,20-24,53	11-14,19,25-28,60
7050	22,115-126,135,147,149,156-235,237-246	127,139,236
7057		35
7073	61	51,58-60,62
7074	17-22,24-29,39-42,44-47,49-50,52-53,57,59,61,63,65-67,69-76,80-83,85-86,88-90,92-95,101	23,48,54-55,62,68,79,84,87
7075	3-7,10-14,18-19,29-34,41,45,49,54-82,86,88,91,93	20-27
7153	72,369,383,385,392,394,396,399,401,404-405,407,410,413	74-75,78,111-113,124,169,174,363,368,389,393,409,412
7427	1-24,30,33	25

שטח התכנית : כ-1,065 ד

מתכנן:

האזור חולק ל-2 צוותי תכנון שבראשם עמדה מח' תכנון יפו ודרום באגף תכנון העיר צוות צפוני אילה רונאל: שמוליק גרואג לילך הראל צוות דרומי עולש קיי: אדר סקר, תמר פרצוב

יוזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות:

מגורים: מרבית הדירות בבעלות פרטית, מיעוטן דיור ציבורי.

שאר השטח: עירייה תל אביב-יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

כ 260 מבנים שמרביתן נבנו בשנות ה-70, כ 6300 יח"ד שמתגוררים בהם כ-15,600 תושבים, רוב יח"ד קטנות, בגודל שנע בין 50-70 מ"ר. השימוש עיקרי הוא למגורים, ישנם מספר מועט של מרכזים מסחריים בכל השכונות. כל שכונה מכונסת בתוך עצמה ואינה מתייחסת למרחב הסובב אותה לא לשכונות הקרובות ולא לצירים הראשיים כגון שדרות ירושלים ורחוב יפת. בשכונות נמצאים שלושה פרדסים פרדס דאלק, פרדס אבו סייף, פרדס דכה, שהם אזורים עם בינוי לא מוסדר סגור ותחום. בלב המרחב חוצה הציר הירוק המטרופוליני הדרומי המכיל היום מתחמי ספורט מתוחמים וסגורים ואת גינת דוידוף. מלבד גן דוידוף הציר הירוק אינו נוכח בשכונות ומהווה נתק אורבני בין השכונות הצפוניות (יפו א ושיכונני חיסכון) לשכונות הדרומיות (יפו ג, יפו ד ונווה גולן). קו רק"ל (אדום) עובר לאורך שדרות ירושלים עם 3 תחנות בכל המרחב, האזור תחום ע"י נתיבי איילון ממזרח שם ממוקמת תחנת רכבת וולפסון.

יפו א ושיכונני חיסכון	יפו ד'	נווה גולן ויפו ג'	
2.9	2.7	2.4	גודל משק בית ממוצע
	17.1	14.2	צפיפות לדונם
2640	6650	6310	מס' תושבים
200 ד	298 דונם	352 דונם	שטח קרקע
99 ד	143 דונם	140 דונם	שטח בנוי למגורים
1,604	2,471	2,224	מס' יח"ד
90%	85%	74%	התפלגות שנת בניה 1950-1970
55% (50-70 מ"ר) 11.5% (מעל 70 מ"ר)	55% (50-70 מ"ר) 11.5% (מעל 70 מ"ר)	50% (50-70 מ"ר) 30% (מעל 70 מ"ר)	גודל דירות

יפו א' דקר:

אזור זה מתאפיין בייחודיות ברמת המרקם, מבני השיכון מוקמו סביב מערכת הירארכית של שטחים פתוחים איכותיים ומבני ציבור המתבטאת בחיבור ישיר בין המבנים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע. רוב המבנים הינם מבני שיכון ארוכים טיפוס רכבות בני 4 קומות. מצפון לה מצויה תוכנית מכבי יפו הנמצאת לפני פרסום למתן תוקף – בתוכנית 1400 יח"ד.

שיכונני חיסכון:

המשכה הדרומי של שכונת לב יפו האזור מאופיין במרחבים פתוחים רחבים בין הבניינים, וחיבור ישיר בין הבניין למרחב הציבורי הפתוח. רוב המבנים מבני שיכון טיפוס רכבות בני 3-4 ק'. פרדס דאלק: נמצא מצפון מערב לשיכוני חסכון ומנתק את המרקם לכיוון יפו ההסטורית.

נווה גולן:

השכונה נמצאת על הדופן הדרומי של הציר הירוק ומצפון לרח' סהרון, בשכונה שני רחובות עם רחובות (פיקוס ועירית) ללא מוצא ומערך של מרחבי חניה, היררכית שטחים פתוחים ומבני ציבור ושבילים המקשרים ביניהם. בשכונה טיפולוגיות רבות של מבני שיכון על סוגיו: מבני H, מבני H מחוברים, רכבות, ומבני H של 8 ק'. ברוב המבנים קומת הקרקע מפולשת ומאפשרת מעבר ישיר למרחב הציבורי.

יפו ג':

בלב השכונה נמצא פרדס דכה אשר תופס מעל לשליש משטח השכונה בעקבות זאת מערך התנועה אינו שלם כמו כן מערך השטחים הציבוריים תפוס בחלקו ע"י הפרדס. השכונה משופעת במרחב ציבורי, על גבול בת ים לאורך רח' שמחה הולצברג קיים ציר ירוק מקומי בכיוון מזרח מערב. רוב המבנים מבני שיכון טיפוס H בני 4 ק' על עמודים, מספר מבנים בשכונה הורחבו בתוכנית שיקום שכונות.

ברח' קורט טוכלסקי אושרה בשנת 2014 תוכנית לעיבוי לתוספת 3.5 קומות למבנים.

יפו ד':

השכונה נמצאת מצידו המערבי של איילון ומחלף וולפסון, מצפון רח' חיים הלר מנתק את השכונה מהציר הירוק. השכונה ומאופיינת בבנייני צפוף למגורים ומעט שטחי ציבור. בחלקה הצפוני של השכונה נמצא פרדס אבו סייף התופס חלק משטחי הציבור של השכונה. בשכונה טיפולוגיות רבות של מבני שיכון על סוגיו: מבני H, מבני H מחוברים, רכבות, ומבנים מסיבים של 8 ק'.

מדיניות קיימת

תוכנית המתאר תא 5000 – מגדירה אזורים אלו למתחמי התחדשות עירונית
תוכנית מגדירה שיש להכין מסמך מדיניות להתחדשות עירונית: "מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלה יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם" (פינוי-בינוי, "שדרוג ועיבוי מבנים,

תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום

תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי. "

אזורי תכנון 704 706: (יפו א, שיכוני חיסכון, יפו ג', יפו ד', נווה גולן)

גובה 8 ק' + חריגה נקודתית להתחדשות עירונית 15 ק'

רח"ק 4 + 1 להתחדשות עירונית.

מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:

1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פינוי-בינוי.
2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.

הערות לאזור תכנון 704: (יפו ג', יפו ד', נווה גולן)

באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת-ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5.

הערות לאזור תכנון 706: (יפו א, שיכוני חיסכון)

בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של

עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 תיקון 3: תותר תוספת מלאה לפי תמ"א 38 בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 7/2/2016 הוחלט לאשר את הקריטריונים למתן פטור מהיטל השבחה לתוכניות להתחדשות עירונית

ברקע החלטת מנכ"ל בנושא הקמת **ועדת היגוי להתחדשות עירונית** בראשות מה"ע, חברים: מנהל ההנדסה, מנהל השירותים החברתיים ומנהל קהילה.

