

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

**פרוטוקול מספר 17-0027
ט"ז טבת תשע"ח 03/01/2018 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	הרב נתן אל נתן ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אהרון מדואל	מ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה וחבר מועצה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי מיכאל גיצין איתי פנקס ארד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מתן נחום מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים החברה להגנת הטבע 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 17-0027
ט"ז טבת תשע"ח 03/01/2018 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 17-0026 ב מיום 20/12/2017
1.	1	מסמך מדיניות אבן גבירול דיון בהארכת ותיקון פרסום סעיפים 77 ובסעיף 78 (2)
2.	19	דרך הטייסים 6-8-10 דיון בהתנגדויות
3.	37	דרום גן השוטר דיון בהפקדה
4.	46	רבן גמליאל 17, 19 דיון נוסף
5.	52	בניין לשכת המס דיון בדיווח (2) החלטת מועצה ארצית מיום 14.12.17
6.	67	הגנה על מצוקי חוף הים התיכון, תכנית מתאר ארצית תמא/9/13 א דיון באישור המלצות הצוות
7.	72	דיזינגוף 221-א- תיקון לתכנית תא/3964מח דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת הועדה
8.	76	המאבק על דרך השלום דיון בדיווח (2) החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1274 מיום 11.12.17

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

רחוב אבן גבירול תל אביב



כתובת: החלקות הגובלות ברחוב
מיקום: רחוב אבן גבירול תל אביב
כתובת: החלקות הגובלות ברחוב

שטח התכנית: כ-350 דונם

מתכנן: דני לזר אדריכלים

יזם: עיריית תל אביב – צוות מרכז

בעלות: שונים

מצב השטח בפועל:

רחוב אבן גבירול הינו ערוק מרכזי במרכז העיר, ומהווה "חוט השדרה" ממנו נמתחים רחובות ראשיים ואליו מחוברים מוקדים עירוניים. הרחוב מהווה ציר תנועה חשוב הקושר את מרכז העיר ודרומה עם חלקי העיר הצפוניים, פארק הירקון, הרחוב מרכז סביבו את מוסדות התרבות המרכזיים של העיר: הבימה, היכל התרבות, האופרה, הקאמרי, הנמצאים בקרבתו המיידית וכן אולם צוותא, ובית ציוני אמריקה הממוקמים בקטע המרכזי של הרחוב. בנוסף ממוקמים בו מוסדות ציבור מרכזיים כגון בנין העירייה וכיכר רבין המהווה סמל לאומי להתכנסויות ציבוריות. הרחוב משמש ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בהיותו בעל דופן מסחרית מובהקת ורציפה מבחינת מאפייניה האדריכליים, ותמהיל העסקים המגוון לאורך הרחוב. לאורך הרחוב קיימים פרויקטים הכוללים מגדלים מעל חזית מסחרית/מרכז מסחרי כגון בית אליהו, בית יכין, לונדון מיניסטור, גן העיר ומגדל המאה (השקם), מגדל השופטים ומתחם סומייל אשר טרם התממש. בשל היותו ראשי, עמוס תחבורתית, בעל רמת מטרדים גבוהה (רעש, זיהום אויר, בתי אוכל), עד לתקופה האחרונה לא נחשב הרחוב כמבוקש למגורים ובנייני המגורים שנבנו לאורכו, שימשו כדירות להשכרה או הוסבו למשרדים. רוב הבניינים נמצאים במצב תחזוקתי ירוד. כיום הושלם פרויקט שיפוץ ושיקום תשתיות במפלס הרחוב שמטרתו היתה בין היתר הסדרת המדרכות באופן שישלבו את השימושים השונים של מרחב זה: הולכי רגל, אופניים, הגדרת אזורי ישיבה של בתי אוכל, תחנות אוטובוסים, לוחות מודעות, ספסלים, עצים, תאורה, מתקני אופניים ועוד. הפרוייקט הפך את הרחוב לשוקק חיים לאורך היממה, בעל פוטנציאל להתחדשות ופיתוח.

ממאפייני הרחוב:

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים בגובה 3-5 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה.
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה ללא מרחב פרטי פתוח בתווך שבין המדרכה לבניין.
3. חזיתות רוב המבנים לא חודשה, תחזוקת המבנים ואיכותם אינו הולם את מרכזיות הרחוב.
4. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר המשתנה מדגש על תעסוקה בחלקו הדרומי לדגש מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות.
5. קולונדה מסחרית ייחודית באורכה, רציפותה, איכותה וחיותה. מרחב ציבורי מחודש ומטופח (כביש, מדרכה, ריהוט). אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בחזיתות ובקולונדה אשר נותרו מוזנחות.
6. הרחוב מרכז מגוון פעילויות ברמות שונות ובקני מידה שונים.
7. מוקדי בינוי חריגים לאורך הרחוב מפריס את קצב הרחוב ומייצרים בינוי בסדרי גודל שונים (גן העיר, מגדל המאה, יכין, אליהו, לונדון מיניסטור, סומייל).
8. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים.
9. חלק מהרחוב בעיקר בחלקו הדרומי (משני צדדיו) כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו המחייבת שימור המרקם הקיים מבחינת הפרצלציה, גובה הבניה, והנחיות לעיצוב אדריכלי. בחלקו המרכזי משמש הרחוב כגבול העיר ההיסטורית ואזור "העיר הלבנה". גבול ההכרזה שונה בגדה המערבית (ארלוזורוב) והגדה המזרחית (שד' דוד המלך).
10. הרחוב משמש גבול בין רובע 3 ממערב ורובע 4 ממזרח.

מדיניות קיימת:

1. עיקרי ההתייחסות של תוכנית המתאר לרחוב אבן גבירול:
 - א. הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי, ותחום לתכנון עתידי בהיותו בעל מאפיינים ייחודיים.
 - ב. שמירה על החזית המסחרית והקולונדה.

- ג. פיתוח מוגבר לאורך צירי רק"ל - לאורכו של הרחוב עתיד לעבור קו רכבת קלה (הקו הירוק), אשר עתיד להפגש עם הקו הסגול בארלוזורוב. הקו האדום ממוקם מעט מדרום לקצה הרחוב בקרליבך.
- ד. בניה מרקמית גבוהה המשתלבת במרקם העירוני - גובה הבינוי לאורך הרחוב משני צדדיו מוגדר 8-10 קומות, פרט למתחמי תכנון נקודתיים והמקטע הדרום מזרחי המהווה חלק מהמע"ר.
- ה. הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל.
2. הרחוב אינו נכלל בתחום תכנוני הרובעים היות ומדובר בציר עירוני ייחודי אשר נידרשת לו מדיניות נפרדת, ממנה ניתן יהיה להכין תכנית סטטוטורית.

מצב תכנוני קיים :

- תוכניות מתאר ארציות – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א
- תוכניות כלל עירוניות רלוונטיות : ח, 1, מ, ג, 2710, 2650ב'.
- תוכניות ראשיות – 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.
- תוכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב : 487, 336, 485, 570.
- תוכניות נקודתיות לאורך הרחוב : 935+1762 (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090 (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל).

יעוד הקרקע במגרש הטיפוסי למגורים הינו מגורים א' או ב', וחובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50 מ'. רצועת הקרקע בין קו הרחוב ובין קו הבניה בקומת הקרקע כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב. זכויות הבניה הינן 161%-121, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור.

מצב תכנוני מוצע :

מטרת העבודה :

1. פיתוח חזון להתפתחות הרחוב במרחב העירוני כרחוב המרכזי במרכז העיר וכזירת פעילות עירונית שוקקת.
2. קביעת מדיניות ויצירת ארגז כלים לפיתוח רחוב אבן גבירול ע"י הגברת אינטנסיביות הבינוי והשימושים, ושיפור הבינוי בהתאם לחלקי הרחוב השונים, תוך שמירה על איכויותיו.
3. יישום החלטת הועדה המקומית בתכנית המתאר בתחום אבן גבירול, אשר תהווה בסיס לתכנון סטטוטורי ושתכלול :

- א. הנחיות אורבניות לעיבוי הבניה לאורך הרחוב תוך התחשבות במגבלות בניה כגון תחום הכרזת אונסק"ו והתייחסות לתוואי הרכבת הקלה המתוכננת בתחום המסעה.
- ב. מדיניות שימושים בנוגע לתכליות השונות של מסחר, מגורים, משרדים ומלונאות, פריסת תמהיל השימושים הרצוי ברחוב באופן כללי ובבנין הפרטי.
- ג. התייחסות למרחב הציבורי – תחום הקולונדה והמדרכות.
- ד. מתן הנחיות בכל הנוגע למדיניות העסקים ברחוב בדגש על שמירת התמהיל השימושים הייחודי.

כל האמור לעיל ע"י :

1. ניתוח המצב הסטטוטורי הקיים והמתוכנן.
2. ניתוח אורבני של הבינוי הקיים והמתוכנן של דפנות הרחוב (כולל דפנות כיכר רבין) וסביבתו הקרובה וכן התפלגות השימושים הקיימים כולל מיפוי מיקום משרדים ומגורים.
3. הצגת חלופות בינוי לדפנות הרחוב על מרכיביה השונים (כולל דפנות כיכר רבין) תוך בחינת האפשרויות לעיבוי והתחדשות הבניה ובהתחשב במגבלות תכנוניות כגון הכרזת

אונסק"ו בחלק מהרחוב והתכניות לרכבת הקלה. התייחסות לשימושים המוצעים נושאי תחבורה, חניה, והנושאים הסביבתיים והכלכליים.

תמצית המלצות המדיניות:

א. בינוי

1. חתך הרחוב:
 - ק"ק מסחרית בגוב המירבי של 5.50 מ' ומעליה 6 קומות טיפוסיות, ו-2 קומות עליונות בנסיגה, סה"כ 9 קומות.
 - בתחום ההכרזה (דרמית לכיכר רבין) ק"ק מסחרית +5 קומות וקומת גג בנסיגה, סה"כ 6 קומות וקומה חלקית.
2. שמירה על המרקם העירוני, המקצב של הבניינים, המודול האופייני, האופי וקנה המידה של הרחוב.
3. שמירה על דופן רחוב פעילה וניצול כלל המגרש כולל השמשת המעברים והחצרות האחוריות.
4. מתן הנחיות בינוי למתחמים ייחודיים ברחוב: שיכון פועלי הנמל, מתחם כיכר רבין.
5. מתן הנחיות בינוי לחריגי בנייה קיימים ברחוב: לונדון מיניסטור, גן העיר מבנה מסחרי "השקם".

ב. תמהיל השימושים

1. יצירת תמהיל שימושים מגוון תוך שמירה על איכות חיי תושבי האזור.
2. המלצות לתמהיל השימושים בחתך במבנה טיפוסי –
 - 2.1 קומת קרקע – מחוייבת במסחר לחזית הקדמית, אפשרות לתעסוקה בחזיתות האחוריות.
 - 2.2 קומה ראשונה ומרתפים – כל שימוש מלבד למגורים, יותרו שימושים כגון: הרחבת המסחר, משרדים למקצועות חופשיים, מרפאות, בנקים, בתי ספר להכשרה, פונקציות ציבוריות.
 - 2.3 כל שאר הקומות – יותרו כל השימושים.

ג. הנחיות וכלים מנחים לפעילות המסחרית

- כללי: ההנחיות הבאות הינן במטרה לשמור על תמהיל העסקים העשיר הקיים ברחוב, מניעת כניסת עסקים בעלי חזיתות "עיוורות" הצורכות שטח חזית גדול ובכך מורידות את חיוניות חיי הרחוב וכן וניהול ובקרה של העסקים ברחוב.
1. שמירה על רצף מסחרי לכל אורך הרחוב כולל קולונדה.
 2. יותרו שימושי מסחר בקומת המרתף ובקומה הראשונה מעל קומת המסחר.
 3. רוחב חזית מרבי לכל עסק בקומת קרקע (מלבד בתי אוכל) יהיה עד 12.00 מ'. (3 מודולים של קולונדה).

ד. מרחב הציבורי

1. חיבור רחבות וכיכרות עירוניות לדפנות – תוספת מסחר סביב ובתוך הכיכרות הממוקמות לאורך הרחוב, תוספת בינוי ופעילות ציבורית סביב הכיכרות, יצירת קשר רציף בין הרחבה לבינוי שסביבה.
2. הנחיות לטיפול וחיידוש פנים הקולונדה (עיקרי ההנחיות) –
 - 2.1 שמירה על מקצב אחיד בקולונדה.
 - 2.2 קצב ויחס גובה/עומק/רוחב דומה לקיים היום.
 - 2.3 הסדרת שילוט ותאורה אחידים, יצירת שפת רחוב.
 - 2.4 הסדרת מערכות טכניות ואיסור על תליית מזגנים ללא הסתרה.

ה. חניה

1. לא יותרו כניסות כלי רכב לחניה מרחוב אבן גבירול.
2. לא יותרו חניונים תת קרקעיים אלא אם הכניסות לחניונים ימוקמו ברחובות ניצבים.
3. סימון זיקות הנאה במגרשים פינתיים הכוללים גישה לחניה מרחוב ניצב לרחוב אבן גבירול על מנת לאפשר בעתיד רצף חניונים תת קרקעיים במגרשים סמוכים.

טבלת השוואה

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
			אחוזים	סה"כ זכויות בניה
855,000 מ"ר		190,000 מתוכנית + 340,000 מ"ר סומייל . 530,000 מ"ר	מ"ר	
כ- 350%		121%-161%	אחוזים	זכויות בניה לקומה למגרש טיפוסי
7 (בתוך אזור ההכרזה)	9 (מחוץ לאזור ההכרזה) 6 קומות מעל קולונדה+2 קומות בנסיגה	4	קומות	גובה אופייני
24	30	15	מטר	
ע"פ קווי הבניין		30		תכסית
ללא תוספת מקומות חניה				מקומות חניה

חוו"ד הצוות :

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות עפ"י העקרונת הבאים :

1. בינוי :
 - א. מצפון לכיכר רבין, בשני צידי הרחוב, גובה המבנים יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות בנסיגה. בחלק זה תותר בניה חדשה בלבד עפ"י מסמך מדיניות זה.
 - ב. מדרום לכיכר רבין, באזור ההכרזה, בשני צידי הרחוב, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומת גג בנסיגה .
2. תמהיל השימושים :
 - א. מצפון לכיכר רבין : קומת קרקע מסחרית, קומה 1 ומרתפים מסחר ותעסוקה, וביתר הקומות יותרו מגורים, תעסוקה ומלונאות.
 - ב. מדרום לכיכר רבין : קומת קרקע מסחרית, בקומות עליונות יותרו מגורים תעסוקה ומלונאות.
3. צפיפות יח"ד :

שטח ממוצע יהיה 53 מ"ר ברוטו. שטח מינימלי ליח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר +ממ"ד.
4. חניה :
 - א. לא יותרו חניונים תת קרקעיים, אלא אם הכניסות לחניונים ימוקמו ברחובות הניצבים.
 - ב. לא יותרו כניסות כלי רכב מרחוב אבן גבירול .
 - ג. מוצע לפטור מתשלום לקרן חניה.

5. הוראות עיצוביות :

- א. קולונדה : קומת הקרקע תכלול קולונדה רציפה.
- ב. קומת הקרקע : חובת שימוש מסחרי, ניתן יהיה לשלב שימושי תעסוקה בעורף המגרש. תותר דופן מסחר/תעסוקה בכל חזיתות הבניין בקומת הקרקע, לרבות במעברים בין הבניינים.
- ג. שלביות : יותר מימוש בניה במגרש בודד בכפוף להכנת תכנית בינוי לכלל המבנן.
- ד. מרפסות : יותר מרפסות לכיוון אבן גבירול בעומק שלא יעלה על 1.20 מ'.

6. הוראות בנושא השימוש המסחרי :

- א. אורך החזית המסחרית של בית העסק לא יעלה על 12 מ' (3 מודולים), עבור בתי אוכל ניתן יהיה לבחון הגדלה באורך החזית.
- ב. תמהיל העסקים ברחוב ייבחן מעת לעת, על מנת לאזן את אופי המסחר ולאפשר את מגוון בתי עסק המאפיין את הרחוב כיום.
- ג. עסקים אשר אינם כוללים דופן לרחוב כגון מרכולים, בנקים, מועדונים הפועלים בשעות הלילה יהיו באישור הוועדה המקומית, תוך הגבלת אורך החזית.
- ד. היתרי בניה יכללו פרוט אופן תחזוקת העסקים לרבות בתי אוכל.
- ה. הכניסות לקומות העליונות ימוקמו בחזית הצדדית ככל שניתן על מנת לאפשר רצף מסחרי בחזית הפונה לרחוב.

בישיבתה מספר 0027-12/ב' מיום 07/11/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסבורג : אנו מציגים מסמך מדיניות להתחדשות רחוב אבן גבירול. הרחוב נמצא בתוואי הרכבת הקלה, מה שמחייב חשיבה על עתידו. מטרת העבודה היא למעשה יצירה של חתך בינוי חדש, הרחוב עבר שיפוץ ושיקום תשתיות.

אדריכל דני לזר : (מקרין מצגת של התכנית). רח' אבן גבירול הוא הרחוב המשמעותי ביותר בתל אביב. הרחוב תוכנן ברובו בשנות ה-50, והיום הבניינים כבר התבלו והחזיתות לא נראות כפי שנראו פעם. אנחנו מציעים מהירקון עד כיכר רבין חתך של 7 קומות ועוד 2 בנסיגה לצד אבן גבירול, ו-3 קומות לכיוון הרחוק מאבן גבירול. תכנית המרקמים מציעה לרחובות כמו דיזנגוף ובן יהודה 6.5-7 קומות. מה שאנחנו מציעים מהירקון עד כיכר רבין, זה החתך המוצג.

אורלי אראל : אנו מציעים שמצפון לכיכר רבין משני צידי הרחוב, הבינוי יהיה 9 קומות, 7+2 בנסיגה, ומדרום לו 6 קומות+2 בנסיגה. באיזור ההכרזה אי אפשר לעשות 2 קומות נוספות מעל אותן 7, ההכרזה מגיעה עד ארלוזורוב.

פאר ויסנר : למה כאן בפינה ההכרזה לא רלוונטית?

גילה גינסבורג : בגלל קנה המידה.

פאר ויסנר : או שההכרזה תופסת או שהיא לא תופסת. אני מציע תוספת של 9 קומות לאורך כל הרחוב.

עודד גבולי (מהנדס העיר): ההמלצה שלנו היתה הרבה יותר מרחיקת לכת, ואישרתם את זה במתאר. בנוגע למה שפאר אמר, אני מסכים איתו. נושא הסימטריות ברחוב הוא חשוב מאוד. יש להתייחס לזה באופן, שאם אפשר לשכנע באונסקו שזה מקרה יוצא דופן כי זה רחוב יוצא דופן, אז אפשר לעשות את זה. אם לא, אז לא.

ארנון גלעדי : העלינו פה בניינים כאלה כבר. דין אחד כדין כולם. אם כבר באיזור אחד עשית סימטריה, תמשיך בזה.

פאר ויסנר : אני מבקש להביא את עניין ההכרזה והשינויים הרצויים פה ובקרליבך בישיבה אחרת.

אביגדור פרויד : יש לי שתי הערות. מבחינה כלכלית, אני מציע לכם לבדוק שב-7 קומות אין תחשיב כלכלי רווחי, שזה עוזר לאלה שלא אוהבים את 7 הקומות בחלק הדרומי. אני מציע להושיב צוות כלכלי לבדוק שגם ב-9 קומות, אין לזה הצדקה כלכלית. שנית, הקומות האלה נסגרות על ידי אנשים פרטיים וללא רשות. אם היו יותר קומות לחזור למשל באבן גבירול לחדרי יציאות וגגות כפי שהיו פעם. אחרת המקומות האלה רק הולכים ונסגרים.

אורלי אראל : אנחנו לא מתכננים מתוך פחד או חשש שיסגרו או לא. אנחנו מתכננים מתוך מחשבה על העיר, ואם למישהו יש עבירות בנייה, יש למצות מולו את הדין. בדיון הקודם על תמ"א 38 דנה הציגה אידן זה כן כלכלי לקחת בניין של 4 קומות ולבנות על הריסותיו בניין של 6 קומות. במקרה שלפנינו נעשתה עבודה כלכלית נרחבת, וזה נראה כמשתלם. אנחנו עושים את כל זה לאחר שנעשתה כבר בדיקה כלכלית.

פאר ויסנר : אני חושב שאפשר לתת לקבוצות סטודנטים להריץ תכניות על אבן גבירול במתכונת החדשה, ואני יכול לספר על פרויקט באוסטריה שהיה מעבר מעל הבניינים. אפשר ממש לייצר רחוב למעלה, דירות לסטודנטים בחלקים העליונים. לדעתי אם בלוק אחד יופיע בצורה אחרת זה יוסיף המון יופי לאיזור.

הועדה מחליטה :

לאשר את מסמך המדיניות כמפורט לעיל למעט השינויים כדלהלן :
 גובה הבינוי : במגרשים שאינם כלולים בתחום ההכרזה, גובה המבנים יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות בנסיגה. בחלק זה תותר בניה חדשה בלבד עפ"י מסמך מדיניות זה.
 במגרשים בתחום אזור ההכרזה, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומת גג בנסיגה.

כל זאת במקביל להגשת בקשה לאונסק"ו לאפשר הגבהת הבנייה בקטע הרחוב שבתחום ההכרזה. במידה ויתקבל אישור לכך, גובה הבינוי יהיה 9 קומות באופן גורף לכל אורך הרחוב בבניה חדשה בלבד ובהתאם לתמהיל השמושים לבינוי זה כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס, פאר ויסנר, אהרון מדואל, אסף זמיר, ארנון גלעדי ובנימין בביוף.

דיון בוועדה המקומית – 1.10.14 **החלטה על הגשת עתירה – אבן גבירול 99**

מצב קיים : עסקינן בבנין ברחוב אבן גבירול 99, בן 4 קומות מעל קומת מרתף, על פי היתר משנת 1950.

בקשה להיתר 10-0661 :

ביום 22.4.2010 הוגשה בקשה להיתר לתוספת של קומה וחצי לפי תמ"א 38, ואשר נדחתה על ידי הועדה המקומית בגין חריגה מקווי בנין, נושאים עיצוביים ובעייתיות בניוד הזכויות.
 על החלטת ועדת הערר, הוגש **ערר 5477/10**, בעטיו אושרה הבקשה להיתר ביום 28.9.2011. חרף הארכת תוקף החלטת ועדת הערר, לא הוצא היתר.

בקשה להיתר 13-1159 :

ביום 18.6.13, לאחר אישור תיקון 3 לתמ"א 38, הוגשה בקשה להיתר 13-1159 לתוספת 2 קומות וקומת גג עליונה מכוח תמ"א 38.
ביום 2.10.2013 דחתה הועדה המקומית את הבקשה להיתר שכן זו אינה מאשרת תוספת מעבר לקומה הנוספת שאושרה בבקשה הקודמת להיתר.

ערר 5573/13

גם על החלטה זו הוגש ערר 5573/13 שבעיקרו תוקף את יכולתה של הועדה המקומית לדחות בקשה להיתר מכוח מסמך המדיניות.

עמדת הועדה המקומית בערר

הועדה המקומית טענה כי היות ותוקפם של ייפוי הכח מכוחם מוגשת הבקשה הינם נושא לדיון משפטי בת"א 414110-10-13 אשר הוגש על ידי העוררת, הרי שיש להפעיל את הלכת הלך אייזן ולהימנע מלדון בערר זה.

עוד הודגשו בהרחבה היותן של הזכויות לפי התמ"א זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות, איכויות התכנוניות והאדריכליות המיוחדות של רחוב אבן גבירול, היתרון שבהריסה ובניה מחדש ברחוב זה, המאופיין בקולונדות ייחודיות מול תוספת לבנין קיים ועוד.

לב החלטת ועדת הערר מיום 14.8.2014 קבעה כלהלן:

1. **סעיף 22 לתמ"א, המאפשר שלא לאשר את מלוא הזכויות לפי התמ"א משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, וכישר נשיאה של תשתיות במגרש, מגביל את הסיבות בעטיין ניתן לא לאשר את מלוא הזכויות לפי תמ"א 38.**

2. **שלילת זכות לקומה על מנת לעודד הריסה ובניה מחדש, אינה "שיקול תכנוני" אליו מכוון סעיף 22.**

3. **השאלה באיזו שיטת חיזוק לבחור, חיזוק הבנין הקיים או הריסת הבנין והקמתו מחדש מושפעת ממשנתנים רבים - תכנוניים, קנייניים וכלכליים.**

4. **בנוסף לאמור לעיל, המטרה אליה שואפת הועדה המקומית, של הריסת בניינים קיימים והקמתם מחדש, קשה למימוש כאשר מדובר ברחוב אבן גבירול, נוכח העובדה כי החלק הארי של הבתים המשותפים בנויים בקיר אפס. הדבר דורש שיתוף פעולה שקשה להשיגו.**

5. **לפיכך, מדיניות הועדה המקומית המעוניינת לתמרץ את הריסת הבניינים הקיימים על פי חיזוקם, לא תשיג לדעתנו את המטרה, ובמקרים רבים אף תמנע חיזוק הבניין בשל כך בשל כך כי מתן זכויות בניה חלקיות בלבד אינו כדאי מבחינה כלכלית, ואנו דוחים את מדיניות הועדה השוללת תוספת קומה.**

6. **לנוכח העובדה כי הועדה המקומית לא דנה בבקשה וקיימים רכיבים אדריכליים הדורשים תשומת לב מיוחדת לאור הקולונדה בחזית הרחוב, חזר הדיון לועדה המקומית.**

הועדה המקומית נדרשת לקבל החלטה האם להגיש עתירה על החלטה זו, שיש לה השלכות מרחיקות לכת לגבי החזון והעתיד של רחוב אבן גבירול.

בישיבתה מספר 0023-14ב' מיום 01/10/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הנושא הוצג על ידי עו"ד לירון רותם מהשירות המשפטי.

הועדה מחליטה:

הועדה המקומית מחליטה להגיש עתירה מינהלית על החלטת ועדת הערר מיום 14.8.2014.

משתתפים: דורון ספיר, ניר סבליה, יהודה המאירי, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי ומיכאל גיצין.

דיון נוסף: פרסום בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ברחוב אבן גבירול לפי סעיפים 77-78 בחוק.

רקע לדיון:

- א. מסמך מדיניות אבן גבירול אושר בוועדה בישיבה מספר 12-0027 ב' מיום 07/11/2012 (החלטה מספר 5).
- ב. בדיון שנערך ב-18.12.14, ניתן פסק דין הדוחה את עת"מ 14-10-39846, שהגישה הוועדה המקומית, ואישר את החלטת ועדת הערר, המאפשרת תוספת בניה של 2.5 קומות בחיזוק מבנה באמצעות תוספת בניה מכוח תמ"א 38
- ג. בנסיבות אלו, הומלץ על ידי השירות המשפטי להאיץ את ההליכים בהתאם לסעיף בהתאם לסעיף 24 לתמ"א, ולהכין הודעות לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.

חות דעת הצוות:

לפרסם הודעה מכוח סעיפים 77 ו-78 בסמכות מחוזית לחוק התכנון והבניה כלהלן:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת מספר תא/מק/9027 תכנית רחוב אבן גבירול.

ניתנת בזאת הודעה, בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "**החוק**"), כי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו החליטה על הכנת תכנית מספר תא/מק/9027 – תכנית רחוב אבן גבירול

מיקום התכנית:
ישוב: תל אביב – יפו

גבולות התכנית: החלקות הגובלות בתוואי רחוב אבן גבירול. בדרום- רחובות מרמורק, לסקוב

מטרת התכנית והמצב המוצע

מצב השטח בפועל:

רחוב אבן גבירול הינו עורק מרכזי בעיר, ומהווה "חוט השדרה עירוני" בין 2 רובעי מרכז העיר, החוצה רחובות ראשיים רוחביים ומחובר עם מוקדים עירוניים. הרחוב מהווה ציר תנועה חשוב הקושר את מרכז העיר ודרומה עם חלקי העיר הצפוניים.

בנוסף משמש הרחוב כציר הולכי רגל ורוכבי אופניים שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בהיותו בעל דופן מסחרית מובהקת ורציפה מבחינת מאפייניה האדריכליים, ותמהיל העסקים המגוון לאורך הרחוב.

הרחוב מאופיין בבניה למגורים בגובה 3-5 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה, וכן, קולונדה איכותית המהווה מרכיב תכנוני – עיצובי מרכזי ברחוב.

מטרת התכנית:

1. הטמעת המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
2. קביעת הוראות בניה לעידוד התחדשות המבנים תוך הגדלת נפח הבניה ברחוב לבניה מרקמית גבוהה, הנחיות לערוב שימושים לרבות קומת קרקע מסחרית, תוספת שימושים לתעסוקה מלונאות

ושימושים ציבוריים, הגדלת צפיפות יח"ד, קביעת הוראות עיצוביות ברחוב לרבות הקולונדה ואופי מעטפת הבניין.

3. הגדרת זכויות ונפחי בניה כוללים וביטול תכניות לתוספות בניה שאושרו לאורך השנים(מ' ג' ס', כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע והפרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה העירוני.

תנאים למתן היתרים לפי סעיף 78 לחוק:

1. גובה הבינוי

בניה חדשה:

1.1 גובה הבינוי גובה המבנים במגרשים הנמצאים מחוץ לתחום הכרזת אונסקו (מצפון לרחוב ארלוזורוב בצד המערבי של הרחוב, מצפון לשד' דוד המלך בצידו המזרחי של הרחוב), יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות חלקיות. (לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר לגובה זה).

1.2 גובה המבנים במגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, יהיה עד 7 קומות, מהם הקומה העליונה חלקית.

1.3 גובה מירבי בקומת הקרקע- 5.5 מ', גובה מינימאלי 4.5 מ'.

1.4 קומות מרתף בהתאם לתוכניות התקפות.

1.5 במקרה של איחוד חלקות עם חלקה הפונה לאבן גבירול וכזו שאינה פונה לאבן גבירול, גובה הבינוי בחלקה שאינה פונה לאבן גבירול יהיה ע"פ התכנית התקפה למגרש זה.

1.6 במגרשי פינה - גובה וחתך הבינוי לרחוב הניצב יהיה זהה לגובה וחתך הבינוי באבן גבירול.

במקרים בהם עומק המגרש גדול מ-20 מ', גובה וחתך הבינוי לרחוב הניצב יהיה זהה לגובה וחתך הבינוי באבן גבירול לאורך 15 מ' (20מ' במקרה של פינת רחוב ראשי) אשר יימדדו מהצטלבות קווי הבניין בפינה. מעבר לכך על פי תכנית רובעים סמוכה.

תוספת על בניין קיים:

תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית בהיקף שלא יעלה על 65%, ובכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית, 2 מ' לאחור, הקטן ביניהם, וזאת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתוספת על בניינים קיימים ברובעים 3,4 וכן בתכנית הרובעים אשר אושרה למתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית.

2. קווי בניין

2.1 קדמי (לאבן גבירול או לרחוב ניצב לו במקרה של בניין פינת)- עפ"י התכנית התקפה. שינוי בקו הבניין הקדמי יהווה סטיה ניכרת.

2.1.1 קומות 8-9 בנסיגה של 3 מ' מחזית קדמית. (באזור ההכרזה הנסיגה תהיה בקומה 7 בלבד).

2.1.2 בקומת הקרקע לאורך אבן גבירול יחוייב מעבר חופשי לציבור בקולונדה בעומק של לפחות 4 מ' מקו הבניין.

2.2 צידי -

2.2.1 בתחום הכרזת אונסקו - 3 מ', מחוץ לתחום ההכרזה -4 מ'.

2.2.2 יותר קו בניין 0 אפס בכל הקומות בבניה בקיר משותף.

2.3 אחורי

- 2.3.1 קו בניין ממוצע של 5 מ'. יותר קו בניין 4 מ' לאורך 50% מהחזית ובלבד שקו הבניין לאורך 50% הנותרים לא יפחתו מ-6 מ'.
- 2.3.2 קומה 9 בנסיגה 2 מ' מהקומות התחתונות.

2.4 זיקות הנאה

- 2.4.1 ברחוב אבן גבירול תסומן זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה.
- 2.4.2 בקומות המרתף תסומן זיקת הנאה ברחוב 7 מ' מקו המגרש לטובת חיבור עתידי בין המרתפים.

3. תמהיל שימושים

- 3.1 קומת מרתף: מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלונאות.
- 3.2 בקומות הקרקע כולל גלריה: מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלונאות.
- בחזית לרחוב אבן גבירול תחויב חזית מסחרית. בבניינים פינתיים שימושי המסחר יחויבו גם כלפי הרחוב הניצב.
- 3.3 קומה ראשונה במגרשים שאינם בתחום הכרזת אונסק"ו יותרו מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלונאות. במגרשים שבתחום ההכרזה יותר שימוש מגורים גם בקומה ראשונה.
- 3.4 בשאר הקומות: מגורים, מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלונאות.