מצב תכנוני קיים:

תוכניות להרחבות: 2563- צהלון יפו, 2295- גבעת התמרים יפו ד', 2395- הרחבות דיור יפו ד' צפון, 2544- הרחבות דיור יפו ג' דרום, 2673- הרחבות דיור דקר יפו א', התוכניות מאפשרות הרחבה לדירות בין 16-47 מ"ר.

תוכניות 2661 פרדס אבו סייף מגדירה 430 יח"ד בינוי בגובה של 7,14,25 קומות. התוכנית לא מומשה. ותוכנית 2631 פרדס דקה מגדירה 630 יח"ד בינוי בגובה 4,6,12,18 קומות. התוכנית לא מומשה. תוכנית 3980 – מתחם טוכולסקי תוכנית לעיבוי ותוספת 3.5 ק' על הבניינים- התוכנית מומשה ניתן היתר בניה.

תוכניות בהכנה:

קהילת קנדה: נדונה בועדה המקומית ב14/8/2013. תוחזר לדיון בועדה המקומית לאשרור החלטה והתאמתה לתוכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לתוכנית תא 5000

מצב תכנוני מוצע:

מטרת מדיניות השיכונים:

יצירת סל כלים להתחדשות שכונות דרום יפו, על מנת לאפשר התחדשות השכונות, במגוון כלים ולאורך זמן. המדיניות נגזרת מהוראות תוכנית המתאר

יעדים:

- 1. תכנון** – התחדשות עירונית נשענת בבסיסה על התחדשות המערך הציבורי וניצול מיטבי של התשתיות הציבוריות הקיימות, בנוסף הוספת שימושים שאינם למגורים וניצול ההזדמנות של שכונה שנשענת על קו רק"ל ורחובות עירוניים. בחינת תוספת יח"ד מקסימלית הנגזרת מהקיבולת של התשתית הציבורית, פוטנציאל של מספר יח"ד מקסימלי של כ 14,000 יח"ד הכולל תוספת שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ושינויים במערך התנועה. חיפוש אזורים ומתחמים בדגש לבינוי פינוי.
- 2. קישוריות בין השכונות** – השכונות ממוקמות משני עברי שדרות ירושלים, כאשר כל שכונה מכונסת בתוך עצמה ואינה מקיימת זיקות תפקודיות עם שכונה סמוכה או עם העיר בצורה מיטבית. התוכנית מציעה לאחות בין החלקים השונים ולייצר מוקדי משיכה ציבוריים ופרטיים שיעודדו פעילויות ואינטרסים משותפים בין השכונות וינצלו את הפוטנציאל הגלום במיקומם הגיאוגרפי של השכונות.
- 3. יצירת שקיפות תכנונית:** יצירת ודאות בקרב התושבים והיזמים. שילוב היבטים קהילתיים-חברתיים בקידום פרויקטים העצמה וחיזוק הקשר עם התושב, עזרה בהתארגנות התושבים ולקייחת אחריות התושבים בקידום ההתחדשות.
- 4. ישימות התוכנית** – יצירת סל כלים ופתרונות כלכליים ותכנוניים ע"מ לאפשר ישימות התוכנית

המדיניות מגדירה סל כלים להתחדשות השכונות הנשענות על היבטים תכנוניים, חברתיים וכלכליים כמפורט להלן:

סל כלים קהילתי חברתי:

שילוב שיקולים חברתיים בתכנון לצמצום הדרה ולהבטחת מרחב הזדמנויות לאוכלוסיית מקום:

- במסגרת כל תוכנית תערך חו"ד חברתית קהילתית אשר תציע פתרונות תכנוניים להטמעה במסמכיה וכן אמצעים נוספים למיתון השפעות חברתיות - קהילתיות שליליות צפויות.
- בניית מתווה לליווי חברתי – קהילתי תומך יחד עם קידום התכנית ובהתבסס על ממצאי מיפוי חברתי והנחיות נגזרות מתוך תסקיר ההשפעה החברתית שיערך לכל מתחם.
- חיזוק קשר עם התושבים ע"י
 1. בית להתחדשות עירונית (בהקמה)
 2. קורסים להתחדשות עירונית לתושב (מבוצע)
 3. הקמת וליווי ועדי בתים.
- תמהיל דירות ושמירה על מלאי של יח"ד קטנות.
- שילוב של מלאי דירות להשכרה, ציבוריים ופרטיים.
- הבטחת מלאי דיור ציבורי ועמידה בדרישות חוק הרשות להתחדשות עירונית.
- כל תוכנית חדשה תדרש לקבוע קרן הונית לתחזוקה לדיירים הקיימים או כלים אחרים במידה ותשתנה החקיקה בנושא.

סל כלים תכנוני:

התוכנית מציעה מערך כולל חדש המחדש את השכונות באמצעות התחדשות המרחב הציבורי וחיבור השכונות דרך הרחובות העירוניים הראשים שדרות ירושלים ורח' יפת ורחוב מחרוזת סהרון כרחוב עירוני חדש המייצר לב לשכונות. הבינוי המוצע מתבסס על הבניה הגבוהה המאושרת כבר בתוכניות לפרדסים הנמצאות בלב השכונות כאשר הבינוי המרקמי מוצע לאורך הרחובות העירוניים.

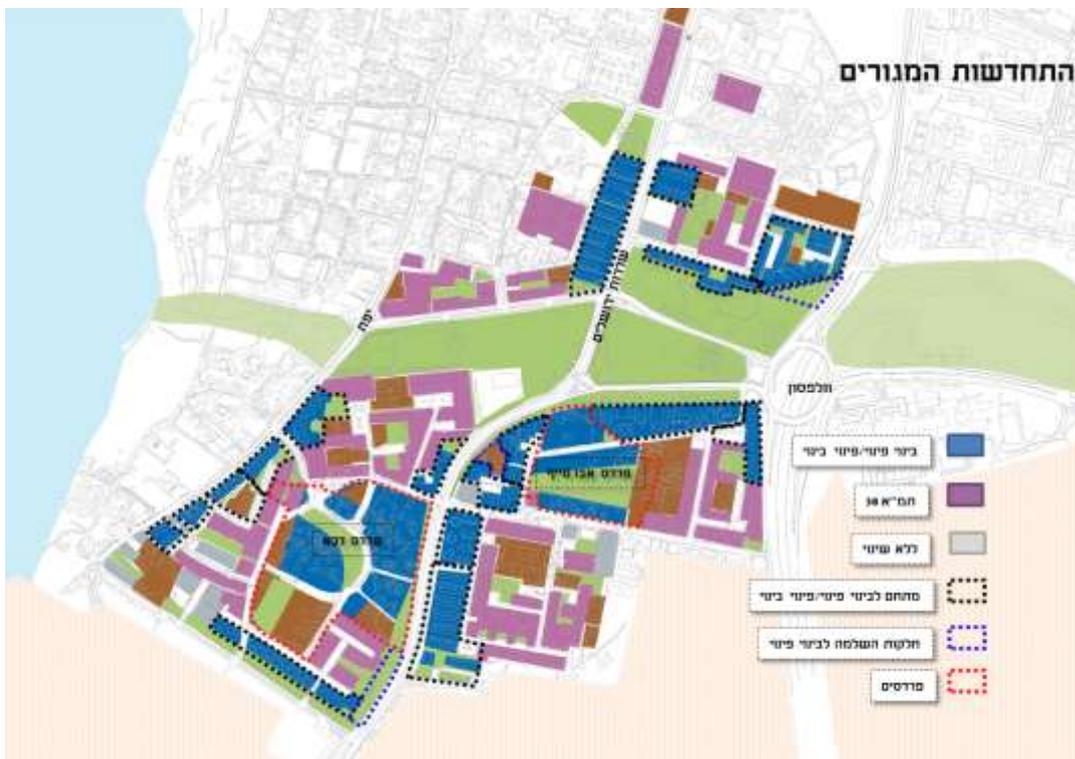
• רחובות עירוניים ועירוב שימושים:

1. תוספת אינטנסיביות על צירים הראשים שד ירושלים, יפת ואיילון/שלבים. חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים ורח' יפת.
2. יצירת לב שכונתי המחבר בין יפו ד' ליפו ג' ולים הכולל מסחר במפגש צירים שד 'ירושלים ומחרוזת-סהרון בקרבת תחנת הקו האדום

• התחדשות מבני המגורים ע"י סל כלים:

המדיניות מציעה מנעד של פתרונות משיפוץ המבנים, תמ"א 38 לסוגיו ועד לתוכניות חדשות לבניה חדשה. התוכנית מגדירה ההמלצות ע"פ התפיסה האורבנית החדשה של דרום יפו, מה הם המתחמים המומלצים להתחדשות במסגרת קידום תוכניות לבינוי פינוי ולפינוי בינוי ומרחבים שיתחדשו במסגרת תמ"א 38 הן בהיתר או בתוכנית.

המרחבים מורכבים של הפרדסים דורשים פתרונות שיוצאים ממסגרת המדיניות ובשילוב כוחות של עירייה ומדינה.



• התחדשות המרחב הציבורי ויצירת מוקדי ציבור חדשים.

נערכה פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד המוצעות ואפשרות הקיבולת של כל שכונה. הפרוגרמה חולקה ל-3 אזורים: חלק צפוני שכונת יפו א' ושיכונני חיסכון, חלק דרומי שכונות יפו ג יפו ד ונוה גולן, ובדיקה נפרדת לפרדסים (שטחי הציבור תפוסים ולא ניתנים למימוש מיידית). להלן סיכום ההמלצות:

1. הציר הירוק המטרופוליני מהווה פוטנציאל לעוגן ציבורי להתחדשות עירונית משכונת נווה עופר ועד הים- (פארק הירקון הדרומי). יש ל תכנן מחדש את הציר הירוק שיהפוך למוקד ציבורי שמהווה ריאה ירוקה וציבורית לטובת התחדשות שכונות יפו ודרום העיר, הציר הירוק יאפשר רציפות להולכי רגל ואופניים מפארק אריאל שרון ועד חוף הים וילווה לאורכו בפעילות ספורט, ויהיה מקושר לשכונות הסמוכות, תחנות הרכבת הקימות והעתידיות.
2. רח' שמחה הולצברג- הפיכת הציר לעוגן המחבר את שתי הערים עם ציר ירוק ומבני ציבור לאורכו משני צידיו.
3. פתיחה מחודשת של בית ספר אביגיל (יפו ד') ל-24 כיתות.
4. יעול שטחי הציבור הקיימים – ישנם מבני ציבור רבים שאינם ממשים את הפוטנציאל של שטח הקרקע עליו הם נמצאים, מומלץ התחדשות של מבני הציבור לפי הפרוגרמה המוצעת והתקדמות התוכניות למבני המגורים בסביבה.
5. במסגרת תוכנית שתקודם לפרדס דכה יש לתכנן את מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים כך שתהיה שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור המתוכננים וליצירת מוקד התחדשות של המרחב כדוגמת בית ספר יסודי/ תיכון.

סל כלים כלכלי:

- **חלקות השלמה:** במסגרת הבחינה הכלכלית וכושר הנשיאה של כל מתחם לפינוי בינוי נבחנו והומלצו חלקות להשלמה מחוץ למגרשי המגורים על מנת לאפשר פתרונות של בינוי פינוי לחלק מהמתחמים. (החלקות שהומלצו לחלקות השלמה והינן חלקות ציבוריות, במסגרת הפרויקט ידרש להקצות חלקה ציבורית חלופית במקום החלקה שהוקצתה לבינוי פינוי.
- **תקן חניה מופחת** – בהמשך לבחינת כושר הנשיאה התנועתית של המרחב אנו ממליצים להוריד את תקן החניה כך שלדירות הקטנות בתוכניות שיקודמו להתחדשות המגורים לא יתוכננו חניות – ע"י כך לייצר מלאי של דירות קטנות בר השגה ללא חניה ומצד שני להוזיל את עלות הבניה לפרויקט. תקן החניה 1:0.8
- **תמורות לדיירים** – במסגרת הבדיקות הכלכליות נמצא כי תמורה של עד 12 מ"ר לדירה מייצרת כדאיות כלכלית לפרויקט והורדה של היקפי הבניה למתחמים ביחס דירות של 3:1. התמורות לבעלי הזכויות נע במנעד בין 0-25 מ"ר ליח"ד, יעשה מאמץ תכנוני לאפשר תוספת של 12 מ"ר (ממ"ד) ליח"ד, תוספת מרפסת אינה מחושבת כחלק משטח התמורה הניתנת לדירה. התמורה תקבע לאחר שנבחנו כל ההיבטים הנדרשים לעניין הבינוי/ היקף הזכויות/שטחי הציבור/תמהיל יח"ד/תחשיב כלכלי וכו' במידה ובעלי הדירות ירצו להגדיל את דירותיהם מעבר לכך הם יוכלו לרכוש שטחים נוספים.

פירוט הנחיות לתכנון:

כל תוכנית שתקודם תהיה במסגרת תוכנית תא 5000:

- בתוכניות לבינוי פינוי ופינוי גובה המבנים 8 ק' ו 15 ק' בינוי נקודתי.
- רח"ק 4+1 להתחדשות עירונית.
- חזיתות מסחריות לאורך שד' ירושלים ורח יפת.

להלן פירוט ההנחיות לתכנון לפי שכונה:

שכונת יפו א':

בשל העובדה כי מדובר במרקם יחודי מומלץ לשמר את עיקרון הירארכית השטחים הפתוחים ומבני ציבור המתבטאת בחיבור ישיר בין המבנים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים 6.5 ק' והגבהה נקודתית כלפי פנים השכונה, בניה גבוהה לאורך הינריך הינה.
- שמירה על השטחים הפתוחים, מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות בתמ"א 38.
- בכל המגרשים יש להתייחס לחיבור בין המבני המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.
- חיזוק קישוריות בין גן דוידוף לגן נחל הבשור למעבר הציבור.
- חיזוק קישוריות מזרח מערב לשדרות ירושלים למעבר הציבור.

שיכונני חיסכון:

עיקר ההתחדשות תהיה לאורך שדרות ירושלים ישנה חשיבות לשמירת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים הציבוריים והפרטיים.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים 6.5 ק' בניה והגבהה בפינת שדרות ירושלים הבעש"ט.
- שמירה על השטחים הפתוחים, מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות בתמ"א 38.
- חיזוק קישוריות מזרח מערב לשדרות ירושלים למעבר הציבור.

נווה גולן:

בשל העובדה כי השכונה בנויה עם שני רחובות ללא מוצא עיקר השינוי היה בשדרות ירושלים ורח' יפת במתחמים הנושקים לרח' סהרון.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים והגבהה כלפי פנים השכונה
- בינוי מרקמי לאורך רח' יפת והגבהה כלפי פנים השכונה
- חזית מסחרית ברחוב סהרון

- בכל המגרשים יש להתייחס לחיבור בין המבני המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.