4. הנחיות עיצוב לבינוי

- כללי: תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע.
- 4.1 מקצב בניינים- כל מבנה יבנה על זוג או שלישיית מגרשים.
- 4.2 עיצוב החזית הראשית
- 4.2.1 יש לתת ביטוי בחזית לחלוקה למגרשים ולגריד הנובע ממקצב הקולונדה ומפלסי הקומות.
- 4.2.2 שטח הזיגוג לא יעלה על 80% מסך שטח החזית.
- 4.2.3 לא תותר סגירת תריסי פלסטיק ותריסי גלילה לחזית אבן גבירול.
- 4.3 מרפסות
- 4.3.1 תותר הבלטת מרפסות לרחוב ראשי מעבר לקו בניין בעומק שלא יעלה על 1.2 מ' ובגובה שלא יפחת מ-7 מ' מהרחוב.
- 4.3.2 יותרו מרפסות לחזית אחורית.
- 4.4 לא תותר תליית מערכות טכניות, צנרת, מזגנים וכו' על חזיתות הבניין.
- 4.5 תועדף הקמת ממ"קים במקום ממ"דים, בכל מקרה לא יופנו ממ"דים/ ממ"קים לחזית הראשית.
- 4.6 גגות – לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר לקומות המותרות בסעיף 1. מערכות טכניות ירוכזו ככל הניתן על הגג העליון ויוסתרו.
- 4.7 פיתוח המגרש וטיפול במרווחים הצדדיים והאחוריים-

- 4.7.1 לא תותר בניית גדרות בין המגרשים הכלולים במבנן בחצרות האחוריות.
- 4.7.2 המרווח בין המבנים (חזית צדדית) יפותח ככל הניתן כהרחבה של המרחב הציבורי ברחוב.
- 4.7.3 אשפה- יינתן פתרון כולל למבנן.

5. איחוד חלקות –

- 5.1 איחוד חלקות יותר בתנאי ששטח המגרש לאחר האיחוד לא יעלה על 2.5 דונם.
- 5.2 לאורך אבן גבירול איחוד החלקות מוגבל ל-3 מקסימום. אורך מבנן לא יעלה על 3 מגרשים ולא ירד מ-2 מגרשים. בכל מקרה לא תותר חזית שאורכה עולה על 65 מ'.

6. צפיפות יח"ד

- 6.1 שטח ממוצע לדירה מינימאלי יהיה 53 מ"ר. שטח מינימלי ליח"ד בבניין יהיה 35 מ"ר +ממ"ד.

7. קולונדה ומרחב ציבורי

- 7.1 קומת הקרקע תכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד. הקולונדה תהיה המשכית גם לרחובות ניצבים ראשיים וסביב כיכרות (מילאנו, קסטל, קצה הרחוב הדרומי במפגש עם יהודה הלוי).
- 7.2 עומק הקולונדה המינימאלי- 4 מ'. מרחק בין עמודים 3.5-5.5 מ'. גובה קולונדה בהתאמה לקיים.
- 7.3 מימדי עמודי הקולונדה- שטח עמוד לא יעלה על 0.25 מ"ר, לא יותר עמוד הרחב מ- 40 ס"מ לכיוון הרחוב הראשי.

8. הוראות לקומה המסחרית

- 8.1 אורך החזית המסחרית של בית העסק לאבן גבירול לא יעלה על 12 מ' (3 מודולים של קולונדה נוכחית), עבור בתי אוכל בהם ידרש שטח נוסף, מהנדס העיר יוכל לבחון הגדלה באורך החזית.
- 8.2 היתרי בניה הכוללים בתי אוכל יחויבו בפרוט אופן התחזוקה ובפתרון עבור מטרדים מבית ריחות, פינוי אשפה, רעש וכו'.
- 8.3 הכניסות לקומות העליונות ימוקמו בחזית הצדדית ככל שניתן על מנת לאפשר רצף מסחרי בחזית הפונה לרחוב.
- 8.4 לא יותרו חדרי אשפה בחזית/ות הקדמיות.
- 8.5 השילוט בחזית המסחרית יהיה אחיד במיקומו וגודלו (עפ"י הנחיות אדריכל העיר)

9. תנועה וחנייה

- 9.1 לא תותר כניסת כלי רכב לחניונים מאבן גבירול אלא מרחובות ניצבים או מקבילים בלבד.

9.2 יותר חיבור בין מרתפי המגרשים לכדי יצירת חניון משותף. בהתאם לכך, במגרשים בהם מתאפשרת כניסת כלי רכב מרחוב ניצב לאבן גבירול, תסומן זיקת הנאה בתחום המרתף למעבר כלי רכב.

10. שלביות

- 10.1 תנאי לקידום תכניות /או הוצאת היתר בניה למגרש יהיה אישור תכנית בינוי לכלל המבנן (הבנוי בקיר משותף) ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הבינוי תכלול תכנית קומת קרקע +פיתוח, קומה טיפוסית וקומת גג, חזיתות וחתכים.
- 10.2 תכנית הבינוי תחייב את שכנים הבנויים בקיר משותף לגבי מימדי הקולונדה וקו הבניין הקדמי.
- 10.3 היה ומצא לנכון מהנדס העיר או מי מטעמו, תורחב תכנית הבינוי למגרשים התחומים בין רחובות או לקטע הרלוונטי שיימצא לנכון.
- 10.4 בכפוף לחו"ד מה"ע, תותר הוצאת היתר בניה עצמאי לחלקה בודדת הבנויה בקיר משותף.
11. הוראות למתחם שיכון פועלי הנמל(המבנים הניצבים לרחוב אבן גבירול בגדה המזרחית מצפון לרחוב פנקס עד לפארק הירקון) יהיו בהתאם להוראות המפורטות.
12. תכניות לתוספת בניה חריגה מסביבתה ייבחנו בנפרד.

בישיבתה מספר 0031-14ב' מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: אנחנו רוצים לקדם תוכנית לרח' אבן גבירול. אשרתם בועדה המקומית מסמך מדיניות לאבן גבירול שהוטמע בתוכנית המתאר ואחד הדברים הבולטים שבאבן גבירול בהתאם למרכז כל העיר אנחנו רוצים לעודד הריסה ובניה מחדש. ולכן תוספת בניה מקבלת קומה וקומת גג חלקית לעומת הריסה ובניה מחדש. באבן גבירול נכון לעלות בגובה – מדובר ב- 9 קומות ובאזור ההכרזה -7 קומות, כדי לתמרץ הריסה ובניה מחדש, וזאת ע"פ מסמך המדיניות של אבן גבירול ותכנית המתאר. דורון ספיר: הועדה גיבתה את נושא תוספת הבניה בשלושה אופנים: תוכנית הרבעים, תוכנית המתאר מסמך מדיניות אבן גבירול. אורלי אראל: תוכנית המתאר הטמיעה את מסמך המדיניות של אבן גבירול. שמואל גפן: ברחובות מרכזים נותנים 2.5 קומות. אורלי אראל: רק בבניה חדשה לא בתוספת. שמואל גפן: כן בתוספת. לריסה קופמן: רק במקרים בהם לא נוצל בסיס הזכויות. בכל מקרה מדובר בתוספת של קומה וחצי מעל הזכויות התקפות והדבר תואם את התמ"א. הרב נתן אלנטון: האם השופט טעה והחליט משהו בלתי חוקי? הראלה אברהם אוזן: הטיעון בנושא תוכנית המתאר לא נטען על ידינו, לא בועדת ערר ולא בבית המשפט. בית המשפט קיבל את עמדת ועדת הערר, שלא ניתן לדחות את הבקשה אך ורק מפני שיש מדיניות תכנונית בעניין. בית המשפט התעלם מהטענה שלנו כמו גם ועדת הערר לעניין הנימוקים התכנוניים העומדים בבסיס המדיניות. הועדה המקומית דנה בבקשה להיתר בסיבוב הראשון היא דחתה אותה מכיוון שהיא לא תואמת את המדיניות של אבן גבירול. אולם הועדה המקומית הצביעה בפני בית המשפט על הנימוקים התכנוניים שעומדים במדיניות הזו שלטעמנו כנסיים לגדר סעיף 22. הרב נתן אל נתן: מדובר בסעיפים 22 או 23. הראלה אברהם אוזן: מדובר על סעיף 22 ואנחנו ערים לכך שהמדיניות הזו תצטרך לקבל ביטוי בתוכניות ומלכתחילה היתה בכוונתנו להכין תוכנית לאבן גבירול. יהודה המאירי: האם 9 קומות הוא כלכלי? אורלי אראל: הוכחנו מעל כל ספק שהדבר כלכלי. דורון ספיר: השאלה לא רלוונטית ובשום מקום לא נאמר שתמ"א 38 צריך לממן חיזוק רכוש הפרטי.

הרב נתן אלנתן: חיזוק הבנינים והתחדשות אבן גבירול הם חשובים. אולם כשמדובר בעסק לדוגמא, העסק יעדיף לא לשפץ מאשר להפסיד את העסק ואת המוניטין שהוא רכש. אורלי אראל: יש לנו שני מקרים באבן גבירול כמו בית תהל ואבן גבירול 144 שיש שם הריסה ובניה מחדש, כולל עסקים קיימים.

לריסה קופמן: החזות של אבן גבירול חשובה, יחד עם זאת המדרכה היא שטח המריבה של כולם. הדרך הנכונה לעודד התחדשות וליצור חזית חדשה היא הריסה ובניה מחדש הדרך הנכונה לעודד התחדשות בעיניי היא לא לתת תוספת כי כך הבנין נשאר עם החוליים שלו, אלא לעשות הריסה ובניה מחדש. דורון ספיר: תעבור שם מערכת הסעת המונים.

ראובן לדיאנסקי: תהיה יציבות בכל מה שקשור לבקשות להיתרים לחידוש עירוני לבנית מגורים. יחד עם זאת אני משער שישנם כל מיני מגבלות שיקשו על העסקים. שאלתי האם נעשה שיתוף ציבור של אבן גבירול האם ישבתם עם עסקים או הציבור שגר באבן גבירול.

אראל אורלי: לא הגשנו עדיין תוכנית, אם תאשרו לנו את הפרסום נגיש תוכנית ואז נשב עם הציבור. ספיר דורון: לא הגשנו תוכנית. אישרנו את מדיניות אבן גבירול גם בתוכנית הרובעים ובמסמך המדיניות ובתוכנית המתאר. הכוונה היתה לעשות תוכנית שתעגן זאת במסגרת תב"ע. בעקבות פס"ד העלול לפגוע בייזום המדיניות שאושר כאן בועדה.

לכן מונחת הצעה לקבוע תנאים ע"פ 77-78. להודיע על הכנת תוכנית ומתוקף כך יקבעו התנאים לפי 78, והתוכנית תגיע לאישור בועדה. אנחנו רוצים לקבוע כללים על פיהם נאשר או לא נאשר היתרים וזאת ע"פ התב"ע.

ראובן לדיאנסקי: מדוע לא לשבת עם הציבור לפני פרסום 77-78.

אורלי אראל: ועדת ערר אמרה אי אפשר להסתמך על מסמך מדיניות הוא לא מספיק אתם צריכים לבוא עם תוכנית, ולכן אנחנו רוצים לפרסם 77-78.

דורון ספיר: זהו הליך סטטוטורי שבסופו של דבר יביא להגשת תוכנית. לדיאנסקי ראובן: בטרם גיבוש התכנון לרחוב ישותפו ועד הסוחרים וכל מי שהוא בעל ענין. דורון ספיר: כן.

אביגדור פרויד: אם היו מכריזים על אבן גבירול כשטח מועדף לא היתה בעיה. 6.5 קומות ו-8.5 קומות זהו לא מצב מועדף. 12 קומות הוא מצב מועדף גם מבחינה תכנונית וכלכלית. אם לא תהינה 12 קומות למעט מגרשים בודדים כמו אנטוקולסקי שאין בעיית דיירים. מי יבנה 6 קומות ועוד קומה חלקית? להזכירם הצד הדרומי הוא בעייתי בגלל אונסקו.

יהודה המאירי: הערה לגבי הבטחון יש בעיה רצינית להערכות לשעת חירום אין חלופות לממ"דים ולא לממ"קים אם לא יעשו פינוי בינוי.

עודד גבולי: חלק מהפטרונות הם לייצב דרך חדרי מדרגות.

הראלה אברהם אוזן: יש לציין כי מאחר ומדובר בתוכנית בסמכות בועדה מחוזית אזי מדובר על פרסום 77-78 עם המלצה לועדה המחוזית.

הרב אלנתן: האם צריך לעשות פרסום כמו שתמ"א 38 קבעה?

הראלה אברהם אוזן: לא. ברגע שזו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית הסעיף לא חל על תוכנית בסמכות ועדה מחוזית רק על מקומית.

הרב נתן אלנתן: אתם עושים הליך היום לפי סעיף 23 ולא לפי סעיף 22 תמ"א 38.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו מכינים תוכנית בסמכות ועדה מחוזית ונותנים המלצה לועדה המחוזית. הרב נתן אל נתן: סעיף 23 קובע שאם עושים תוכנית שהיא מטמיעה עניינים של תמ"א 38 חייבים לעשות פרסום של 77-78 משופר גם לדון גם לפרסם וגם לשמוע התנגדויות.

הראלה אברהם אוזן: סעיף 24 מתייחס לועדה מקומית ולעדת הערר. הסעיף לא מדבר על תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. כלומר שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית בין יתר המטרות שלה זו תהיה תוכנית לפי סעיף 23 בתמ"א אבל היא לא תצטרך לעבור את התהליך לפי סעיף 24 בתמ"א. כיוון שסעיף 24 מדבר על ועדה מקומית ועל ועדת ערר.

דורון ספיר: התוכנית תקודם ותופקד לפי החוק לא לפי 23 ולא 22.

הרב נתן אלנתן: מכיוון שיש בתוכנית הזו מרכיבים מקומיים וגם מחוזיים מה שיש תוספת זכויות לא צריך פרסום, אולם אותם מרכיבים שמפחיתים זכויות חייבים לפרסם.

דורון ספיר: אנחנו לא מפחיתים זכויות.

ראובן לדיאנסקי: בתמהיל השימושים מצויין כי מותר הכל מסחר תעסוקה מלונאות ובקומה הראשונה פרט לאזור של הכרזת אונסקו. למה לא להכיל בכל המגרשים ולא לא רק בשטח ההכרזה מגורים בשטח ההכרזה למה להגביל. למה לא לאפשר מגורים בקומה הראשונה.

אורלי אראל: במדיניות של אבן גבירול אחד הנושאים הוא עירוב שימושים ולכן אתה נותן זכויות בקומה מעל הקומה המסחרית כדי לחזק את עירוב השימושים.

ראובן לדיאנסקי: תוסיפי אפשרות מגורים.

אורלי אראל: מקבלת נתקן בהתאם.

ראובן לדיאנסקי : לגבי אורך החזית של בתי העסק שמגבילים ל-12 מ' ל3 חנויות מגבילים רק לבתי אוכל למה לא מרפאה.
לריסה קופמן : אנחנו רוצים שהרחוב יהיה מלווה מסחר ולהימנע מחזיתות שוממות של בנקים מרכולים וכד'.

הצבעה:

הרב נתן אלנתן : הצעה נגדית – להוריד את המגבלה של 2.5 קומות בתוספת בניה.
דורון ספיר : מציע לאפשר את פרסום 78,77 עפ"י חוות הצוות, ומהנדס העיר יביא תוכנית תוך שנה לאישור הועדה במידה ותוך שנה התוכנית לא תובא לועדה הנושא יובא לדיון בועדה ונחליט לגבי ההמשך.

גילה גינסברג : תיקון תמהיל בקומה ראשונה.

מי בעד ההצעה של דורון : דורון ספיר, יהודה המאירי, מיכאל גיציין, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי.
בעד הרב נתן אל נתן : הרב נתן אל נתן, ושמואל גפן.

הועדה מחליטה:

ברוב של 5 חברי ועדה מול 2 חברי ועדה, הוחלט להמליץ לועדה המחוזית על פרסום בדבר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים לפי סעיפים 78,77 לחוק. הועדה מורה לצוות המקצועי להציג את התוכנית בפני הועדה בתוך שנה או לחילופין לדווח על התקדמות התוכנית. בנוסף יש לשנות את סעיף 3.3 בתנאים לפי סעיף 78 כמפורט לעיל בדרפט, ולהתיר שימוש מגורים בקומה הראשונה בכל המבנים.

משתתפים : דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, הרב נתן אל נתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיכאל גיציין ושמואל גפן.

דיון נוסף: פרסום בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ברחוב אבן גבירול לפי סעיפים 77-78 בחוק.



מטרת הדיון: הארכת תוקף לפרסום 77-78 לרחוב אבן גבירול ותיקון הפרסום למתחמי השיכונים בצפון רחוב אבן גבירול הממוקמים בין רחובות אבן גבירול, בני דן, מרים החשמונאית ורחוב חוני המעגל.

רקע:

מסמך מדיניות אבן גבירול כולל הוראות להתחדשות המבנים ברחוב, בדגש על המבנים האופייניים לרחוב הכוללים 2 או 3 מבנים הבנויים בקיר משותף עם קומת קרקע מסחרית וקולונדה.

פרסום 77-78 שאושר בוועדה המחוזית בתאריך 23.2.15, שנערך עפ"י מסמך המדיניות כאמור, לא כלל התייחסות פרטנית למבני השיכון בצפון רחוב אבן גבירול שהינם בעלי מאפיינים שונים, כגון העמדה ניצבת לרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית, חצרות משותפות, הפניית חזית צידית צרה ללא מסחר לרחוב אבן גבירול ועוד.

תאור כללי של המתחמים: מתחם שיכון פועלי הנמל כולל 7 מגרשים מדרום לכיכר מילאנו, (אבן גבירול 170-182), ו-5 מגרשים מצפון לה (אבן גבירול 184-192). כמו כן הפורטל המתוכנן ליציאת הרק"ל מתת הקרקע אל מעל פני הקרקע, ממוקם בתחום הדרך הגובל במתחם המגרשים הדרומי. לאור זאת והיות ומדובר במתחמים בעלי מאפיינים אדריכליים משותפים, נידרשת ראייה תיכנונית כוללת, אשר תביא בחשבון את הנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות בינוי לחזית לרחוב אבן גבירול הכוללת קומת קרקע מסחרית וקולונדה ברצף עם הרחוב הקיים.
2. שמירה על מרווחים נאותים בין הבניינים כולל החצרות המשותפות
3. תכנון כניסות משותפות לחניה על מנת להימנע מריבוי כניסות ברחוב מרים החשמונאית

4. תאום עם התכנון המפורט של הרק"ל המצריך הפקעות לצורך שמירת רצף שביל האופניים ומדרכות.
5. קביעת הוראות לזכויות בניה לבניה חדשה- מס' קומות, קווי בניין, צפיפות וכיו"ב.
6. קביעת הוראות בנוגע להקצאת שטחי ציבור בנויים, זיקות הנאה, ועירוב שימושים בהתאם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות של אבן גבירול.
7. קביעת הוראות להסדרת המפלסים הנידרשת על מנת לשפר את הרצף בין רחוב אבן גבירול לפארק הירקון.

מצב תכנוני במתחמי השיכונים :

1. במתחם הדרומי, מקודמת תכנית עצמאית ע"י יזם, אשר תוצג בפני הוועדה בחודשים הקרובים. התכנית כוללת הוראות בינוי, קביעת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור בנויים, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל, והפקעה לייעוד דרך ברחוב אבן גבירול. הוראות הבינוי יכללו יצירת אגף לרחוב אבן גבירול ומרים החשמונאית, בהתאמה למדיניות רחוב אבן גבירול .
2. המתחם הצפוני אשר לא קודמה בו תכנית עד כה, יקודם במסגרת התכנית הכוללת לרחוב.
3. יערך שיתוף ציבור לפני הדיונים בוועדה המקומית, לאחר אישור ותאום הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור בראשות יו"ר הוועדה המקומית.

לפיכך, מבוקש כלהלן :

- הארכת תוקף החלטת הוועדה לפרסום בדבר הכנת תוכנית לרחוב אבן גבירול ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק שאושרה בוועדה המחוזית בתאריך 23.2.15 לתקופה של 3 שנים בתקופה נוספת של שנתיים, על מנת שניתן יהיה להשלים בין היתר את התאום עם התכנון המפורט של הרק"ל ברחוב. ותיקון סעיף 78 במגרשים הממוקמים בכתובות אבן גבירול 170-192 : לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה בפרק זמן זה עד לאישור תכנית בתחומן.

בישיבתה מספר 0027-17'ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מטרת הדיון הארכת תוקף של פרסום 77+78 ברח' אבן גבירול וקביעת תנאים במתחמים הצפוניים של שיכון פועלי הנמל דרום צפון. 77-78 אושר בוועדה וקבע תנאים מקבילים להוצאת היתרים ברח' שאפיינו את המבנים האופייניים ברח' שסביבות 2 3 חלקות ברח' ולא כלל הוראות מיוחדות לשני מתחמים בצפון הרחוב שנקראים שיכון פועלי הנמל. מדובר במבנים שמדרום לכיכר מילאנו אבן גבירול 170-182 מצפון לאבן גבירול 184-192 כאשר מסמך המדיניות וגם 77+78 לא כלל התייחסות למתחם.

מציגה את התיקונים ע"ג מצגת.

גילה גינסברג: מיכלול התנאים מייצרים מצב שאנחנו מבקשים לערוך את הדברים הבאים: שיכון פועלי הנמל דרום שזו תוכנית מקודמת ע"י יזמם אצלנו מבקשים לתקן את ה78 ולא לאפשר הוצאת היתרים כיוון רואים בזה מיקשה אחת וישנה גם פעילות מקודמת ונגיע לוועדה עם תוכנית נפרדת למתחם הזה. לגבי שיכון פועלי הנמל צפון פועלים יזמים אבל אין גיבוש תכנוני ואנחנו מעוניינים לטפל במתחם הזה במסגרת התוכנית הכוללת.

מציגה את התיקונים והתנאים כל אלה ותכנון הרק"ל מייצרים התייחסות נפרדת. לכן אנחנו מבקשים לתקן את ה77+78 ולקבוע שלא ינתן לתת היתרים עד לאישור התוכנית. מבחינת התוכניות הצפויות כפי שצינו מקודם.

מבקשים לקבוע 78 בשיכון פועלי הנמל צפון ודרום ולהאריך תוקף לפרסום 77+78 של רח' אבן גבירול שאמור להסתיים במרץ. אנחנו מבקשים לשנתיים.

מלי פולישוק: למה לבקש שנתיים ולא שנה.

נתן אלנתן: אין מגבלה באבן גבירול להוצאת היתרים.

ראובן לדיאנסקי: בואו נאשר שנה ממרץ 2018.

גילה גינסברג: המתחם הדרומי כבר עבר פורום. מכיון שהרק"ל בעבודה היינו מבקשים את מרווח הזמן. נתן אלנתן: נאריך למרץ ואותם מתחמים שתצטרכו להאריך תגיעו איתם לוועדה ונאריך לפי הצורך.

ארנון גלעדי: למה דווקא באבן גבירול.

גילה גינסברג: אנחנו מבקשים רק הארכה.

נתן אלנתן: באבן גבירול יש אפשרות להקפיא לגמרי מתחמים שמוצאים ואפשר שיש התנאיות שתואמים את התכנון העתידי.

אורלי אראל: יצאו היתרים באבן גבירול בהתאם למדיניות של אבן גבירול

גילה גינסברג: הבינוי באבן גבירול הוא 9 קומות עם נסיגות. הערה שלנו במדיניות היא להימנע מחנויות גדולות מימדים.

נתן אלנתן: להאריך את פרסום ל 77+78 לשנה מיום הסיום עד 3/2019.

הועדה מחליטה:

להאריך את תוקף הפרסום של 77-78 עד ל-3/2019.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
03/01/2018	תא/מק/4468 - דרך הטייסים 6-8-10
2 - 17-0027	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל-אביב (מזרח), שכונת תל-חיים בין הרחובות שמעון ברנפלד ודרך הטייסים

כתובת: רח' הטייסים 6, 8, 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	119, 116, 117, 15, 16	118, 89
6133	מוסדר	חלק	711, 700	725

מפת התמצאות



שטח התכנית: 9.425 דונם; מתוכם 6.840 דונם ביעוד מגורים. (כל השטחים הנקובים הם מדודים)

מתכנן: קו- מתאר בע"מ

יזם: ע.ט החברה להתחדשות עירונית בע"מ

בעלות: פרטיים / עירייה + התייחסות לאחוז הסכמות (ציינתם מעל 70%)

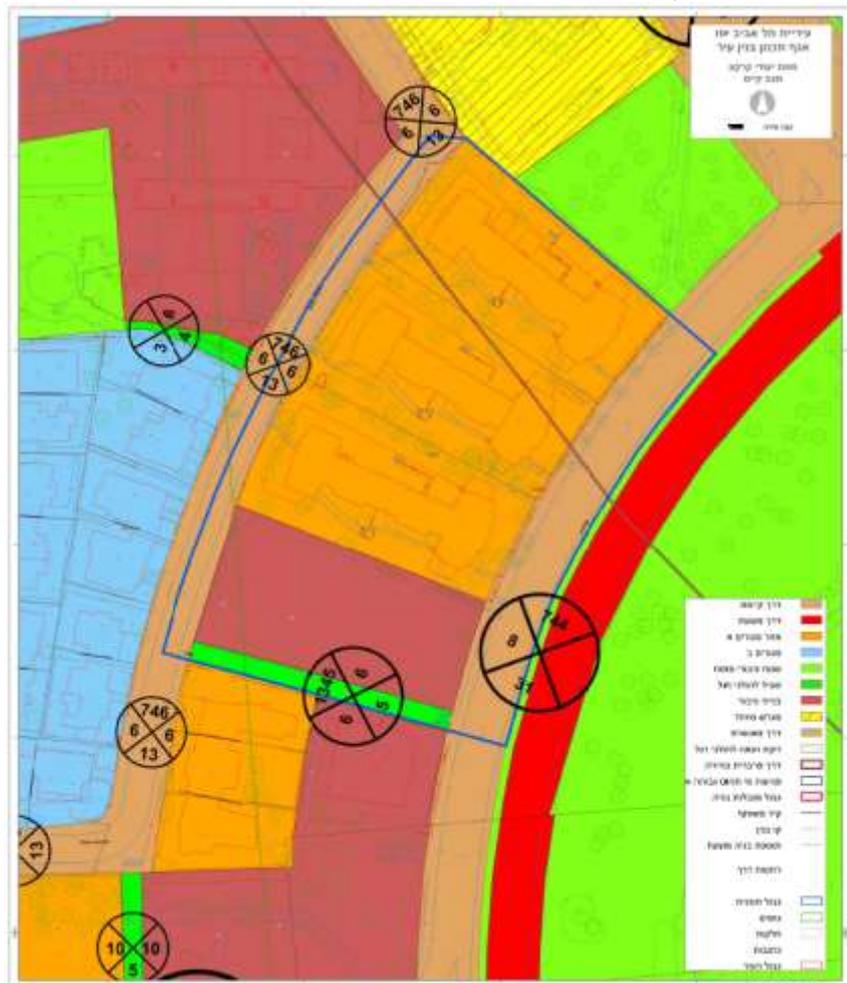
מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 3 מבנים טוריים בני 2-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות ו-24 יח"ד- סה"כ 72 יח"ד. המבנים ממוקמים בניצב לדרך הטייסים ולרחוב ברנפלד ובין הדרכים ישנו הפרש טופוגרפי של כ-4 מ', בנוסף דרומית למגרש המגורים קיים שטח למבנה ציבור ('חוס') ושביל. יש לציין ששטח התוכנית מאופיין במיקום ייחודי: מצד אחד רחוב ראשי (דרך הטייסים) ומצד שני פונה לשכונה שקטה ובעלת נפחי בנייה קטנים יחסית. עורק התנועה היחידי כיום אל פנים השכונה ומחוצה לה הוא רחוב שטיינשניידר.

מדיניות קיימת:

בהתאם למדיניות כפי שנוסחה בתוכנית המתאר העירונית, האזור מהווה פוטנציאל לתהליכי התחדשות עירונית. מס' קומות ע"פ תא/5000 : 8 קומות מעל מפלס הרחובות הסמוכים.

מצב תכנוני קיים:



תוכניות תקפות : (תא/5000), תמ"א 38/3, ג1, ע1, 2411, 880, 306, 367, קיי.

יעודים קיימים : שלושה מגרשי מגורים, מגרש בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', שביל הולכי רגל בייעוד 'דרך'

שטח התכנון: 9.425 דונם ; מתוכם 6.842 דונם בייעוד מגורים.

זכויות למגורים ע"פ תכניות מפורטות תקפות :
מס' קומות : 3 קומות+ק"ע.

זכויות בניה : ע"פ תכנית 2411 : 7065 מ"ר אשר להם יש להוסיף שטחי מבואות ושטחים כלליים.
שטחים אלו לא כוללים זכויות מתכנית 880, ג'1, ומתמ"א 38.

זכויות ע"פ תכנית המתאר תא/5000 :

מס' קומות מעל מפלס כניסה קובעת : 8.

זכויות בניה : 27,368 מ"ר - ע"פ רח"ק 4, כאשר מימוש זכויות מתוקף תמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א לא ייחשב כסותר את תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע :



במסגרת תכנית להתחדשות עירונית התואמת את תכנית המתאר תא/5000, מוצעים מבנים בני 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, בשטחי בניה ע"פ רח"ק 4, וכ - 260 יח"ד.

התכנון המוצע כולל הפקעת שטחים לטובת דרך חדשה, בין רחוב הטייסים לרחוב ברנפלד, לכניסה ויציאה נוספת מהשכונה. התכנון שומר על המעברים הציבוריים בין מבני המגורים, ומגדירים כזיקת הנאה לציבור. כמו כן, התכנית מסדירה שבילי האופניים בהתאם לתכנית האב העירונית. בנוסף, במסגרת מגרש המגורים, מוקצים 300 מ"ר לצרכי ציבור ושטחי חוץ צמודים. סה"כ שטח המגרש למגורים, לאחר הפקעה, 6.558 דונם.

שטחי הבניה למגרש למבנים ומוסדות ציבור – לפי תכנית תא/צ'.

פירוט שטחי בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת הקרקע	מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	
246	16,162	40	7,400	19,300	768	283	18,532	מגורים : שימוש למגורים
-----	-----	50	100	200		3	200	מגורים : שימוש למבנים ומוסדות ציבור
246	16,162	40	7,500	19,500		283	18,732	סה"כ בייעוד מגורים
לפי תכנית תא/צ'		לפי תכנית תא/צ'	לפי תכנית תא/צ'	מבנים ומוסדות ציבור				

1- % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

- השטחים הנקובים אינם כוללים שטחי מרפסות בשיעור של 12 מ"ר במוצע ליח"ד, וסה"כ 3120 מ"ר
- סה"כ שטח למגורים, מעל הקרקע, עיקרי ושרות = 25,932 מ"ר
- סה"כ שטחים מעל הקרקע, עיקרי ושרות = 26,232 מ"ר

יחידות דיור:

סה"כ יח"ד: 260

צפיפות: 39.7 יח"ד לדונם

שטח ממוצע ליח"ד: 74 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד.

מספר יח"ד ששטחן קטן מ- 71 מ"ר: 52 יח', לפחות

מספר יח"ד ששטחן גדול מ- 90 מ"ר: 26 יח', לפחות

74 מ"ר עיקרי X 260 יחידות דיור לא נותן את סך השטחים העיקריים בטבלה למעלה (?)

קומות וגובה:

8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

בניין גבוה ע"פ התקנות - עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר.

מספר הקומות תואם את הוראות תכנית המתאר ת"א 5000. התכנית מאפשרת בניית 8 קומות מעל גובה הרחובות הסמוכים לה. בגלל הפרש מפלסי הקרקע שבין רחוב הטייסים לרחוב ברנפלד, תתאפשר קומה נוספת בין רחוב הטייסים לכיוון החצר שבין המבנים, ומבלי לשנות את מס' הקומות כלפי הרחוב. תכסית: כ- 50% מעל הקרקע (לא כולל מרפסות).

קווי בניין ומרווחים בין בניינים:

קווי הבניין המצויינים הנם מקסימליים. תותר נסיגה מקוויים אלו:

1. לשצ"פ - 0, לרחוב הטייסים - 4 מ', לדרך המוצעת בתא שטח 301 - 0, לרחוב ברנפלד - 1 מ'.

2. קו בניין עילי לגגון שמעל לחצר השטחים הציבוריים הבנויים, וקו בניין למרפסות - 0.