יפוג':

בלב השכונה תהיה עיקר ההתחדשות ע"י בניה חדשה וגבוהה בפרדס דכה. כמו כן בתכנון הפרדס יש לתת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים שתהיה שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור. בנוסף תכנון חדש למערך התנועה, אשר יקשר בין הרחובות הקיימים ויצור מערך מתפקד של תנועה במרחב. בנוסף הפיכת שד' ירושלים לרח' עירוני ע"י תוספת בינוי לאורכו עם חזית מסחרית.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים והגבהה כלפי פנים השכונה
- בינוי מרקמי לאורך רח' יפת והגבהה כלפי פנים השכונה.
- חזית מסחרית ברחוב סהרון.
- חיזוק קישוריות לרח' יפת למעבר הציבור וכלי רכב.
- יצירת המשך לרח' איזיק חריף דרך פרדס דכה.
- התוכניות שיקודמו לאורך רח' שמחה הולצברג ישלבו תוספת משמעותית של מבני ציבור ובניה גבוהה לאורכו.

יפוד':

השינוי המשמעותי של השכונה יתרחש בצפון השכונה, בפרדס אבו סייף ולאורך שדרות ירושלים. מערך התנועה והכניסה לשכונה יחזק ע"י יצירת כניסה ראשית לשכונה מרח' חיים הלר לרח' נרדור.

- הצמדת הבינוי לאורך שדרות ירושלים ע"י בינוי מרקמי והגבהה כלפי פנים השכונה.
- חזית מסחרית ברחוב מחרוזת פינת שד' ירושלים.
- חיזוק קישוריות מזרח מערב לשדרות ירושלים למעבר הציבור.

שכונה		כמות יח"ד קיימות	סך יח"ד בתוכניות מאושרות	סך יח"ד מוצעות	סה"כ יח"ד
1	יפוד צפון	1,208	0	964	2,172
2	יפוד דרום	1,128	0	1,635	2,763
3	נווה גולן	908	0	820	1,728
4	יפוג	1,214	108	1,262	2,584
5	יפוא'	944	0	1247	2191
6	שיכוני חיסכון	660	0	948	1608
7	פרדסים		1050		1050
	סה"כ יח"ד לכלל המתחם	6,062	1,158	6,876	14,096

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת הכנת המסמך להתחדשות עירונית לשיכוני יפו בוצע תהליך שיתוף ציבור אשר כלל עבודה משותפת עם המשלמה ליפו, עובדים קהילתיים וחברת עזרה ובצרון. זאת מתוך הבנה שיש צורך לתת מענה סינרגטי, המתייחס הן להיבטים הפיסיים – תכנוניים והן להיבטים הקהילתיים חברתיים.

אזור שיכוני יפו מאופיין לרוב באוכלוסיה הטרוגנית ממעמד חברתי-כלכלי נמוך (3.5), עפ"י "חברת רבעים ושכונות 2014"). הן בשל בלאי טבעי של מבנים והן בשל חוסר יכולת פיננסית לתחזק את המבנים, האזור מאופיין במבנים ודירות במצב תחזוקה ירוד. משיתוף הציבור עולה כי ברוב המקרים (למעט אזור הבעש"ט שם מתגוררת אוכלוסיה יותר חזקה), התושבים מעוניינים בקידום תהליכי התחדשות עירונית לסוגיו. יחד עם זאת, יש הרבה חששות הקשורות ליכולת לעמוד במיסים ותחזוקה במבנים החדשים ומתקופת ההריסה והבנייה, בעיקר בקרב אוכלוסיה מבוגרת.

המלצות :

1. בפרויקטים של בינוי פיננסי, לקיים ליווי קהילתי לאוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר וסיוע בתחזוקה ומיסים ע"י הנחות בארנונה וקרן הונתי.
2. יש לתת מענה לתחושות של חוסר בטחון בקרב התושבים, הנובעים ממגורים בקרבת הפרדסים אבו סייף ודקא המהווים גורם מעכב בהתחדשות האזור ויזמים. בנוסף קבלני קולות המנסים להחתים תושבים מבלי שעומד בפניהם הידע הנדרש לקבלת החלטות או שהם מאורגנים על מנת לטפל בנושא חיזוק האזור והקהילה שגרה בו, חייב להיות מלווה בהקמת מוסדות ציבור וקהילה, תוספת של שטחים ירוקים וטיפוח מוסדות החינוך באזור.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות, לאחר אשור הועדה ולקראת קידום תוכניות מפורטות ידרשו הפעולות הבאות :

1. לקיים מפגשים בשכונות להצגת מסמך המדיניות.
2. השלמת הבחינה החברתית על מנת לדייק את ההליך התכנוני לקראת קידום תוכניות מפורטות.
3. ביפו א' השלמת הנחיות לבניה החדשה תוך הסתכלות על שימור המרקם, העמדת הבניינים וכו.

בישיבתה מספר 0017-17ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קופמן מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון :

שלומית זוננשטיין : מציגה את המדיניות במצגת.
מיטל להבי : איך את מחזירה שטחים ירוקים?
שלומית זוננשטיין : במסגרת המדיניות וגם במסגרת התכנונית לא נפחית שצ"פים. כל שטח ציבורי שישמש כחלקת השלמה יוחזר כשצ"פ איכותי וטוב. זה יהיה במסגרת התכנון המפורט.

אורלי אראל: תוכנית המתאר קובעת שלא ניתן להפחית שצ"פים. וכדי שיהיו פרויקטים כלכליים מהבחינה הזו בכל פרויקט בוחנים אם ניתן להתחיל בנינוי ובסופו להחזיר שצ"פים איכותיים אז נחזיר. כל פרויקט נבחן לגופו של ענין.

מיטל: מאחר והרחק והמטר הוא פי 5 האם יש הגדלה של הירוקים והחומים. אירית סייג: זו השאיפה שלנו.

אורלי אראל: כל תוכנית נעשתה פרוגרמה לשטחי ציבור. היחידה האסטרטגית נותנת הנחיה במסגרת התוכנית המפורטת כמה שטחי ציבור צריך להוסיף שצב.

שלומית זוננשטיין: נערכה פרוגרמה לכל המרחב ע"פ יחידות הדיור הצפויות ולקחנו מקדמי מימוש של 50%. התייחסתי לשטחים החומים. לגבי שטחים ירוקים מנסים להגדיל את השטחים הללו וזה חלק מכל תוכנית שמקודמת.

מיטל להבי: אנחנו מקבעים כל דבר אבל לא מקבלים את הצורך בירוק וחום מול המטרים ומול כמות התושבים. אני רוצה לראות את הפרוגרמה אם את אומרת שזה ישנו למה זה לא כתוב בדרפט? מדובר במסמך מדיניות.

חדווה פיניש: מסמך מדיניות קובע את הכלים. המטרה ידועה בתפיסה הכללית. כרגע אין תוכנית מפורטת יש מסמך מדיניות שקובע את העקרונות ולגבי הנפחים הם יקבעו בתוכניות מפורטת. הכלים במסמך המדיניות מדברים על הנפחים. יש פרוגרמה מסודרת שאפשר להעביר לחברי הועדה.