3. מרווח בין בניינים בחזיתות הפונות החוצה להיקף המתחם (לדרכים או לשצ"פ) - 8 מ' בקומת הקרקע ו/או 0 בקומות העליונות.
4. מרווח בין בניינים בפנים המתחם (בין החזיתות הפונות למרכז המתחם) - 15 מ', כמסומן בנספח הבינוי.
5. בתחום שטח (וגינת) גן הילדים, תותר הבלטת גגון הפרדה (בין קומת הגן לקומות המגורים שמעליה), של עד 3 מ' מקו חזית הבניין, ובלבד שלא יבלוט מעבר לקו הבניין לשצ"פ ומעבר לקו הבניין העילי לרחוב ברנפלד.

תחבורה ותנועה:

כניסה לחניון תת-קרקעי מרח' שמעון ברנפלד. בנוסף, כיום קיימת רק כניסה ויציאה אחת מהשכונה, מרחוב משה שטיינשניידר. במסגרת תיאום שנערך מול צוות התכנון ומחלקת תנועה, מוצעת כניסה/יציאה נוספת לשכונת תל חיים ע"י חיבור נוסף בין רח' ברנפלד והטייסים (פניות ימניות בלבד) מדרום למגרשי המגורים

התייחסות לסביבה: הבינוי המוצע שומר על השטחים הפתוחים בין הבניינים, ומשמר את המעבר להולכי רגל, בין רח' שמעון ברנפלד לבין רח' הטייסים - בזיקת הנאה. כמו כן, התכנית מציעה שבילי אופניים בהתאם לתכנית האב העירונית.

שטחי ציבור:

בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית נדרשת הקצאה של 300 מ"ר לצרכי ציבור. התכנית מקצה שטחים אלו (200 עיקרי + 100 שירות) וכן שטחי חוץ מוצמדים. כמו כן במסגרת התכנית, מופקעת קרקע לטובת חיבור רחובות ברנפלד והטייסים.

טבלת השוואה:

השטחים הנקובים מתייחסים לשטחי המגורים בלבד, בתא שטח 101. לשטחים אלה יתווספו 300 מ"ר לצרכי ציבור (200 עיקרי + 100 מ"ר שירות) שטחי הבניה לתא שטח 201 – מבנים ומוסדות ציבור – לפי תכנית תא/צ'.

מצב מוצע	מצב קיים בפועל	נתונים	
רח"ק 4	82% (מחושב משטח מגרש מקורי 6.84 ד')	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל כניסה קובעת (עיקרי ושירות)
26,232 (ע"פ רח"ק 4 משטח המגרש החדש 6.558 ד')	5605	מ"ר	
260	72	יחידות דיור	
74 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד	76 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד	
ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	
4	0.82	רח"ק	
8 מעל כניסה קובעת	2-4	קומות	גובה
בניין גבוה ע"פ התקנות: עד 29 מ' בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר		מטר	
כ-50%	28%	תכסית	
ע"פ תקן	אין	מקומות חניה	

האם השטח הציבורי הבינוי בייעוד המגורים אכן נכלל בתחשיב הרח"ק?

דיווח אודות התייעצות עם הציבור: ל"ר

זמן ביצוע: ל"ר
מבט מרחוב הטייסים:





תאריך: כ"ט כסלו תשע"ז
29 דצמ 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

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

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית 4468/מק/תא/507-0373712	שם התכנית דרך הטייסים 6-8-10	
עורך התכנית יקו מתאר בעימי	מגיש התכנית י.ע.ט התחדשות עירונית בעימי	
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית		
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית
		<input type="checkbox"/> כפרית
		<input type="checkbox"/> יש
		<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית.		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסי הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחות הסעיף בחוק או ההוראות חרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
תוספת שטחי בנייה עד לר"חיק מירבי 4 בהתאם להוראות תא/5000	מתחם 904 כנספה אזורי התכנון	סעיף 3.2.3 – בניה עירונית נטובה והוראות מיוחדות בסעיף 5.4
קביעת גובה מירבי עד 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחם 904	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000
קביעת עובי קרקע לשבייג ודרך תוך הגדלת סך שטחי הציבור בתוכנית	מתחם 904	סעיף 3.1.1 (א) ו- (ו) בהוראות תוכנית תא/5000
הקצאת שטח בניי לצרכי ציבור	מתחם 904	סעיף 4.1.1 בהוראות תוכנית תא/5000





תאריך: כ"ט כסלו תשע"ז
29 דצמ 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

(ד) **תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אדר	520803		29/12/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		29.12.2016

העתיקים

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



שדי בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלמין: 7247262 - 03, מקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לנושאים המפורטים:

- יובהר בהוראות התוכנית כי השטחים הבנויים המוקצים במסגרת התוכנית לצרכי ציבור ישמשו לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושרותים בהתאם לשיקולי עיריית ת"א.
- התוכנית תופקד מכח תוכנית המתאר העירונית החתומה (תא/5000) עם כניסתה לתוקף, 15 יום לאחר הפרסום האחרון.
- התוכנית תופקד לאחר אישור תחשיב שטחי הבנייה המבוקשים, בהתייחס למרכיב השטחים מכח תמ"א 38. בכל מקרה סך שטחי הבנייה המוצעים בתוכנית זו לא יעלה על רח"ק 4.

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

בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל שרון: תוכנית התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי תואמת את תוכנית המתאר תא/5000 בשכ' תל חיים במזרח העיר.

שרי אשכנזי ממשרד קו מתאר: מציגה את התוכנית במצגת.
ראובן לדיאנסקי: בעלי הדירות מקבלים בכל העסקה 18 מ' + מרפסת.
מלי פולישוק: זה פחות מתמ"א 38 שאפשר לקבל 25.
ראובן לדיאנסקי: היוזם מקבל 190 דירות.
יהודה המאירי: האם מתוכנן דיור בר השגה?
שרי אשכנזי: לא אין דיור בר השגה.
מיטל להבי: מהו היקף השטחים הבנויים? המוצע 19 (כ- 19 אלף מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת) כמה עיקרי?
שרי אשכנזי: העיקרי 7100.
מיטל להבי: בשטחים בנויים (התוכנית) מכפילה פי 2 ומגורים (יח"ד) פי 3.6.
שרי אשכנזי: התמהיל מגוון.
מיטל להבי: האם יש מנגנון לדמי ניהול ותחזוקה? יש 70% הסכמת בעלים איפה הבעיה?
מלי פולישוק: 8 קומות עם מעלית אחת?
ראובן לדיאנסקי: מלבד 18 מ"ר שדייר מקבל מה עוד הדייר מקבל- חניות, מחסנים?
עידן עמית: מה הגובה האבסולוטי של הבניה? מה תקן החניה בפרוייקט מאחר והוא קרוב לקו הסגול?
מיטל להבי: התוכנית יושבת על 6 דונם ושטח התוכנית הוא 9, הפער של ה- 3 דונם איפה נמצא?

תשובות:

שרי אשכנזי: לגבי עלויות החניון וחב' האחזקה - יש פער של רצונות העיריה לבין הרצון שלנו לייעל ולהוזיל את עלויות התחזוקה לדייר, היינו מבקשים שתראו את צרכי הדייר ולא רק התכנון.
ראובן לדיאנסקי: אז תקחו בין 10-4 דירות שיכנסו לקרן ויסייעו למימון הפרוייקט.
שרי אשכנזי: מבחינת הנגשה שיפרנו את המצב הכל נגיש ע"י רמפות ומותאם. בנוגע לגובה: עד 29 מ' רצפת קומה עליונה. אנחנו מוגבלים לכמות מעליות. בבנין של 30 דירות תהיה מעלית אחת בבנין של 45 שתי מעליות. מגרשי המגורים הם 6.5 דונם ושביל של השבי"צ הוא 3 דונם, יצרנו רצף והעברנו את השביל צפונה לכניסה ויציאה נוספת לשכונה ואת השבי"צ חיברנו לרצף השטחים החומים שנמצאים בהמשך לרחוב. לגבי החניות לפי תקן חניה (1: 1).
עידן עמית: מה פתרונות לניקוז?
שרי אשכנזי: לפי החיוב הוא 15% חלחול למרתפים, המטרה שלנו להיות יעילים בחניון.
נחשון קיוויתי: בעלים של חב' ב.ס.ר (היזם): למדנו לקחים מהפרוייקט בלה גרדיה. ככול שמתעמקים בנושא העלויות מתברר שלא מספיקים הכספים כדי לבנות פרויקט איכותי, אבל אנחנו רוצים ליישם את הלקחים בפרוייקט הזה. אנחנו רוצים לבנות פרויקט באיכות גבוהה וכן 2 מעליות באותה כניסה.

ראובן לדיאנסקי: תפרט כמה כל דייר שמתפנה מקבל בעסקה מלבד 18 מ"ר. נחשון קיווייתי: דייר שאין לו מחסן/חניה או מרפסת והדייר מתפנה מרצון, דייר כזה מקבל שטח יותר גדול בדירה שלו ב 18-20 מ"ר. בנוסף הוא יקבל מרפסת, מקום חניה ועוד מחסן וממ"ד. הוא לא מקבל כסף אבל אני ממך את כל ההובלה השכירות מהיום הראשון ועד קבלת החזקה בסדר גודל של 4,000 - 5,000 ₪. ליאור שפירא: מדוע זה מעניינו?
 נחשון קיווייתי: לקחנו בחשבון את ענין התחזוקה ונשמח לתת הקצבה לדיירים המתפנים לתשלום ועד בית במשך של 3-5 שנים ראשונות בפרויקט הזה. אבל אם תורידו לנו סה"כ הדירות שבקשנו ואם מבחינה כלכלית זה לא השתלם לנו לא נעשה את הפרויקט. בקשתנו ל 260 יח"ד יש בה כלכלה מסוימת. כמו כן נדרשנו במסגרת המטלה הציבורית 300 מ"ר בנוי + 200 מ"ר חצר.
 עו"ד מירה בורנשטיין: יש כאן פרויקט בהסכמה אף אחד לא מפונה בכח ואנחנו קרובים ל80% חתימות. לגבי התחזוקה, לאחרונה נחקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שעוזר למימון הפרויקט למי שזוהי דירתו היחידה למשך של תקופה של 5 שנים וזכאי לגמלה.
 ראובן לדיאנסקי: קבלנו את הודעתו של היזם שהוא ייתן 5 שנים מימון לועד הבית.

דין פנימי:

אורלי אראל: זו התוכנית הראשונה שמביאים לאישור הועדה שהיא תואמת מתאר שתופקד בהתאם לתוכנית המתאר.
 מיכל שרון: אנחנו ממליצים על ההפקדה בהתאם לחו"ד: השטחים הבנויים לצורכי הציבור לא יוגבלו ולא כפי שהיזם אמר. הרח"ק לא יעלה על 4 לפי תוכנית המתאר. נמליץ על הקמת קרן הונית ל10 שנים אבל לדיירים ממשיכים בלבד.
 רוני קינסברונר: בעבר היינו ממליצים על יחידות ממונות, אחרי שראינו קושי לעגן זאת בועדה המחוזית, למעשה השגנו פלטפורמה אחרת והיא הקרן הונית והיא ל-10 שנים והתחשיב שלה דמי התחזוקה החדשים המחיר יוצא לערך 250 עד 300 ש"ח. ההסכם הראשון שהוצאנו היה בפרזון 19.
 ראובן לדיאנסקי: אני בעד שאם דיירים צריכים להוציא כסף מהכיס להרחיב דירות אז שיעשו כך. יש כאן סוגיה ויש לנו אחריות ציבורית ותכנונית לגבי הרווח של היזם. המפתח של 3.61 יש כאן בעיה, יש נימוק נוסף שנוריד את קנה המידה ומרגיש שהפרויקט מקפח את התושבים ואת הנכס שלהם ומעבר לפרופורציה בין מה שהדייר מקבל לבין מה שהיזם נותן.
 רן ברעם: הפרויקט הגיע כחלופה לפרויקט של תמ"א 38 ולמצות את כל זכויות תמ"א 38. הפרויקט הפך לפרויקט עם תועלות ציבוריות הרבה יותר טובות. אלו הנפחים שהיו יכולים להצטרף על 3 המבנים במסגרת תמ"א 38 ללא פתרונות חניה ומיגון. היחס 1 ל-3.6 הוא אינדיקטור שמשנתנה. הדירות הקיימות כאן בשטח של 61 מ"ר עד 90 מ"ר שמיועדות להרחבה 83 מ"ר עד 109 מ"ר. הפרויקט מציע ממוצע גודל יח"ד קטן יותר. תמהיל יח"ד הוא שרק 10% הם דירות גדולות, הוא מוטה דירות קטנות. אם אנחנו מקטינים את גודל הדירות והמספר של ה-3.6 מתעוות. אם לדוגמא הפרויקט הזה היה שטח 85 מ"ר ממוצע לדירה היינו חוזרים לדירות 1: 3.1 אבל זה עיוות.
 ראובן לדיאנסקי: יש לך תחשיב כלכלי?
 רן ברעם: לא. דירות התמורה גדולות יותר מהמצב הקיים, אבל קבלנו מלאי משמעותי של דירות קטנות. מיטל להבי: מדוע כתוב שהשטחים הם 26,000 מ"ר האם שירות מגיע עד כדי 40% משטחי הבניה מעל קרקע?
 אורלי אראל: כן יש מעליות לובי ממ"דים.
 מיטל להבי: האם אנחנו לוקחים את הקרן לפי תחשיב קבוע מראש או לפי החוק הרשות הממשלתית.
 רוני קינסברונר: לפי החוק הם דורשים 5 שנים ואנחנו מבקשים 10 שנים סבסוד של כל הדיירים הממשיכים ובלבד שימשיכו לגור בפועל. ארגון הקבלנים התנגד לסבסוד אנשים מבוססים כלומר שהדירות של הבעלים שהדירה היא להשקעה.
 ראובן לדיאנסקי: לדעתי כדאי לתת לכל 72 דיירים אפילו ל-5-7 שנים את המימון כי כלכלית זה בסופו של דבר משתלם ליזם.
 מיטל להבי: הקרן הונית פועלת בשונה מהרשות, ואיפה נקבעו הכללים מי בקרן ומי מהחוק?
 רוני קינסברונר: התקדים נקבע בפרזון 19. היו 2 ועדות - ועדת התחדשות עירונית וועדת אד הוק שבחנה את ההיבטים המיסויים והמליצה על קרן הונית.
 אורלי אראל: השטח הוא לא גן ילדים זהו שטח חום בשטח 300 מ"ר עבור צרכים עירוניים.
 ליאור שפירא: ענין כדאיות ליזם איך אנחנו כועדה קשורים לכך. שני הצדדים רוצים ומעוניינים בשיפוץ איך אנחנו יכולים או מה ההצדקה להתערב בזה. יש כאן הזדמנות לתת דיור טוב לדיירים ואנחנו לא יכולים להתערב בכדאיות של הדיירים.
 דורון ספיר: מדובר כמה דירות היזם מקבל וכמה שטח יהיה בפרויקט זה בסמכותנו. אנחנו צריכים להחליט אם לתת 300 או 400 דירות לתת ליזם.

אהרון מדואל: תועלת כלכלית נגזרת מתכנון, חייבים מתאם בין מה שנותנים לזים לבין מה שמקבלים הדיירים. שכי' תל חיים היא שכונת מבוססת בדרום מזרח העיר ומבין השכונות הכי טובות בעיר עם ערכי קרקע גבוהים, התועלות הכלכליות מקוממות. יש תשתית ראויה בתי ספר וגנים, מרכזים מסחריים מדובר בשכונה רגועה ושקטה אני משווה אותה לרקנטי. היחס בתל חיים 3.6 זה טירוף. הרח"ק הוא 4.5, מה תעשה שנגיע לנווה אליעזר עם הרח"ק הזה, נסיעות קצרות אנשים יקחו את הרכב ולכן צריכים להוריד את היחסים בצורה נורמלית. מבחינה תחבורתית איך יצאו אנשים מדרך הטייסים, מוסיפים כאן 300 מכוניות בבוקר. יש שם ביי"ס שמשרת את כל דרום מזרח השכונה ויש שם בעיה תחבורתית קשה מאוד. נתת יחס 3.61 והדרום יהיה במצוקה, אני רוצה לראות חו"ד שמאיות לכן אני מתנגד לתוכנית הזו. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לקבל החלטה לקבל החלטה של השלמות כמו תחבורה שמאות ולשוב לדון מחדש.

אביגדור פרויד: היחס תואם את תוכנית המתאר.

אורלי אראל: אחת המטרות של תוכנית המתאר היא תוספת יח"ד בכל רחבי העיר. נקבע לפי אזורים שבהם העיר יכולה לשאת. במזרח העיר ישנה אפשרות לתת תוספות יח"ד וכן להעלות את הרח"ק באזורים של התחדשות עירונית בכל העיר כדי שאפשר יהיה להגיע לעיר שיש בה 700 אלף תושבים. אנחנו נגיע עם תוכניות בסמכות ועדה מקומית, וההמלצות שלנו יהיו המלצות חיוביות כי התוכניות יהיו תואמות תוכנית מתאר. ההמלצות שלנו הם לאחר מחשבה וכל תב"ע לגופה. היזם יוכל לקבל בהיתר בניה מתוקף תמ"א 38 את אותם זכויות ולא היינו מקבלים שטח ציבורי בנוי ולא את הדרך המקשרת היינו יכולים לקבל תוספות. שכנענו את היזם שיעשה תב"ע. תוכנית המתאר מאפשרת בניה עד 15 קומות ושכנענו את היזם לגובה מקסימלי ל-8 קומות, יוקר האחזקה נמוכה יותר לעודד השארת האוכלוסיה הישנה.

אהרון מדואל: הועדה מתייחסת לתמ"א לפי שכונות. התמ"א היא לא זכות מוקנות.

אורלי אראל: המדיניות כן מאפשרת את התוספות.

מיטל להבי: התוכנית מידתית וטובה אבל כשנתנו רח"ק מקסימלי בתוכנית המתאר לקחנו בחשבון שלא יממשו את כל הרח"ק. אני מציעה להכניס את ההיבט התנועתי והכלכלי ולאשר את התוכנית. מלי פולישוק: ההסכם הוא בין היזמים והבעלים יחד עם זאת הועדה צריכה לאשר את אחוזי הבניה. אני חושבת שבפרויקט כזה היזם היה צריך להגיש תוכנית כלכלית.

דורון ספיר: ברמת אביב היתה התלבטות אם לחרוג מהמרקם הקיים, פה אין את הבעיה זו.

מלי פולישוק: בתמ"א 38 נאמר כי מפחיתים את הרווח של היזמים וברמה העקרונית היה טוב אם נקבל את התוכנית הכלכלית.

אסף זמיר: צפיפות זה דבר טוב - נוצר מרקם אורבני ואומר שערך הקרקע עולה.

רן ברעם: הרח"ק הוא 4 והתוכנית תואמת מתאר, כל אלה הביאו לרח"ק כפי שצויין. את היזמים לא מעניינת מערכת התנועה. אגף התנועה שלנו מכיר את השכונה ואמר בוא נעשה כביש יפה עם מדרכות רחבות ושביל אופניים ונעשה כניסה ויציאה חדשה לתל חיים וזיהנו את הבעיה ונתנו פתרונות. מעמדה של תל חיים לא נפגע. השאלה האם המטרה שלנו היא המינימום ביח"ד שאפשר לתת אז זה מה שניתן? או שניתן את המקסימום בשכונה שזוהתה כשכונה טובה מאשר להציל את דרום כפר שלם. במידה וזה מתאים תכנונית אפשר להכניס 265 יח"ד.

ראובן לדיאנסקי: הייתי רוצה שהיזם ייתן יותר מטלות ציבוריות אל תקטין את יח"ד. כעירייה אנחנו יכולים לקבל תועלות יותר גבוהות.

דורון ספיר: דעת רוב חו"ד הועדה - חו"ד הצוות מקובלת. היו הסתייגויות לגבי בדיקת הכדאיות הכלכלית המוצגת אל מול המטלות הציבוריות של היזם. אנחנו מבקשים לבדוק האם יש מקום לבקש מיזם דרישות ציבוריות נוספות במסגרת הפרויקט ואם הפער הכלכלי מצדיק זאת. עד ההפקדה נא לעשות זאת. אני מציע לאשר את הפרויקט הזה בכפוף לסייג הזה ותוך 3 חודשים לחזור אל הועדה ולהכניס את הקרן ההוגית ל-10 שנים.

הראלה אברהם אוזן: אתם שולחים את הצוות לעשות בדיקה, במסגרת ההחלטה על ההפקדה יש שטחי הציבור בהיקף מסוים. יש נושא ראשון של היקף שטחי הציבור שהוא נבדק ותואם תוכנית מתאר, אם רוצים בדיקה נוספת זה דבר אחד. נושא נוסף סוג של מטלה ציבורית כתוצאה מכלכליות. כרגע יש כאן תוכנית תואמת מתאר, הרח"ק של התוכנית עולה מעבר לרח"ק הבסיסי לרח"ק מירבי 4. מהן התועלות הציבוריות?

רן ברעם: התועלות הם:

1. נעשית הפקעה ממגרש המגורים לטובת שטחים ציבוריים כלומר הדרך.
2. 300 מ"ר בנויים.
3. חצר מוצמדת.
4. מערך שלם של זיקות הנאה של מעברים לשצ"פ בין ברנפלד לשצ"פ ובין דרך הטייסים לרח' ברנפלד. אלו התועלות שהביאו אותנו לאותו רח"ק מירבי.

מיטל להבי: כשקופצים ברח"ק צריכה להיות סיבה לתת 300% , כל פעם אומרים משהו אחר אין הבנה מתוקף מה גוזרים תועלת.
ראובן לדיאנסקי: כשיזם בונה 200 דירות ורוצה למכור אותם הוא משווק את הדירות עודד גבולי: 8 שנים שאני מכהן מה"ע היחידה האסטרטגית מביאה נתונים והיא מקצועית ואני לא בודק אותה.
הראלה אברהם אוזן: היחידה האסטרטגית היא יחידה מקצועית.
רן ברעם: יש כאן 2 טיעונים: היחידה האסטרטגית אומרת בהתאם לדלתא (התוספת) מה צריכים להיות הפתרונות לצרכי ציבור. אתם אומרים בוא נבדוק עד כמה אפשר לקבל תועלות ציבוריות בהתאם לתחשיב הכלכלי. בואו ננצל וננסה להפיק את המקסימום עד שנוריד את היזם לסף הכלכלי שלו אלו שני דברים שונים.
דורון ספיר: תוספת התועלות נבדק על ידי היחידה באופן מקצועי, אנחנו נגשים להצביע על התוכנית הזו. לאשר את התוכנית להפקדה כפי שהיא להטיל על הצוות לבדוק אם יש פער משמעותי לתועלות הכלכליות הציבוריות ולדרוש תועלות הציבוריות ובמידה ויש לדווח לוועדה בפועל.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, גפן שמואל, ליאור שפירא, ניר סיבליה
נגד: מדואל אהרון
נמנע: ראובן לדיאנסקי

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות ולדרוש קרן הונית ל 10 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, אסף זמיר, אהרון מדואל.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7600 בעמוד 447 בתאריך 17/10/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

19/09/2017	הארץ
19/09/2017	העיר
20/09/2017	ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות לתכנית:

1. ליעד מירזודה	רחוב הרכבי אברהם 17 תל אביב - יפו 6732935
2. עובד חוגי	רחוב רייפמן 9 תל אביב - יפו 6732267

להלן ריכוז המענים לשתי ההתנגדויות.

טענה	המלצה
------	-------

<p>התכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע בתא שטח זה ומוסיפה 300 מ"ר שטחים בנויים לטובת הציבור בתחום הבינוי המוצע.</p> <p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1 לא לשנות את ייעוד המגרש החום המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 201.</p>
<p>מספר יח"ד המוצע נבחן ע"י היחידות המקצועיות בעת"א ונמצא סביר וראוי הן מההיבט התכנוני והן מההיבט הכלכלי. כלומר הוא מגלם רווחיות סבירה ליזם ועומד בנפחי הבנייה שנקבעו לאזור בתכנית המתאר העירונית תא/5000. בנוסף, תא/5000 קובעת צפיפות מינימלית של 18 יח"ד/דונם ותכנית זאת מציעה צפיפות של 39 יח"ד/דונם שהיא צפיפות מקובלת ורצויה בתכניות התחדשות עירונית ולאזור מרכזי בלב אזורי הביקוש המטרופוליניים והעירוניים.</p> <p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>2 להפחית את הצפיפות בתכנית ולקבוע את מספר יח"ד על 223 במקום 260 יח"ד שאושרו במסמכי התכנית המופקדת.</p>
<p>נושא התמורות לבעלי הזכויות בתכנית הוא נושא קנייני-הסכמי ואינו נושא תכנוני. לכן לא קיבל אזכור בהוראות התכנית.</p> <p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3 בהוראות התכנית אין התייחסות לתמורות שמקבלים בעלי הזכויות בתחומה.</p>
<p>נושא הקרן ההונית הוא נושא הסכמי בין עת"א ליזם התכנית. הסכם הקרן ההונית נדון בין היזם לבין מחלקות המקצועיות בעירייה ונחתם ואושר ע"י ב"כ עת"א באוקטובר 2017. ההסכם קובע כי היזם יפקיד קרן הונית לתקופה של 10 לסבסוד הפרש עלויות דמי וועד הבית (דמי ניהול) לדיירים ממשכים בלבד. למרות האמור לעיל ולאור חשיבות הנושא לגורמי העירייה ניתן להוסיף סעיף להוראות התכנית שקובע שחתימה על הסכם לתחזוקה ארוכת טווח בין היזם לעירייה יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p> <p>מומלץ לקבל את ההתנגדות</p>	<p>4 בהוראות התכנית אין הוראות לנושא הקרן ההונית.</p>
<p>לטענת הגדלת העומס התנועתית בשכונה ע"י תוספת יח"ד ופתיחת מקטע הדרך המוצע בין דרך הטייסים לרח' ברנפלד: תוספת 188 יח"ד מייצרת ע"פ המדדים המקובלים 94 תנועות רכב בשעת שיא בוקר (ע"פ מפתח של 0.5 תנועות ליח"ד). בהסתכלות על כלל השכונה זוהי תוספת זניחה. עם זאת, גם אם תושבי המבנים החדשים יעמיסו על התשתית התנועתית, הרי שפתיחת מקטע הדרך החדש צפוי דווקא לשרת אותם ולהקל על עומסי התנועה בשכונה.</p> <p>החיבור התנועתי של השכונה לדרך הטייסים יבוצע בפניות ימינה בלבד והוא יאפשר לתושבי השכונה והמבנים החדשים נגישות נוחה יותר לצירים ראשיים.</p> <p>באשר לטענה כי החיבור הנ"ל יביא להגברת התנועה העוברת בשכונה, הרי דרך הטייסים ורח' לה גוארדיה הם צירי תנועה רחבים המאפשרים נסיעה מהירה ונוחה יותר ולכן הטענה אינה סבירה.</p> <p>באשר לטענת הגדלת מצוקת החנייה בשכונה – לכל הדירות בתחום התכנית מתוכננת חנייה תת-קרקעית. לכן גם 72 הדיירים הקיימים במתחם, שכיום חונים ברחוב, יחנו לאחר מימוש התכנית</p>	<p>5 הדרך החדשה ותוספת יח"ד שקובעת התכנית תעמיס משמעותית על התנועה בשכונה ותייצר מצוקת חנייה. יש להגדיר את הדרך החדשה שקובעת התכנית כציר כניסה ויציאה לחניון המבנים החדשים בלבד.</p>

<p>בתת הקרקע ולמעשה יפנו חניות ברחוב.</p> <p>הפרויקט מצוי בנגישות גבוהה מבחינת צירי תחבורה ציבורית: בדרך השלום ובדרך משה דיין מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית במסגרת פרויקט "מהיר לעיר". בגדה המזרחית של פארק וולפסון מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה – מרחק אווירי של כ-400 מטרים מהמתחם – תיבחן האפשרות לתוספת מעבר חציה ישיר על דרך הטייסים. תחבורה ציבורית קיימת ברחוב לה גוארדיה ודרך הטייסים.</p> <p>כמו כן הפרויקט מצוי ליד מערך שבילי אופניים קיים ומתוכנן: שביל מתוכנן בדרך השלום במסגרת "מהיר לעיר" שביל קיים בדרך משה דיין שביל מתוכנן בדרך הטייסים במסגרת תכנית האב שביל מתוכנן ברחוב לה גוארדיה במסגרת תכניות התב"ע המקודמות לאורך הרחוב</p> <p>המענה שניתן בתחבורה ציבורית ושבילי אופניים יקטין את השימוש ברכב הפרטי וממילא יפחית מעומסי התנועה שיווצרו סביב הפרויקט והשכונה בכלל. בנוסף – תקן החניה הינו 1:1 ולא יותר ע"מ שלא לעודד תוספת שימוש ברכב פרטי.</p> <p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	
---	--

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית ולתת לה תוקף בכפוף למענה לסעיפי ההתנגדות:

לקבל את ההתנגדות ע"פ סעיף מס' 4 במענה ולדחות את יתר הסעיפים.

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עירא: מציג בקצרה את התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

עובד חוגי: ראשית אנחנו מתנגדים לתהליך עצמו מאחר ולא היה שיתוף ציבור. מדוע לא תלו שלט בשכונת תל חיים אלא רק בטייסים על שינוי. יש לי חתימות של 500 תושבים. שכי' תל חיים שיש לה צביון וייחודיות והתוכנית המוצעת עומדת לפגוע בה. השכונה לא יכולה להכיל את התוספת של יח"ד המוצעים בתוכנית. מסביב לשכונה מעבים את האוכלוסיה והפנים של השכונה ואיכות החיים בה נהרסים. הוספתם לבית אבות 107 חד' הדבר לא הגיוני כל המשאבות המיקסרים בתוך השכונה. אנחנו בעד התחדשות אבל לא להרוס לשכונה את צביון החיים. אתם תפתחו כביש ורשומים על 200 יח"ד 94 כלי רכב. נתן אלנתן: בשעת שיא יהיו 94 מכוניות.

עובד חוגי: אני מציע שהפרייקט הזה הכניסה והיציאה יהיה מרח' הטייסים. דוגמא: יש גן ילדים בפתח שצריך לקחת בחשבון. עוד דוגמא לכיכר אין שמאלה לשכי' התקווה ולכן הם כולם יכנסו דרך שכו' תל חיים ודרכה הם יצאו לשכי' התקווה. צפיפות הדיור תהיה בלתי נסבלת ויותר גרוע משכונת התקווה. לא יכול להיות ובונים משהו שאנחנו צריכים לחיות בזה, תחשבו לעוד 10 שנים עם התוכנית האלה. אתם צריכים להוסיף שטח. תוספת של 40 דיירים 60 דיירים זה דבר לא מקובל ולא אפשרי. התנועה שתהיה בלה גווארדיה שלא תעבור דרך תל חיים.

כרמלה עוזרי: הבעיה זו הכניסה והיציאה לפרויקט.

עובד חוגי: תעשו יציאה למשה דיין בהמשך רייפמן. אין כדאיות למישהו זר להיכנס לשכונה.

אהרון מדואל: אני מסכים עם המתנגד על אופי התנועה.

עירא רוזן: מציג את ההתנגדות של ליעד מיריזדה.

ראובן: גם ע"פ בקשת המתנגדים להוריד את מס' יח"ד עדין נשארים מלמעלה 3: 1 ולדעתי אפשר גם להוריד את הצפיפות.

מענה:

עירא: 2 ההתנגדויות הם למעשה זהות ולכן המענה זהה.

מקריא את ההתנגדות של ליעד מירזאדה.

מקריא את המענה/התשובות להתנגדויות מתוך הדרפט.

נושא קרן ההונית הוא נושא הסכמי אבל לידעת הועדה הנושא כבר אושר ונחתם באוקטובר 2017.

ממשיך להקריא מתוך הדרפט את המענה להתנגדויות.

יוסי וייס מתכנן תנועה: המערך התחבורתי הוא מערך כולל. הוא בוחן את כל המערך התחבורתי. לדוגמא הרכבת הקלה המרחק האווירי שלה הוא 400-500 מ' מהמתחם, כמו כן אי אפשר להתעלם מהקו הסגול שנותן מענה לשכונה. יש תחבורה ציבורית טובה, כאשר יהיו נתיבי העדפה ובלעדיות לתחבורה ציבורית. יוקם גם מערך שבילי אופניים והוא במערך תחבורה מתוכננים וקיימים. אנחנו רוצים לעודד הפחתה בשימוש ברכב הפרטי לכן גם קבענו שתקן החניה לא יעלה על יחס 1.1 ביח"ד בשביל לעודד שימוש בתחבורה ציבורית, בקווי המתע"ן ובאמצעות שבילי אופניים.