אלה ובר: הפרוגרמה חולקה ל 2 צפוני ודרומי. בחלק הצפוני לא זיהנו מחסור לא בירוקים ולא בחומים אבל זיהנו מעונות יום וכתות ב"ס שצריך אותם ומצאנו את תאי השטח שיספקו את המענה. בחלק הדרומי זיהנו מחסור מצומצם של 20 דונם בערך וגם שם חיפשנו פתרונות עם הצוות. החומים שנמצאים על המפה הם בתת ניצול, וגם ענין בתי הספר זיהנו שהפתרון בריבוי כתות נוספות הוא בעיבוי של בתי הספר הקיימים.

מיטל להבי: רוב מוסדות חינוך ביפו הם של המגזר הממלכתי דתי או מגזר הערבי. התחושה שהתקבלה מהתושבים היא שאין שיתוף ציבור. תוכנית כזו חייבת שיתוף ציבור לאוכלוסייה הזו. לא יתכן שתוכנית כזו תבוא כתוכנית יידוע ולא כתוכנית עם שיתוף ציבור. בצורה הנוכחית אם הדבר יתנהל בלי שיתוף ציבור אל רק בועדה המקומית נקה על חטא כי זו אוכלוסיה חלשה שלא תבוא ותצעק כמו האוכלוסיה ברמת אביב. בשיכונים צריכים לעשות עבודת עומק לשיתוף ציבור. חסר לי החיבוריות בין השכונות ולא נעשה שיתוף ציבור מספק.

עידן עמית: האם יש התייחסות במסמך האם הוא כולל את שד' ירושלים ההיסטורית? שלומית זוננשטיין: לא נכלל במתחם.

עידן עמית: האם יש אלימה בצד של בת ים שזהו מרחב תכנון אחר? שלומית: כן.

מלי פולישוק: כתוב בדרפט על מנת לחדש את הקשר עם התושבים יוקם בית "להתחדשות עירונית" למה הכוונה? נאמר שיהיה פתור מהיטל השבחה אז מה הכוונה מעבר למה שקיים בחוק? אלו בעיות יש בפרדסים?

אפרת טולקובסקי: דיברתי עם תושבים טלי קוסוי שאמרו שהובטח להם 4 מפגשים והיו רק 2.

מיטל להבי: למה לא מודיעים ו/או מזמנים את חברי הועדה לשיתופי ציבור.

אילנית שגב: גם החיוב וגם הפטור של היטל השבחה יהיה בהתאם לחוק.

מיטל להבי: למה מגבילים את המטר לתושבים ל-12 מ'?

מענים:

דוד רוימי משלמה ליפו: תהליך שיתוף הציבור התחיל לפני שלוש שנים והגיעו תושבים ונעשה תהליך רחב. כל הנושא הוכנס למערבל המתכננים. ובסופו של דבר יש מסמך מדיניות עם סט כלים. הפרדוקס הוא שהתושבים שואלים לא ממששיכים.

ענת ממשרד ברקאי: שיתוף הציבור נעשה לפני 3 שנים והמשכנו אותו עם צוותי הקהילה והעובדות הקהילות והמשלימה ויצרנו רשימות של תושבים, ונפגשנו 3 פעמים עם כל אזור. היה מענה ממפגש אחד לשני. לדוגמא ברח' הבעל שם טוב הבנו שהאוכלוסיה לא מעוניינת בהתחדשות עירונית והתוכנית שונתה. התהליך לא הושלם התכנון הוא להביא את התוכנית לידי התושבים במפגשי שיתוף רחבים. היה תהליך מעמיק.

ניצן מעזרה ובצרון: בית התחדשות עירונית זהו מרכז מידע והדרכה שנותן שירות לתושב אם זה יעוץ שירות משפטי או לתת יעוץ בפרוייקטים פרטים וכל דבר שקשור בהתחדשות.

שלומית זוננשטיין: בנוגע לפרדסים – כל אזור הוא שונה כאשר מדובר במרחבים שהם תפוסים וחלקם בבעלות פרטית על הקרקע ורוב אדמות מדינה יש 3 פרדסים במרחב הזה.

אורלי אראל: המדיניות לא כוללת את הפרדסים.

שלומית זוננשטיין: ברח' שמחה הולצברג התפיסה התכנונית אומרת שיש ציר ירוק מקומי שהוא משרת את שתי הערים בת ים ויפו כאשר הרצון שלנו לרכז מבני ציבור לאורכו בת ים מקדמת תוכניות של 40

קומות ואנחנו הגשנו התנגדות.

אפרת טולקובסקי: עצם העובדה שהתהליך מתנהל 3 שנים הוא לרועץ למדיניות. צריכה להיות טבלה כמה אנשים היו ועל איזה נושאים דנו ולא ברור אם היה דיון משמעותי. יש לי תגובות מהציבור שלא היה דיון משמעותי ולכן דרוש פה מסמך עם פירוט התושבים שהיו. כשיש שיתוף ציבור הפרסום שלו צריך להיות רחב ולא דרך העובדות הקהילתיות. אני נגד יידוע הציבור או במתכונת שמוצעת. ראובן לדיאנסקי: כשעושים הליך שיתוף ומשנים את המנוח ואז שמתכוונים לטוב זה יוצא לא חיובי. יש להיות עקביים עם המנוח של שיתוף ציבור כאשר אתה לא מתחייב במה שנאמר לזה שאתה משתף אותו אלא רק להתייעצות.

אירית סייג: השיתוף לא היה לפני 3 שנים אלא במשך ה-3 שנים ונרשמו עשרות פרטוקולים. ראובן לדיאנסקי: לדעתי לקיים מפגש בשכונה והצגת מסמך מדיניות לאחר שהוא אושר אין טעם להציג אותו לתושבים. טענתי היא שלפני שמאשרים מסמך מדיניות צריך להציג אותו בפני התושבים ולקבל את כל האמירות וההתייחסויות מהתושבים וכך תגיעו לוועדה לאחר המיפוי והתגובות של התושבים ונוכל לקבל החלטה מושכלת.

אורלי אראל: אבל מה שמוצג הועבר לציבור, היו פה עשרות מפגשים עם האוכלוסיה לפני שנקבע מסמך המדיניות. כאן האוכלוסיה שונה מהאוכלוסיה במעוז אביב, הציבור ביפו היה חלק מהתהליך. אנחנו עושים קורסים בנושא של תכנון לאוכלוסיה ביפו וחוזרים אליהם עם תמונה כוללת את מה הועדה אישרה. הציבור רוצה לדעת מה הועדה החליטה. ראובן לדיאנסקי: כמה השתתפו בקורסים? שלומית זוננשטיין: 60 איש בערך השתתפו בקורסים.

אירית סייג: התהליך של 3 שנים צריך להבין אותו מאחר וקם המינהל קהילה. הנושא ביחד עם המישלמה ליפו ומינהל השירותים החברתיים לא היו תחת כובע אחד והיה מורכב לעשות את הקורסים. התחדשות עירונית היא קודם כל של הבעלים של השטחים, התושבים ביפו היו חשופים להחלטות גורפות של היזמים והיום אנחנו רוצים להעביר את העוצמה לתושבים ביפו. האוכלוסיה היא הטרוגנית ולא הומוגנית. בסופו של דבר הגענו למדיניות שאומרת איפה יהיו פרויקטים של פינוי בינוי.

ראובן לדיאנסקי: הועדה לא מעורבת בתהליך ואתם מגיעים עם מדיניות שהיא כבר כתובה, אבל חברי הועדה מקבלים טלפונים מתושבים לא מרוצים.