רוני פרנקל נציג הדיירים בעלי הדירות 10-8-6: בשנת 59 גרתי שם אינטרס של שכונת תל חיים מעולם לא הייתה דאגה שכונתית לבניין שלנו. עובד חוגי יודע טוב מאוד על הפרוייקט אם היה רוצה לטפל בנושא הזה היה עושה. יש לנו את השטח כבעלים, יש לנו יזמים שרוצים לבנות את הפרוייקט יש לנו את התמיכה של העיריה שמוכנה שתהיה קרן הונית ואנחנו רוצים להתחיל בפרוייקט. כולם יודעים שהתחבורה הציבורית לא תהיה כפי שהיא תהיה כיום.

נתן אלנתן: העיריה הסכימה בדיון להפקדה קודם.

מיה פארן אדריכלית-מקו מתאר: מבחינה הכניסה יש ענין קריטי של הפרישי מפלסים בין רח' הטייסים לרח' ברנפלד כדי לאפשר את הכניסה והיציאה לחניון הקרקעי. יש מאמץ תכנוני להשאיר את הבניה המרקמית 8 קומות ולהצטמצם ברח"ק שנתבקשנו לתת את שטחי הציבור ואת גן הילדים שצמוד לשב"צ והשצ"פ ולאפשר את זיקות הנאה ואת המעברים כמו שהם היום.

עו"ד רוזן אשר מטעם היזם: התוכנית תואמת את תכנית המתאר 5000 יש 3 תועלות ציבוריות שלא ניתן היה לקבל אותם במסגרת תמ"א 38. התועלות הם הפרשה לדרך במסגרת הפקעה שלא ניתן היה לקבל בתמ"א 38. תועלת שניה כל נושא זיקות הנאה ושבילי אופניים ותועלת שלישית מבנה ציבור בשטח של

200 מ' שטח עיקרי ועוד 100 מ' שטחי שירות שהעירייה תוכל לעשות בה לפי השימושים שהיא תחליט ע"פ תכנית צ'.
 ארנון גלעדי: יש כאן מטלות ציבוריות שהיזם היה יכול לקבל אותם אם היה עושה תמ"א 38 רגילה אמור לקבל 25 מ' 8 קומות. אבל בגלל הדרישות שלנו אנחנו דוחקים אותם לפינוי בינוי. אם היה עושה תמ"א היה מקבל את זה לבד. ועיריית ת"א תבנה את המבנה הציבורי.

דיון פנימי:

אורלי אראל לא השתתפה בדיון.

ארנון גלעדי: הם מקבלים את אותם תוספת זכויות שתמ"א 38 נותנת להם בהתחדשות עירונית רק שפה הוא משלם היטל השבחה ובתמ"א הוא לא. המקום הזה הוא הכי טוב במזרח העיר. הפרויקט נמצא במיקום שיש את הפארק הכי גדול במזרח העיר זה. כאן זה המקום להרים את הגובה ולצופף את מס' הבניינים שיש באזור. הדבר הטוב צריך להפריד את הכניסה מהשכונה. במקום 3 בניינים לעשות 2 בניינים גבוהים. הערכים שבאים לידי ביטוי הם ערכים לא מעודכנים. הערכים השתנו ביד אליהו אם אז דובר על 3.6 לאחר הריסה בסדר הערכים השתנו ביד אליהו. לכן הבדיקה הכלכלית צריכה להיות מחודשת אין ספק שזה יהיה יותר מ-10%. יתכן שמבנה ציבור שהוא חשוב אבל יכול להיעשות ע"י כך שעיריית ת"א תשים את ידה בכיס ותבנה גני ילדים באזור. יש לבדוק בדיקה תנועתית נוספת. יש לצמצם את מס' המבנים ולעשות לבינוי אחר ויכול להיות שיצטרכו ללכת למחוז בכדי לפרוץ את הרח"ק.

ראובן: חשוב לעשות שיפור של תנאי המגורים של הציבור, יחד עם זאת אפשר להוריד את מס' יח"ד 260מ ל-223 יח"ד. במקום כמו רמת הטייסים 3: 1 זה כלכלי ואין צורך להעמיס על אזור תא שטח שיחסית קטן צפיפות כזו גדולה. כדאי בצירים ראשים לבנות לגובה ולחסוך את הבניה לגובה בתוך השכונות, וזה מפנה שטחים בתוך המגרש שיכול להפוך לשטחים ירוקים. ההגבה של הבניינים על ציר רמת הטייסים תגרום לכך שהמגרש יהיה יותר גדול לרבות שטחים ירוקים ולכן בעד לקבל את התנגדות מס' 2 לענין הצפיפות ולעשות חשיבות מסלול מחדש לעניין הגבהת הבניינים ושביציר הראשי יוגבהו הבניינים. אהרון מדואל: שכי' תל חיים היא אחת השכונה הטובות. יחס של 3.6 בשכונה הוא יחס הרסני. אם נותנים בתל חיים 6: 3 יצטרכו לתת בנווה אליעזר יחס של 6: 1 כדי שיהיה כלכלי ליוזם. לעניין ההגבהה הייתי מגביה את זה אם היה מדובר מול פארק דרום אבל מול פארק וולפסון יהיה יותר קשה מבחינה תנועתית. אני מציע לקבל את ההתנגדויות ולהחזיר את התוכנית לשולחן השרטוט. אסף זמיר: אני בעד התוכנית. לדעתי לצופף את שכי' דרום וצפון העיר זה דבר טוב. השכונות הם שכונות שציינוף יעשה להם טוב מהעובדה שהביקוש לדירות הוא במקומות צפופים. הביקוש בגוש דן הוא לחוויית חיים אורבניים עם עירוב שימושים ובניה צפופה.

יש התכניות של עבר הירקון

איכות חיים כפרי צריך להיות שעה מהעיר. צריך לפתח את העיר ולהגדיל אזורי ביקוש ולא לעשות 5% דיר בר השגה ולומר אנחנו נדאג 2-3% שיגורו פה.

נתן אלנתן: אישרנו תוכנית מתאר לעיר. היא קבעה את המסגרת של הגובה והרח"ק. אנחנו נתקלים בתוכניות של פינוי בינוי שאנחנו פורצים את הרח"ק בגלל יחס ההמרה שניתן. לא די שאנחנו פורצים אותן אנחנו צריכים לתת בדיקה כלכלית ע"פ תקן 21. אבל במקרה שיש תוכנית שעומדת בדרישות שלתוכנית המתאר אין שום בעיה להוריד זכויות. הצפיפות היא לא חריגה זה עומד בכל הדרישות. אם רוצים להגיע לצפיפות יותר קטנה תגדילו את גודל הדירות אבל אל תקטינו את השטח.

ארנון גלעדי: המתנגדים מדברים על הבינוי. המתנגד מבקשים הפרדה תנועתית.

נתן אלנתן: פה אין צורך לבדוק גם אם יחס ההמרה יהיה 7: 1 אין שום בעיה.

היזם לא היה מגיע לכמות הזכויות הללו בתמ"א 38.

ארנון גלעדי: בגלל המטלה הציבורית היא מעלה את הזכויות.

נתן אלנתן: עדין הוא נמצא בתוך הרח"ק ובגובה. לכן אני לא רואה שום בעיה לצמצם את המטר הבנוי ולהשאיר את התכנית כפי שהיא והבעיה האמתית זה הנושא התנועתית. לדעתי בסופו של דבר כניסה ויציאה נוספת לשכונה היא תתרום ולא תגרום נזק.

כרמלה עוזרי: אני כן חושבת שצריך לצמצם, האם יהיה נתק בין הכניסות והיציאות.
 נתן אלנתן: לא.

כרמלה עוזרי: בתוך השכונה הכול צר זה יקשה עוד יותר

נתן אלנתן: מי שמגיע לפרויקט יכנס ישר למבנה שלו ולא לשכונה.

כרמלה עוזרי: יש שם חנויות ואנשים עוצרים וקונים ותהיה התפתחויות עתידיות יבנו עוד 15 שנה האזור יקבל תאוצה והשכונה מתכווצת וזו בעיה.

עירא רוזן: היחס בין התועלות הציבוריות למה שהיזם היה יכול לקבל אם היה עושה תמ"א. התוכנית כפי שהיא נותנת בדיוק את אותם זכויות היו מקבלים בתמ"א אבל אילו היו הולכים במסלול תמ"א היו מקבלים צפיפות יותר גבוהה של יח"ד. בדרך של תמ"א 38 הציבור לא היה מקבל את הדרך לא את שטחי

הציבור לא זיקות ההנאה והשבילים של הפורייקט. מבחינה הזו התועלות הם עדיפות על תמ"א של הריסה ובניה.

נתן אלנתן: למה היוזם הסכים להתחדשות עירונית?

עירא רוזן: במסגרת הדיאלוג הפנימי הגענו למסקנה שעדיף לעשות פרויקט יותר טוב

מלי פולישוק: למה שהיוזם יסכים?

איל: התכנון העירוני הוא מה שמוצג כאן. אותו יזם עשה פרה רולינג לגבי היקף הזכויות. מה ניתן לעשות במסגרת הקלה ומה לא ניתן לעשות במסגרת הקלה מכתמא 38. גם ליזם וגם לבעלי הנכסים בפרויקט הבינוי הזה מקובל. האם הוא היה יכול לקבל את אותו הליך בתמ"א 38 חניון תת קרקעי אחיד לכולם הסברה שלו ושלנו הייתה שלא.

ארנון גלעדי: זה אותה צפיפות בתמ"א.

עודד גבולי: כשהיוזם החל את התהליך תוכנית 3 א' לא היה בתוקף. זו התוכנית הראשונה שהביאו לאישור הועדה אחרי שהיא תואמה למתאר ומשכנו אותה לוועדה המקומית כי היא תואמת מתאר.

איל: התוכנית תואמת מתאר והיא הוצגה. תמיד אפשר לבדוק תוכניות ואת ההיבטים הכלכליים ובפרט בהתחדשות עירונית שגם התוצאה התכנונית העירונית תתאום גם את מדיניות התכנון וגם את תוכנית המתאר וגם מה שהתושבים מעוניינים. בינו נמוך המשלב מענה למנגנוני תחזוקה וכן כל ההיבטים הללו שכוללים בתוכנית הזו ואין את זה בתמא 38.

ארנון גלעדי: אין ספק שיש בעיה תנועתית בשכונה. התמ"א קובעת את הנושא של 9 8 קומות + הקלה אם אתה מקטין את מספרי הבניינים ומשאיר את אותן מס' יח"ד מבלבד זאת צריך לעשות בדיקה כלכלית חדשה בגלל את הערכים הכלכליים של יד אליהו שקפצו לאחר ההריסה של בסר. איך ניתן לעשות חסימה בין השכונה הזו לכביש הטייסים ולצמצם את הבינוי. זה המקום שאפשר להגביה עם ההקלה שיש אפשר להעביר 3 קומות בכל בנין, ופתרת את הבעיה.

איל: אנחנו ממליצים לאשר את התוכנית שנידונה והומלצה מכבר עם היקף זכויות הבינוי ובמסגרת תוכנית העיצוב לקבוע סופית את הבינוי. ניתן לבחון אפשרות להכיל את ההקלה ולקבוע את הבינוי במסגרת תוכנית העיצוב שתגיע לדיון כאן בוועדה.

ארנון: בתוכנית בינוי אתה מקבע את 5 הבניינים, ובמסגרת ההקלה אתה יכול לבטל ואפשר לעשות הפרדה.

ראובן: נכון שאמרתי אני בעד להוריד מס' יח"ד ולהקטין את הצפיפות. אבל אני חושב שאם בוחנים מבחינת חשיבות אז הצורך בלהקים בינינים גבוהים על ציר רמת הטייסים בעיניי הוא גובר על הצורך בצמצום היח"ד. תמריץ כזה יאפשר לבלוע את ענני הצפיפות.

איל רוזן: המטרה התכנונית שלנו לעשות בניה מרקמית נמוכה שמאפשרת עלויות תחזוקה נמוכות יותר שתואמים בהכרח את מדיניות התכנון.

ארנון גלדי: כבר היום הכניסו את הקרן אחזקה מתמשכת.

ראש העיר: כשנכנסתי לתפקידי עלה פרויקט שוק בצלאל. והעיריה התנגדה למכירה של השטחים ואמרתי לעיר יש מחזור חיים ואם לא נמכור נחכה הרבה זמן ולקח עוד 6 שנים ובסוף עשו מכרז וקבלנו את אותו סכום וכל מה שקרה זה העיכוב. פה יש תוכנית שמתגלגלת הרבה זמן התושבים רוצים לבוא ולהכנס לדקדקנות זה לא הדבר הכי טוב וטענתי בגלל שהכסף לא מספיק לא לבנות ובסופו של דבר עשו מכרז ויצא הפרוייקט. רק העיכוב הוא גורם מפריע. התושבים רוצים את הפרוייקט ולהיכנס לדקדקנות בפרוייקט זה מעכב. כאשר אם יעשו בתמ"א 38 לא יקבלו היטל השבחה ולא תקבלו אפשרות לשנות כניסות ויציאות. יכול להיות שצפיפות בתמ"א במקומות מסוימים היא טובה, מה שצריך לתת ליזמים הוא הרבה פחות ממה שאנחנו יכולים להרשות לעצמנו בערכי הקרקע הקיימים. כבר נתקלתי בהתנגדות מצדכם על 12 המ' למה לא לתת 25 מ'. במקרה הזה צריך להריץ את התוכנית ואני יודע את מי התושבים, מה התועלת הציבורית, מול התנגדות תושבים. יש דבר תועלת ציבורית על בינוי כללי רק בדרך דרך הזו תוכל לקבל את שביל האופנים ומניסיוני אי אפשר להסתכל רק על 100 10 3 איש יש עוד אלמנטים בעיר ולכן אני מציע לקבל את התוכנית.

הצעת הצוות: לדחות את ההתנגדויות לאשר את התוכנית. כאשר התוכנית לא מקבעת את הבינוי התוכנית קובעת את הצפיפות ואת הזכויות כלומר את התמהיל לגבי הבינוי עצמו יוחלט במסגרת תוכנית העיצוב/הבינוי שתוגש לאחר אישור התוכנית. שבו יהיה אפשר להוסיף בגבה במסגרת ההקלה.

נתן אלנתן: אם הנפח של הבינים אפשר לצמצם זה לא יהיה לגובה

הצעת ארנון גלעדי: לקבל את ההתנגדויות בחלקן. הצוות יציג תוכנית בינוי המקטינה את מס' הבניינים בהתאם לתוכנית המתאר. לעשות בדיקה כלכלית לגבי נושא הציפוף. הפרדה בין השכונה מבחינה תנועתית לפרוייקט, דהיינו כניסה לפרוייקט מכביש הטייסים.

נתן אלנתן: יש את הצעה שלי והצעה של ארנון היא לא לקבל את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: להוסיף שהצוות המקצועי בתיאום עם היזמים יציג את אפשרויות הגבהת הבינינים.

איל רונן : 3 קומות במסגרת הקלה זה עד 11 קומות וקיים קושי לצמצם מבנים.
עודד גבולי : אני מזכיר לכם בשוק בצלאל הייתה תוכנית עיצוב מאושרת ותבע מאושרת. הועדה לא אישרה את תוכנית העיצוב. כל תוכנית העיצוב השתנתה. את התוכנית הזו אפשר לאשר ולקבוע שבתוכנית העיצוב בעתיד הבנינים שיושבים על הטייסים יקודמו בהקלה 3 קומות ובנינים מאחור יונמכו ואפשר לפתור את הסוגיה במסגרת תוכנית העיצוב. ואם תוכנית העיצוב לא תעבור את הועדה לא נוציא היתר, יש לכם זכות סטוטורית.
מלי פולישוק : אבל אנחנו רוצים להביא הצעה חלופית בתוכנית העיצוב.
ארנון גלעדי : לקבל את ההתנגדות בחלקן לאשר תוכנית בינוי חדשה שמתבססת על ההקלה לנושא הגובה. בדיקה כלכלית לנושא של הצפיפות.
הפרדה תנועתית בין השכונה לפרויקט.

הצבעה:

נתן אלנתן : מי שמצביע בעד הצעת מהנדס העיר הוא נגד הצעת ארנון הוא נגד התוכנית.

בעד הצעת מהנדס העיר : נתן אלנתן, אסף זמיר

נמנע : לדיאנסקי ראובן

נגד : ארנון גלעדי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, גפן שמואל,

ההצעה של ארנון התקבלה.
עירא רוזן : יש דברים בהצעה של ארנון שהם לא אפשריים.

הועדה מחליטה:

לאחר ההצבעה כמפורט לעיל הוחלט לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר בינוי חלופי לתוכנית אשר מאפשרת החלת הקלה לנושא הגובה.
יש לעשות בדיקה כלכלית לנושא הצפיפות בתוכנית.
יש לעשות בדיקת הפרדה תנועתית בין השכונה לפרויקט.
יש לחזור לועדה לאחר הבדיקות כמפורט בהחלטה להצגת ממצאי הבדיקה .

משתתפים : נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות דיון בהפקדה	03/01/2018 3 - 0027-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

דרום מערב שכונת עזרא, בסמוך לפארק מנחם בגין וספורטק דרום



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק מהגוש	23-26	11, 22, 31, 33, 36
6136	מוסדר	חלק מהגוש	27	26

שטח התכנית: כ-30.3 דונם

מתכנן: אדר' אילה רונאל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: פרטיים, רמ"י.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בניינים פרטיים צמודי קרקע ובניינים משותפים בני 2-3 קומות. שטח התכנית שטוח ברובו וללא הבדלי טופוגרפיה משמעותיים. הבעלות בשטח התכנון הנה בבעלות רשות מקרקעי ישראל, עת"א, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במתחם. חלק מהמתגוררים בשטח התכנית אינם בעלים רשומים בטאבו (רשם המקרקעין).

מדיניות קיימת:

תכנית דרום גן השוטר ממשיכה בעשיה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות.

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות: תא/במ/2215ג, תא/5000, תמא/3, תא/1ג, תא/ע1

תב"ע 2215ג קובעת זכויות בניה של 80% למגרשים שגודלם עד דונם ו-120% למגרשים שגודלם מעל דונם. בנוסף, מתירה התכנית, לשיקול דעת הועדה המקומית, עד 10% נוספים עבור הריסת מבנים קיימים. תב"ע 2215ג קבעה הליך להגדרת מגרש משני לבניה. כאמור, בפועל הליך זה מופעל כיום כחלק מהליך הוצאת היתר לבעלי קרקע המתגוררים בשכונה בלבד. כמו כן, הועדה המקומית רשאית להתיר לאורך רחוב חירותינו מסחר קמעוני, שירותים אישיים ובתי קפה בקומת הקרקע.

תב"ע תקפה: 2215 ג

יעוד קיים: אזור מגורים ב

שטח התכנון: 30,356 מ"ר

זכויות בניה: 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים, עד 3 קומות

שימוש: מגורים.

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה- רח"ק 1-3 עד ל- 8 קומות (לפי נספח

עיצוב עירוני).

במקבץ שימושים ראשי- מגורים ובמקבצי השימושים הנוספים- מסחר 1, בקומת הקרקע

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה עפ"י המתוכנן.
- הסדרת בעלויות במתחם התכנון ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תוך מתן פתרון תכנוני לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
- הנעת תהליך של התחדשות עצמית.

- תכנון השטח בהתאם לתפקודו כחלק משכונת עזרא המקשר ופוגש את פארק מנחם בגין והספורטק בהתאמה לעיצוב שולי העיר על גבול הפארק.
- ציפוף עירוני ומיצוי הפוטנציאל האורבני תוך חיזוק שכונת המגורים.

יח"ד:

- צפיפות- במגרשים בבנייה נמוכה: עד 10 יח"ד/דונם, במגרשים בבנייה רוויה: 16-29 יח"ד/דונם.
- שטח ממוצע ליח"ד- 75 מ"ר
- סה"כ יח"ד- כ- 249 יח"ד

נתונים נפחיים:

- מספר קומות- 3-10
- תכסית- במגרשים החדשים: 40%-55%
- קווי בניין- ע"פ המסומן בתשריט ומוגדר בטבלה 5 בתקנון התכנית

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק' ומגוון. יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- קישור השכונה הקיימת לפארק מנחם בגין ולספורטק הסמוך.
- ישימות כלכלית לאור מורכבות של בעלויות.
- הסדרת מערך הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
		80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה	
כ-18,675 מ"ר (שטח עיקרי) ללא שינוי					
	ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה	
			מ"ר		
3-10		1-3	קומות	גובה	
			מטר		
40%-55%		50%-80%		תכסית	
עפ"י תקן		עפ"י תקן		מקומות חניה	

זמן ביצוע:

מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0322842	שם התכנית תא/4393 דרום גן השוטרות	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי אילה רוטאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין שמכות ועדת מקומית	מאות הסעיף בחוק		
התכנית המחדשת עירונית בשטח כולל בן כ- 28 דונם - הנוכחית במתווה של רח-פרצלציה מאפשר את מימוש הוכיות, יצירת מערך דרכים ויצירתם של שטחי ציבור פתוחים	א. 62 (ג) חוק התויב התשי"ח	שמכות ועדת מקומית עם תוכנית מתאר מולגנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תיקף 22.12.2016).		
התכנית הינה בשמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:				
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ויחוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	
הוראות מיוחדות	906 – נספח אזורי תכנון – יוזם מארק בנין	מסמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בין מארק מתנם בנין לשכונת המגורים	התכנית מסדירה דרכים קיימות וחדשות בתחומה ומוסיפה שביים בנבולת חיוצר רצף עם הפארק ודרכו. בהתאם לסעיף 5.2.1 (א), לא נדרשת הכנה של מסמך מדיניות לתכנית המוסיפה עד 0.5 רח"ק.	+
	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.	למ תשריט אזורי יעוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) ושטח מתווה מטרופוליני	בתאם לסעיף 3.6.1 (ד) שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי מתווה לשטח סחרי מתווה בקביעת שטחים חלופיים למטרות אלו בגודל וברמת אטרקטיביות דומה.	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	שימושים- מגורים. מקבץ שימושים ראשי- מגורים	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	מקבץ שימושים נוספים במקבצת 1 הקרקע- מסחר 1	+
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח המגיה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	רחיק 1-3 לפי סעיף 3.2.3 (ג) על מגרש פנוי, צפיות המגורים לא תמחת מ-12 יחיד לדונם נטו	+
שימושים				

<p>התכנית מביאה את הוראות ענ- סבלה 5 בתקנון</p> <p style="text-align: center;">+</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>הוראות וביטוי</p>
<p>במספר מגרשים ממוצעים הותר תוספת של עד 3 קומות בהקלה.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם לסמך הציגוב העירוני - עד 8 קומות</p>	<p>מספר קומות מרבי: עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (6.2.2)</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ו (6.2.4) תתייחסות למסיעת עצים כתנאי לאישור בקשה להיתר במסגרת התקנון</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות מיבר עיצוב עירוני - סרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות גרסה בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיפת ועצים.</p>	
<p>המלצה לועדה לנות מסדר מתקצאות שיטחים למגרשים לבנייני ציבור, שכן התכנית שהיה תכנית רח-פרצליה המסדירה את המצב הקנייני, מוסיפה כ- 30 יחיד ביחס למצב מאושר וממנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים פתוחים.</p>	<p>סעיף 4.1.1 (ג) וסעיף 4.1.1 (ח) חוזקו רשאית לסטור מחקצאה לצרכי ציבור.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד</p>	<p>הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>	<p>סמל ציבורי</p>
<p>סעיף 3.6.13 (ב) 5 - חזקה רשאית לצמצם את רחב הציר באקומות ממייקום. צמצום רחב חיצוני שאינה בנייה מ-100 מ' ל- 50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה תקימות היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכת חמימי 5/3</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מסרופוליטי-הסדרת ציר ירוק מסרופוליטי בתנאים התכנית בשטח רציף של המארק.</p> <p>סעיף 1.4.4 מתיר את קביעת מיקום הציר המסרופוליטי.</p>	<p>בכל שטח התוכנית, התכנית סמוך לשטח מנה מסרופוליטי בתחומה ציר ירוק מסרופוליטי</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 התוכנית נוגעת למנזח אחרים המאוגדרים תחת הציר ירוק מסרופוליטי 3.6.13</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>מוטמע בתקנון התכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 מגדרת חבנית בעלם השפעה סביבתית (4.4.1) חזון דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) המחוז מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהא שטח 212 קיימת תחת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרוק התשתיות כולל הוראות גרוטאים הבאים: מגרש חמימי לתשתיות (4.6.1)</p>	

<p>שאיבה- בלתי פעולה שהועברה לאחריה עריכת תל אביב יפו ב-04.08.2016 מאיגוד ותפוחת כשרים במסגרת התכנית</p>		<p>החליטה כללית להכנת התכנית (4.6.2) כריכות אגורה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) בוב (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>
--	--	--

<p>שימוש בטעיפי חוקן בטעיפה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד) תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאגור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 162(א), וכן בסעיף קטן 162(ב) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו.</p> <p>162 א4) לפועט: (א) קביעת או שינוי גובה הקומות, (ב) שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (ג) הגדלת מספר יחיד, (ד) - תוספת שטחי בנייה ברשת עירונית.</p>	<p>מחנות הסעיף</p>	<p>סעיף קטן 162(א)</p> <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית</p> <p>שינוי של הוראות לפי התכנית בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים</p> <p>כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחידות)</p> <p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הגורשת לעורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>
--	--------------------	---

<p>תצהיר ותתימות</p>			
<p>בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לפי, ומאשר כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מקומו את המיתר) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.</p>			
<p>מהגיש הודעה:</p>			
<p>שם ושם משתתף</p> <p>שדד גבול, אדרי</p>	<p>מספר ת.ד.</p> <p>0508082013</p>	<p>תתימות</p>	<p>תאריך</p> <p>25/10/17</p>
<p>הודיע המשפטי לועדה:</p>			
<p>שם ושם משתתף</p> <p>הראלה אברהם אוזן, עדין</p>	<p>מספר ת.ד.</p> <p>2438976-5</p>	<p>תתימות</p>	<p>תאריך</p> <p>29.12.2017</p>

ק בנים | דא

העתקים
גב אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב טכניקות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה.

התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ומציבה פתרון להמשך הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ובכך חיזוקה כשכונת מגורים.

- יומלץ לועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה.
- יומלץ לועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק מטרופוליני במקומות מסוימים. צמצום רוחב הרצועה שאינה בנויה מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3.

- לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות . כפי שנקבע ב-03.12.2017 במסגרת תת הועדה לנושא שיתוף הציבור.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/12/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/12/2017

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

מיכל שרון הציגה את עיקרי התכנית. תכנית דרום גן השוטרית היא תוכנית רפרצלציה ביוזמת הועדה המקומית. המרחב ממוקם בשכונת עזרא סמוך לספורטק דרום והפארק. התוכנית מגדירה מגרשים למגורים, מסדירה דרכים, מגדילה שטחי ציבור פתוחים בלב השכונה ומאפשרת בניה חדשה מתוך רצון לחיזוק שכונת המגורים. התכנית המוצעת היא תכנית חשובה ומשמעותית להשלמת הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ואנו ממליצים לועדה על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות. אדריכלית איילה רונאל הציגה את התכנית. ארנון גלעדי: זו תוכנית ראויה שבשכונת עזרא היא טובה לעיריה. כרמלה עוזרי: אין עדיין הסכמות מלאות למחזיקים.

איל רונן: התושבים המחזיקים בעלי הנכסים מכירים את העובדה שהועדה המקומית מקדמת תכנון בעתיד לפירוק החלקות שבמושע והסדרת המגרשים. לכן התהליך מפגיש אותנו עם התושבים וגם בסוף החודש הזה יהיה מפגש עם התושבים על מנת להציג להם את התוכנית והליכי התכנון. בוודאי שיגיעו תושבים גם כאלה שידם אינם משגת על מנת להציג את המסמכים שיש להם. אהרון מדואל: בשכונת עזרא לא ברור מצב קיים לעומת מצב נכנס. מלי פולישוק: כמה יח"ד יש?

איל רונן: זו אחת התוכניות המורכבות בשכונה. מאחר ומספר הזכאים גדול מהשטח הפנוי בשכונה לכן יח"ד המאושרות הן 215 ויח"ד המוצעות הן 249.

אהרון מדואל: אני מבקש הסבר לגבי הזכויות. איילה רונאל: התוכנית לא מגדילה זכויות בניה. התוכנית מקבעת את הזכויות הקיימות, מוסיפה יח"ד על אותו שטח. התוכנית מחלקת למגרשים לפי מה שקיים בפועל ורושמת את המגרשים ע"ש הבעלים/מחזיקים כפי שיש במיידע שבידנו ובסה"כ 775 מ' נשארים בנכנס וביוצא אותו דבר. נתן אלנתן: כמפורט בחו"ד הצוות יש שתי החלטות שצריך לקבל בק/שר להקצאות ציבור ולצמצום רוחב הציר הירוק המטרופוליני.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה בהתאם לסמכות המסורה לה בהוראת סעיף 4.1.1. (ח) בתכנית המתאר לתת פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה. בהתאם לסמכות המסורה לה בסעיף 3.6.13 (ב)5 בתכנית המתאר לצמצם את רוחב הציר המטרופוליני שאינו בנוי - מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3 ולאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

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

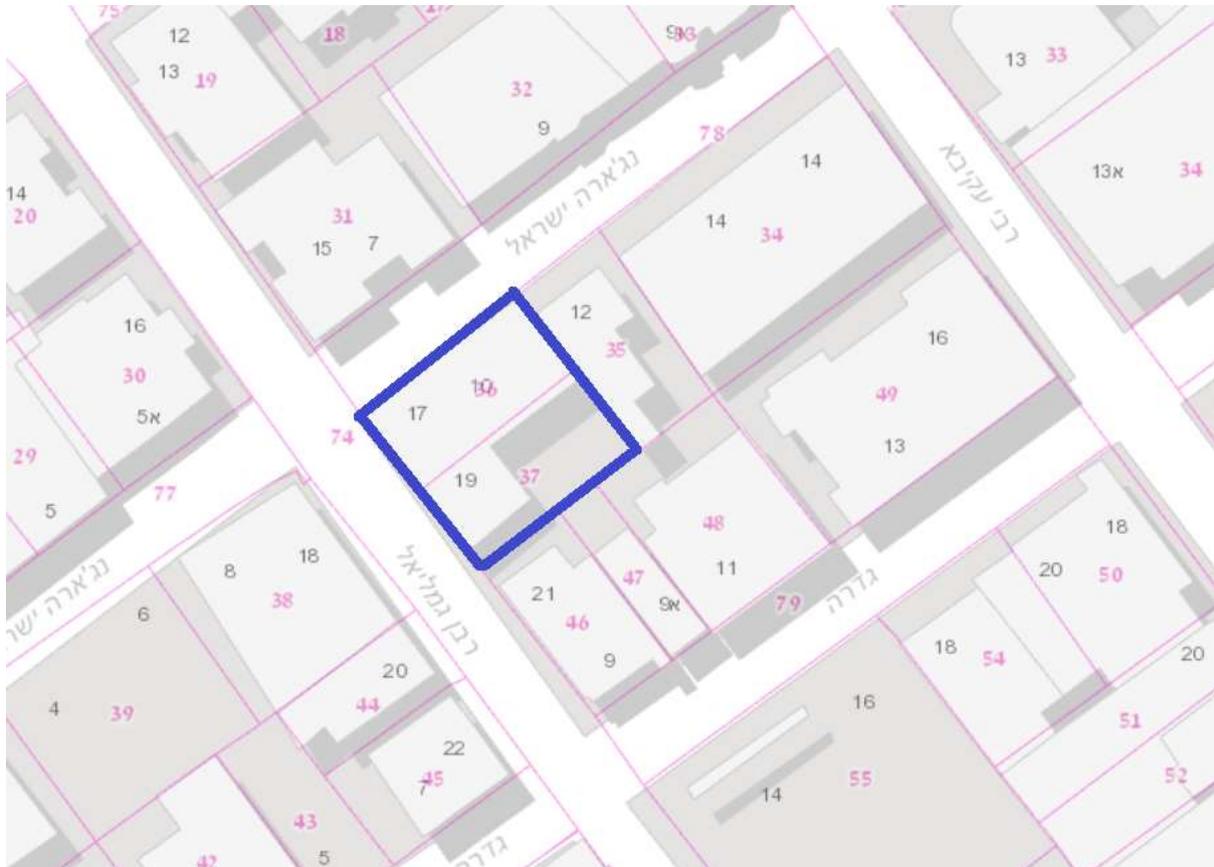
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4635 - רבן גמליאל 17, 19 דיון נוסף	03/01/2018 4 - 17'ב' - 0027

רקע:

בתאריך 6.10.2016 הוגשה לוועדה המקומית תכנית ללא תאום עם הצוות המקצועי. הועדה דנה בתכנית בתאריך 1.3.2016 והחליטה: להחזיר לדיון לוועדה המקומית אחרי תיאום עם אנף התכנון. הועדה לא תדון בתוכניות נקודתיות אחרות במתחם עד אישור תוכנית כללית לנושא איחוד החלקות בכרם התימנים. **התכנית מובאת מחדש לאחר תאום עם הצוות התכנוני לצורך קבלת החלטת הפקדה.**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

כתובת: רבן גמליאל 17-19, תל אביב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7466	מוסדר	חלק	36-37	

שטח התכנית: 227 מ"ר

מתכנן: אדרי' אפרת ברמלי, ברמלי-דנילוב אדריכלים

יזם: חגית בכר ושלמה בכר

בעלות: חגית בכר, שלמה בכר.