דורון ספיר: הואיל והנושא קשור לשיתוף הציבור אני מציע שנביא את הנושא לוועדת שיתוף ציבור ולכן אני מבקש לתאם ישיבה בשבועיים הקרובים. מיטל להבי: הועיל ומדובר ביפו אני מבקשת להשתתף בתת הועדה. אהרון מדואל: גם אני מבקש להשתתף בתת הועדה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר קיום ישיבת ועדת שיתוף ציבור באחריות יו"ר הועדה תוך שבועיים מיום החלטה זו.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9081 - מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל-אביב-יפו	19/07/2017
דיון נוסף	7 - 0017-17

1. רקע כללי:

מסמך המדיניות לבנייה בתת הקרקע הינו מסמך מדיניות כלל עירוני שאינו סטאטוטורי, אשר הוכן בהנחיית סעיף 3.1.5 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא / 5000). **המסמך מהווה מסגרת לבנייה התת קרקעית בעיר**, אינו מוסיף זכויות בנייה, אלא מיועד להנחות תכניות בניין עיר חדשות והמלצותיו הרלוונטיות להיתרי בנייה ישולבו ב"הנחיות המרחביות".

משאב הקרקע הוא משאב יקר שיש לנצל ביעילות, במקביל לציפוף הבניה העל-קרקעית, השימוש בתת הקרקע טומן בחובו אפשרות ליעול השימוש בקרקע. יחד עם זאת, חללים תת קרקעיים נבדלים מחללים על קרקעיים ומחייבים התייחסות נפרדת: ראשית הם בעלי איכות שונה מחללים על קרקעיים ולא מתאימים לאכלס כל שימוש. בנוסף הם מצריכים תהליך בניה מיוחד, הם מעלים שאלות סביבתיות המיוחדות להם ובנייתם יקרה יותר.

לאור חשיבות הנושא יזמה היחידה לתכנון אסטרטגי בשיתוף עם אגף תכנון העיר, תכנית מדיניות כוללת לבניה בתת הקרקע, אשר תכווין את הבניה בתת הקרקע באופן מושכל.

2. מטרת מסמך המדיניות:

- א. עידוד פיתוח המרחב התת קרקעי במטרה להשתמש באופן יעיל ומקיים יותר במשאבי הקרקע.
- ב. **ניתוח חסמים** ומגבלות לבנייה בתת הקרקע **והצעת כלים** להתמודדות עם חסמים אלו.
- ג. יצירת **מסגרת הנחיות** לבנייה תת קרקעית לשימושים השונים.
- ד. **הגדלת ניצולת השימוש** בחללים תת קרקעיים באמצעות **שימוש רב תכליתי**.
- ה. שיפור מיגון אוכלוסיית העיר ע"י **הגדלת מלאי שטחי המיגון** התת קרקעיים.
- ו. הנחיות לבנייה ירוקה בתת הקרקע המתחשבת **בשיקולים סביבתיים**.
- ז. המסמך יהווה **בסיס להחלטת הועדה המקומית לאישור שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטח הבנייה שמעל הקרקע או מעל המותר על פי תוכניות חדשות תקפות** (בהתאם לסעיף 3.1.5 בהוראות תכנית תא/5000 המאושרת).

התייחסות תכנית המתאר לבנייה בתת הקרקע:

- סעיף 3.1.5 בתכנית המתאר כולל את ההוראות הבאות:
- (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.
 - (ב) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.
 - (ג) בנוסף על האמור בס"ק א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.
 - (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
 - (ה) לא ניתן בתכנית או בהיתר מכוחה של תכנית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.
 - (ו) על אף האמור בס"ק ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת הקרקע" לעניין זה, לתכנית המקסימלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

3. המדיניות המוצעת:

1. **לעודד** את השימוש במרחב התת קרקעי ולקדם את פיתוחו, במטרה להעצים ולייעל את השימוש במשאב הקרקע בעיר, בעיקר שימושים שאינם דורשים נוכחות קבועה של בני אדם.
2. **לאפשר מגורים** ניתן לשלב מגורים בקומה עליונה של תת הקרקע, בהתאם להנחיות מסמך המדיניות, בתנאי שתשונה התקנה לגבי דירות מרתף בתקנות התכנון והבניה.

3. **לחייב תשתיות וחניה** - כל התשתיות האפשריות יהיו בתת הקרקע. כל חניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית (למעט בניה למגורים עד 4 יח"ד במגרש ומקרים חריגים עפ"י שיקול דעת מה"ע)
4. **לעודד בתת הקרקע** – שימושים כגון לוגיסטיקה, שימושי בידור באזורי תעסוקה, חדרי ספורט במגורים וכו' (בהתאם לתנאים ספציפיים).
5. **לשמור על איכויות על הקרקע** - תכנון החללים התת קרקעיים ימנע פגיעה ויתחשב בהיבטים הפיזיים, תיפקודיים וסביבתיים.
6. **לשמור על איכויות סביבתיות ואדריכליות בתת הקרקע** - חללים בהם שוהים אנשים באופן קבוע יתוכננו בסטנדרטים סביבתיים גבוהים (בעיקר אורור ותאורה).
7. **לערב ולשלב שימושים באופן רב-שכבתי** - לאפשר בתת הקרקע את כל השימושים המותרים במגרש מעל הקרקע (למעט מגורים). לערב ולשלב בין שימושים מתאימים מעל ומתחת לקרקע ביעודי הקרקע השונים.
8. **לעודד רב תכליתיות** - ככל הניתן לתכנן חללים תת קרקעיים באופן שינוצלו לשימושים רב-תכליתיים כיום וניתן יהיה לשנות את השימוש בהם בעתיד (למשל חניונים).
9. **לקדם מטרות ציבוריות** – גם כאלה שמעבר לתחום המגרש, כגון חנייה, מיגון, תשתיות ושטחי ציבור. דגש מיוחד יינתן על הגדלת מלאי חללי המיגון בעיקר באזורים בהם קיימים פערי מיגון.
10. **לחייב בנייה ירוקה** - הבנייה בתת הקרקע תעמוד בדרישות בנייה ירוקה של העירייה.
11. **לבחון בהתחדשות עירונית** - כיצד לנצל בצורה הטובה ביותר את המרחב התת קרקעי.
12. **להיזהר בבניינים לשימור** - יש לשים דגש מיוחד על מניעת פגיעה באיכויות המרקם או הבניינים לשימור.
13. בתכנון בהן יוצע היקף שטחים תת קרקעיים המהווה 50%-100% מהיקף השטחים העל קרקעיים, הנושא יבחן עפ"י שיקולים פרטניים המתנייחים לאופי התכנית, מיקומה ובתנאי עמידה בהוראות מסמך המדיניות.