מצב השטח בפועל: בכל אחת מהחלקות קיים בניין בן קומה אחת.

מדיניות קיימת: תכנית 2510 – כרם התימנים מעודדת שיקום ופיתוח כרם התימנים תוך הדגשת הרקמה העירונית המיוחדת אותה.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : 2510- כרם התימנים, ע1 - מרתפים
 יעוד קיים : מגורים א' שיקום
 שטח התכנון : 227 מ"ר
 זכויות בניה, אחוזים : 150%
 קומות : 3 קומות + קומת גג חלקית.
 שימושים : מגורים

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

1. איחוד חלקות בהסכמה, של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד. בהתאם לסעיף 62א(א)1
2. שינוי בקווי הבניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות כמסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק.
3. הגדלת הצפיפות המותרת ע"י הוספת 2 יח"ד, בהתאם לסעיף 147 לחוק. סה"כ מבוקשות 6 יח"ד.
4. תוספת שימוש "מסחר" בהתאם לסעיף 62א(א)5.

יח"ד :

קיימות לפי התכנית הראשית 4 יח"ד.
 מבוקשת תוספת של 2 יח"ד – סה"כ 6 יח"ד.

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד :

מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר :

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 5

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 1

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 0

סה"כ יח"ד : 6

מספר קומות : בהתאם לתכנית הראשית.

גובה קומה : בכפוף להנחיות מרחביות.

קווי בניין :

קדמי – 0 מ'.

צידי – 0 מ' או 2 מ', בהתאם לתכנית הראשית וכן לפי המסומן בתשריט.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	150%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	340 מ"ר	מ"ר	
	אין התייחסות בתכנית הראשית	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	אין התייחסות בתכנית הראשית	מ"ר	
ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית	קומות	גובה
6	4		צפיפות
לפי התקן	לפי התקן		מקומות חניה

זמן ביצוע :

ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית:			
מספר התכנית 507-0456863	שם התכנית תא/מק/4635 רובן גמליאל 17, 19	מגיש התכנית חנית שלמה סבר	שם התכנית אפרת ברמלי אדריכלית
זיהוי מרשות והוועדה:			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית (לאשרה):			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן.			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מחוז הסעיף בחוק	
תכנית למימון בניין במגורים על ידי אגודת שתי משפחות ברוסמחה, שינוי קובי סביבן וקבלת מנהלות מפני צפיפות, במסגרת התחאים את הבניה למקום הקיים והמלאשו בתכנית הראשית.	א. 62 (א) חוק הת"ב-תשס"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת בתחומים של תוכנית תא/5000 (מת' חוק 22.12.2016	
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
המושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	נוהי השטח בתוכנית המתאר	הוראות תוכנית המוצעת
<input checked="" type="checkbox"/>	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיומת הוראות לשטח התוכנית בסגול הוראות מיוחדות לתחמי התכנון.	502 גנססה אזורי (מרחמי התכנון) מרקם בניו לשימושי ע-6 קומות (טבלה בסעיף 5.4)	התכנית אינה מיסיפה זכויות בניה (קומות) <input type="checkbox"/>
			תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת התצאת היינר בניה. <input type="checkbox"/>

<input type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריש אחורי ועוד: בניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	ייעוד קרקע - מגורים שימושים יקבעו לפי סעיף 3.3.2 אס	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למסבני השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריש אחורי ועוד: בניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	שימושים מותרים: מוקני שימושים ראשי: מגורים (סעיף 3.2.2 א(1)א)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים נוספים, כללים, תלתות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד)	לפי תשריש אחורי ועוד: בניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	שימושים מותרים: שימושים נוספים: מסחר 1, למשט אס קיום חשב שהשימוש יוצר מסדר בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על השתייה, מחסור במנה או מניעה במרקם החיסטורי של הרחוב ואופי (סעיף 3.2.3 א(8)א)	<input type="checkbox"/>
שימוש בסיעיף החק בסטליה מתוכנית המגורים - (לפי סעיף 62א(1))				
<p>(ד) - תוכנית בשמורת גדה מקומית החלה בשטח שחלה עקרו תוכנית כוללת לא תתור את התוכנית המוללת, ואלו ועדה מקומית תחיה מוטמנת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית המוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וען בסעיף קטן (א) למשט מיקומות (א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה יקבנות, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א) - הגרלה מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשימת עניינות.</p>				
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטות הטכנית	
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי במשט הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה בחסכמה	<input checked="" type="checkbox"/>
	סעיף קטן (א4)	שינוי קווי בניין	שינוי קו בניין אחורי	<input checked="" type="checkbox"/>
	סעיף קטן (א3)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	התכנית קבועת הוראות בנייה	<input checked="" type="checkbox"/>
	סעיף קטן (א9)	כל דבר שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 לחוק	הגדלת צמימות	<input checked="" type="checkbox"/>

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
פתיח הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082003		25/11/17
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, ע"ד	2438976-7		27.12.2017

ת.ו. 2017

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

חו"ד הצוות :

ממליצים להפקיד התכנית הבאים :

1. קווי הבניין יגדירו תכנית שטח לא בנוי של 30 מ"ר מינימום , בדומה לתכניות דומות.
2. מספר יח"ד דיור יהיו עד 5 יח"ד. יח"ד נוספת/נוספות תהיינה תלויות בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, אם בכלל, ותפורסמה בהליך של הקלה כחוק.
3. המלצת הצוות היא כי לא תתאפשר הסדרת מכפילי חניה בחזית הקדמית ותהייה עדיפות למתקן חניה אוטומטי.

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

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: התוכנית מגיעה לוועדה לאחר ישיבה עם אנשי הצוות והגעה להסכמות. אדריכל דנילוב מישה: כל התוכנית מתואמת עם המלצת הצוות. התוכנית על 2 חלקות בכרם התימנים. מטרת התוכנית לאחד את החלקות, לשנות קווי בנין ולהתאים את הבינוי לרקמה הקיימת.

מציג את התוכנית במצגת.

נתן אלנתן: למעשה הדבר היחידי שאתם משנים זו הצפיפות.

דנילוב מישה: אנחנו מוסיפים יחידת דיור. כל השאר נשאר אותו דבר.

נתן אלנתן: כתוב 6 יחידות

לריסה קופמן: בהמלצת הצוות אנחנו מבקשים 5 יחידות.

שמואל גפן: מה בנוגע לחניה?

נתן אלנתן: זה מתואם ואפשר לעשות חניה. יש כניסה לחניה דרך הבנין עצמו.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ארנון גלעדי, שמואל גפן.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מח/4398 - בניין לשכת המס	03/01/2018
דיון בדיווח (2) החלטת מועצה ארצית מיום 14.12.17	5 - 0027-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

מיקום:
רחוב ארלוזורוב פינת רחוב משה שרת



כתובת:
תל אביב - יפו
ארלוזורוב 113

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

מתכנן: אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: שירותי בריאות כללית

בעלות:

שירותי בריאות כללית

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

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

מצב תכנוני מוצע:

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

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

זכויות בניה:

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

- 1 - % מהשטח העיקרי
- 2 - % משטח הקרקע

צפיפות יח"ד:

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

נתונים נפחיים:

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

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

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

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

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

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:
הכנת תיק תעוד לבניין לשכת המס

טבלת השוואה:

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

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

חוו"ד צוות:

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

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

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מציגה את עקרונות התוכנית המוצעת.
אסף מאיר: מציג את התוכנית.
אהרון מדואל: אנחנו מבקשים לקבוע שימוש מלונאות בבניין המוצע.

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

החלטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

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

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

מהלך הדיון:

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

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

הועדה מחליטה:

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

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

דיון נוסף:

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

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

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

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: תכנית בנין לשכת המס הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית לפני כשנה. התכנית כלה שימור בניין לשכת המס, תוספת מבנה זהה לנפח הקיים על מסד הבניין והקצאת דיור להשכרה בהיקף של 25%. היזמים לא הסכימו לחתום על ההסכם בכל הנוגע לדיור להשכרה, והחליטו לפנות לוועדה המחוזית. מסמכי התוכנית שהועברו לבדיקתנו לא כללו הסעיפים המשמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הופחתו שטחי המסחר שאנחנו דרשנו בקומת המסד בוטלה זיקת ההנאה וכמובן התוכנית אינה כוללת הוראות בנושא יחידות להשכרה כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית ולכן המלצתנו לוועדה המחוזית צריכה ל היות בהתאם.

אורלי אראל: אתמול בשיחה עם מנהלת המחוז הועלה שהנושא יעלה במליאה של הוועדה המחוזית ואנחנו צריכים לקבל החלטה אם אנחנו עקביים ונגיש התנגדות או ממליצים להפקדה.

דורון ספיר: אנחנו מתנגדים להפקדת התוכנית.

הועדה מחליטה:

הוועדה חוזרת על החלטתה הקודמת מתאריך 05.11.15.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר ויהודה המאירי.

דיווח על הגשת התנגדות מה"ע

התנגדות מה"ע הינה בהתייחס לנושאים הבאים:

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

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

מהלך הדיון:

אורלי אראל: בהמשך להחלטת הוועדה אנחנו מגישים התנגדות מהנדס העיר לתוכנית שהופקדה, חלק מהתנאים שקבעה הוועדה המקומית לתב"ע לתוספת המגורים באגף נפרד בלשכת המס שיהיו מלווים הסכם עם היזם לדיור בר השגה. היזם לא הגיע אתנו להסכמים בהתאם לנוהלים, והגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. דיווחנו לוועדה ויידענו אותה ב-19.10.15. הדגשנו במה החלטות הוועדה המחוזית היו שונים מהחלטות הוועדה המקומית והוועדה קבעה שכאשר התוכנית תופקד נתנגד לתוכנית. הוועדה המחוזית קבלה החלטה להפקיד את התוכנית לכן אנחנו מיידעים את הוועדה כי מוגשת בזאת התנגדות מהנדס העיר בהתאם להחלטות הוועדה שהיו בשלושת הדיונים שהיו כאן.

סעיף הראשון לקבוע שהמבנה של לשכת המס יהיה מבנה לשימור מחמיר, למרות החלטת הוועדה המקומית הוועדה המחוזית לא הכניסה סעיף זה לתוכנית.

סעיף שני: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם הנחיות מחלקת השימור. סעיף שלישי: 25% מיחידות הדיור הקבועות בהשכרה אחודה יהיו בהסכם עם העירייה כמו שנקבע כאן ע"י הוועדה, כמו כן אנחנו רוצים לוודא שהמבנה של לשכת המס ישמש כמשרדים בלבד.

תקן החניה יהיה אחד לאחד או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה הקטן מבניהם. מקומות חניה שניתן להכין מעבר לתקן יוקצו רק לחניה ציבורית.

דורון ספיר: אני מציע שמקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים. אני מבקש שבהתנגדות יצוין שמדובר במבנה בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לדירות.

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

הוועדה מחליטה:

לאשר הגשת התנגדות מה"ע כפי שהוצגה ע"י מחלקת התכנון ובכפוף ליישום התיקונים הבאים :

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

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

פרטי תהליך האישור:

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

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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

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

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

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

להפקיד את התכנית לאחר שתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:
 1. מגורים:
 - 1) 4,800 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
 - 2) 816 מ"ר שטחים ייעודיים למרפסות, שלא ניתן להמירם לשימוש אחר, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - 3) 68 יחידות דיור. מתוכם, 25% מיחידות הדיור יועדו להשכרה, ויהיו בבעלות אחודה. תירשם הערת תכנונית בתיאום עם היועמ"ש של הוועדה המקומית.
 2. תעסוקה, מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי:
 - 1) 5,083 מ"ר למשרדים.
 - 2) 500 מ"ר למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי לתרבות, חינוך וקהילה. תותר הסרה של 1000 מ"ר משימושים אחרים לשימושים אלו. תמהיל השימושים יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, טרם היתר בניה. בחירת השימושים תעשה כך שלכיוון רח' ארלוזורוב תשומר החזית הקיימת שאינה חזית מסחרית פתוחה. לצדדים, תתאפשר פתיחת חזית מסחרית.
2. גובה, מס' קומות ובינוי:
 1. גובה הבינוי החדש יהיה כגובה הבניין הקיים (כ- 26 מ' מעל הכניסה הקובעת).
 2. 8 קומות וקומת גג חלקית.
 3. שטחי המסחר יסוקמו בקומת הקרקע.
 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, שיקבע הוראות מחייבות לעניין: חתכים, חזיתות עקרוניים והתאמת הבניין החדש למבנה הקיים, חומרי גמר אפשיים, טיפול בגגות המבנים, מיקום חניות לרכב דו גלגלי.
 5. זיקת הנאה – בתחום השפייפ תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל שתפותח במפלס המדרכה הסמוכה, ותהיה פתוחה למעבר הציבור. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הבטחת רישום בפועל של זיקת הנאה.
 6. קו הבניין למרתף לכיוון דרום יהיה לפי קו הבניין של קומת המסד. מקו הבניין של קומת המסד ודרומה יופקע חשטח לטובת מדרכה ציבורית, שביל אופניים, תשתיות ועצים, יחד עם שימור המדרגות הקיימות.
 7. היתר הבניה יכלול את שימור המבנה הקיים, לרבות חזיתות הבניין, לובי הכניסה, חדר סדרות, עצים וכדו' בהנחיית מחלקת השימור, עפ"י תיק תיעוד ממורט. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע עבודות השימור בפועל.
3. תנועת חניה:
 1. תקן חניה מרבי למגורים יהיה 1:1.
 2. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
4. תיאומים ואישורים - חו"ד תוך 21 יום מקבלת המסמכים:
 1. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
 2. חוות דעת נה"ע.
 3. אישור משרד הביטחון לגובה מרבי.
5. כללי:
 1. תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפור.
 2. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 3. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

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

מהלך הדין

גילה גינסברג: מציגה בקווים כללים את התוכנית. החלטת הוועדה היתה שמבנה לשכת המס יהיה לשימור והקצאת 25% מיחיד לדיור בהשג יד עפ"י נוהל עירוני בכפוף לחתימת יזמי התכנית על הסכם עם העירייה. היזמים נתנו את הסכמתם לכך. במהלך אך בשלב עיבוד ההסכם כאמור זנחו את התהליך והגישו את התכנית ישירות לוועדה המחוזית כאשר מה שנוטר מהתועלות העירוניות כאמור הוא שימור חזיתות המבנה והקצאת 25% לדיור בהשכרה. ראובן לדיאנסקי: המינוח היה בהסכמת היזמים. נתן: הם ביטלו את השימור רק נשאר שימור חזיתות. בהסכם עם העירייה מדובר על דיור בהישג יד. גילה גינסברג: על שתי הנקודות הללו הגשנו התנגדות. אורלי אראל: זו תוכנית שמגיעה למחוז אחרי שהם עברו אותנו. הגשנו התנגדות לתוכנית. ראובן לדיאנסקי: באנו לקראתם. גילה גינסברג: לתוכנית הזו יש קיום אם היא תעמוד בשני התנאים. זהו מגרש תעסוקתי לפי תוכנית מתאר באופן מעשי הכנסת שימוש למגורים באה עם תועלות ציבוריות. ראובן לדיאנסקי: אין קיום לתוכנית הזו בלי מגורים. אורלי אראל: זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שדילגו עלינו והגשנו התנגדות ואנחנו מבקשים שתגבנו אותנו. נתן אלנתן: היה פה יותר גרוע שהם הגיעו לכאן והמשיכו למחוז בלי לסיים את התהליך אורלי אראל: דיור להשכרה זהו סדר גודל של 3 חדרים שיכולה להגיע ל-8,000 ש"ח אנחנו חשבנו שיהיה דיור בהישג יד לא במחירי השוק. ראובן לדיאנסקי: היזמים קבעו לפי דיור להשכרה. נתן אלנתן: היזם התחיל את התהליך כאן ואח"כ הפסיק את התהליך אחרי שהסכים לתועלות שהתבקשו ע"י הוועדה לקח את מה שהוא רוצה בתוכנית והמחוז קבל את מה שהיזם רוצה. אורנית מורגנשטיין: החוק מאפשר ליזם להגיע לוועדה המחוזית. זו ועדה שיכולה להחליט בניגוד להחלטת מתכנת המחוז. גילה גינסברג: עמדת הצוות במחוז נשמעה, לגבי דיור בהישג יד יש קונפליקט מתמיד עם המחוז. לגבי השימור ההחלטות לא מספיק חזקות ולא מקבעות את ההוראות. ראובן לדיאנסקי: את הנושא היה צריך לפתור מאחורי הקלעים. אורנית מורגנשטיין: אין הגדרה חוקית לדיור בהישג יד. גבי לסקי: לפחות הייתם נותנים המלצה אבל אתם פוסלים את כל הבקשות של דיור בהישג יד בכלל שאין הגדרה בחוק. אורלי אראל: כל ההחלטות כאן על דיור בהישג יד לא קבילות בוועדה המחוזית. אלא אם כן יש הסכם והיזם מוכן לחתום שהדיור בהישג יד יהיה חלק מהתועלות הציבוריות. היה דיון בוועדה המקומית הוועדה התעקשה על 25% דיור בהישג יד היזם הסכים ולכן הוועדה אישרה את התוכנית בהנחה שיחתם הסכם. לא נחתם הסכם והיזם הגיש תוכנית שהוא בחר לוועדה המחוזית. המחוזית קבלה את התוכנית ע"פ חוק בלי ההסכם, והיזם לא רצה לחתום על ההסכם. ראובן לדיאנסקי: יש כאן כשל ביחסי העבודה בין הוועדה המחוזית למקומית. צריך לקיים שיחה בין הצדדים כדי שדבר כזה לא יקרה שוב. נתן אלנתן: יש 2 בעיות, אחת מהן היא ההתנהלות של היזמים מול הוועדה מקומית וגם ההתנהלות של המחוז. הוועדה צריכה להעביר מסר חד משמעי ליזמים שאנחנו לא ממליצים על התוכנית למחוז אלא אם כן התקבל ההסכם של התועלות הציבוריות, ואם המחוז יאשר את התוכנית הוועדה המקומית תגיש ערעור לוועדת ערר. יהודה מאירי: אני מציע שיבדקו את נושא המרחבים המוגנים. נתן אלנתן: אני ממליץ לוועדה להנחות את הצוות להתנגד לתוכנית בדיון להתנגדויות במחוז. ראובן לדיאנסקי: יש לפעול כאן ב-2 פעימות לכן צריך להבהיר ששני הנושאים השימור ודיור בר השגה יהיו חלק משמעותי מהתוכנית וחלק שני לקבל את ההצעה של נתן אלנתן להתנגד לתוכנית ולהגיש ערר. כמו כן לבוא בהצעה שאנחנו רואים בחומרה את השיטה שהיזמים מגיעים למחוז עם התוכנית שלא עברה במקומית. אורלי אראל: אני בעד אם לא מקבלים את תוכנית בעמדה שלנו אז התוכנית לא תקודם. יחד עם זאת זהו בנין שראוי מאוד לשימור ואם נבטל את התוכנית הוא עלול לקבל צו הריסה לכן הצוות מבקש שהוועדה תכניס בהחלטה שעל התוכנית יוטל סעיף 77-78 לתוכנית ויוכרז כבנין לשימור. ראובן לדיאנסקי: חבר ועדה מחוזית בתאום עם יו"ר הוועדה ידונובטיב היחסים. לאור ההצעה של אורלי ואנחנו צריכים לקבוע ל-77-78 על הבניין. נתן אלנתן: אם יקבלו את ההצעה שלנו

אביגדור פרויד: לדעתי הדיונים היו קשים מהרגע הראשון. היה ניסיון להכתיב ליזם שהכל יהיה דיור בר השגה ולאחר מכן זה ירד ל-25% לדיור בר השגה ויתכן שזה היה מתוך לחץ. יש כאן 2 נושאים פרקטיים אחד השימור שהועדה כאן צודקת. לגבי דיור בר השגה הועדה המחוזית דחתה כל בקשה לגבי דיור בר השגה ולא התייחסה לנושא. מערבית לבנין הזה ישנו את בנין שקל של לפחות 12 קומות והצעתי לפתור את הבעיה ללכת לקראתכם בהסכמה ובחתימה על דירות בר השגה של הבנין החדש למעט השימור. לשכת המס בנין לשמור 8 קומות, הבנין החדש 10 קומות ומגדל שקל 12 קומות ולעין המתחם יראה מדורג אני משוכנע שאפשר להגיע להסכמות.

נתן אלנתן: אנחנו כרגע נמצאים בשלב של מתן תוקף והתנגדויות. אורנית מורגנשטיין: בענין דיור בר השגה הועדה מאוד בעד הנושא אבל אנחנו מנועים מכך מבחינה משפטית. אנחנו כן יכולים להכניס את נושא דיור להשכרה ואנחנו קובעים שהדיור הזה יהיה בבעלות אחודה הועדה המחוזית לא תכנס לנושא המחיר. ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות לנו עמדה תכנונית ברורה ולעמוד מאחוריה. אם נבוא שוב לקראת היזם השיטה הזו בעייתית וצריך לעקר את זה מהשורש ולעמוד איתנים ולא לאשר את התוכנית ומצד שני לנהל שיחה בדרגים הגבוהים עם המחוז לגבי הנהלים שנתנהל איתם.

לבקשת היו"ר ההקלטה הופסקה

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

הועדה המחליטה:

ולשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר בדיקה מול המחוזית ע"י יו"ר הועדה המקומית וחבר הועדה המחוזית.

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

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

מהלך הדיון:

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

שמואל גפן מתנגד

הועדה מחליטה:

לחזור להמלצת הצוות ולהנחות את מה"ע להציג את התנגדותו - שהבנין יקבע לשימור מחמיר, ולדרוש 25% דיור בר השגה ע"פ הקריטריונים של עיריית ת"א.

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

וועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית דנה בישיבתה מס' 1252 מיום 20.2.17, להלן תמצית החלטתה:

להלן תמצית החלטת הוועדה המחוזית :

א.	התנגדות מה"ע	החלטת וועדה מחוזית
1	קביעת בניין לשכת המס כמבנה לשימור מחמיר על מנת לא לאפשר הריסתו או תוספות בניה מעבר למוצע בתכנית	התנגדות התקבלה בחלקה : א. יש לפעול לשימור, אולם אין מקום מקום לשימור מחמיר בפנים המבנה. יש לשמר את החלל הכפול בקומת הכניסה, גרמי המדרגות קיר הלבנים וחזית המבנה. חזית המבנה החדש תעוצב בהתאמה למבנה הקיים". ב. תנאי לאיכלוס- ביצוע בפועל עבודות השימור בפועל
2	שמירה על תמהיל שימושים בהתאם לתכנית המתאר-לא יותרו שימושי מגורים בבניין לשכת המס	ההתנגדות התקבלה
3	א. הקצאת דיור מוזל להשכרה בשיעור של 25% מכלל יח"ד ללא הגבלת זמן. ב. שטחן לא יפחת מ-53 מ"ר עיקרי ג. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת היזם על הסכם עם העירייה בכל הנוגע להפעלת יח"ד להשכרה עפ"י נוהל עירוני ד. הוספת שימוש דיור להשכרה ה. רישום הערת אזהרה ו. צפיפות מגורים ביתר יח"ד תהיה 80 מ"ר עיקרי ממוצע	א. 25% מכלל יח"ד יהיו להשכרה אחודה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה. עפ"י חו"ד יעמ"ש וועדה מחוזית לא ניתן לקבוע בקרקע פרטית דיור להשכרה לתקופה בלתי מוגבלת. ב. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 ג. תמהיל כלל יח"ד ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ד. לא ניתן להתנות את חתימת היזם על הסכם מול העירייה.
ב.	התנגדות תושבים :	
4	תנועה	במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי תיבחן האפשרות להקצאת נתיב יציאה לרכב השירות מהחניון התת קרקעי לכיוון רחוב ארלוזורובבתחום השפ"פ המהווה רחבת כניסה למבנה כך שרכבים אלו לא יעברו לכל אורכו של רחוב שרת. תקן חניה : מגורים 1: 1- 68 מקומות חניה למסחר : 50 : 1- 20 מקומות חניה חניה לתעסוקה : 240 : 1- 19 מקומות חניה סה"כ 107 מקומות חניה מסמכי התכנית יתוקו בהתאם
5	בניית חניון עלולה לפגוע ביסודות הבניין הגובל (שרת 3)	תנאי להיתר בניה - חו"ד מהנדס שתאושר ע"י מה"ע לנושא בטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

<p>תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו בנושא מטרדים קיימים ועתידיים אשר מסקנותיה יוטמעו בהיתר הבניה. תנאי לאיכלוס- טיפול ברעש המזגנים הקיימים .</p>	<p>6 מטרדים אקוסטיים</p>
---	--------------------------

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג : הועדה המקומית הגישה התנגדות ובקשנו תיקונים במס' נושאים ואנחנו מדווחים שהועדה המחוזית קבלת את ההתנגדות בחלקה. מקריאה את החלטה של הועדה המחוזית ואת התיקונים שהתקבלו. נתן אלנתן : תקבעו תקופת השכרה ל- 99 שנה. קופת חולים הם לא לשכת המס. אורלי אראל : מועבר למועצה הארצית. נתן אלנתן : צריך ללכת לוועדת ערר. דורון ספיר : גם אני בעד ללכת לוועדת ערר. הראלה אברהם אוזן : מאיזה טעמים? דורון ספיר : הטעמים שאנחנו רוצים את הערר הם שאנחנו רוצים את הדיור המיוחד שנגדיר אותו בהתאם לחוק לזמן ארוך ככול האפשר. הזמן המוצע לא עומד בשום קנה מידה ציבורי מול הזמן שנקבע ע"י הועדה המחוזית. מדינת ישראל משוועת לדיור ציבורי ברמת מחירים נמוכה. יש הזדמנות שיש פה קרקע בעלת אופי ציבורי והוקדש בעבר ללשכת המס וניתן לו בגלל אופיו הציבורי לאפשר בו דיור בהישג יד לטובת לתל אביבים. נתן אלנתן : אם יסכימו בפרק זמן עד ההגשה קופ"ח ולבוא ולחתום איתנו להסכם לדיור בר השגה אז נמשוך את הערר. דורון ספיר : במקביל אני מבקש מהשירות המשפטי לבדוק את ההשלכות של שימוש במשך זמן כל כך ארוך במבנה עבור קופ"ח משמעויות של השבחה וכל הנושא המשפטי. גילה גינסברג : בתכנית המופקדת הדיור להשכרה היה לצמיתות. החלטה מורידה ממה שהיה במופקדת ל-15 שנה. דורון ספיר : המבנה צריך להיות מבנה לשימור מחמיר לא מקובלת החלטת הועדה המחוזית. מיטל להבי : הבקשה לדיור בר השגה היא לא גובשה מהעקרונות של המצב הקיים של המבנה. יש תועלת ציבורית שצריך לתת גם אם הבעלות היא פרטית.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה להגיש ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בנושאים בהם לא התקבלה התנגדות מהנדס העיר.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

רצ"ב החלטת מועצה ארצית מתאריך 14.2.17 לדחיית הערר של הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הועדה מחליטה:

הועדה קבלה דיווח

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוקי חוף הים התיכון, תכנית מתאר ארצית תמא/9/13/א דיון באישור המלצות הצוות	03/01/2018 6 - 0027-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מועצה ארצית מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לביצוע ההגנות הדחופות למקטעי מצוק לאורך חופי הים התיכון.
עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת סל פתרונות מותרים למיגון המצוק בכל תא שטח.
2. קביעת הנחיות לניתוח תאי שטח.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הנחיות לעריכת מסמך סביבתי שיצורף לבקשה להיתר בניה.
5. קביעת החניות לביצוע פעולות ניטור ותחזוקה.
6. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.

הסבר כללי:

מדינת ישראל אישורה את תכנית תמא/9/13/א ברמה מפורטת לאורך חלקים מקו החוף בים התיכון, לאזורים שהוגדרו בדרגת דחיפות גבוהה. (במקום מקודמת תמא/9/13 להגנות ימיות ויבשתיות אחרות).

תמא/9/13/א קובעת שני שלבים טרם הוצאת היתר בניה:
שלב א' – מסמך ניתוח תא שטח הכולל בחינת "סל הפתרונות" שהוגדר בתכנית זו והמלצה על הפתרון או שילוב פתרונות מוצע. המסמך יאושר על ידי הועדה לשמירת הסביבה החופית.
שלב ב' – פרוט הפתרון המוצע והגשת בקשה להיתר בניה לרשות הרישוי הכוללת מסמך סביבתי.

מצוק הכורכר החופי נמצא בתהליך התמוטטות ונסיגה מזרחה, כתוצאה משילוב של גורמים טבעיים ומעשה ידי אדם, שהמרכזיים בהם הינם: פעולת גלי הים על בוחן המצוק, אי יציבות המדרון וזרימות נגר עילי. התמוטטות המצוק מהווה בעיה בעיקר באזורים הכוללים בנייה בסמוך לגג המצוק, בהם קיימת סכנה לפגיעה בבני אדם וברכוש.
החברה הממשלתית להגנה מצוקי חוף הים התיכון הכינה ניתוח לתאי השטח בחופי תל-אביב יפו, שהיום בדרגת דחיפות גבוהה:
ניתוח תאי שטח 26, 28, 29, 31 – סי אנד סאן, חוף תל ברוך, חוף הילטון, חוף יפו העלייה.
מטרת ההנחיות היא להבטיח בחירת פתרון או שילוב הפתרונות המיטביים מתוך סל הפתרונות למיגון המצוק המוצעים לתא שטח בהתאם להוראות תמא/9/13/א.

המצגת שהוכנה על ידי החברה הממשלתית להגנת מצוקי חוף הים התיכון תוצג בפני בוועדה.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מה"ע

מהלך הדיון:

ברק כץ: מוצג כאן ניתוח תאי שטח של חופי ת"א 26 28 29 31 סי אנד סאן, תל ברוך, חוף הילטון וגבעת העלייה. תמ"א 13/9 תיאור סביבה כללי והצגת תאי השטח לאורך חופי תל אביב. מציג את הנושא במצגת.

חברי הועדה מבקשים לעשות סיור במקום
צפריר קסלר: יארגן סיור לשני חברי הועדה כרמלה עוזרי וליאור שפירא.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ליאור שפירא, כרמלה עוזרי.

לבקשת חברי הועדה התקיים סיור בתאריך 29.11.17 בהשתתפות: כרמלה עוזרי, ליאור שפירא מלי פולישוק ואיליה רבינוב.

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין

ברק כץ: מציג את תאי השטח במצגת.
 צפריר קסלר: העמדה שלנו החלופה שלנו יותר מתקדמת מבחינת התכנון. החלופות שהוצגו פה אנחנו לא חושבים שיש להם התכנות טובה ולא רצוי לעסוק עם חלופות לא מבוססות בוולחוף. אנחנו בעד החלופה של עיריית ת"א. אנחנו לא מסכימים לקחת את כל החלופות לוולחוף.
 דורון ספיר: למה בדפלט אין חו"ד ל הצוות.
 צפריר קסלר: משום שהתהליך שמבוצע כאן הוא על ידי החברה הימית והוא תהליך גינרי. אנחנו התחלנו את התהליך לפני שהוקמה החברה להגנת מצוקי החוף. כמובן שנשלב ידיים עם החברה ונבחר בחלופה של הגאוטיוב. הרעיון לשים שובר גלים שהוא יריעת בד גיאוטכני וזהו סוג של שובר גלים, והרעיון להפחית את אנרגיית הגלים במיוחד בחורף זה עובר אישורים של הוולחוף.
 מלי פולישוק: זה הורס פחות את החוף.
 קסלר צפריר: החברה להגנת מצוקי החוף מממנים את הפוריקט. כרגע אנחנו בשלב של תכנון ראשוני.

ברק כץ: ממשיך את המצגת.
 הראלה אברהם אוזון: מה שמוצג כאן זה ניתוח תא שטח לפי סעיף 6.1 לתמ"א 13 שינוי מספר 9א.
 ההוראה בתמ"א קובעת שניתוח תא השטח יוכן בהתאם לנספח 2 ויובא לדין בוועדה המקומית לאחר שהועדה דנה בנספח יוגש הנספח לחו"ד למשרד להגנת הסביבה ולאישור הוועדה לשמירה הסביבה החופית.
 דורון ספיר: כדי לקבל החלטה, אנחנו צריכים שתהיה לפנינו חו"ד של הצוותים דהיינו מה"ע ושל האגף הרלוונטי אשר יובא בצורה של דפרט ונדון בהמלצות הללו ונמליץ לוולחוף.
 הראלה אברהם אוזון: יש לנתח כל תא שטח וכתובה של כל החומר. צריך לתמלל ולהגיש את חו"ד צוות בדפלט ומבקשים שהיא תקבל ביטוי קצר בכל תא ותא כדי שהוועדה תומר דנו ואת ההמלצה לוולחוף.
 מלי פולישוק: מי שצריך לתת את ההמלצות הם הגורמים בעיריה.
 דורון ספיר: עודד וצפריר יכינו דפרט עם חו"ד לכל תא שטח.

הועדה מחליטה:

הוצג בפני הוועדה ניתוח סביבתי והנדסי לכל תאי השטח. הצוות המקצועי יכין דפרט מסודר לכל תא שטח, הכולל את המלצות הצוות אשר יובא לאישור הוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל

פירוט המלצות הצוות לגבי כל תא שטח בנפרד:

• תא שטח 25

פירוט תא שטח:

- מסמך ניתוח תא השטח מציג שלוש חלופות תכנון עקרוניות ואת הצעת עיריית תל אביב יפו.
- חלופה 1 – שני גאוטיובים, דורבנות והזנת חול.
 - חלופה 2 – גאוטיוב אחד והזנת חול
 - חלופה 3 – הזנת חול
- הצעת עיריית תל אביב- גאוטיוב אורכי ומתן אפשרות לחוף לצבור חול באופן טבעי.

חו"ד צוות:

ניתוח תא השטח אינו אמור להחליף תכנון מפורט, אלא להגדיר את הפתרון, בהתאם המלצת אגף דרכים ומאור התואמת להמלצת מסמך ניתוח תא השטח, הינה לקבוע כי הפתרון המומלץ ליישום בתא שטח 25 הינו יישום הגנה ימית מסוג גאוטיוב. כמו כן, המלצתנו הינה שלא יוצגו פתרונות מפורטים ללא תכנון מפורט, אשר יוצגו ע"י העירייה בהמשך.
 מאחר שבוצעו מודלים פיסיים ונימצא שיעילות שובר גלים מגאוטוב במרחק בין 280 ל320 מ' מקו החוף כ קו אחד ללא מרווחים, אין צורך בהצגת אופציה עם דורבנות.
 יתרה מכך, אנו סבורים כי דורבן מגאוטיוב עלול להוות מפרע באופנים הבאים:
 1. הליכה ומעידה מהשובר.
 2. מחתור אשר ירים בורות סמויים מן העין, אשר יפתיעו רוחצים / דייגים.
 3. פגיעה מכוונת בבד הגאוטיוב וגרימה לכשל של הטיוב.

• תא שטח 26**פירוט תא שטח:**

מסמך ניתוח תא השטח מציג פתרון הכולל:

- ניטור שוטף של גג חזית ובוהן המדרון ע"י סיורים חצי שנתיים.
- אחזקה ותחזוקה שוטפת של המסלעה הקיימת בבוהן המדרון.
- שתילת צמחיה מייצבת.

חוו"ד צוות:

המלצת אגף דרכים ומאור הינה לקבל את המלצות המפורטות במסמך ניתוח תא השטח.

• תא שטח 28**פירוט תא שטח:**

מסמך ניתוח תא השטח מציג פתרון הכולל:

- ניטור שוטף לגג, חזית ובוהן המדרון ע"י סיורים חצי שנתיים.
- אחזקה ותחזוקה שוטפת של המסלעה הקיימת בבוהן המדרון.
- ניקוז במסגרת התכנון הגובל מצפון לתא השטח, יש להסדיר את הניקוז היורד לכיוון התא.
- שתילת צמחיה מייצבת.

חוו"ד צוות:

המלצת אגף דרכים ומאור הינה לקבל את המלצות המפורטות במסמך ניתוח תא השטח המתייחסות לאחזקה ותחזוקה של ההגנות היבשתיות הקיימות.

בנושא הניקוז ההתייחסות אינה מקובלת היות ומפנה ומציעה להסתמך על פרויקט אחר, תב"ע 3700, שאינו מתוכנן לביצוע במסגרת התמ"א. להבנתנו יש לצרף למסמך הצעה או מתווה לפתרון ניקוז לנגר עילי.

• תא שטח 29**פירוט תא שטח:**

מסמך ניתוח תא השטח מציג פתרון הכולל:

- ניטור שוטף של גג, חזית ובוהן המדרון ע"י סיורים חצי שנתיים.
- אחזקה ותחזוקה של המיגונים הקיימים.
- שתילת צמחייה מייצבת.

חוו"ד צוות:

המלצת אגף דרכים ומאור הינה לקבל את המלצות המפורטות במסמך ניתוח תא השטח.

• תא שטח 30**פירוט תא שטח:**

מסמך ניתוח תא השטח מציג פתרון הכולל:

- ניטור שוטף של גג, חזית ובוהן המדרון ע"י סיורים חצי שנתיים.
- תחזוקה שוטפת של המסלעה וקיר הים.
- הסדרת נגר עילי
- עיבוי סלעים בים- עד לקצה תא השטח (כולל המלצה של הצוות להרחבת הגבול מחוץ לתא השטח עד לכניסה לנמל).

חוו"ד צוות:

המלצת אגף דרכים ומאור הינה לקבל את המלצות המפורטות במסמך ניתוח תא השטח. עורכי מסמך ניתוח תא השטח וצוות אגף דרכים ומאור מסכימים כי לצורך יצירת הגנה אפקטיבית יש להרחיב את ביצוע עיבוי סלעים בים, אף מחוץ לגבול תא השטח, עד לכניסה לנמל יפו.

• תא שטח 31**פירוט תא שטח:**

- תא שטח זה הינו בעל רגישות גבוהה מאחר וברום המצוק קיים בית קברות מוסלמי. מסמך ניתוח תא השטח מציג פתרון הכולל שתי חלופות:
- חלופה מס' 1 לפי מסמך ניתוח תאי שטח:
- ניטור שוטף של גג, חזית ובוהן המדרון ע"י סיורים חצי שנתיים.
 - תחזוקה שוטפת של המיגונים הקיימים בבוהן המצוק.
 - השלמת מיגון המדרון- באמצעות רשתות פלדה מעוגנות במסמרי קרקע.
 - תימוך גג המצוק סמוך לבית העלמין באמצעות כולנסאות- הכלונסאות ימוקמו על מישור הגלישה ולא בשטח בית העלמין על מנת למנוע פגיעה בקברים.
 - הסדרת נגר עילי בצפון התא: הגבהת גג המצוק והתקנת תעלת איסוף- כאפשרות לביצוע העבודות בשטח הרגיש.

חלופה 2, חלופת עיריית תל אביב יפו:

- הסרה זמנית של המסלעה הקיימת
- בניית קיר בטון מבוסס כלונסאות בצמוד לקיר הכובד הקיים ובתחום החשיפה של המסלעה, מעל קיר זה בניית קיר בטון אנכי בגובה של כ- 2.5 מ' מעל פני המסלעה והחזרת אבני המסלעה.
- מילוי ומיתון המדרון מאחורי הקיר בשילוב רשת ומסמרי קרקע על המדרון.

חוו"ד צוות:

היות ומדובר בתא שטח שבחלקו גובל בבית קברות, עיריית תל אביב יפו סבורה שלא ניתן לבצע כל עבודות חפירה במדרון באזור זה, לרבות הכשרת דרכי גישה ליציאת כלונסאות כפי שמופיע במסמך וניתוח תא השטח.

בהתאם המלצת אגף דרכים ומאור הינה להגדיר את הפתרון המומלץ לתא שטח 31 כלהלן:

1. ניטור שוטף של גג, חזית ובוהן המדרון ע"י סיורים חצי שנתיים.
2. תחזוקה שוטפת של המיגונים הקיימים בבוהן המצוק.
3. ייצוב המצוק החופי בחזית בית הקברות באמצעות יישום קירות תמך בביסוס כלונסאות בתחתית המצוק וביצוע עבודות מילוי למיתון שיפוע המדרון.
4. יישום רשתות פלדה מעוגנות במסמרי קרקע בכל תחום תא השטח, ככל שיידרש למניעת דרדרת המצוק.
5. לא יבוצעו עבודות להסדרת נגר עילי בחלק הצפוני, היות ולא ניתן לבצע עבודות בתחום בית הקברות הקיים.

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

איליה רובינוב: מציג את השינוי שהתבקש על ידי הועדה לאחר הדיון הראשוני. היו חילוקי דעות של העירייה מול החברה של מצוקי החוף לגבי תא שטח 25. תא השטח הוגדר לא בהתאם למודלים והבדיקות. לאחר שעשינו בדיקות של המודלים התברר שהשובר גלים צריך להיות במרחק מסוים והוא מעבר לגבולות תא השטח. לכן הצגנו את החלופות שלנו נכון להיום הרחבת תא השטח נמצא בוולחוף וכבר אושר ובעוד חודש חודשיים אפשר יהיה לדון בוולחוף על אופציות שלנו.

נתן אלנתן: אז אתם ממליצים לעשות רק את החלופה אחת?

איליה רובינוב: אנחנו ממליצים 3 חלופות שאמורים להיבדק במודלים נומרים כאשר החלופות האלה נמצאים מחוץ לתא השטח.

החברה להגנת המצוקים הציגה את החלופה שלהם שהם דורבנות, שוברי גלים בניצב לחוף במרחק של 150-200 מ' אנחנו מתנגדים לאופציה הזו.

שמואל גפן: למה אתם מתנגדים?

איליה רובינוב: שוברי הגלים הסטנדרטים שנבנו בת"א נבנו מאבן, שובר גלים מגיאוטיוב הוא שונה הוס סוג של קיר, כשמים קיר קרוב לחוף אתה מקבל אפקט הפוך אתה תהרוס את החוף. אצלנו זה יעבוד אם נשים את הגיאוטיוב במרחק של 250 300 מ' מלי פולישוק: מדובר על שובר גלים גלילי.

איליה רובינוב: נכון

מלי פולישוק : שובר גלים של קיר חוסם את הגלים בכלל והשובר הגלים הזה מאט את האנרגיה. איליה רובינאן נכון.
נתן אלנתן : לכן בתא 25 נאשר את המלצת הצוות.

איליה רובינאן : בתא 31 יש שם בית קברות מוסלמי החברה להגנת המצוקים הציגה אופציה של כלונסאות אי אפשר להכניס כלונסאות לא בשטח בית קברות ולא בהמשך למדרון לא ניתן לעשות.
נתן אלנתן : מה החלופה?
איליה רובינאן : החלופה לפרוס רשת ולעשות קיר וניקיון שיתמוך ושהחומר לא התדרדר .
נתן אלנתן : נקבל את חו"ד לגבי תא שטח 25 ותא שטח 31.

הועדה מחליטה:

הועדה המקומית מאשרת את המלצות העיריה לגבי כל תאי השטח בדפרט לעיל למעט תאי השטח הבאים :

תא שטח 25

ניתוח תא השטח אינו אמור להחליף תכנון מפורט, אלא להגדיר את הפתרון, בהתאם המלצת אגף דרכים ומאור התואמת להמלצת מסמך ניתוח תא השטח, הינה לקבוע כי הפתרון המומלץ ליישום בתא שטח 25 הינו יישום הגנה ימית מסוג גאוטיוב. כמו כן, המלצתנו הינה שלא יוצגו פתרונות מפורטים ללא תכנון מפורט, אשר יוצגו ע"י העירייה בהמשך.
מאחר שבוצעו מודלים פיסיים ונימצא שיעילות שובר גלים מגאוטיוב במרחק בין 280 ל320 מ' מקו החוף כקו אחד ללא מרווחים, אין צורך בהצגת אופציה עם דורבנות.
יתרה מכך, אנו סבורים כי דורבן מגאוטיוב עלול להוות מפרע באופנים הבאים :
1. הליכה ומעידה מהשובר.
2. מחתור אשר ירים בורות סמויים מן העין, אשר יפתיעו רוחצים / דייגים.
3. פגיעה מכוונת בבד הגאוטיוב וגרימה לכשל של הטיוב.

תא שטח 31

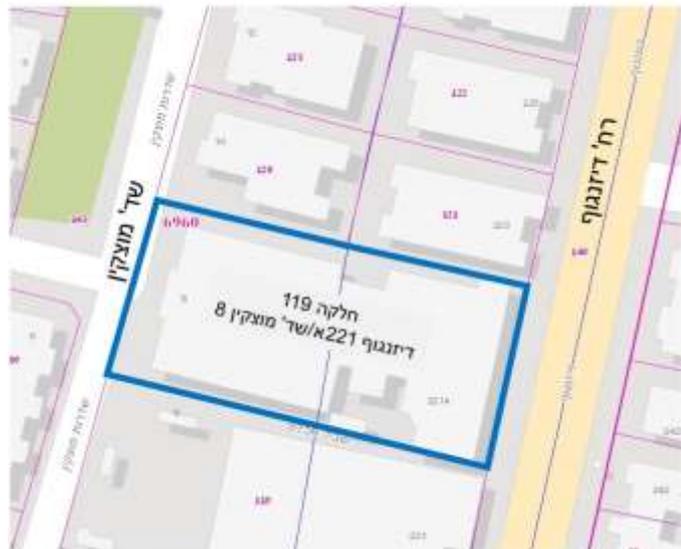
חלופה המאושרת ע"י עיריית תל אביב יפו :
- הסרה זמנית של המסלעה הקיימת .
- בניית קיר בטון מבוסס כלונסאות בצמוד לקיר הכובד הקיים ובתחום החשיפה של המסלעה, מעל קיר זה בניית קיר בטון אנכי בגובה של כ- 2.5 מ' מעל פני המסלעה והחזרת אבני המסלעה.
- מילוי ומיתון המדרון מאחורי הקיר בשילוב רשת ומסמרי קרקע על המדרון.

משתתפים : נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ארנון גלעדי, שמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/4716 - דיזינגוף 221-א - תיקון לתכנית תא/3964מח	03/01/2018
דיון בהפקדה (2) - תיקון טכני בהחלטת הועדה	7 - 0027-17ב'

התכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית ללא תיאום. הועדה המקומית נדרשת לתת חו"ד לועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית
מיקום:



כתובת: דיזינגוף 221/א / שד' מוצקין 8 ת"א.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6960	מוסדר	חלק	119	-

שטח התכנית: 1.816 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים

יזם: ישראל לוי

בעלות:

בעלים – רמ"י.
חוכר – ישראל לוי נדל"ן בע"מ.

מצב השטח בפועל:

מבנה משטרת דיזינגוף בן 5 קומות. קיים היתר הריסה מספר 17-0069.

מדיניות קיימת:

התכנית מבוססת על מדיניות עיריית ת"א-יפו לרובע 3 של התחדשות מבני המגורים והגדלת היצע יחידות דיור מגוון תוך שמירה על אופי המרקם האורבני.
היקף הבנייה ומספר הקומות המבוקשים הינם בהתאמה להנחיות תכנית המתאר ותכנית רובע 3.

מצב תכנוני קיים :

ייעוד קרקע של מגורים, מסחר ותיירות לפי תכנית תא/3964/מח שאושרה ב-30.7.2012.

מצב תכנוני מוצע :

1. תוספת קומה וזכויות בניה בסך של 840 מ"ר שטחים עיקריים ו-300 מ"ר שטחי שירות באגף לכיוון רחוב דיזנגוף.
2. תתאפשר גמישות בפריסת זכויות הבניה למלונאות ומגורים בבנין ליצירת קומות מלונאיות מלאות תוך שמירה על יחס שטחים ברוטו מלונאות-מגורים של 40%-60%, מעל לקרקע כפי שנקבע בתב"ע תא/3964/מח.
3. הגבהת קומת הקרקע בחלקה 119 ל-6.0 מ' לכיוון רחוב דיזנגוף, ול-3.7 מ' לכיוון שד' מוצקין וקביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. יותרו שטחים נלווים למלונאות ומסחר בקומות מרתף 1, 2, 3.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (מעל לקרקע)
535%	כ-253%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (מעל לקרקע)
9,716	כ-4600 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה לקומה
67%	51%	אחוזים	מ"ר
1,214	920	מ"ר	גובה
8 קומות.	5 קומות.	קומות	מטר
30.8 מ'	כ-18 מ'	מטר	תכסית
67%	51%		מקומות חניה
129	-		

זמן ביצוע :

תכנית זו תבוטל בחלוף 7 שנים ממתן תוקף, אלא אם תאריך הוועדה המקומית את תוקפה טרם ביטולה, בעוד עד 3 שנים נוספות

חו"ד צוות :

מדובר בתכנית לתוספת זכויות בנייה החורגים מהרח"ק הקבוע בתכנית המתאר, לפיכך הדרך היחידה לתוספת זכויות אלה הינה מניוד זכויות משימור. יצויין כי היזמים החלו לקדם מהלך זה מול צוות התכנון, אך לאחר קבלת הערות הצוות, זנחו את התהליך ובחרו לפנות ישירות לקידום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

ממליצים לקדם את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תוספת זכויות הבניה תהיה למלונאות בלבד.
2. תוספת השטחים תהיה באמצעות ניווד משימור, בהתאמה לתכנית תא/5000.
3. שמירה על שאר הוראות התכנית התקפה תא/מח/3964.
- 4.

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון

גילה גינסברג : יזמי התוכנית קדמו תיקון לתוכנית ובמהלך התהליך היזמים העבירו את התוכנית למחוז לסמכות הועדה המחוזית. את המצגת שתוצג היום לא ראינו. המלצתנו שהתוכנית צריכה התאמה לתוכנית המתאר ובאם יהיו זכויות בניה נוספות, הן תהיינה עבור מלונאות בלבד. גידי בר אורין : מציג את התוכנית במצגת. ישראל לוי : יש לנו עוד חצי שנה לתוקף התביעה המאושרת. לאחר מכן התכנית מתבטלת. בשל הבחירות לא יהיו דיונים בוועדה לכן אני מבקש מהועדה להאריך לנו את תוקף כבר עכשיו. המשטרה לא פינתה את הבנין. בנוסף הבקשה שלנו היא להתאים את התוכנית שלנו לתכנית רובע 3.

דיון פנימי:

דורון ספיר : להזכירכם אנחנו ערערו על התביעה למועצה הארצית, בעיקר לגבי היחסיות בין המלונאות למגורים. הופעתי באופן אישי והעתירה שלנו נדחה דרשנו אחוז יותר גבוה למלונאות. לריסה קופמן : אפשר להמליץ על התוכנית רק אם היא מקודמת בהתאמה לתוכנית המתאר. הטענה כי לא הגיעו להסכמה עם הצוות על בניה בקיר המשותף ובגלל זה הם פנו למחוז היא לא נכונה. התכנית יכולה להיות בסמכות הועדה המקומית אם תוספת זכויות הבניה לקומה הנוספת יהיו באמצעות העברתם משימור. התוכנית המאושרת חורגת מהרח"ק בתכנית המתאר. תוספת זכויות מעבר לרח"ק המותר יהיה בהעברת זכויות מבניינים לשימור ולשימוש מלונאות בלבד, זוהי התועלת הציבורית. בתכנית התקפה, חלק מזכויות הבניה למגורים וחלק למלונאות. אם הועדה המחוזית תסכים לקדם את התכנית היא צריכה לדרוש העברת זכויות בניה מבניינים לשימור עם הגבלות מחמירות. המגרש נמצא מחוץ לאזור ההכרזה, תכנית רובע 3 מאפשרת בניה ברחוב דיזינגוף בגובה קומות 7+קומת גג. מיטל להבי : למה יש הצדקה לפרוץ את הרח"ק בתוכנית המתאר? לריסה קופמן : ההצדקה אם הזכויות מועברות משימור והם למלונאות בלבד. מיטל להבי : הוא מבקש לשים מלונאות על רחוב מוצקין מלונאות שהוא רח' מאוד קטן. לריסה קופמן : יותר הגיוני שהקומות יהיו רציפות ובתנאי שגובה הבניה על מוצקין ישמר כמו בתוכנית הרובעים.

דורון ספיר : אנחנו רוצים רק מלונאות. ראובן לדיאנסקי : אפשר לקבל את חו"ד הצוות. דורון ספיר : המלונאות בדיזינגוף, האם אתם בעד הגדלת הזכויות בתת הקרקע במרתפים בתנאי תוספת הזכויות בתת הקרקע יהיו למלונאות לכיוון דיזינגוף. מיטל להבי : מהיכן הכניסה והיציאה לפרויקט? האם ממוצקין אני רצה לדעת מה המדרכה? לריסה קופמן : היום הכניסה לחניון ממוצקין והיציאה מדיזינגוף ושם יש את ההורדה והעלה של נוסעים. אהרון מדואל : יש הבדל בין מלונאות למגורים. לריסה קופמן : הגבהים הבינוניים והנסיגות והגובה ישמרו לכיוון מוצקין ע"פ התוכנית המאושרת מלי פולישוק : אין כאן בדרפט היסטוריה. דורון ספיר : צודקים צריך להציג את התוכנית המאושרת. מיטל להבי : לא נכון לפרוץ את הרח"ק. ראובן לדיאנסקי : מה בנוגע לתוספת הזמן? דורון ספיר : להאריך את תוקף התביעה המאושרת מס 3964 מח ל 30.7.2020. אפרת טולקובסקי : ניווד הזכויות שיהיה בתנאי.

הועדה מחליטה:

מדובר בתכנית לתוספת זכויות בנייה החורגים מהרח"ק הקבוע בתכנית המתאר, לפיכך הדרך היחידה המומלצת לתוספת זכויות אלה הינה באמצעות ניווד זכויות בניה מבניינים לשימור. ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תוספת זכויות הבניה תהיה למלונאות בלבד.
2. תוספת השטחים תהיה באמצעות ניווד משימור, בהתאמה לתכנית תא/5000.
3. שמירה על שאר הוראות התכנית התקפה תא/מח/3964 כולל גובה ונסיגות לרחוב מוצקין .

לבקשת היזם הועדה מחליטה להאריך את תוקף תכנית מספר 3964/מח בשלוש שנים נוספות עד תאריך 30.7.2020.

בעד המלצה התוכנית להפקדה :

דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, יהודה המאירי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, מדואל אהרון
נמנע : אלנתן נתן
נגד : מיטל להבי

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי, מדואל אהרון

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

במסגרת אישור פרוטוקול הועדה מיום 20.12.2017 (פרוט' 26-2017ב'), תוקן והובהר לגבי הארכת תוקף תכנית 3964/מח בשלוש שנים נוספות עד תאריך 30.7.2021.

שמואל גפן נימנע.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4386 - המאבק על דרך השלום	03/01/2018
דיון בדיווח (2) החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1274 מיום 11.12.17	8 - 0027-17ב'

כללי: תוכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי במתחם שבין הרחובות דרך השלום, המאבק ועמישב. קיימות 182 יח"ד ב- 9 בניינים. מוצעות שתי חלופות תכנוניות/פרוגראמטיות: חלופה א' (עמדת יוזם התוכנית): 615 יח"ד, חלופה ב' (ע"פ המלצת הצוות המקצועי): 545 יח"ד.
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית

מיקום: רובע 9

גבולות: בדרום: דרך השלום, במזרח: רחוב המאבק (גבול גבעתיים), בצפון: רחוב עמישב (גבול גבעתיים) במערב: מגרש למבני ציבור (בי"ס).

כתובת: דרך השלום 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147 רחוב עמישב 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק	85, 158 - 151	

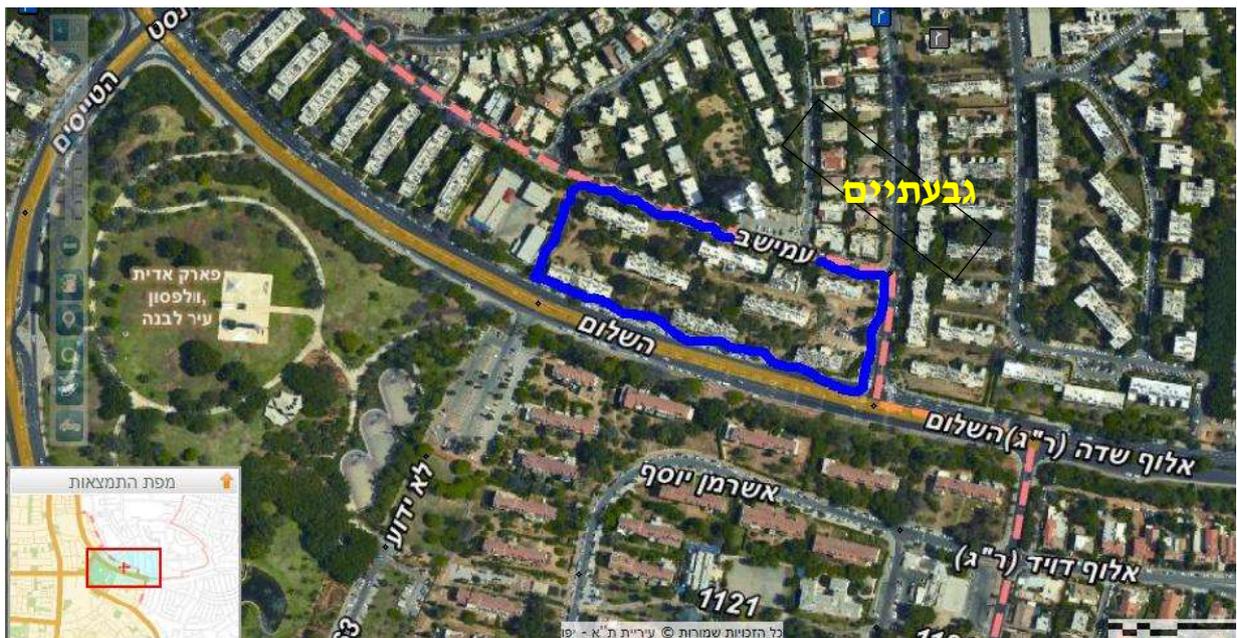
שטח התכנית: כ- 17.5 ד'

מתכנן: אורית אורנת - רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

יזם: חברת אשר וענב בעמישב בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: 182 יח"ד ב- 9 מבני "שיכון" טוריים בגובה 3 - 4 קומות (8 מבני שיכון ומבנה נוסף חדש יותר). המבנן מוקף בשלושה רחובות: עמישב והמאבק, אשר במרכזם עובר הגבול המוניציפלי עם גבעתיים, דרך השלום מדרום ובי"ס גיל ממערב.



מפת התמצאות כללית, בכחול: תחום התוכנית המוצעת.



לוועדה מוצעות שתי חלופות תכנוניות הנבדלות ביניהן בפרוגראמה, בבינוי ובעיצוב העירוני של המרחב הציבורי. חלופה אחת (א) מייצגת את עמדת יזמי התוכנית, חלופה שנייה (ב) מומלצת לקידום ע"י הצוות המקצועי באגף תכנון העיר בהתאם לחו"ד. חלופה א מציעה 615 יח"ד במבנים בני 25 קומות ו- 8 קומות. חלופה ב' מציעה 545 יח"ד במבנים בני 25 קומות, 15 קומות ו- 8 קומות.

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית מתאר העיר תא/5000 המופקדת: יעוד – מגורים בבנייה מרקמית, רח"ק 2.5 – 3.5 איזור תכנון: מתחם להתחדשות עירונית ברח"ק מקסימאלי 4.5 גובה בנייה: לאיזור הייעוד: עד 8 קומות. ע"פ טבלת איזורי תכנון (904ב) מרקם הכולל גבוהה מסביבתה: תותר דרגת גובה אחת מעבר למותר – עד 15 קומות. ע"פ סימון תשריט העיצוב: סימון בנייה נקודתית חריגה לסביבתה – הועדה רשאית לאשר תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי ... ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת – עד 25 קומות. ע"פ נספח התחבורה המתחם גובל בנתיב מתע"י (הקו הסגול על דרך השלום). ע"פ התנגדות מה"ע לתכנית מתאר העיר תא/5000: שם הייעוד "בנייה מקרקמית" וחלף ל- "בנייה עירונית". רח"ק לייעוד: במגרשים הגדולים מ- 1.5 דונם: 2.5 – 4 בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם להתחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.2.3: 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי באיזור הייעוד (רח"ק 4). כלומר ניתן להגיע לרח"ק 5. ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד ששטחי הבנייה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות... ובכפוף לכך ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. ע"פ התנגדות מהנדס העיר גובה הבנייה לא מאפשר שתי קפיצות גובה. ע"פ תכנית המדיניות למרכז רובע 9: המתחם מסומן כמרחב חיפוש לפינוי – בינוי.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר): K, 880, 1190, 367, 2664, 2399, התכניות הכלל עירוניות ג1, ע1, מ, מ1, והתכניות המתאריות תמא 38 על תיקוניה ותמ"א 4/א/23.

יעוד קיים: מגורים, תכנית הרחבת דיור מיותר, מפורט בסעיף מטה:

ע"פ מצב תכנוני קיים:

1. סה"כ מס' יח"ד: 182 | 17.5 דונם
2. שטח 176 יח"ד לפני הרחבה: 68 מ"ר אחרי הרחבה: 98 מ"ר מס' ההרחבות שמומשו: כ-15 שטח 6 יח"ד: 91 מ"ר
3. סה"כ שטחי בנייה עקריים: כ-17,800 מ"ר ע"פ תכניות ההרחבה, כ-20,600 מ"ר (כולל בנייה על גגות ע"פ תכנית ג'1)
4. סה"כ שטחי בנייה על קרקעיים כ-24,000 מ"ר (עיקרי + שירות + בנייה על גגות ע"פ תכנית ג'1 לא כולל מרפסות)
5. מס' קומות 4.65 קומות (כולל בנייה על גגות)
6. צפיפות נטו: 10.4 יח"ד / ד'
7. בנוסף: 4 קומות מרתף ע"פ תכנית ע-1 מרתפים.

תכנון גובל:

גבעתיים: המתחם גובל בתכנית גב/431 בגבעתיים "מתחם ההסתדרות" אשר הומלצה להפקדה בוועדה המקומית ובלשכת התכנון של הועדה המחוזית לדיון בהפקדה. זו תכנית פינוי – בינוי המציעה מגדלי מגורים בגובה 40 קומות. התכנית פורסמה לפי סי' 77/78 בתאריך 07/03/2013.

מצב תכנוני מוצע (נכון לשתי חלופות התכנון):

תיאור מטרות התכנון: התחדשות עירונית אינטנסיבית בכניסה לתל אביב ממזרח, על דרך השלום בגדה המערבית של רחוב המאבק. הבינוי האינטנסיבי מתאפשר, בין השאר, בהיות המתחם לאורך ציר תחבורה ראשי – דרך השלום – אשר לאורכו מתוכנן קו מתע"ן הסגול. כל זאת ע"י פינוי בנייני השיכון הקיימים והקמת 2 מתחמי מגורים חדשים עם מגוון גדלים וטיפוסי בינוי ודירות, שטחים מגוונים, ככר ושטח למבני ציבור לרווחת התושבים. לאורך דרך השלום ורחוב המאבק תהיה חזית מסחרית.

פירוט יעודים/שימושים: מגורים, פונקציות מסחריות ובעלות אופי ציבורי – מה זה? מבני ציבור, שטחים בזיקת הנאה לציבור – כיכר ציבורית, וזיקת הנאה לצורך הרחבת רחוב עמישב לאורך דופן הפרוייקט.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

היזם מייצג את מרבית הבעלים (כ-70%) כ-70% בכל החלקות למעט ח' 85 בתחום התכנית המוצעת החתומים על חוזים לתהליך של פינוי – בינוי של הנכסים שברשותם.

תמהיל דירות מוצע:

- 1/3 יחידות דיור קטנות
- 1/3 יחידות דיור בינוניות
- 1/3 יחידות דיור גדולות

תנועה ותחבורה:

- ע"פ הנחיות אגף התנועה של עת"א, ההנגשה מדרך השלום תהיה לתחבורה ציבורית בלבד ונגישות לרכב פרטי ולחניה מרחוב עמישב הגובל מצפון.
- רחוב עמישב יורחב ברצועה ברוחב 4 מ' בזיקת הנאה לרכב, אופניים ולהולכי רגל.