המדיניות לשילוב שימושים בתת הקרקע ביעודי הקרקע העיקריים בעיר							
טבלה סכמתית הכפומה לתכנון בניין עיר, להנחיות הכלליות, להנחיות לגבי כל יעוד קרקע ולתנאים הספציפיים בכל מגרש							
שימושים שחובה למקם		שימושים שרצויים שהעירייה תיזום במצבים מוזאיקים		שימושים שרצויים לעודד / לתמוך		שימושים שרצויים לאפשר / לתתיר	
לא רצוי / לא רלוונטי		לא רצוי / לא רלוונטי		לא רצוי / לא רלוונטי		לא רצוי / לא רלוונטי	
אזור מגורים	אזור מלונאות	תעסוקה לרבות מסחר	מוסדות ציבור	שצ"פ / כיכר	לוגיסטיקה ומתקנים הנדסיים	דרכים וחניונים	יעודי קרקע שימושים בתת הקרקע
							מרכז תחבורה
				*			מסחר א' - מרכז מסחר
				*			מסחר ב' - חנויות בודדות
							משרדים
							לוגיסטיקה, אחסנה
				*			מבני ציבור א' - אומנות ותרבות
				*			מבני ציבור ב' - ספורט וקהילה
				*			מבני ציבור ג' - מבני חינוך, רווחה ונוספים
				*			בידור, תרבות (פעילות לילית)
							מגורים
							תשתיות וחנייה
							מקלוט ציבורי משולב עם שימוש אחר

* מתחת לכותרות מרוצפות

3.1

תמצית המדיניות המוצעת ביחס למגורים:

מסמך המדיניות ממליץ על מגורים בקומה עליונה של תת הקרקע, בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מוסד התכנון, בתנאי שישונה סעיף 2.10 בתקנות התכנון והבניה ביחס לדירות מרתף (1970): "בכפוף לתכנית מאושרת לא תבנה דירת מרתף אלא אם נתקימו לגביה תנאים אלה:

1. לאורכו של קיר חיצון של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב-15 ס"מ מרצפת הדירה.
2. שטח פתוח כאמור יהיה מרוצף ומנוקז ורחבו לא יפחת מ-3.00 מ'.
3. גבהה של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מ'.

לבנייה למגורים בתת הקרקע השלכות רבות, ככל שמדובר בדירות שרוב חללן על פי התקנה הינו מעל הקרקע, חבל לותר על הצמחיה ועל איכויות המרחב הבין-בנייני לטובת מגורים בתת הקרקע. ככל שתשונה תקנה זו בעתיד, מוצע לקיים דיון נוסף בסוגיה.

ביעוד מגורים חובה למקם בתת הקרקע, במידת האפשר, תשתיות וחניה (למעט פרויקט המכיל עד 4 יח"ד), לעודד שימושים נלווים למגורים ומקלוט ציבורי במידת הצורך. ולאפשר שימושי מסחר, משרדים, מבני ציבור לוגיסטיקה ואחסנה עפ"י הנחיות תכנית המתאר.

3.2 תמצית המדיניות ביחס למלונאות:

1. לחייב שחניה ותשתיות יהיו בתת הקרקע.
2. לעודד שימושים נלווים כגון: משרדי ניהול בעלי זיקה למלון, מסעדות, חדרי אוכל, מטבחים, חדרי הרצאות ודיונים, אולמות, חדרי כושר, ספא, בריכות שחיה, כמו כן שילוב שימושי בידור ותרבות, לוגיסטיקה ואחסנה לא מטרדיים ומקלוט ציבורי אשר ישמשו הן את הציבור הרחב והן את אורחי המלון.
3. לאפשר בתת הקרקע שימושי מסחר, משרדים ומבני ציבור.

3.3 תמצית המדיניות ביחס לתעסוקה ומסחר:

1. לחייב בתת הקרקע תשתיות וחנייה.
2. במקרים מתאימים תיזום העירייה מרכז תחבורה בתת הקרקע.
3. לעודד תרבות ופעילות לילית.
4. לעודד בניית / שילוב מרחבים מוגנים לטובת הציבור.
5. לעודד בתת הקרקע שטחי לוגיסטיקה, כולל, פריקה וטעינה.
6. לעודד מעבר חופשי ופעילות ציבורית מתחת לבנינים במפלס הרחוב, תוך הורדת המסחר / חלקו לתת הקרקע.
7. לאפשר משרדים ומבני ציבור.
8. לשלב מסחר בקומת הקרקע וכן 1-2 קומות מסחר תת קרקעיות, במקומות המתאימים לכך מבחינה עירונית.
9. שימוש רב תכליתי בתת הקרקע, לדוגמה, ניצול לחניון במשך שעות היום ומועדון ריקודים בלילה.
10. לתכנן החנייה במימדים ובאופן שיאפשר שינוי שימוש בעתיד.

3.4 תמצית המדיניות ביחס למוסדות ציבור:

מיעוט השטחים למוסדות ציבור בעיר המתפתחת מחייב חשיבה מערכתית המנצלת בצורה מיטבית גם את תת הקרקע של שטחים אלה.

תמצית המדיניות

ליזום ניצול אופטימלי של תת הקרקע בתכנון מבנים חדשים וקיימים למטרות ציבוריות, לרבות עירוב בין שימושי ציבור - ספורט, אומנות, תרבות, חינוך, בידור, אחסנה, מיקלוט, תשתיות וחניה.
א. ניתן לאפשר גם שילוב של מסחר בתת הקרקע, בהתאם לשילוב המותר במוסד הציבור.
ב. במקרים חריגים ובתכנון מיוחד, ניתן לשלב גם שימושים בהם שוהים בני אדם באופן קבוע, בתנאי תאורה ואוורור טובים.

3.5 תמצית המדיניות ביחס לשטחים ציבוריים פתוחים/כיכרות:

1. השימוש בתת הקרקע לחניה יותר רק מתחת לכיכר ציבורית, או מתחת לשצ"פ שגודלו מעל 3 דונם כששטח החניון לא יעלה על 20% משטח השצ"פ והוא ימוקם ככל הניתן, מתחת לאיזורים המיועדים בתכנית הפיתוח לריצוף, ספורט, מבנים, דשא וכדומה.
2. מתחת לכיכרות מרוצפות בלבד, יותרו במקרים מיוחדים, גם שימושים ציבוריים (למשל ספורט), מיקלוט, תשתיות, שימושי מסחר, בידור ותרבות (למשל פעילות לילית) - לא תואם את תכנית תא 5000, מלבד שימוש התשתיות (מומלץ לטווח הארוך).
3. כל עבודה או שימוש בתת הקרקע צריכים להבטיח המשך תפקוד השצ"פ ביעודו העיקרי, וככל הניתן מניעת פגיעה כלשהי בעצים קיימים.
4. יש להבטיח חלחול ושימור מי נגר מתוך ראייה של השצ"פ וסביבתו.
5. בשצ"פים בהם תבוצע בנייה בתת הקרקע, יעשה מאמץ לנצל לתועלת הציבור גם את גנות השטחים התת קרקעיים הבנויים.

3.6 תמצית המדיניות ביחס לדרכים וחניונים:

1. יש להתייחס אל שטחי הדרכים והחניונים כפוטנציאל לפיתוח תת הקרקע.
2. מומלץ לתכנן מעברים תת קרקעיים להולכי רגל בין חלקי העיר המלווים במסחר, וכהמשך לשטחי מסחר על קרקעיים, במקרים בהם לא יהווה תחרות למסחר העל קרקעי - לא תואם תכנית תא 5000 (מומלץ לטווח הארוך).
3. מומלץ ליזום שילוב שימושי לוגיסטיקה עירונית, תשתיות, חניה ומקלוט מתחת לדרכים וחניונים.

4. הנחיות פיזיות תפקודיות לבנייה בתת הקרקע:

4.1. מיגון: בכל תכנית או היתר, בכפוף להנחיות מוסד התכנון, פיקוד העורף ואגף שרותי חירום העירוני, יבחן הצורך והאפשרות לשילוב חללים מוגנים לשעת חירום לטובת הציבור הרחב כתכלית ראשית או משנית.

כחלק מהתועלות הציבוריות לפי תכנית תא/5000 יוכל מוסד התכנון לקבוע הגדלת חללי מיגון מעבר לנדרש לטובת השימושים במגרש. כמו כן יוכל להציב תנאים לפתיחת חללי המיגון לציבור הרחב בזמן חירום ללא תשלום.

ניתן יהיה להתיר שימושים נוספים בחללי המיגון ובלבד שלא תפגע תכליתו העיקרית למיגון בזמן חירום.