שטחי ציבור:

- כ-2.5 ד' מיועדים למבני ציבור במרכז המתחם, ע"פ הנחיות הצוות המקצועי של עיריית תל אביב. בחלופה א' יוקצו כמגרש עירוני לצרכי ציבור, בחלופת היזם השטח יישאר בבעלות פרטית ובייעוד מעורב.
- כ-0.5 ד' יפותח ככיכר עירונית עם זיקת הנאה לציבור בפינת הרחובות המאבק ודרך השלום.

שטחי מסחר:

בקומת הרחוב של מבני המגורים הפונים לכיכר ולאורך דרך השלום תחוייב חזית מסחרית.

עיצוב עירוני והתייחסות לסביבה:

הגיאומטריה של המבן היא של מלבן מוארך בפרופורציות של 60 מ' X 240 מ' בתוך קווי הבניין לרחובות הגובלים. המיקום האורבאני הוא כאמור בשוליים העירוניים במנותק-משהו ממרקמים גובלים בעיר – כאשר ישנה מגמה לאינטנסיפיקציה מוגברת בעיר השכנה. הממשק הדרומי עם דרך השלום הוא מחד בעייתי בהיותו ציר תנועה סואן ורחב אך מאידך יש בו פוטנציאל להווייה עירונית בהיותו מנקז תנועת הולכי רגל משמעותית לאור הבנייה העתידית באזור ומוקד פארק וולפסון הנמצא בקרבה. מוצע בינוי הכולל 2 מבני מגורים ומבן מבני ציבור והמשלב בנייה גבוהה ובנייה מרקמית המגדירה דופן רחוב. כל מבן מגורים משלב שני בנינים גבוהים, ושני בנינים טוריים אשר יחד מגדירים חצר פנימית בשטח של כ- 35 X 40 מ' עם זיקת הנאה למעבר הציבור. קומות הקרקע הפונות לדרך השלום ולרחוב המאבק מתוכננות לשימוש מסחר. בצומת רחוב המאבק ודרך השלום תהיה כיכר בשטח של כ- 15 X 30 מ' אשר תוגדר כזיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה. הבינוי המוצע מאפשר מעברי הולכי רגל דרך המתחמים מדרום לצפון וממזרח למערב.

לוועדה המקומית מוצעות שתי חלופות תכנוניות הנבדלות ביניהן בפרוגראמה, ובנפחי הבנייה של מגדלי המגורים הממוקמים בפניות כמתחמים.

חלופה א': חלופת היזם

תאור כללי:

מוצע מגרש אחד, הכולל שימושים מעורבים של מגורים, מבני ציבור מסחר ושפונקציות בעלי אופי ציבורי, ושטחים פתוחים כמתואר לעיל. המרתף הוא מרתף אחד, עם הקצאה של מקומות חנייה ציבוריים כנדרש. יצויין כי בשל הנחיות התנועה המגבילות לשתי גישות בלבד למרתפים המשמשים לחנייה פרטית וציבורית וכ"כ לפריקה וטעינה ופינוי אשפה, הרצף של המתפים הוא חיוני לתפעול מורכב זה. שטח המגרש: 17.5 ד'.

המגורים כוללים 4 מגדלי מגורים בני 25 קומות ו- 4 מבנים טוריים בגובה 8 קומות.



חתך מכיוון דרך השלום

סה"כ: כ- 615 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 90 מ"ר ליח"ד. (יחס יח"ד 3.4: 1 בין הקיים למוצע) התמהיל יהיה כלהלן:

- 205 יח"ד בשטח עיקרי של 68 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 80 מ"ר
- 205 יח"ד בשטח עיקרי של 88 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 100 מ"ר
- 205 יח"ד בשטח עיקרי של 115 מ"ר, שטח עיקרי+ממ"ד 127 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי למגורים: 55,350 מ"ר.
 בנוסף: מרפסות ע"פ התקנות: שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

בנוסף:

מסחר ופונקציות בעלות אופי ציבורי: 2,000 מ"ר שטח עיקרי בקומות הקרקע של מבני המגורים על דופני הרחובות דרך השלום והמאבק.

בנוסף:

מבני ציבור שטח עיקרי 5,000 מ"ר (בהתאם לתוכנית ל-4 על שינוייה) במבני שיעוד לכך במרכז המגרש, בשטח כולל של כ- 2.5 ד'. ייחתם הסכם בין הבעלים ועיריית תל אביב לגבי זכויות העירייה לשטח המבונה והפתוח מעל לקרקע ולשטח הנדרש למתרות חנייה, תפעול וכל הנדרש מתחת לקרקע והקצאתם לשימושים ציבוריים ע"פ הנחיות והוראות הבנייה בתכנית העירונית ל-4.

סה"כ שטחים עיקריים לתא שטח 1 – מגורים, מסחר, ובני ציבור: 62,350 מ"ר שטחי שירות: 35% משטחים עיקריים: 21,822 מ"ר סה"כ שטחים כוללים מעל לקרקע: 84,172 מ"ר רח"ק למגרש בשטח 17.5 ד': 4.8

בנוסף (לא כלול ברח"ק): מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, 7,380 מ"ר = 615 X 12

זכויות בניה

מחושבות לפי המגרש בשימושים מעורבים, בשטח 17.5 ד' כאמור.

מרפסות (4)	שטח כולל מעל הקרקע		שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
			מתחת לקרקע (3)		מעל הקרקע (1)		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	% (2)	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
7,380	427%	74,722			110.7%	19,372			316.3%	55,350	מגורים
	15.4%	2,700			4%	700			11.4%	2,000	מסחר
	38.6%	6,750			10%	1,750			28.6%	5,000	מבני ציבור
	480%	84,172			124.7%	21,822			356.3%	62,350	סה"כ

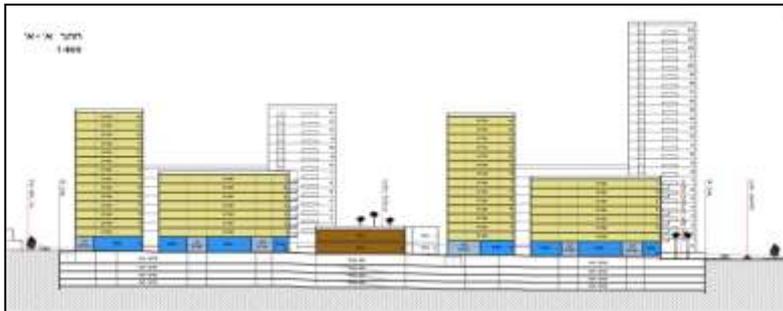
- 1 – מחושב לפי 35% מהשטח העיקרי
- 2 – % משטח המגרש (17.5 ד')
- 3 – 4 קומות מרתף, הנחיות והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית ע-1
- 4 – שטח זה לא כלול בסיכומים ואינו כלול ברח"ק

תכסית: כ- 35%

קווי בניין: לדרך השלום: 4 מ', לרחוב עמישב: 8 מ' (תחום זה כולל 4 מ' זיקת הנאה לרכב והולכי רגל), לרחוב המאבק: 0 מ', למגרש הציבורי: 4 מ'.

חלופה ב: תואמת חו"ד של הצוות המקצועי (ראה חו"ד צוות) תאור כללי:

מוצעים 3 מגרשים: 2 מגרשים למגורים עם קומת קרקע מסחרית לכוון דרך השלום ורח' המאבק, סה"כ השטח ליעוד מגורים עם חזית מסחרית: 15 ד'. ס"כ השטח ליעוד מבני ציבור: 2.5 ד'. המגורים כוללים מגדל מגורים אחד בן 25 קומות, 3 מבני מגורים בני 15 קומות ו- 4 מבנים טוריים בגובה 8 קומות.



סה"כ: 545 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 82 מ"ר ליח"ד. (יחס יח"ד 3: 1 בין הקיים למוצע)

התמהיל יהיה כלהלן :

- 182 יח"ד בשטח עיקרי של 70 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 82 מ"ר
- 181 יח"ד בשטח עיקרי של 82 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 94 מ"ר
- 182 יח"ד בשטח עיקרי של 94 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 106 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי למגורים : 44,670 מ"ר.

בנוסף : מרפסות ע"פ התקנות : שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

בנוסף :

מסחר : 2,000 מ"ר שטח עיקרי

סה"כ שטחים עיקריים למגורים ומסחר : 46,670 מ"ר
שטחי שירות : 35% משטחים עיקריים : 16,330 מ"ר.
סה"כ שטחים כוללים מעל לקרקע : 63,000 מ"ר

רח"ק למגרש בשטח 15 ד' : 4.2

בנוסף (לא כלול ברח"ק) : מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, 6,540 מ"ר = 12 X 545

בנוסף, מגרש למבני ציבור בשטח 2.5 ד'.

זכויות בנייה לפי תכנית ל-4 : 200% שטח עיקרי, ועוד 35% משטח עיקרי עבור שטחי שירות.

חלופה זו תואמת את תכנית המתאר המופקדת מבחינת גבהים ומבחינת הרח"ק

זכויות בנייה

מחושבות לפי המגרש למגורים ומסחר, לאחר הפקעה, בשטח 15 ד' כאמור.

מורפסות (4)	שטח כולל מעל הקרקע		שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
			מתחת לקרקע (3)		מעל הקרקע (1)		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	(2) %	מ"ר	סה"כ מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
6,540	402%	60,300			104%	15,630				298%	44,670
	18%	2,700			4.7%	700				13%	2,000
	420%	63,000			108.7%	16,330				311%	46,670

- 1 - מחושב לפי 35% מהשטח העיקרי
- 2 - 35% משטח המגרש (15 ד')
- 3 - 4 קומות מרתף, הנחיות והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית
- ע-1
- 4 - שטח זה לא כלול בסיכומים

מחושבות לפי המגרש למבני ציבור, המופקע, בשטח 2.5 ד' , ע"פ הוראות תכנית עירונית ל-4.

שטח כולל מעל הקרקע	שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
	מתחת לקרקע (3)		מעל הקרקע (1)		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	(2) %	מ"ר	סה"כ מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
270%	6,750			70%	1,750				200%	5,000

- 1 - מחושב לפי 35% מהשטח העיקרי
- 2 - 35% משטח המגרש (17.5 ד')
- 3 - 4 קומות מרתף, הנחיות והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית
- ע-1

תכסית : כ- 35%

קווי בניין : לדרך השלום : 4 מ', לרחוב עמישב : 8 מ' (תחום זה כולל 4 מ' זיקת הנאה לרכב והולכי רגל), לרחוב המאבק : 0 מ', למגרש הציבורי : 4 מ'.

בדיקה כלכלית:

לדברי היזם, על פי בדיקה כלכלית שנערכה לפי הנחיות הועדה המחוזית לפרוייקטים של פינוי בינוי, פרוייקט מאוזן במקרה זה מחייב את הפרוגראמה המוצגת בחלופה א. **ראה נספח יזם.**

תחבורה, תנועה, תשתיות:

לאורך דרך השלום לא תהיה גישה לחנייה. הקו סגול עובר לאורך כל דופן המגרש. כל החניה תהיה תת קרקעית. 2 כניסות / יציאות למרתפים יהיו מרחוב עמישב. הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים. לדופן הדרומי של רחוב עמישב יתווסף נתיב ובו זיקת הנאה לרכב והולכי רגל ברוחב 4 מ' בתחום קו הבניין הקיים. בכל מגרש יותרו עד 4 מרתפים לחנייה וכמו כן פריקה וטעינה תפעול ופינוי אשפה, שימושים נוספים והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית ע-1.

טבלת השוואה:

מצב מוצע- חלופה ב 545 יח"ד	מצב מוצע- חלופה א 615 יח"ד	מצב קיים תכנוני 182 יח"ד	נתונים	
15 ד' מגורים ומסחר 2.5+ ד' למבני ציבור	17.5 ד' מגורים, מסחר ומבני ציבור	17.5 ד' מגורים	שטח המגרש ויעודו	סה"כ זכויות בניה למגורים מעל לקרקע (לא כולל מרפסות)
298% שטח עיקרי 402% שטח כולל	316.3% שטח עיקרי 427% שטח כולל	118% שטח עיקרי 140% שטח כולל	אחוזים	
44,670 מ"ר עיקרי 60,300 מ"ר כולל	55,350 מ"ר עיקרי 74,722 מ"ר כולל	20,600 מ"ר עיקרי 25,000 מ"ר כולל	מ"ר	
545	615	182	יח"ד	
82 מ"ר שטח עיקרי	90 מ"ר שטח עיקרי	כ- 68 מ"ר קיים 98 מ"ר לאחר הרחבה	שטח ממוצע ליח"ד	
15 ו- 25 קומות	8 ו- 25 קומות	5	קומות	גובה
90 - 30 מ'	90 - 30 מ'	15 מ'	מטר	
כ- 35%	כ- 35%	כ- 25%		תכסית
ע"פ תקן, במרתף	ע"פ תקן, במרתף	עילי		מקומות חניה
2.5 דונם מגרש למבני ציבור	2.5 דונם כלול במגרש לשימושים מעורבים בשטח כולל 17.5 ד'	--	שטח המגרש ויעודו	בנייני ציבור
200% שטח עיקרי 270% שטח כולל	28.6% שטח עיקרי 38.6% שטח כולל	--	אחוזים	
5,000 מ"ר עיקרי 6,750 מ"ר כולל	5,000 מ"ר עיקרי 6,750 מ"ר כולל	--	מ"ר	
כלול במגרש לשימושים מעורבים בשטח כולל 15 ד'	כלול במגרש לשימושים מעורבים בשטח כולל 17.5 ד'	--	שטח המגרש ויעודו	מסחר ופונקציות בעלות אופי ציבורי בקומות הקרקע של מבני המגורים
13% שטח עיקרי 18% שטח כולל	11.4% שטח עיקרי 15.4% שטח כולל	--	אחוזים	
2,000 מ"ר עיקרי 2,700 מ"ר כולל	2,000 מ"ר עיקרי 2,700 מ"ר כולל	--	מ"ר	
למגרש בשטח 15 ד' מגורים ומסחר 4.2	למגרש בשטח 17 ד' מגורים, מסחר ומבני ציבור 4.8			רח"ק

זמן ביצוע: מייד / בשלבים: כמפורט בנספח השלבויות.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות תכנון מזרח תומך בקידום חלופת תכנון ב'. חלופה זו מייצגת איזון בין תועלות ציבוריות, מדיניות עירונית בנושא התחדשות עירונית וסוגיות העיצוב העירוני הרלבנטיות למקום.

צוות מזרח ממליץ על קידום התוכנית בכפוף לנושאים הבאים:

- תנאי להעברת המסמכים למחוז: כתב שיפוי חתום.
- תנאי להעברת המסמכים למחוז: חתימת הסכם להבטחת תחזוקת השטחים המשותפים בפרוייקט, כולל הקצאת שטח מניב.
- שטח דירות התמורה יהיה תואם להחלטת הועדה המחוזית (עד 25 מ"ר לשטח הבנוי).
- תחוייב הקמת חברת ניהול.
- שטחי הבנייה כפי שמפורטים בחלופה המומלצת כוללים את השטחים מכח תמ"א 38 על כל שינוייה.
- קווי הבנייה (על קרקעי ותת קרקעי) לדרך השלום יתואמו עם הגורם המתאים לנושא הרכבת הקלה.
- מוצע לאפשר חיבור החניונים מתחת למגרש הציבורי – בכפוף להסכם עם אגף הנכסים
- רמפת הכניסה למרתפי המגורים תכלול זיקת הנאה לכניסת רכב / אופניים למרתף המבנה הציבורי ככל שייבנה.
- כל תוספת לגובה הבנייה המוצג בחלופה ב' תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
- חזית מסחרית – חובה. שטחי המסחר – לא יפחתו מהמצוין בהוראות התוכנית.
- גובה הקומות המקסימאלי - בהתאם למדיניות העירונית.
- מרתפים: לפי ע"1.
- מבני ציבור: לפי ל"4.
- יש לבצע בדיקות הצללה לפרוייקט המוצע
- יש להתייחס בהוראות התוכנית להעתקת קו הביוב העובר במגרש.
- לא יותרו דירות גן הפונות לרחובות (השלום, עמישב, המאבק) ולמגרש החום הגובל.
- הכניסות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות הגובלים ולא מהחצרות הפנימיות.
- על המבנים והשטחים הפתוחים יחולו הנחיות עיריית ת"א לבנייה ירוקה.
- תנאי להיתר בנייה בתחום התוכנית: אישור תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי באישור מה"ע.

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

בישיבתה מספר 0027-14/ב' מיום 19/11/2014 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אד"ר רן ברעם: הפרוייקט מוצג בשתי חלופות שעיקר ההבדלים מתמקדים בעוצמות הבניה ונושא הקצאת שטחים לצורכי הציבור.

אדריכלית רות שפירא: מציגה את התוכנית עם שתי החלופות.

אהרון מדואל: למעשה שטח בבעלות ציבורית של שמושים ציבורים.

אורלי אראל: עכשיו אנחנו בהליך תב"ע, אף אחד לא יכול לקבוע אולי נצטרך את השטחי במרתפים לשטח ציבורי.

אהרון מדואל: האם אפשר לקשר מינהרה ואם כן אז העיריה מקבלת את כל הליבה לשטח שלה.

אורלי אראל: מיקום המעבר יקבע לעת תוכנית העיצוב.

יהודה המאירי: בין שתי החלופות האם יש הבדל מבחינת הציע של ממד"ים וממקי"ם.

אד"ר רות שפירא: כל אחת לפי הפרוייקט - לא אין הבדל.

שוקה כסלו: מציג את נושא הכלכלי.

אהרון מדואל: מה מחיר מטר מכירה לפרויקט.
שוקה כסלו: אם תתקבל חלופת העיריה נצטרך לרדת למרתף חניה רביעי.
יהודה המאיר: האם נלקחה האופציה של בינוי פינוי בינוי.
אדרי עודד גבולי: נלקחה בחשבון האופציה אבל היא לא ישימה.

דיון פנימי:

אדרי עודד גבולי: הנושא של בינוי פינוי זה עדיף אולם יש גבול למה שאנחנו יכולים לתת. במקרה הזה כל מה שהצוות נתן בכפוף לתוכנית המתאר. מבחינת ארכיטקטורה הדרך היחידה בהמלצה שלי אסור בשום אופן להגביה את הבניה המרקמית ולא את הבניה של 15 קומות. לא להוסיף קומות בשאר המגדלים של ה-15 הקומות.

אהרון מדואל: יחס של 1 לשלוש זהו יחס נדיב.
איתי פנקס ארד: להשאיר את החלופה של הצוות.
הרב נתן אל-נתן: בפינוי בינוי העניין הכלכלי הוא חשוב. אי אפשר לבוא עם הצעה שהיא לא כלכלית. האם ההצעה שהעיריה מציע 545 יח' האם היא עומדת בדרישות של תקן 21. מסתבר שהיזם העביר את השמאות לעירייה?

דנה שיחור: המקדם של 1 ל-3 הוא מקדם טוב. הפרויקטים מושתתים על הבטחות ישנות. ברקע שישורדים שטחי התמורה לדיירים הפרויקט הופך להיות כלכלי. בשטחים מסוימים עד 25 מטרים נשאלת השאלה מתי זה כלכלי לעשות פינוי בינוי?

הרב נתן אל-נתן: האם בדקתם את החלופה של העיריה?
דנה שיחור: כן.

אדרי אודי כרמלי: היזם חתם עם דיירים והבטיחו להם דירות מ-68 ל-105 מ'. המטרים אלו שמייצרים את הפער.

אהרון מדואל: במידה ונקח את השטחים הקיימים ונוסיף להם 25 מ' האם הפרוייקט עומד בתקן 21.
אודי כרמלי: 4 מגדלים של 25 קומות זו השלכה אורבנית קשה.

רוני קינסבורג: נעשו בדיקות כלכליות הנתונים בשה"כ אמיינים. מחירי המכירה קצת נמוכים. הדברים המהותיים הם אחד התמורה היא אינסופית. אנחנו פועלים לפי הנחיה של הועדה המחוזית עד 25 מ', העלויות לא מוכרות אצל היזם. מה מוביל האם מוביל הפן התכנוני או הפן הכלכלי. בשטח אין 25% רווח לזים יש שיעורי רווח יותר נמוכים, שיעורי הרווח יותר גבוהים.

אהרון מדואל: בתמורה של 25 מ' הפרוייקט הוא כלכלי? הועדה צריכה להיצמד ליחס ההמרה לשטחים ציבורים וכד'.

הרב נתן אל-נתן: אי אפשר לקבל החלטה עכשיו.

עוזאלדין דאהר: למחוז יש שמאי משלה שיבדוק אם זה כלכלי או לא.

אדרי רן ברעם: הפרוייקט הגיע בפורום לבקשת היזם ל-5900 יחידות דיור. ומאז הורדו 12 מ' של המרפסות בחישוב הרחק.
להביא חו"ד כלכלית.

מי בעד הצעה של הרב נתן אל-נתן: אל-נתן ויהודה המאיר.

אודי כרמלי: מה שמוביל את הפרוייקטים זהו קודם תכנון ולהגיד שפרוייקט יקום רק ע"פ בדיקה כלכלית היא לא נכונה. גם הפרוייקטים ביד אליהו אמרו שהם לא יהיו כלכלים והיום כולם רוצים פרוייקטים כאלו. האם אנחנו צריכים להכתיב קו תכנוני או קו כלכלי.
דנה שיחור: הכלכליות היא מו"מ וכאן אסור לנו להתערב.

מי בעד חלופת הצוות כמפורט בדברט - אהרון מדואל, ניר סיבילה, אופירה יוחנן-וולק

רן: להוסיף שתי הערות לחוות דעת הצוות

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות ובהוספת שני תנאים נוספים:

א. תנאי בסיסי לקידום התוכנית, התייחסות למגרש 85.

ב. קביעת זיקות הנאה בתחום הדרך עמישב ע"פ הנחיות הצוות המקצועי.

משתתפים: אהרון מדואל, נתן אל-נתן, איתי ארד-פנקס, אופירה יוחנן-וולק, ניר סיבילה, יהודה המאיר.

פרטי תהליך האישור :

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1252 מיום 20/02/2017 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7401 בעמוד 1531 בתאריך 15/12/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

22/12/2016	הארץ
23/12/2016	ישראל היום
22/12/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

5353010 רחוב עמישב 65 גבעתיים	אורי סלונים
5353013 רחוב עמישב 71 גבעתיים	אורית לודן
5352907 רחוב מהרשק 13 גבעתיים	אפרת בלוסקי
גשר דרך השלום 127 תל אביב - יפו	אריה שלישי
5329901 רחוב שינקין 2 גבעתיים	מה"ע שרית צולשיין-עיריית גבעתיים
5353013 עמישב 71 גבעתיים	מיכל ילון
6706054 השלושה 2 מגדל אדגר 360 תל אביב	עו"ד ברק קינן
5353016 רחוב עמישב 77 גבעתיים	עמית ואורית אונגרזון
5352908 רחוב מהרשק 15 גבעתיים	ערן ארמון
6719300 רחוב עמישב 71 תל אביב יפו	רוני ברכה
6719300 רחוב עמישב 71 תל אביב יפו	רוני ברכה
דרך השלום 127 תל אביב	רחל טיאנו
6719306 עמישב 62/3 תל אביב	שרלי חמני

מספר התנגדות	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק	המלצה
1	חברת "אשדר ענב בע"מ" (יוזמי התוכנית) 20.02.2017	במטרה לאפשר את כדאיותו הכלכלית של הפרוייקט : 1. הגדלת שטחי הבנייה (+ 7,500 מ"ר). 2. הגדלת מספר יחידות הדיור (16 +) עד לרח"ק המירבי בתוכנית המתאר תא/5000, זאת במטרה לאפשר את כדאיותו הכלכלית של הפרוייקט. 3. שינוי תמהיל יחידות הדיור	1. הרח"ק המירבי הנקוב בתוכנית המתאר אינו מוקנה, התוכנית מפרטת את הנסיבות לתוספת שטחי הבנייה מעבר לרח"ק הבסיסי ומניחה את שיקול הדעת לקביעת הרח"ק בתוכנית מפורטת בידי הועדה המקומית. נתון הרח"ק המירבי 5 בהתאם להתנגדות מה"ע עמד בפני הועדה בעת הדיון להפקדה. 2. הועדה המקומית בהחלטתה	לדחות את ההתנגדות

	<p>לטובת יחידות גדולות (5 חדרים).</p> <p>המליצה (19.11.2014) על הפקדת התוכנית עם 545 יח"ד וגובה מירבי של 25 קומות (מגדל אחד). הועדה המחוזית בהחלטתה הוסיפה יח"ד ל-564. ע"פ חוות דעת השמאי מטעם הועדה המחוזית (5.7.2015) המלצתו (580 יח"ד) משקפת רווח יזמי של כ- 29.5%, מדובר ברווח הנמצא בקצה העליון של הרווח היזמי המקובל ע"פ תקן 21 בשלב עריכת התוכנית, לכן לא ברורה הטענה שמדובר בסף הכלכליות להיתכנות הפרוייקט. 3. מן הראוי הוא שתוכניות התחדשות עירונית יציעו תמהיל מגוון של יחידות דיור תוך שימת דגש על יחידות דיור קטנות ובינוניות. הועדה המקומית בהחלטתה אישרה שטח ממוצע ליח"ד 82 מ"ר עיקרי. היזם מבקש להגדיל מעל 85 מ"ר (החלטת ו. מחוזית).</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שינוי הגבהים המבוקש אינו תואם את שפת העיצוב העירוני במתחם. התוכנית המופקדת, לפי החלטת הו. המחוזית, הוסיפה קומות למגדל המגורים בהשוואה להמלצת הועדה המקומית מ 25 קומות ל 30 (תואם את מסגרת ההקלות האפשריות).</p>	<p>בקשת המתנגד - שינוי גובה המבנים בתוכנית (שני מגדלים בני 25 קומות) במטרה לאפשר את תוספת השטחים ויח"ד המבוקשות.</p>		
<p>לקבל באופן חלקי</p>	<p>1. דרך השלום הינה דרך ראשית מתוכננת הן עבור כלי רכב והן עבור הולכי רגל ואופניים כולל תוואי מאושר של הרכבת הקלה (הקו הסגול) עם תחנה צמודה למתחם,</p>	<p>תחבורה : כתוצאה מהתוכנית רחוב עמישב יהפוך לסואן – כל התנועה הנכנסת תיעשה מרחוב עמישב כולל הוראה בתוכנית המחייבת לפחות 3 רמפות למרתפי החנייה מרחוב עמישב.</p>	<p>עמית ואורית אונגרזון - דיירים ובעלים ברחוב עמישב 77 גבעתיים.</p>	<p>2</p>

	<p>לא ניתן ולא רצוי ע"פ עמדת אגף התנועה לאפשר גישות וכניסות לחנייה מדרך זו. רחוב עמישב מורחב במסגרת התוכנית ונותן מענה תנועתי. 2. ההוראה התב"עית המחייבת לפחות 3 רמפות כניסה לפרוייקט מיותרת (עיקרי התוכנית סעיף 13), ניתן להתיר שתי רמפות בלבד, הרמפות ימוקמו בתוך קווי הבניין של המבנים ויבטיחו גישה בזיקת הנאה לחניון המבנה הציבורי – זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית.</p>	<p>בקשת המתנגדים: שהכניסה והיציאה לחניונים תהיה מדרך השלום.</p>	<p>(בניין גובל לתוכנית בפנית הרחובות עמישב והמאבק) 02.03.2017</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3. מספר מקומות החנייה בתוכנית נקבע בהחלטת המחוז ל 1:1 (מקום חנייה אחד לכל יחידת דיור) זאת בהתחשב במיקום התוכנית לאורך קו מערכת הסעת המונים (קו סגול) ובסמיכות לתחנה. מספר מקומות החנייה לשטחי המסחר ייקבע לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. הגדלת מספר מקומות החנייה כפי שהמתנגדים מציעים תעודד שימוש ברכב הפרטי בסמוך למערכת הסעה המונית וציר העדפה לתח"צ בניגוד למגמה הקיימת.</p>	<p>חנייה - התוכנית תיצור מצוקת חנייה. בקשת המתנגדים: הקטנת מספר יחידות הדיור והגדלת מספר מקומות החנייה, כולל הקצאת חניות למבנים הגובלים בתוכנית שאין להם חנייה פרטית.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית כוללת חוות דעת אקלימית שנערכה לסוגיות שמש, צל ורוחות (בהתאם להחלטת הועדה המקומית והועדה המחוזית). הבדיקה כללה התמקדות בשורת המבנים הסמוכים לתוכנית וביניהם המתנגדים. לגבי הצללה מצאה הבדיקה</p>	<p>איכות חיים – בניין מגדל המגורים תפגע בהיבטי שמש, אויר ופרטיות. בקשת המתנגדים: להפחית את גובה המבנים הפונה לרחוב עמישב ונמצא בקרבת הבית ברחוב עמישב 77.</p>		

	<p>כי: "בשל קרבת מבנים אלה לתוכנית, גם הנמכת מבני התוכנית בכ-2 קומות והנמכת המגדל במספר קומות לא ישנו באופן מהותי את משטר ההצללה על חזיתות המבנים הללו." לגבי רוחות נקבע בחוות הדעת: "...ברוב שטח התוכנית ובסביבתה צפויות לנשוב רוחות נוחות במשך למעלה מ 98% מהשנה."</p>			
לדחות את ההתנגדות	<p>אזור דרך השלום הינו אזור עמוס בתנועת כלי רכב, הפתרון העתידי נעוץ בחיזוק מערכות ההסעה הציבוריות (אוטובוסים בנתיב ייעודי וקו רכבת קלה). התוכנית נותנת מענה מקומי בהסדרת רחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.</p>	<p>התוכנית החדשה תיצור עומסי תנועה גדולים ברחוב עמישב ובדרך השלום.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>במסגרת עריכת ואישור תוכנית המתאר העירונית (תא/5000) נבחנו גם היבטי נוף וטבע עירוני.</p>	<p>התוכנית החדשה תשנה את אופי האזור הירוק ותפגע באוכלוסיית בעלי החיים (חתולים, קיפודים, ציפורים).</p>	<p>שרלי חמני דיירת ובעלים ברחוב עמישב (אין פרטים נוספים)</p>	3
לדחות את ההתנגדות	<p>עקרונות התוכנית מאפשרים לממש הפוטנציאל הקיים באזור כפי שזוהה ואושר במסמך המדיניות למרכז רובע 9 ובתוכנית המתאר העירונית. תמ"א 38 הינה תוכנית מאושרת ומהווה כלי התחדשות העומד בפני בעלי הנכסים אך לא יכול להביא לידי ביטוי את הפוטנציאל הקיים במקום.</p>	<p>בקשת המתנגדים: התחדשות בהליך תמ"א 38 ולא 'פינוי בינוי'</p>	<p>3.03.2017</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>1. דרך השלום הינה דרך ראשית הן כציר תחבורה ציבורית עבור</p>	<p>התוכנית החדשה תיצור עומסי תנועה וחנייה גדולים ברחוב עמישב.</p>	<p>מיכל ילון תושבת ובעלים</p>	4

	<p>כלי רכב והן עבור הולכי רגל ואופניים כולל תוואי מאושר של הרכבת הקלה (הקו הסגול) עם תחנה צמודה למתחם, לא ניתן ולא רצוי בהתאם לחו"ד אגף התנועה לאפשר גישות וכניסות לחנייה מדרך זו. תקני החנייה בפרוייקט נקבעו בהחלטת המחוז בהתאם למסגרת התקן הארצי. התוכנית כוללת מענה לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.</p>	<p>בקשת המתנגדת: לקבוע את הכניסות והיציאות לפרוייקט מדרך השלום.</p>	<p>ברחוב עמישב 71 גבעתיים</p> <p>22.03.2017</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנון המוצע הינו תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות. הפגיעה אותה מפרטת המתנגדת אינה חורגת מההליכי התחדשות עירונית מקובלים ומשינויים המתרחשים בעיר.</p>	<p>התכנון המוצע ומיקום המבנים החדשים יפגעו באיכות חיי תושבי השכונה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>דרך השלום הינה דרך ראשית הן כציר תחבורה ציבורית עבור כלי רכב והן עבור הולכי רגל ואופניים כולל תוואי מאושר של הרכבת הקלה (הקו הסגול) עם תחנה צמודה למתחם, לא ניתן ולא רצוי בהתאם לחו"ד אגף התנועה לאפשר גישות וכניסות לחנייה מדרך זו. תקני החנייה בפרוייקט נקבעו בהחלטת המחוז בהתאם למסגרת התקן הארצי. התוכנית כוללת מענה לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.</p>	<p>מתנגדים להסדרי התנועה בתוכנית: התכנון המוצע יעמיס תנועה בשכונה על בסיס רחוב עמישב. בקשת המתנגדים: למצוא פתרון תנועה אלטרנטיבי מכיוון דרך השלום ולדון מחדש בהיבט התחבורתי.</p>	<p>1. ערן ארמון תושב רחוב עמישב 69 גבעתיים</p> <p>2. אורי סלונים תושב רחוב עמישב 65 גבעתיים ונוספים</p> <p>21.03.2017</p>	5
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השטח המוקצה למבני ציבור בתחום התוכנית אמור לתת מענה לתוספת האוכלוסיה הצפויה בתחום התוכנית</p>	<p>התוכנית תיצור עומס שימושים. בקשת המתנגדים: להעביר את מבני הציבור הכלולים בתוכנית למתחם אשרמן הנמצא בעברה השני של דרך</p>		

	<p>השלום.</p> <p>(ובסביבתה), שילוב מבני ציבור במסגרת שכונות מגורים, הבקשה למקס את מבני הציבור במקום אחר (שכונת רמת הטייסים) אינה ברורה.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>היבטי עיצוב אדריכלי יישקלו במסגרת עריכת ואישור תוכנית העיצוב הנדרשת כתנאי להוצאת היתרים. תוכנית בניין עיר אינה מחייבת לנושאי עיצוב כדוגמת חומרי גמר, פיתוח השטח וכדו'.</p>	<p>העיצוב האדריכלי בתוכנית המוצעת אינו משתלב ומכבד את הסביבה הקיימת.</p> <p>בקשת המתנגדים: מבקשים מהועדה להתייחס בשיקוליה גם להיבט העיצובי-אדריכלי של הפרוייקט והתאמתו לסביבה.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>התוכנית כוללת חוות דעת אקלימית שנערכה לסוגיות שמש, צל ורוחות (בהתאם להחלטת הועדה המקומית והועדה המחוזית).</p> <p>הבדיקה כללה התמקדות בשורת המבנים הסמוכים לתוכנית וביניהם המתנגדים. לגבי הצללה מצאה הבדיקה כי: "בשל קרבת מבנים אלה לתוכנית, גם הנמכת מבני התוכנית בכ-2 קומות והנמכת המגדל במספר קומות לא ישנו באופן מהותי את משטר ההצללה על חזיתות המבנים הללו"..."מבנים רבים בסביבה מוצלים למשך למעלה מ 3 שעות כבר במצב הקיים, בשל צפיפות הבינוי ותוספת ההצללה שמקורה מהתוכנית על יתר המבנים בסביבה הינה אפס עד שעה בלבד, בעונת החורף".</p>	<p>התכנון גורם לתוספת הצללה כזה המהווה פגיעה קשה באיכות החיים של הדיירים השכנים.</p> <p>בקשת המתנגדים: לשנות את התכנון כך שהמגדלים יוצבו בסמוך לדרך השלום ולא יגרמו לתוספת הצללה משמעותית על הבתים ברחוב עמישב.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנון המוצע הינו תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות</p>	<p>בקשת המתנגדים: לשנות את התכנון המוצע כך שגובה המבנים הפונים לרחוב עמישב לא יעלה על</p>	

	שונות. בין היתר נבחנו נושאים כגון גובה המבנים ואופן פרישתם. המבנים המתוכננים לא אמורים להוות חייץ אקוסטי בין דרך השלום לרחוב עמישב.	6/6.5 קומות והבניינים הגבוהים ימוקמו לצד דרך השלום. בנוסף: הצבת המבנים כך שלא ייווצר קו פתוח בין דרך השלום לרחוב עמישב.		
לדחות את ההתנגדות	לא רלבנטי במסגרת הוראות התוכנית, הסדרי עבודה ייקבעו במסגרת הוצאת היתר הבנייה.	יש להתנות את היתר הבנייה במגבלות על הפרעה סביבתית במהלך העבודות. מבקשים לאסור מעבר רכבי עבודה ברחובות עמישב, הידיד והנדיב.		
לדחות את ההתנגדות	ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב המהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.	יש לאסור על הצבת תאורה בראש המבנים.		
		לועדה המקומית גבעתיים נמסר על הפקדת התוכנית באיחור ולפיכך מתבקשת הועדה המחוזית להורות על הארכת מועד ההתנגדויות. לחילופין, מטעמי זהירות מוגשת התנגדות מהנדסת הועדה המקומית:		
לדחות את ההתנגדות	התכנון המוצע הינו תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות כולל נושא התנועה, התוכנית כוללת מענה תנועתי לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.	1. גישת כלי הרכב מרחוב עמישב באמצעות שלוש רמפות לפחות ומבלי שנבחנה השפעת התכנון על גבעתיים. בקשת המתנגדת: לבחון אפשרות לשינויים במערך התנועה שלא יפגעו בתושבי העיר גבעתיים.	אינג' שרית צולשין - מהנדסת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים	6
לדחות את ההתנגדות	התוכנית כוללת חוות דעת אקלימית שנערכה לסוגיות שמש, צל ורוחות (בהתאם להחלטת הועדה המקומית והועדה המחוזית). הבדיקה כללה התמקדות בשורת המבנים הסמוכים לתוכנית וביניהם המתנגדים. לגבי הצללה מצאה הבדיקה כי: "בשל קרבת מבנים אלה לתוכנית, גם הנמכת מבני התוכנית בכ-2 קומות והנמכת המגדל	2. על פי חוות הדעת האקלימית שצורפה לתוכנית מיקום המבנים גורם לפגיעה קשה במבנים הממוקמים מצפון בתחום העיר גבעתיים. בקשת המתנגדת: לבחון שינוי במיקום המגדל ולאפשר בנייה מרקמית נמוכה בלבד לאורך רח' עמישב למניעת הצללה על המבנים והשצ"פ.	19.2.2017 (?)	

	<p>במספר קומות לא ישנו באופן מהותי את משטר ההצללה על חזיתות המבנים הללו"..."מבנים רבים בסביבה מוצלים למשך למעלה מ 3 שעות כבר במצב הקיים, בשל צפיפות הבינוי ותוספת ההצללה שמקורה מהתוכנית על יתר המבנים בסביבה הינה אפס עד שעה בלבד, בעונת החורף".</p>			
<p>לקבל באופן חלקי</p>	<p>המלצת הועדה המקומית התייחסה למגדל בן 25 קומות, הועדה המחוזית בהחלטתה החליטה להגביה ל 30 קומות (תוספת המתאפשרת גם בהליך הקלה). מומלץ להגדיר כל חריגה מגובה המבנים ומספר הקומות בתוכנית כסטייה ניכרת.</p> <p>במסמכי התוכנית ישנה התייחסות להקצאת 400 מ"ר 'מניבים' (עיקרי התוכנית, סעיף 3) שיועדו לסייע בתחזוקת השטחים המשותפים. הועדה המחוזית אינה מאשרת מנגנון זה ולפיכך מומלץ להמירו בקרן הונית שתסייע לתחזוקת השטחים המשותפים עבור בעלי הנכסים שישובו לגור בפרוייקט. הסכם הקרן ההונית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התוכנית.</p> <p>מוצע לאפשר לדייר שיבחר בכך ובהתייחס לנסיבות המיוחדות להשתלב בבינוי המרקמי ולא במגדל.</p>	<p>מתנגדים למגדל המגורים (30 קומות) ולהפיכת סביבה שקטה למרכז מסחרי עם חנויות ומבני ציבור.</p> <p>מתנגדים לכוונת היזם לשכן את כל הדיירים במגדל המגורים שאיכות הדירות בו בעייתית ועלויות האחזקה גבוהות. התהליך יפגע קשות באוכלוסייה המבוגרת. בקשת המתנגדים : לפסול את התוכנית. המתנגד אריה שלישי מציין כי גילו מעל 82 ואין ביכולתו להסתגל למגורים בבניין רב קומות ולעמוד בהוצאות.</p>	<p>אריה שלישי, יהודית אולסן כרמל, נטלי ליבליק / ברכה - תושבים דרך השלום 127 ועמישב 56 ת"א ואחרים (בתחום התוכנית)</p> <p>23.03.2017</p>	<p>7</p>

		ההתנגדות מתייחסת לסיטואציה של המתנגדים בין תוכנית זו (המאבק על דרך השלום) ובין תוכנית 'ההסתדרות' בתחום העיר גבעתיים:		
לדחות את ההתנגדות	כללי	התכנון המוצע הינו תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות כולל נושא התנועה, התוכנית כוללת מענה תנועתי לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה. פתרונות התנועה מופיעים ברמה תב"עית בנספח התנועה וביתר מסמכי התוכנית.	1. התוכניות ייצרו בעיות תנועה, חניה ותשתית. בקשת המתנגדים: תשובות ופתרונות למכלול השינויים התחבורתיים הצפויים והקדמת הטיפול בתשתיות לפני בניה כלשהיא.	אפרת בלוססקי, אילן שליש (בשם ועד פעולה להתנגדות 38 חברים וסה"כ 175 מתנגדים), תושבי גבעתיים ברחובות הגובלים והסמוכים, בין הרחובות הידיד, הנדיב ועמישב.
לדחות את ההתנגדות	ירידת הערך במהלך הבנייה לא רלבנטית למסמכי התוכנית.	2. פגיעה קניינית, ירידת ערך ופגיעה באיכות החיים בזמן הבנייה. בקשת המתנגדים: לא מפורט.	2. פגיעה קניינית, ירידת ערך ופגיעה באיכות החיים בזמן הבנייה. בקשת המתנגדים: לא מפורט.	
לדחות את ההתנגדות	התכנון המוצע הינו תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות כולל נושא התנועה, התוכנית כוללת מענה תנועתי לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.	3. רחוב עמישב יהפוך מרחוב חד סטרי נעים ושקט לרחוב דו סטרי עם תנועת רכבים רבה. מספר מקומות החנייה יביא למצב שמכוניות רבות יחפשו חנייה ברחובות הסמוכים. בקשת המתנגדים: התייחסות לנושא התנועה והחנייה.	3. רחוב עמישב יהפוך מרחוב חד סטרי נעים ושקט לרחוב דו סטרי עם תנועת רכבים רבה. מספר מקומות החנייה יביא למצב שמכוניות רבות יחפשו חנייה ברחובות הסמוכים. בקשת המתנגדים: התייחסות לנושא התנועה והחנייה.	
לדחות את ההתנגדות	התוכנית כוללת חוות דעת אקלימית שנערכה לסוגיות שמש, צל ורוחות (בהתאם להחלטת הועדה המקומית והועדה המחוזית). הבדיקה כללה התמקדות בשורת המבנים הסמוכים לתוכנית וביניהם המתנגדים. לגבי הצללה מצאה הבדיקה כי: "בשל קרבת מבנים אלה לתוכנית, גם הנמכת מבני התוכנית בכ-2 קומות והנמכת המגדל במספר קומות לא ישנו באופן מהותי את	4. התוכנית תביא לפגיעה בנוף ותיצור הצללה על המבנים השכנים.	23.03.2017	

	<p>משטר ההצללה על חזיתות המבנים הללו"..."מבנים רבים בסביבה מוצלים למשך למעלה מ 3 שעות כבר במצב הקיים, בשל צפיפות הבינוי ותוספת ההצללה שמקורה מהתוכנית על יתר המבנים בסביבה הינה אפס עד שעה בלבד, בעונת החורף".</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית המוצעת מבוססת על מסמך המדיניות למרכז רובע 9 שעקרונותיו אושרו בועדה המקומית ב 22.12.2010, במסגרת התוכנית סומן האזור כ 'מרחב חיפוש לפינוי בינוי'</p>	<p>5. תוכנית המתאר העירונית מגדירה את האזור כמתחם להתחדשות עירונית בו נדרש אישור מסמך מדיניות. בקשת המתנגדים: להכין ולאשר מסמך מדיניות כנדרש.</p>		
<p>לקבל באופן חלקי</p>	<p>התוכנית נדונה בועדה המקומית בנובמבר 2014 טרם הבשלת הנוסח הסופי של הוראות תוכנית המתאר, בנקודת זמן זו ניתן היה לאשר תוכנית בגובה מירבי של 25 קומות (בבנייה נקודתית חריגה לסביבתה) ולפיכך המליצה הועדה המקומית על גובה זה. ההחלטה להגביה את המבנה ל 30 קומות נקבעה בועדה המחוזית כפי שבסמכותה גם לאחר אישור המסמכים הסופיים של תוכנית המתאר.</p> <p>לאור זאת שתוספת הקומות עליה המליצה הועדה המחוזית מתאפשרת גם בהליך הקלה מומלץ לקבלה אך להגדיר כל חריגה מגובה המבנים ומספר הקומות בתוכנית כסטייה ניכרת.</p>	<p>6. גובה המבנים : לפי תוכנית המתאר הגובה המותר באזור הינו 8 קומות ומתאפשרת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות. גובה המגדל שנקבע מהווה חריגה לתוכנית. בקשת המתנגדים: לאפשר בנייה של מקסימום 8 קומות.</p>		

בישיבתה מספר 0009-17'ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רן ברעם: הציג את עיקרי התכנית באמצעות מצגת.

דיון בהתנגדויות:

הילה במקום אורית לודן - תושבת גבעתיים: הפרויקט פוגע ב3 שכונות - שיכון חב' חשמל שיכון הפלמ"ח וקרית המורה. הם נמצאים בעורף הפרויקט כאשר הם שיכון המורה שיש שם 50 בתים של 2 קומות שהם בנינים לשימור. ורח' הנדיב והידיד משמשים חניה לתושבי הפרויקט. כמו כן אין לתושבי גבעתיים אין חניה וצריך לתת מענה בתכנון. רבים מרח' עמישב מודאגים שבצד הדרומים כל האור יעלם. השכונה היא שקטה ומבקשים פתרונות לעומסי התנועה. פינוי האשפה ומצוקת החניה, כמו כן ישנה דאגה לירידת ערך הנכס. התושבים מבקשים להיצמד לתוכנית המתאר שגובה הבנינים הוא עד 8 קומות קפיצה של הגבהים. כמו לבדוק את כל נושא פריקת האשפה מסחר בחניות תושבי עמישב יסבלו מלכלוך ורעש.

שירלי חמני: אני רכשתי את הדירה בגלל השטח הירוק שיש שם. אני נגד ההתחדשות העירונית שאתם מציעים. אתם לוקחים את השטח הירוק הוא 70% ויש אולי בניה על 30% במקום והכוונה שלכם הוא לאפשר 15% מתוך השטח שטח ירוק. מציגה מאמר כדי שאנשים לא יהיו בסטרס צריכים לראות ירוק מולם. כמו כן יש בעלי חיים יש באזור של הצמחייה וזה יפגע בכל בעלי החיים שיהיו שם. רחוב עמישב הוא רחוב שקט וירוק ונעים ואתם הופכים אותו לרח' סואן וזה פוגע באיכות החיים שלנו מאחר והוא יהפוך לרח' של בטון עם כניסה ויציאה בלתי פוסקת לרח'.

מיכל ילון: אני מבינה את הצורך בהתחדשות עירונית ואני לא מתנגדת לה. עם זאת יש 2 אלמנטים של ההיבטים התכנוניים. הפרויקט הוא לא פרויקט בודד הוא נושק לשטח של עיריית גבעתיים שטח שהוא שקט. אני מבקשת להסיט את הכניסות לכל המתחם מרח' עמישב לדרך השלום והדבר ניתן לביצוע לראיה בבית הפניקס עשו דרך של כניסה ויציאה עם תכנון הנדסי מתאים הדבר ניתן להיעשות. המיקום של רבי קומות הגבוהים יש לעשות על דרך השלום והבתים הנמוכים לבנות על דרך עמישב. לראיה הפרויקט בלה גרדיה יש 4 נתיבים ויש מגדלים מול מגדלים. בשטח שלנו המפגש הוא מגדלים מול בתים נמוכים לא הגיוני. זו אחריות של עיריית ת"א למצב את הדרישות מול היזם נכון שיכול להיות השלכות לזים אבל העיריה אחראית לתושבים.

ערן ערמון: בדירה שאני גר ממוקם מגרש ריק ירוק עם צמחיה. במרחק 20 מ' מחלון ביתי יבנה המגדל המדובר אפשר לראות זאת בחתכים. כל השכונה מיועדת לשימור אני בעד התחדשות אבל יש דרכים לעשות זאת והסביבה היא ירוקה ונמוכה והפרויקט יפגע בנו ונושות. הרח' יהפוך לרח' דו סיטרי ועמוס ואנחנו נסבול שנים. כל התנועה תתנקז מרח' עמישב והתנועה תוכפל פי 3/4. סקר הצללה שהוגש יגרום שהבית שלי יפגע והבינוי הזה יסתיר את הבית הפרטי שלי. פגיעה אנושה באיכות החיים שלנו בנכסים שלנו בבריאות שלנו ואנחנו מבקשים לשקול מחדש את התוכניות. לראות איך אפשר להפוך את התוכנית מדורגת יותר אולי ורח' עמישב לא יהפוך לרח' סואן. שימצאו פתרונות חניה לאזור. החניה תהפוך לסיוט אינסופי נמצא את עצמנו חיים בסיוט מתמשך.

מהי"ע עיריית גבעתיים שרית צולשיין: ההתנגדות שלנו היא על פי דעתו של רי"ע שלנו. ההתנגדות שלנו היא ב-3 מישורים: תנועה- התוכנית שלכם לא בדקה את המערך התנועתי של העיר גבעתיים. להיכנס דרך 3 רמפות דרך רח' עמישב הדבר לא נכון. לדעתנו צריך לעשות פתרון תנועתי על דרך השלום. יש לשקול מחדש את העמדת הבינינים לדוגמא להעביר את המגדל של 30 קומות שיושב על פינת עמישב המאבק להעביר לדרך השלום ליד השטח החום ולא לחסום את הבנינים הקטנים. לא סתם ראינו את השפעת הצל על הסביבה ויש לתת על כך את הדעת. פתרונות החניה צריכים לפתור זאת על ידי עיגון החניות דרך חניון ציבורי אולי בעירוב שימושים. יש נוהל תקין איך להעביר לועדה המחוזית תוכניות.

אריה שליש בשם תושבים דרך השלום 127: כתושבי העיר מעולם לא קבלנו הודעה לגבי מה הולך להיות באזור שלנו ופתאום המקום הופך לגוינגל של בנינים, כמו כן מצד דרך השלום הרכבת הקלה תעבור דרכנו. החברה אילצה את האנשים לחתום ומי שקונה את הדירה חייב להמשיך את הבעלות החווה נחתם על מה שנחתם אז. אף אחד לא קרא לנו לתקן. גם אחרי שיבנו הבנינים אנחנו משלמים ארנונה קלה מאוד כל התחזוקה תהיה גבוה ולפי החישוב שנעשה הגענו ל2000 ש"ח בחודש. בסה"כ אני רוצה לחיות בשקט מאחר ואני לא יודע מתי היום האחרון שלי. גם נושא החניות יש לדעת את הדעת ולסדר את החניות. יש כאן הרבה אנשים מבוגרים שחלקם לא נמצאים בין החיים שתדעו שהחוזים שגויים.

רוני ברכה: במשך שנים גרנו במקום והרחבנו את הדירה ובעצם לא רוצים את ההתחדשות. איכות החיים שלנו יפגעו עומס כלכלי אנחנו זוג עם 3 ילדים לא נעמוד בארנונה ובועד שידרשו מאיתנו. עומס תנועתי וכל מה שהועלה כאן. שטחים ירוקים הצטמצמו. לא הגיוני לחזור לגור בלי תשתית חניה ותשתית תחבורתית.

שוקה כסלו סמנכ"ל מחב' אשדר: כשנתיים הינו בתהליך של גיבוש המהות התכנוני תכפי שהעיריה דרשה החלק המרקמי והמסחרי שבו וכל החלקים תואמים את מדיניות העיריה. התוכנית הזו נותנת תרומה ציבורית בהרבה מאוד מרכיבים, מתוך 17.5 הפרשנו 2.5 דונם שהעיריה דרשה לצורך מוסדות ציבור. אומנם פגע בחלק של בעלי הדירות בתוכנית, אבל זה היה הצורך של העיריה והצרכים הציבוריים והסכמנו. כלומר נתנו 7500 מ' לצורכי העיריה. בנושא התנועה אנחנו מרחיבים את רח' עמישב ורח' המאבק. תמהיל של 30% דירות ותואם את מדיניות העיריה. יצרנו מעברים להולכי רגל בין השלום למאבק, ויש שני אזורים ירוקים בפרויקט. והתוכנית תשלם היטל השבחה. ההתנגדות שלנו מבוססת בדיון במחוזי קבלנו אישור שהאיזון של התוכנית מתקיים ב-580 יח"ד וב-87 מ' שטח עיקרי ליח"ד. יו"ר הועדה המחוזית טענה שהיא לא תוכל לתת את מה שהשמאי המחוזי נתן כנקודת איזון מהטעם שרח"ק הוא 4.5 ע"פ ת.א. 5000 והדבר היחידי שלקחה לסטות מתא 5000 היה עלית המגדל המזרחי לגובה של 30 קומות לעומת 25 קומות שהיה מקובל על העיריה.

תא 5000 קבלה את האישור שלה זמן קצר לאחר הדיון הזה ואם היו"ר היתה יודעת את המידע הזה הרי שיתכן היתה מאשרת את מה שבקשנו. לכן אנחנו מבקשים לקבל את הרחק 5 ולקבל בכך תוספת של עד 580 יח"ד לעומת 564 שאושרו לנו בהקשר הזה. אולי את המגדל נוריד ל-25 קומות ובמתחם השני ראובן לדיאנסקי: זה נוגד את כל הלוגיקה. התושבים בקשו להעביר את המגדלים לפינה. שוקה כסלו: שני המתחמים ששווים בגודלם מקבלים חוסר איזון בנושא החניה בגלל בחלק המזרחי יש כמות של יותר דירות. ע"י ההצעה יהיה איזון בשני הצדדים.

מענה להתנגדויות:

רן ברעם: הומלצנו לקבל בדראפט הנושאים הבאים:

- א. בנוגע לשלושת הרמפות אין צורך ב-2 רמפות מספיקות ובמידה ותידרש רמפה למגרש החום היא תהיה בזיקת הנאה ממגרשי המגורים.
- ב. תחזוקה- המלצנו על שטחים מניבים, הועדה המחוזית לא מקבלת זאת מבחינה משפטית. לכן אנחנו ממליצים להמיר זאת להקמת קרן הונית שהיזם יקצה לטובת השתתפות בתחזוקת הפרוייקט עבור הדיירים. הסכם כזה יהיה תנאי לאישור התוכנית והקמת קרן כזו תהווה תנאי להוצאת היתר. נתן אלנתן: לכמה שנים ועל איזה סכום. איל רונן: מדובר על קרן הונית עבור התושבים המקוריים החוזרים ואותו סכום ישאר בקרן, במידה ויחליטו לא לשוב יהיה לטובת אלו שיחזרו ויהנו מהקרן מינימום ל-10 שנים. אם יחזרו פחות בעלי דירה אזי הקרן ההונית תגדל בשנים.
- רן ברעם: נתח משמעותי של דירות קטנות - 1/3 מכלל הדירות מהווה נתח משמעותי. מי שהארנונה תהווה נטל יש באפשרותו לקבל ממלאי הדירות הקטנות. נתן אלנתן: הועדה לא נכנסת לכמה היזם נותן לכל דייר.
- רן ברעם: יש את דרך השלום שאנחנו רוצים להפוך אותו מדרך לרחוב. מצד שני יש את גבעתיים עם בנינים קטנים ויש את הרק"ל. מצב עם פוטנציאל מאוד גבוה יש נת"צ ויש תחנת רק"ל. התוכנית תואמה עם נת"ע ואגף התנועה שלנו. הכניסות לא יהיו מדרך השלום מדובר על תחנה. לגבי הגבהים – יש בנין אחד גבוה בכיוון עמישב. המגדל בפינה ממוקם בנקודה נכונה עם נסיגה וככר קטנה, הבנין האחד של ה-15 קומות הוא היחידי שהוא רב קומות שפונה לעמישב. אנחנו רואים את גבעתיים עושה את זה, לאורך רח' המאבק עיריית גבעתיים עושה מגדלים. היינו בגבעתיים והמגדל יושב בתיאום בכל הנושאים הללו. רח' עמישב יכול יותר תנועה, ולכן חלק מהפרוייקט היה צריך להקצות 4 מ' לרח' עמישב מה שמרחיק את המגדל מרח' עמישב. פתרונות החניה לא קיימים היום למעט בנין אחד כל החניות הם לפי תקן חניה, והחניה הם ברחוב ולא מעוגנות.
- התנגדות אשדר לא מדויקת – השמאי של הועדה המחוזית נתן דו"ח כלכלי שאמר שאותם 580 יח"ד הם לא נקודת האיזון של הפרוייקט אלא מביאים את הפרוייקט ל-29.5% רווח. הצוות בא ואמר שלכן יש מקום ולכן המספרים ירדו ובדיוק בגלל זה הדו"ח אומר שהפרוייקט כלכלי. בדיקה כלכלית שלנו ב-2014 הראתה שהפרוייקט כלכלי כל שכן היום. ראובן לדיאנסקי: אם הפרוייקט לא כדאי ישאירו את זה כפי שזה לא יבנו. מאיר הדסי טורנר-נציג דיירים של הפרוייקט: הבנין משנת 1959 הביוב עולה. הוא לא מבנה לגור בו ויש לנו 70% חתימות ואף אחד לא אולץ לחתום. כשיחפשו יזם אף יזם לא רצה לבצע תמ"א 38. ההתחדשות נחוצה כאן באופן דחוף, ואנחנו שנים רוצים את הפרוייקט.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אפשר להיות אמפתיים לכל הטענות אבל עדיין יש 70% שתומכים בפרויקט. עיקר ההתנגדויות הם סביב התנועה. יש פתרון בנין אחד שפונה לעמישב אחד 15 ויש 8 ו-5 קומות אם אפשר להעביר את המגדל לפינה 22 קומות, זה היה פותר הרבה בעיות.

רן ברעם: הבעיה לא עם הבניינים הגבוהים כי הם מצלילים לזמן קצר.

ראובן לדיאנסקי: אני מתייחס לבעיה של התנועה ולעומס הבנין.

רן ברעם: לתנועה אין שינוי - זה לא משנה כולם נכנסים מהרמפות מעמישב.

אביגדור פרויד: היה צריך להשתמש בפינות לעשות מגדלים.

רן ברעם: מהמאבק יש שורה של שיכונים שממשיכה אחרי בייס גיל. כל הרצועה מוגדרת בתוכנית המתאר עד 15 קומות ואין לנו כוונה להמליץ לשנות. מה שקרה כשהתוכנית הועברה למחוז כאשר ההוראות בתוכנית המתאר היו שונות ואפשרנו עליה ל-25 קומות. היום אנחנו לא רואים מקום לעלות בקומות בכל הרצף הזה של הבניה לאורך דרך השלום ואם ננקד בכל מיני חריגים אני חושש שזה לא הבינוי הרצוי. 'התירוץ' להעמיד את הבנין בפינה מתוך שהבנו את התוכניות הענקיות שעיריית גבעתיים עומדת לעשות.

ראובן לדיאנסקי: מה גובה של הבינים בהסדרות גבעתיים.

רן ברעם: סדר גודל של 30 קומות ויותר, בתוכנית המתאר של גבעתיים הם פועלים על עקרון של בניה לגובה

ראובן לדיאנסקי: אם פועלים על פי אותו עקרון שאם בהסדרות י 37 קומות, אז אולי נגביה את המגדל הפינתי 35 קומות ותקטיף 15 ל-8.

רן ברעם: בסופו של דבר אין הבדל מבחינת הצללה זה לא פותר את הנושא, לדעתי יש כרגע שני מבנים מאוזנים.

נתן אלנתן: המלצתי לקבל את המלצת מה"ע ולא לשנות את החלופה ואת התכנון ע"פ ההפקדה של המחוז ולהישאר עם חלופה ב' ולקבל את ההתנגדויות בחלקן לגבי קרן ההונית ע"י חתימת הסכם של קרן שתהווה תנאי למתן תוקף לתוכנית.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתקן את התכנית בהתאם כמפורט בטבלה לעיל ובהתאם לתיקון הבא:

המלצה לגבי קרן ההונית: חתימת הסכם קרן הונית כתנאי לאישור התוכנית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

פה אחד

משתתפים:

נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן.



משרד האוצר יחידת למך
סינחול התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב

ת"ד בתמ"ד הוטשעין
11 ביולי 2017
ת"ד 1418-1017

לכבוד

הנדון: תכנית מס' 507-3259184 - "המאבק על דרך השלום"

ועדת משנה ב' לוחמת/ירית בישיבתה מס' 1263 מיום 10.7.17 דנה בתכנית ותחליטה כדלקמן:
החלטה לאשר ששטחי אף המוגדרים וזאת עמדת הועדה המקומית, שוקלת לפעול בתכנית את הניקוזים
תבאים:

א. שינוי הסגור:

1. המבנה המרקמי בתא שטח 4 הגובל ברחוב ועמישב יוסט מנורחה, בסמוך לרחוב האאבן.
2. המבנה הסגור בתא שטח 4 הגובל ברחוב עמישב יוסט מערבה, בסמוך למצבת הציבור המורכב.
3. המבנה המרקמי בתא שטח 4 הגובל בדרך השלום יוסט מערבה, בסמוך למבנה הציבור המורכב.
4. המבנה המרקמי בתא שטח 4 הגובל בדרך השלום יוסט מזרחה, בסמוך לכיכר ויער הונת המורכבת.

ב. שינוי מסד המגדלים:

1. המבנים המגדלים בדופי רחוב עמישב יוסט ע"י 12 קומות כל אחד.
2. המבנה המגדלי בדופן דרך השלום בתא שטח 4 יהיה בו 30-26 קומות.
3. המבנה המגדלי בדופן דרך השלום בתא שטח 3 יהיה עד 25 קומות.

החלטה זוהי השינויים הנדרשים על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106 ב' לחוק, במסגרת הפקדה, לפעול פרטית ברשומות.

תשריט ושינויים המוצעים יהיה פרוט לענין הציבור בארכיטקטורה ותמונת בנימי קבלת החל. ניתן יהיה להעביר השנות לשינויים המוצעים בתוך 21 יום ממועד הפרסום אל הועדה המחוזית.

העדה תשוב ותדון בתוכ המוצעים כאמור לעיל.
החלטה זו יתקנה אישור הפרוטוקול
מסידה ויחול בח שטח - נתייעכם לבר.

בבית רב,
ד"ר אילנה
מז"ר הועדה המחוזית

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 | טלפון: 05-7632579 | פקס: 03-7432361
אתר המשרד: www.mof.gov.il | דוא"ר: ilichun@mof.gov.il

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות התכנון ממליץ לוועדה להגיש התנגדות להחלטת הועדה מחוזית לענין השינויים התכנוניים בתחום התכנית.

בישיבתה מספר 0018-17'ב' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עירא רוזן : דיווח על תוצאות של דיון בהתנגדויות שהיה בוועדה המחוזית. תכנית דרך השלום רח' המאבק - מציג את חלופת הצוות שהומלצה למחוז מדובר בבינוי מגדלי בפניה הצפי מז' של המתחם לכיוון גבעתיים, בינוי מרקמי עם עליה לגובה ובמרכז שטח חום עם שטח ירוק, ושני מבנים של 15 קומות. המחוז קיבל החלטה בשונה להמלצת הוועדה לשנות ולהגביה את הבינוי בצורה כמעט שרירותית על דרך השלום, במקום בנין אחד גבוה (מפרט את החלטת המחוז). בגין השינוי של המחוז אנחנו חוששים שיהיה כאן תקדים, זו החלטה מחוזית שנדרשת בגינה פרסום 106ב'. אנחנו ממליצים לוועדה להגיש התנגדות להחלטה של הוועדה, ההחלטה לא נכונה לאזור כי הבינוי כאן לא נכון. אהרון מדואל : בכפר שלם אישרתם בהינף יד בינוי של 16 קומות בתוך אזור מגורים ופה על ציר ראשי אתה חרד לבניה המרקמית של 8 קומות לא מבין את ההגיון. עירא רוזן : אני לא חרד ל 8 קומות. רן ברעם : התוכנית היתה בוועדה מקומית והוועדה אישרה חלופה ב'. היזם העביר את התוכנית למחוז עם השגה על החלטת הוועדה המקומית. הוועדה המחוזית אישרה את התוכנית עם שינויים והתוצאה היא הפאזל שנמצא על המסך. ראובן מדואל : ועדת הערר עשו מישמש בין הצעת היזם – להתנגדויות - להחלטת הוועדה.

הועדה מחליטה:

להגיש התנגדות להחלטת הוועדה המחוזית.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן אהרון מדואל, אסף זמיר, נתן אלנתן

בישיבתה מספר 0027-17'ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה קבלתה דיווח על החלטת ועדת המשנה ב' להתנגדויות מס' 1274 מיום 11.12.17.

משתתפים : נתן אלנתן, כרמלה עוזרי ושמואל גפן.