4.2. חניה: כל תכנית לבנייה חדשה, למעט בניה למגורים עד 4 יח"ד במגרש, צריכה לספק את כל פתרונות החנייה הנדרשים בתת הקרקע, למעט במקרים חריגים עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר.

4.3. הנחיות סביבתיות:

עמידה בדרישות השירות לאיכות הסביבה בשלב התכנון ההקמה והתפעול.

התייחסות לשהייה ממושכת של הציבור ולצורך בתנאים סביבתיים נאותים, עפ"י קריטריונים בריאותיים וסביבתיים עדכניים.

בחירת השפעות על משאבים טבעיים, אקולוגיה ואיכות סביבה תוך מניעה ומיזעור של מפגעים סביבתיים פוטנציאליים

מיקום השטח התת קרקעי לא יפגע בתפקוד ובשימוש של השטח העל קרקעי.

לאפשר בתי גידול בקרקע, לרבות עצים.

קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי.

תכניות לאיורור מבנים עפ"י הדרישות והתקנים.

מירוב פתרונות להכנסת אור טבעי.

מניעת חשיפה לגז קרקע ורדון.

המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי :

לאשר את מסמך המדיניות המוצע.

לגבי שימוש מגורים בתת הקרקע, לחזור ולדון אם ישונה בעתיד סעיף 2.10 בתקנות התכנון והבנייה ביחס לדירות מרתף (ראה סעיף 3.1 במדיניות המוצעת).

בישיבתה מספר 0014-17'ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 10) 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 0017-17'ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קופמן מ"מ מהנדס העיר.

מהלך הדיון :

צילי בר יוסף : מציגה את מטרות מסמך המדיניות לבניה בתת הקרקע.

עמוס ברנדיס : מציג את מסמך המדיניות במצגת.

מיטל להבי : מדוע להחליט על מגורים במסמך המדיניות אם זה סותר את התקנות?

צילי בר יוסף : כל עוד התקנות לא ישתנו, אין טעם לדון בנושא דירות מרתף, אם ישונו בעתיד התקנות, ניתן יהיה להביא את נושא דירות המרתף לדיון בועדה .

מיטל להבי : מותר לבנות חניון תת קרקעי בשצ"פ מעל 3 דונם?

תמי כורם : עפ"י מדריך ההנחיות לתכנון חניה מתחת לשטחים פתוחים עירוניים, שאושר ע"י הועדה המחוזית ותכנית המתאר העירונית, מותר לבנות חניון תת קרקעי בשצ"פ ששטחו גדול משלושה דונמים ושטח הבניה מהווה עד 20% משטח השצ"פ.

צילי בר יוסף : את לא מאשרת, מעוגן במסמך מדיניות של המחוז ובתכנית המתאר.

מיטל להבי : מדיניות היא תפיסת עולם.

אורלי אראל : זה כן אפשרי במסגרת תמ"מ 5 אנחנו לא סותרים תמ"מ.

מלי פולישוק : אפשר לעשות הרבה יותר ממה שעושים היום.

עמוס ברנדיס : המשמעות הראשונה של תוכנית זו היא בחשיבה איך אפשר לנצל את התת הקרקע לדורות הבאים.

ראובן לדיאנסקי : איך אפשר לעודד זאת?

עודד ברנדיס : באמצעות תוכנית המתאר ובאמצעות הרח"ק ובאמצעות הדיון התכנוני שמתנהל אצלכם בצוותים לעודד את הבניה בין ע"י הוספת רח"ק ו/או תוספות שונות. מדובר על תוכניות חדשות.

אורלי אראל : הרח"ק הוא מעל הקרקע.

צילי בר יוסף : תוכנית המתאר מבדילה בין הרחק בעל קרקע ותת קרקע.

ראובן לדיאנסקי : איך מכילים את הכוונות הללו על עצמנו שבונים מוסדות ציבור איך מיישמים בפועל בתוכנית?

אורלי אראל : זו שאלה למועצת העיר הכל תלוי בתקציב שההנהלה נותנת.

דורון ספיר : תבע הן תוכניות שבסופו של דבר קובעות מה אפשר לבנות או לא, הישום הוא ע"י הנהלת העיריה.

ראובן לדיאנסקי : האם תהיה אפשרות לנצל את תת הקרקע בתוכניות למבני ציבור?

דורון ספיר : כן.

אורלי אראל : בזמן הכנת תוכניות עיצוב אנחנו מקבלים פרוגרמה מהנהלת העיריה ובהתאם לכך אנחנו מבצעים. אנחנו לא מכינים תרשימים.

דורון ספיר : מחלקות העיריה מכינות את התרשימים. התפקיד של הועדה לתת את האפשרות לבנק זכויות תת קרקעי כדי שיהיה אפשר לקחת ממנו לטובת שטחים ושימושים שאנחנו רוצים לעשות אותם מלי פולישוק : יכול להיות שאת המדיניות צריך להביא לא רק לחברי ועדת תכנון ובניה אלא גם למועצת העיר כולה ולהנהלת העיריה ואז תהיה להם פרוגרמה ראויה.

דורון ספיר : אני מציע שנדון בכך כראשי סיעות מול ראש העיר ובינתיים לאשר את המדיניות.

מיטל להבי : בנוגע למוסדות החינוך וילידים שיושבים בכתות לימוד מתנגדת התנגדות גורפת. ילדים צריכים אויר חופשי ולא מחילות. אני חוששת שהמדיניות הזו תגרום ליזמים לתת לנו תמורות ותועלות

ציבוריות בשטחים שהם ירודים. לשימושים שיש שם ישיבה קבועה של בני אדם, ל מגורים וחינוך אני מתנגדת.

עידן עמית : האם יש סולם מדרג של קריטריונים בריאותיים של שהייה ממושכת בתת הקרקע משרדים ושימושים אחרים? האם יש התייחסות של התכנית של ניהול נגר עילי? אני לא תומך בבינוי מתחת לשצ"פ אבל אם כן אז בינוי מתחת שצ"פ רחב של מנימום 5 דונם יש הנחיה לא לפגוע בשטחים צמחיים. לא ראוי להכניס מגורים למרות התקנות המחייבות.

מלי פולישוק : לא כדאי לדון בנושא המגורים אבל אפשר לעשות דברים אחרים בתת הקרקע. למרות שזה לא גרוע משהייה בקניון . סיבה נוספת אנחנו במדינה שיש בה אויבים וטילים, תת קרקע זה מקלוט ובטחון. בניה בתת קרקע מונעת הפרעה לחיים מעל הקרקע.

תמי כורם : קיים נספח סביבתי המנחה בנושא תאורה ואוורור, קיימת התייחסות לתכנית המאפשרת ניהול נגר עילי , 15% פנוי לחילחול (עפ"י תמ"א 34 ותכנית המתאר) , המסמך נותן דגש לנושא הגדלת המיגון התת קרקעי.

עמוס ברנדיס : מומלץ להביא את נושא המגורים לועדה כשהתקנות ישתנו. ולא המלצנו כתות לימוד בתת הקרקע , רק הראנו דוגמאות מחו"ל .

תמי כורם : לא מדובר בשימושים בהם קיימת שהייה ממושכת של תלמידים.

דורון ספיר : אני בעד להחריג את כתות הלימוד.

הועדה מחליטה :

לאשר את המדיניות בהחרגה של כיתות לימוד ומגורים. מיטל מתנגדת ומבקשת להחריג את כל החינוך.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, , אהרן מדואל, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי