

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

פרוטוקול מספר 19-0001
ג' שבט תשע"ט 09/01/2019 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי אסף זמיר אסף הראל ציפי ברנד פרנק ראובן לדיאנסקי, עו"ד אופירה יוחנן וולק גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן 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 מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	הרב נפתלי לוברט רועי אלקבץ	חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע

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



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

**פרוטוקול מספר 19-0001
ג' שבט תשע"ט 09/01/2019 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	הרחבת דרך יגאל אלון דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	4	אחימאיר 5-9 הריסה ובניה חדשה דיון בדיווח החלטת ועדת ערר
3.	22	שד ירושלים 8 דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית
4.	33	מסמך מדיניות לקביעת הנחיות לקידום תכנון מפורט ויצירת שטחי ציבור במרחב שלבים דיון נוסף
5.	42	רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה דיון בסעיף 77+78
6.	42	רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה דיון בסעיפים 77 + 78
7.	48	הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה דיון בסעיף 77+78
8.	54	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-חנוך-קמואל, שכונת התקווה דיון בסעיף 77+78
9.	60	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-לח"י-בועז דיון בסעיף 77+78
10.	66	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בסעיף 77+78
11.	72	החוזה החקלאית ו"ראש ציפור" דיון נוסף
12.	77	תכנית אב לשכונת מונטיפיורי דיון באישור מדיניות
13.	100	הדר יוסף - פרסום סעיפים 77-78 דיון בסעיפים 77 + 78
14.	104	התנגדות מה"ע לתכנית רש/1800 דרום גלילות דיווח התנגדות מהנדס העיר ועיריית תל אביב יפו לתכנית רש/1800

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4697 - מיכאל אנג'לו 15-17
תא/מק/4789 - מתחם הצנחנים - נווה שרת

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	- הרחבת דרך יגאל אלון
19-0001 - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה: הרחבת רח' יגאל אלון (מצפון לדרך השלום)
אישור הפקעה.

מיקום: רחוב יגאל אלון



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל	כתובת
7093	18	פרטיים	901.00	כ- 145.00	דרך	חלק ממבנה	יגאל אלון 129
7093	20	פרטיים	453.00	כ- 94.00	דרך	חלק ממבנה	יגאל אלון 133
7093	22	פרטיים	554.00	כ- 145.00	דרך	חלק פנוי וחלק מגודר	יגאל אלון 135
7093	23	פרטיים	557.00	כ- 145.00	דרך	חלק פנוי וחלק מגודר	יגאל אלון 137
7093	26	פרטיים	562.00	כ- 92.00	דרך	חניון	יגאל אלון 139
7093	174	פרטיים	1025.00	כ- 329.00	דרך	פנוי	יגאל אלון 115
7093	175	פרטיים	546.00	כ- 183.00	דרך	פנוי	יגאל אלון 117
7093	176	פרטיים	545.00	כ- 183.00	דרך	פנוי	יגאל אלון 117
7093	364	פרטיים	2483.00	כ- 196.00	דרך	פנוי	יגאל אלון - 121 123
7093	365	פרטיים	1645.00	כ- 116.00	דרך	פנוי	יגאל אלון 119
7093	530	מדינת ישראל	6802.00	כ- 17.00	דרך	פנוי	יגאל אלון 115
7094	1	עיריית תל-אביב – יפו. הפקעת חזקה	1559.00	כ- 110.00	דרך	פנוי	יגאל אלון 115
7094	2	עיריית תל-אביב – יפו. הפקעת חזקה	5577.00	כ- 349.00	דרך	גידור וסככה (חח"י)	יגאל אלון 113
7094	3	עיריית תל-אביב – יפו. הפקעת חזקה	5397.00	כ- 884.00	דרך	חלק פנוי וחלק גידור (חח"י)	יגאל אלון 113
7110	2	פרטיים	3786.00	כ- 564.00	דרך	חלק ממבנה	יגאל אלון - 161 163
7110	10	פרטיים	1638.00	כ- 246.00	דרך	פנוי	יגאל אלון 155
7110	23	פרטיים	444.00	כ- 169.00	דרך	חלק פנוי וחלק ממבנה	יגאל אלון 147
7110	24	פרטיים	450.00	כ- 240.00	דרך	חלק ממבנה מגרש רחיצת מכוניות	יגאל אלון 145
7110	139	פרטיים	374.00	כ- 260.00	דרך	פנוי	יגאל אלון 157
7110	328	פרטיים	2262.00	כ- 301.00	דרך	פנוי	יגאל אלון 159

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י:

1. תב"ע מס' 618 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1772 מיום 04/11/1971 ט"ז חשון ה'תשל"ב
2. תב"ע מס' 2657 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5789 מיום 26/03/2008 י"ט אדר ה'תשס"ח
3. תב"ע מס' 2653 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5208 מיום 22/07/2003 כ"ב תמוז ה'תשס"ג

מצב חוקי :

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

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 18, 20, 22, 23, 26, 174, 175, 176, 364, 365, 530 בגוש 7093, חלק מחלקות 1, 2, 3 בגוש 7094, חלק מחלקות 2, 10, 23, 24, 139, 328 בגוש 7110 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 19-0001 מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אלי לוי : מבוקש לעשות הרחבה ופיתוח בצד המערבי של רח' יגאל אלון מצומת השלום וצפונה. חלק מהמחזיקים כבר פונו בהתאם להפקעות עבר, על מנת שנוכל להשלים את הרחבת הרחוב, מבוקש לאשר את ההפקעה.

החלטה :

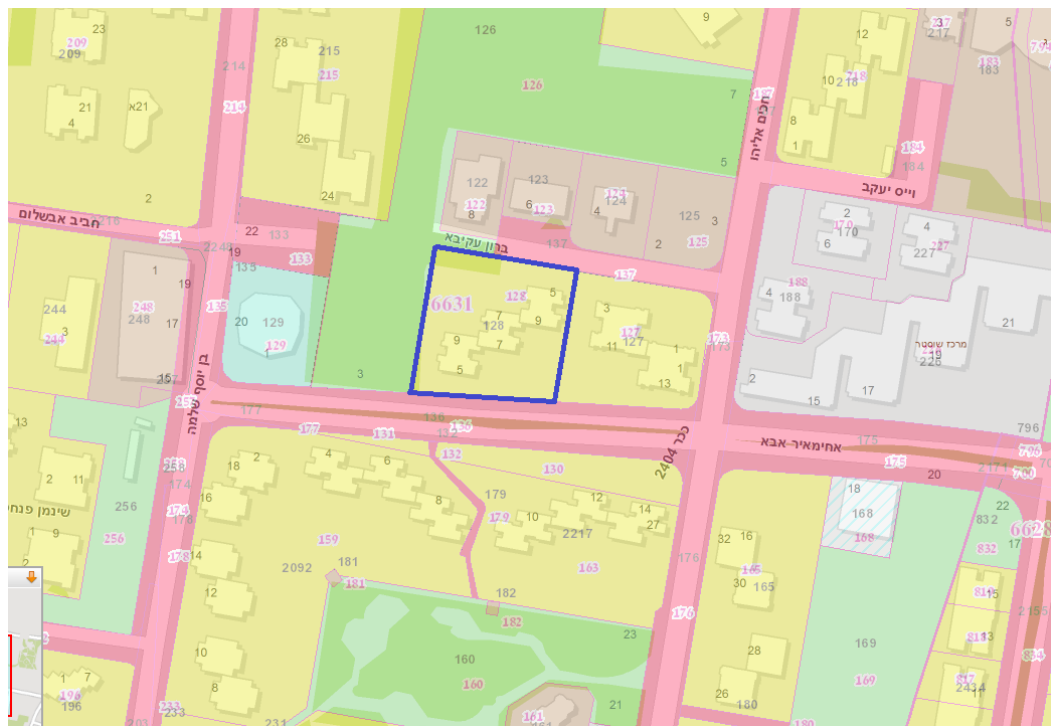
לאשר להפקיע חלק מחלקות 18, 20, 22, 23, 26, 174, 175, 176, 364, 365, 530 בגוש 7093, חלק מחלקות 1, 2, 3 בגוש 7094, חלק מחלקות 2, 10, 23, 24, 139, 328 בגוש 7110 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, ציפי ברנד.

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	507-0301531 תא/מק/4459 - אחימאיר 5-9 הריסה ובניה חדשה
2 - 19-0001	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית.

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



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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: כ- 5.5 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: אקרו נדל"ן
בית וגן

בעלות: פרטיים

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

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

מצב תכנוני קיים :

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

יעוד קרקע קיים: מגורים מיוחד ג'.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): מכוח התכניות התקפות, ל, ג ו-1839, מותרות 24 יח"ד בכל אחד מ-3 המבנים בשטח של 110 מ"ר כל אחת. סה"כ 72 יחידות דיור בשטח עיקרי כולל של 7,920 מ"ר. בנוסף, מותרת תוספת קומות, סגירת קומה מפולשת ותוספת שטחים לדירות בהתאם להוראות תמ"א 38/3. לאחר שינוי הצפיפות המותרת בתוכנית זו, יעמוד היקף השטחים העיקריים מכח התוכניות התקפות ותמ"א 38 על 13,431 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע :

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

תיאור מטרות התכנון

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

פירוט יעודים/שימושים:

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

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

זכויות בניה מוצעות:

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

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

הערה

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

חישוב שטחים עיקריים לפי נוסח מופקד של שינוי א/3 לתמ"א 38:

זכויות מכח תכניות תקפות:

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

זכויות מכח תמ"א 38

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

$$8,856 \text{ מ"ר} / 6 \text{ קומות} = 1,476 \text{ מ"ר שטח קומה טיפוסית}$$

$$1,476 \text{ מ"ר } 3.1X \text{ קומות} = 4,575.6 \text{ מ"ר}$$

$$7,920 \text{ מ"ר} + 4,575.6 \text{ מ"ר} = 13,495.6 \text{ מ"ר סה"כ שטח עיקרי}$$

חוו"ד היועצת המשפטית:

מאחר והועבר תיקון 3א לתמ"א להערות הועדות המחוזיות ואנו ערים להיקף הזכויות שמבוקש לאשר בהריסה ובנייה חדשה ולאופן חישוב הזכויות, ניתן לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית, כאשר תחשיב הזכויות יערך ע"פ התיקון המוצע. תנאי להפקדה יהיה אישור תיקון 3א לתמ"א. סביר להניח שעד להפקדת התכנית יהיה לנו נוסח סופי של התיקון ונוכל על בסיסו לסגור את חישוב השטחים הסופי.

נתונים נפחיים

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

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

תכסית: על קרקעית - 30%
תת קרקעית - 85%

קווי בניין: מדרום - לרחוב אחימאיר: 5 מ'. קו בניין למרפסות 3 מ'.
מצפון - לרחוב עקיבא ברון: 5 מ'.
ממזרח - למגרש מגורים: 4 מ'.
ממערב - לשצ"פ: 4 מ'. קו בניין למרפסות 2 מ'.

עקרונות דבריי הסבר נוספים

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

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

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

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

לא תותר הפניית דירות גן לחזיתות הרחוב ולצדדים.

תחבורה, תנועה, תשתיות

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

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

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

עיצוב

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

איכות סביבה

בדיקות איכות הסביבה יבוצעו בהתאם להתקדמות התכנית.

תנאים למתן היתר בניה

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

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים (מאושר)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	270% שטח עיקרי מ"ר	270% 13,431 מ"ר המהווים סך השטחים המותרים לפי תוכניות תקפות ובתוספת תמ"א 38
גובה	קומות עמודים + 6 קומות+חדרים על הגג לפי תכנית ג1.	קומת קרקע +19 קומות. קומת מגורים אחרונה בנסיגה.
מטר	לא נקבע גובה מקסימאלי במטרים	90 מ' ממפלס הכניסה
תכסית	אין הגדרת תכסית	30%
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף	ע"פ התקן התקף

התאמה לתכנית המתאר תא/5000 :

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

בדיקת מאזן שטחי ציבור:

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

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

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

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

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

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

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מספר אסמכתא : מספר אסמכתא
מספר אסמכתא : מספר אסמכתא

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		מספר תכנית מקוונת	
שם התכנית		507-0301531	
מגיש התכנית		תא/מק/4459	
עורך התכנית		אחיאמיר 5-9	
אדרי אבנר ישר, ישר אדריכלים			
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☒ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב-יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ עירונית		☐ כפרית	
☐ יש		☒ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	
שינוי בקו בנין		מאות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
(4)א(א)62		קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	
שינוי הגובה המותר לבניה		(4)א(א)62	
שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.		שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.	
הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים		(5)א(א)62	
בניה מלווה דופן רחוב עם שטחים משותפים או דירות בקומות הקרקע ללא הצמדת גינות לחזית הרחוב ונסיגה של 3 מ' בקומת מגורים אחרונה.		הגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.	
תוספת יחידות דיור ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים לפי תכנית תקפות.		(8)א(א)62	
קביעת זיקת הטאה למעבר הולכי רגל לצורך הרחבה משמעותית של המדרכה והקמת שביל אופניים.		(19)א(א)62	
הוספת שטחי שירות		(4)א(א)62	
הוספת שטחי שירות למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש בחיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.		הוספת שטחי שירות למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש בחיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.	



שדי בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 5217162 - 03, פקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס
מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא

תצהיר וחתימות (ד)			
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 גבולי, אדרי'	052087013		2/2/16
היועץ המשפטי לוועדה :			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2432976-9		2.2.2016

העתיקים

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



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

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

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

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

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

מהלך הדיון:

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

דיון פנימי:

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

מיטל להבי: האם יש מעברים או זיקות הנאה?
מאיר אלואיל: כן, יש מעבר דרך הפרויקט מרח' אחימאיר ומהשצ"פ ממערב אל רחוב עקיבא ברוך בעורפו.
ראובן לדיאנסקי: אם בקומות התחתונות היינו עושים 4 דירות בקומה ובקומות העליונות 6 דירות בקומה לגובה של 19 קומות זה יכול לשפר את התכנית הזאת ופותח את הבניה המרקמית.
אורלי אראל: זו תפיסה עירונית שהצגנו פה לאורך עשר שנים האחרונות, בכדי לחזק שכונות פרבריות את יוצר בינוי מלווה רחוב. בניה אורכית לאורך כל הרחוב במקרה הזה זה ברח' אחימאיר.
ראובן לדיאנסקי: אני מציע לאור המגבלה של 20 קומות, עד הקומה 6 או מה שיקבע, יהיו 4 דירות בקומה ולאחר מכן הבנין התרחב ל- 6 דירות בקומה.
נתן אלנתן: בשביל זה צריך לעשות שינוי תפיסה תכנונית. בפרויקט אחד אי אפשר לבטל תפיסה.
ראובן לדיאנסקי: יש כאן 3 נושאים לשינוי. אחד לאפשר את הנגישות והפתיחות לרח' ללא החומה בדמות החומה המרקמית. שתיים לאפשר את הפרויקט מבלי להוריד בזכויות הבניה, ושלוש מגבלת הקומה אין בעיה לעשות 23 קומות.
נתן אלנתן: אי אפשר לבוא ולעשות שינוי תפיסה תכנונית כרגע לשם כך צריך לעשות דיון נפרד.
ראובן לדיאנסקי: זו הצעתי.
מיטל להבי: איך זה יוצר דופן רחוב חיה גם בגלל השימושים, ולכן אחת השאלות היא מה אנחנו מכניסים בשימושים.
מאיר אלואיל: יש מסחר חזק בשוסטר ויתווסף לרחוב גם מסחר במגדל המתוכנן בפינת בן יוסף ולכן אין דחיפות בפרויקט הזה לחזית מסחרית.
ראובן לדיאנסקי: מדוע שלא תישקל אפשרות שהבניה המרקמית תבנה מאחורה.
נתן אלנתן: ברגע שיש רח' עם המון מסחר צריך למצוא איזון. הרעיון שיש כאן הוא לעשות פונקציות שמשרתות את האוכלוסייה.
עודד גבולי: עולה כאן השאלה מתי דופן רחוב מוסיפה או גורעת, עם מסחר או בלי מסחר. במקום שאנחנו חושבים שכן צריך עם מסחר אנחנו דורשים זאת, רחוב אחימאיר הוא רחוב שהולכים בו ולכן לא צריך מסחר מה גם שיש.
ראובן לדיאנסקי: מאחר וזה רח' שהולכים בו צריך את הקטע הירוק.
אביגדור פרויד: בניסיון לכפות על העיר תוכנית אחת מקצה לקצה וזו טעות הסטורית. התחושה ללכת במגדלים היא תחושה לא טובה. הצורך לדוגמא שדופן מלווה רחוב ישקם עם מסחר. הפרויקט יהווה תקדים לכל רמת אביב שזו שכונה פרברית שנבנתה עם אחוזי בניה נמוכה ולכן שיתנו במקום 72 יח"ד 170 יח"ד הכל יהיה סגור ותיווצר הרגשה של חומה כאשר כעת יש שם שטח ירוק הפרויקט יהפוך לתקדים.
איתי ארד פנקס: חשבתי שיהיה מסחר וכדאי להוסיף זאת.
ראובן לדיאנסקי: צריך שטח פתוח חוץ מהמגדלים.

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

הצעה של ראובן לדיאנסקי: אני מזדהה ע"פ דברי אביגדור.
הצעה למסחר בחזית היא הצעת סרק.
הבניה המרקמית תבטל יקבלו את הזכויות שלהם במגדלים. הרחבת מקומות החניה במקום 300 יהיו 340 חניות.

הצבעה:

בעד הצעתו של נתן אלנתן

נתן אלנתן, יהודה המאירי, ניר סיבליה, מיטל להבי

הצבעה:

בעד הצעתו של ראובן לדיאנסקי

ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

הצעה של אל נתן התקבלה.

הוועדה מחליטה:

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

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

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

מטרד. 1.3. מבקשים ששימוש מסחרי יבוטל כליל ולחלופין יוגבלו השימושים המסחריים בהתאם לתא/5000 לשימוש מסחר 1, יוגבלו שעות הפתיחה ויחויבו באמצעים כתנאי למתן היתר בניה אשר ימזערו את ההשפעות הסביבתיות כגון רעש וזיהום אויר. 1.4. מבקשים את ביטול מבנה המגורים בן 4 קומות החורג מקו תכנית הקיים ומותיר מעט שטחים פתוחים במתחם ואינו עולה עם אופייה הפרברי של השכונה.	הגובל בפרויקט עתידי. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. מיקום הרמפה לא יוגדר כמחייב בהוראות התכנית. 3. לסעיפים 1.3, 1.5, 1.8, 1.9 (לעניין החזית והשימוש המסחרי): החזית והשימוש המסחרי מגבירים את העירוניות ומצטרפים לשימושים דומים לאורך הרחוב. אם זאת מומלץ להגביל כמבוקש את השימושים המסחריים בהתאם לתא/5000 לשימוש מסחר 1, הגבלת שעות הפתיחה וחויבו באמצעים כתנאי למתן היתר בניה אשר ימזערו את ההשפעות הסביבתיות כגון רעש וזיהום אויר. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. השימושים המסחריים יוגבלו כמפורט לעיל. 4. לסעיף 1.4 (לעניין ביטול מבנה בן 4 קומות): הבינוי המוצע מעשיר את אפשרויות סגנון המגורים בשכונה בכך שמשלב מגדלי ומרקמי ודירות קטנות בבינוי ייחודי מעל חזית מסחרית. לא נמליץ להותיר את הפרויקט מגדלי בלבד. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.
--	--

התנגדות מס' 2: זיו ישעיהו, נציגות הדיירים מרח' אחימאיר 5-9 (המגרש הנדון).	מענה: 5. ראה מענה מס' 3.
1.5. רוב בעלי הזכויות מעוניינים בקידום התכנית אך מתנגדים באופן נחרץ לתוספת שטחי מסחר לתכנית מחשש שיגרם להם נזק כיוון שתמשוך עסקים מפוקפקים, תגרור הזנחה ושאר מטרדים ברווחת הציבור והדיירים.	

התנגדות מס' 3: אדם שפרוך, עו"ד ממשד יגאל ארנון ושות' מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6702101. מייצג את חב' בית וגן רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב וחב' אקרו מכרזים בע"מ (מגישי התכנית).	מענה:
1.6. מבקשים תיקון סעיף 6.2(1) לתקנון כך שתנאי לאכלוס הפרויקט יהיה הקמת או התקשרות עם חברת ניהול לטיפול בשטחים המשותפים. זאת על מנת לאפשר גמישות להתקשרות עם חברת ניהול קיימת מוכרת ובעלת מוניטין. 1.7. מבקשים תיקון סעיף 4.1.2 (ב) לתקנון כך שיובהר למען הסר ספק כי בהמשך לאי התרת הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזיתות הרחובות אחימאיר ועקיבא ברון ולחזיתות הצדיות, ניתן יהיה להצמיד לדירות הקרקע שטחים "בעומק" המקרקעין, שאינם גובלים בקווי המגרש.	6. לסעיף 1.6 (לעניין חברת ניהול): מומלץ: לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 6.2(1) לתקנון כך שתנאי לאכלוס הפרויקט יהיה הקמת או התקשרות עם חברת ניהול לטיפול בשטחים המשותפים. 7. לסעיף 1.7 (לעניין הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע). כוונת הסעיף הנדון בהוראות התכנית אינה לעודד הצמדת גינות אלא להבטיח כי ימנעו סיטואציות קונפליקטואליות המובילות להגבלת גדרות כלפי הרחוב ומגרשים גובלים. המבוקש יותר ככל שאינו מתנגש עם הנחיה מרחבית ולכן ההבהרה מיותרת. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.

1.8. מתנגדים לתוספת שטחים מסחריים בתכנית כיוון שאין להם הצדקה והתכנות כלכלית כיוון שברחוב 2 מרכזים מסחריים העתידים לגדול ולהשתדרג, החזית המסחרית המוצעת בתכנית מנותקת מרצף מסחרית ובעלי הזכות בנכס מתנגדים אף הם לתוספת שטחי מסחר.	8. ראה מענה מס' 3.
--	--------------------

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

הערות לשכת התכנון מחוז תל אביב	מענה:
1.12. יש להוסיף לסעיף 6.1 בהוראות התכנית תנאי להיתר בניה : "התכנית תתואם עם פקיד היעירות והעירוני יוטמעו בהיתר".	12. מומלץ : לקבל את כל ההערות.

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקבל באופן מלא את ההתנגדויות וההערות המפורטות בסעיפים : 1.14, 1.13, 1.12, 1.6.

מומלץ לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות המפורטות בסעיפים : 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.8, 1.9.

ומומלץ לדחות את כל שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

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

מהלך הדיון:

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

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

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

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

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

אילן ישוע: אחימאיר 11 אני מבקש להסביר את העניין התחבורתי. זהו רח' עקיבא בר און לחניה התת קרקעי באחי מאיר 11 אנחנו עומדים 20 ד' לכניסה של החניון התת קרקעי. אנחנו מבקשים כניסה מאחימאיר וכך זה ישפיע על הפקק לכן אנחנו מבקשים גם כניסה וגם יציאה. סוגיה שניה מיקום הבנין, הושקעו מהצד שכנגד 2 בנינים שהשקיעו 10 מיליון ₪. שמים מבנה ממש צמוד אלנו ואם אפשר לשקול לא להצמיד את המבנה לבניינים שלנו כדי לשמור על ערך הדירות שלנו. עו"ד אדם שפרוך מטעם היזם: בעת הפקדת התוכנית תיקון 3א לתמ"א 38 היה מופקד חישוב הזכויות שנכלל בתוכנית הוא ע"פ התוכנית המופקדת. בעת ההפקדה היועמ"ש אמרה שטרום אישור התוכנית כפי שיהיה צורך יבוצעו ההתאמות אנחנו מבקשים לקבל את ההתאמות בהתאם לתיקון 3א' של תמ"א 38. אנחנו מתנגדים לשטח המסחרי ומבקשים להסיר אותו מהתוכנית. בנוגע לסעיף חברת הניהול- אנחנו מבקשים לתקן שתהיה אפשרות לקבל כל חברה כולל התקשרות עם החברה הקיימת ולא חייבת להיות חברה יעודית. דירות הגן תיקון קל הנוסח לא ברור ויכול לעלות ממנו שאסור לעשות דירות גן בתוך שטח המתחם אנחנו מבקשים שתעשה הבהרה לניסוח.

מענה להתנגדויות:

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

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

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

תשובות הצוות

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

ראובן לדיאנסקי: שתהיה גם באחימאיר כניסה ויציאה.

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

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

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

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

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

מלי פולישוק: היזם מתנגד למסחר ומה הוא מבקש במקום?

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

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

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

ראובן לדיאנסקי: מה אתה נותן לציבור.

דיון פנימי:

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

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

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

אורלי אראל: יש אזורים בעיר בעיקר פרברים שהם שכונות פרבריות. בתכנית המתאר אחת המטרות היתה לחזק את העירוניות התל אביבית. אחד המרכיבים הוא עירוב שימושים הגיע כדי שלא כל תושב שרוצה ללכת לבית קפה או לקנות מחברת צריך לעלות לרכב ולהגיע למרכז העיר. במזרח העיר למשל אין שום מסחר לפיכך המטרה היתה להפוך את רח' לה גרדיה לרח' מסחרי. צורה נוספת לחיזוק עירוניות היא צורת הבינוי ברח' כמו ברמת אביב ג' ביטוי שהם מגדלים על חסה בנין דשא יכול ליצור קהילה אבל לא יוצר את הרח' העירוני. אם רוצים לחזק את הרח' המרכזים יש ליצור בינוי מלווה רחוב בבניה מרקמית. ברמת אביב ג' דווקא בה יש הרבה מסחר ולכן אנחנו מקדמים תוכנית לחיזוק המסחר במרכז שוסטר. יכול להיות במקרה הזה אפשר לוותר על 200 מ' מסחר אבל ליצור מצב שהשטחים האלה יהיו לטובת עירוב שימושים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שכן יגרום על רח' פעיל. נתן אלנתן: אני מציע להשאיר שימוש מסחר 1 או שימושים למקצועות חופשיים או שימוש עיקרי לדיירי הבנין לחדר כושר.

הצעת מהנדס העיר וצוות התכנון:
השארית השימוש המסחר 1 ותוספת שימוש של משרדים.

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

בעד הצעת ראובן לדיאנסקי: שמואל גפן ראובן לדיאנסקי.

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

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית, בהתאם להמלצת הצוות, לאשר את תוספת הזכויות כתוצאה מתיקון 3א לתמ"א 38, אשר אינה משנה את הבינוי בתכנית המופקדת והשארית השימוש המסחרי ותוספת שימוש עבור שימוש משרדים בקומת הקרקע.
לקבל במלואן את ההתנגדויות וההערות כמפורט בטבלה בסעיפים 1.6, 1.13, 1.14. כולל תיקון סופר להערת לשכת התכנון המחוזית בסעיף 1.12:
תנאי להגשת בקשה היתר בניה אישור רת"א ומשרד הביטחון.
לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בסעיפים 1.1, 1.2, 1.3 כולל תוספת שימוש משרדים בקומת הקרקע, 1.5, 1.8, 1.9.
ולדחות את השאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

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

דיווח של החלטת ועדת ערר

על החלטת ועדת המשנה, מה-5.5.17 בהמשך לדיון בהתנגדויות, הוגש ערר ע"י בעלי זכויות מנכס הגובל באחימאיר 11 אשר חזרו על הטענות ששטחו בהתנגדות.

ועדת הערר קיימה דיון ב-9.11.17, סיוור ב-11.1.18 והפיצה החלטתה ב-2.10.18. להלן החלטת ועדת הערר:

לפיכך הערר מתקבל חלקית ואנו מורים כי התכנית תתוקן כדלקמן:

- א. תתווסף הוראה בתכנית לפיה תסומן בתכנית עיצוב אדריכלי האפשרות לכניסה ויציאה מרחוב אחימאיר ולעת הגשת הבקשה להיתר בניה תישקל חוספת הכניסה על ידי הגורמים המקצועיים באגף התנועה.
 - ב. תתווסף הוראה בתכנית לפיה גובה הבניינים לא יעלה על 20 קומות (כולל קומת כניסה וקומת גג) וכי תוספת קומות וגובה לבניין יהוו סטייה ניכרת לתכנית.
 - ג. תתווסף הוראה בתכנית לפיה זכויות מכח תמ"א 38 יינתנו במסגרת התכנית קווי הבניין וגובה הבניה שנקבעו בתכנית.
 - ד. יבוטל השימוש המסחרי שנקבע בתכנית.
 - ה. יבוטל המבנה המרקמי בן 4 קומות שמוצע לאורך רחוב אחימאיר.
 - ו. קו הבניין לכיוון מזרח יגדל מ-4 מטרים ל-8 מטרים.
 - ז. יסומן שביל מעבר נוסף לציבור כולו אשר יחבר בין השצ"פ הגובל ממערב לבין רחוב עקיבא ברוך.
- עוד אנו מורים כי תנאי למתן תוקף לתכנית הינו כי תוגש לוועדה המקומית חוות דעת ביחס לצורך בחיזוק כל אחד מהמבנים הקיימים במגרש וזאת בהתאם לתנאים הקבועים בתמ"א 38 להוצאת היתרי בניה, לרבות עמידה בתנאים הקבועים בנספח 2 לתמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הוועדה המקומית הגישה, לבית המשפט המחוזי, בקשה להארכת המועד להגשת עתירה מינהלית ב-60 יום בנימוק לאפשר להציג את החלטת ועדת הערר לוועדה המקומית עם כינונה אחרי הבחירות, על מנת שיהיה בידיה ליתן החלטה בדבר הגשת עתירה כנגד החלטת ועדת הערר.

בית המשפט המחוזי נעתר לבקשה ואישר להאריך את המועד להגיש עתירה מינהלית עד 28.1.2019.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. במסגרת קידום תכנית להתחדשות עירונית, בפרט תכנית הכוללת תוספת ניכרת של יחידות דיור, דורשת הוועדה המקומית שהתכנית תכלול תועלת ציבורית ביחס ישיר להיקפו והשפעתו על הסביבה כגון: הפקעה לצרכי ציבור או שילוב של שימושים ציבוריים בנויים במבנים שכוללת

- התכנית, עירוב שימושים, תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות וניצול ההתחדשות והציפוף להעצמת איכויות עירוניות ולשיפור המרחב הבנוי והפתוח.
2. כמו כן, הועדה המקומית מעודדת פיתוח דגמים חדשים לציפוף המרחב העירוני ומאמצת טיפולוגיות קיימות לבינוי מרקמי בצפיפות גבוהה. קרי, טיפוסים חדשים וחדשניים של בינוי אינטנסיבי, יעיל בניצול הקרקע, איכותי בעיצובו וגמיש באפשרויות השימוש ובעל תמהיל מגוון, המבטיח יצירת סביבה בנויה אטרקטיבית ובעלת יופי ועירוניות איכותית.
3. במסגרת תכנית זו הוצע שילוב בנייה מרקמית תוחמת רחוב (קו בניה 0) עם מגדל בעורף. דגם אדריכלי זה מאפשר ציפוף הבינוי בצד שמירה וטיפוח של ערכי הרחוב העירוני ע"י עירוב שימושים ודופן פעילה הכולל פעילות מסחרית.
4. ועדת הערר, בהחלטתה, להסיר את המסחר ועירוב השימושים, לבטל את הדופן הפעילה לרחוב ולהסיר את המבנה המרקמי כולו בו שולבו דירות קטנות איכותיות - שינתה ללא היכר את אופי התכנית והפכה אותה לתכנית המנוגדת לחזון הועדה המקומית ולכזאת שלא הייתה מקדמת מלכתחילה.
5. מהחלטת ועדת הערר עולה ומצטיירת השקפת עולם, המתנגדת לעירוב שימושים ומקבעת את המתחם כולו כמגדלים מנוכרים המנותקים מהרחוב.
6. ביטול המבנה המרקמי, בו תוכננו הדירות הקטנות בהפניה ל-2 כיווני אויר לפחות, יגרור העתקת זכויות הבנייה למגדלים באופן שיביא בהכרח להגדלת תכסיתם באופן ניכר מכיוון שגובהם מוגבל ואף יצור מגדלים בעלי דירות רבות בכל קומה הכוללות מעברים משותפים ארוכים וחשוכים, בהם הדירות הקטנות פחות איכותיות מאחר שיפנו לכיוון אוויר אחד בלבד.
7. גם אם הייתה ועדת הערר סבורה כי יש לבטל את השימוש המסחרי ואת החזית הרציפה לאורך הרחוב, הרי שביטול המבנה המרקמי בכללותו כפועל יוצא של רצף החלטות זה אינו מחויב המציאות וכי יש להותיר את המגוון האדריכלי בתצורות הבינוי בפרויקט עם המעלות הגלומות בהן שהוזכרו לעיל, ולחלופין, לבחון מחדש את תצורת ומיקום המבנה המרקמי על המגרש הנרחב בשטחו.
8. החלטת ועדת הערר הינה תקדימית ומכאן חשיבותה, וזאת כיוון שמדובר בפרויקט הראשון בשכונה במתווה של תכנית לפינוי בינוי, שזכויותיה שאובות מתכנית הרחבות ותמ"א 38 בלבד. החלטת ועדת הערר, המנוגדת למדיניות התכנונית העירונית, עלולה להשליך על מגרשים רבים נוספים בשכונה ולהוות תקדים בלתי רצוי עבור תכניות אחרות.
9. על כן מומלץ להגיש עתירה נגד החלטת ועדת הערר.

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

בישיבתה מספר 0001-19'ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: לאחר מתן תוקף לתוכנית הוגש ערר לועדת ערר אשר החליטה החלטה שהיא סותרת את החלטת הועדה המקומית. בעקבות זאת אנו ממליצים לועדה המקומית להגיש עתירה על החלטת ועדת הערר.

מאיר אלואיל: מציג את התכנית

ראובן לדיאנסקי: מבחינתי ועדת הערר עשתה החלטה נכונה. הפרויקט עם המסחר בחזית הוא לא נכון. אסף הראל: למי מיועדות הדירות?

מאיר אלואיל: אנחנו לא מתערבים למי מגיעות הדירות. בד"כ בעלי הדירות הקיימים מקבלים דירות תמורה גדולות יותר ובקומה גבוהה יותר והיזם את הדירות הקטנות והיתרה.

אסף הראל: אפשר לאחד דירות?

אורלי אראל: בתוכניות החדשות אנחנו מבטלים את איחוד הדירות.

מאיר אלואיל: בתוכנית זו אנחנו לא משתמשים במכפילים. זכויות הבניה נגזרות מתכניות תקפות ותמ"א 38 בלבד.

מיטל להבי : לדעתי יש לשמור על אופי השכונה בבניה.
איתי הוז מבית וגג : כבר 6 שנים עובדים על הפרויקט. אנחנו מבקשים לותר על העתירה המינהלית כדי להתקדם בפרויקט.
עמית ניסים עו"ד : מייצג את הדיירים. יש לאשר את הפרויקט במיוחד שועדת הערר הסכימה עם התושבים.

דיון פנימי:

מאיר אלואיל : בתחילת קידום התכנית לא חייבנו את המסחר כיוון שתכנית המתאר עדיין לא היתה בתוקף ורצינו שהתכנית תהיה בסמכות מקומית, המסחר נולד בעקבות בקשות של חברי הועדה בדיון להפקדה. ועדת הערר החליטה החלטה שיכולה להוות תקדים לשאר הבניינים בעלי פוטנציאל התחדשות לפי תמ"א 38 בשכונה.
אסף הראל : ההתנגדויות של התושבים היו למסחר האם יש התנגדויות לבניה המרקמית?
מאיר אלואיל : התושבים מכנים את הבניה המרקמית 'חומה'. השאלה מה אנחנו רוצים לראות ברמת אביב מגדלים בלבד או שילוב עם בניה מרקמית ?
ראובן לדיאנסקי : אם מבטלים את הבניה המרקמית מה זה גובה מאיתנו כאשר גובה המגדל נשאר 20 קומות.

ההחלטה הופסקה לצורך התייעצות

דורון ספיר : נקבל ההצעה של ראובן לדיאנסקי כמפורט להלן : "להגיש עתירה מינהלית נגד ביטול הבניה המרקמית ובמקום הפרדתה ל-2 אגפים ונבקש את ההחלטה כמה שיותר מהר".
אורלי אראל : הגובה נשאר אותו גובה (20 קומות) אבל שטח קומה טיפוסית יהיה רחב מאוד. אם אפשר לאפשר דירות איכותיות קטנות ולפתוח את הדירות לאוכלוסייה ברמה כלכלית יותר נמוכה הדבר עדיף.
מה גם שבדירות הקטנות הללו במגדל יהיה רק כיוון אויר אחד. ההוצאות שיש לוועד בית שונה מבנין בן 4 קומות למגדל.
מיטל להבי : האם אפשר להגדיר את התמהיל של המסחר?
אורלי אראל : אפשר.

החלטה :

להגיש עתירה מינהלית על החלטת ועדת הערר בכל הנוגע לביטול הבניה המרקמית. במסגרת העתירה להציע פתרון תכנוני של הפרדת הבניה המרקמית לשני אגפים שאינו דורש הפקדת תוכנית מחדש. כמו כן לבקש במסגרת הדיון שהתקיים בבי"מ החלטה מהירה כדי לא לעכב את היזמים.
ההחלטה התקבלה פה אחד

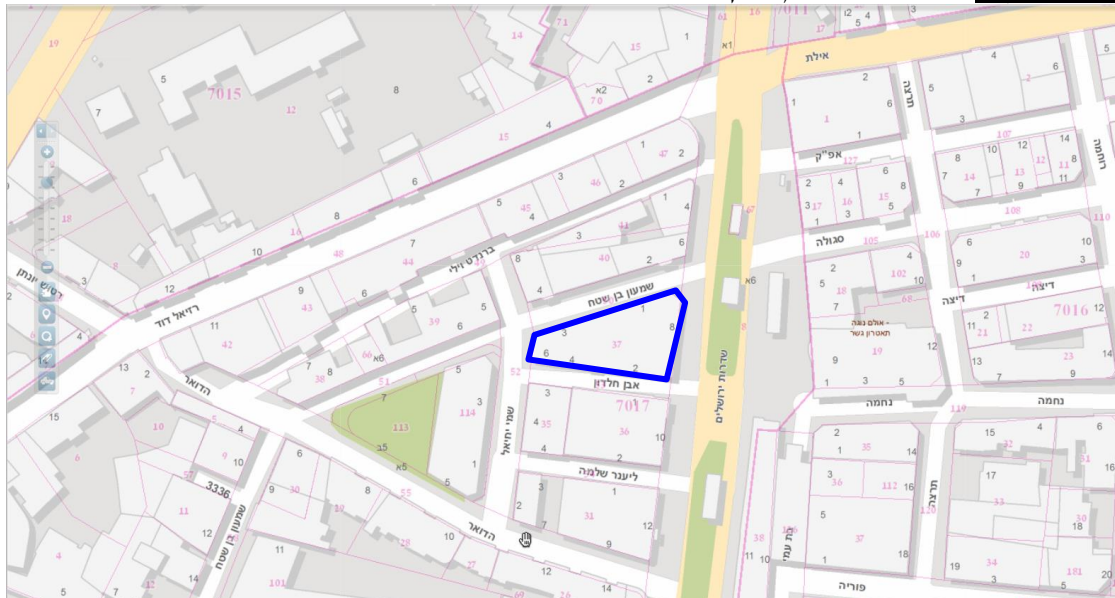
משתתפים : דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	4615/תא-507-0452359 - שד' ירושלים 8
3 - 19-0001	דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מגרש מקבל: שד' ירושלים 8, צפון יפו



מצפון - רחוב שמעון בן שטח
מדרום - רחוב אבן חלדון
ממזרח - שדרות ירושלים
ממערב - רחוב שמי יחיאל

מגרש מוסר: ראש פינה 26 / איילת השחר 7, שכ' נווה שאנן



כתובת:

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8, רחוב שמעון בן שטח 1
מגרש מוסר: ראש פינה 26, איילת השחר 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7017	מוסדר	חלק	37	
6977	מוסדר	חלק	64	

שטח התכנית: 854 מ"ר

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ

בעלות:מגרש מקבל: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ
מגרש מוסר: פרטיים**מצב השטח בפועל:**

מגרש מקבל (שד' ירושלים 8): בניין קיים לשימור בן 3 קומות. הבניין ניצב במיקום מרכזי בשדרות ירושלים ועומד נטוש בשבע השנים האחרונות ובמצב פיזי ירוד.

מגרש מוסר (ראשפינה 26): בניין לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. בניין קיים בן 3 קומות על קומת במה מוגבהת. המבנה תוכנן על ידי אדריכל אריה כהן בסגנון הבינלאומי ונבנה בשנת 1935. הבית ממוקם על פינת הרחובות ראש פינה ואיילת השחר. למבנה 2 כניסות נפרדות הפונות אל שני חדרי מדרגות ויושב על במה בגובה של 3 מטר לערך.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. עידוד שימור הבניה הקיימת של המבנים ביפו וחיזוק שדרות ירושלים כרחוב עירוני לשימושים מעורבים. עידוד מלונות והוספת חדרי אירוח לעיר ת"א יפו. תוכנית המתאר תא 5000: שד' ירושלים- אזורי יעוד: ציר ירוק, מגורים בבניה עירונית וציר מעורב. עיצוב עירוני: עד 8 ק' אזור מרקם בנוי לשימור. רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 3.**מצב תכנוני קיים:**

מגרש מוסר: רחוב ראש פינה 26

תב"ע תקפה: תא/E, תא/F

יעוד קיים: מסחרי 2

שטח התכנון: 463 מ"ר

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

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 677.39 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 22.02.16, לשווי קרקע של 10,000 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2606

יעוד קיים: מגורים/אכסון מלונאי – מבנה לשימור

שטח התכנון: 854 מ"ר

זכויות בניה:

שטח עיקרי: 190% + 40% תוספת לבניין קיים + 20% תוספת באיזור מסומן בתב"ע

שטח שירות: 70%

שטח שירות מתחת לקרקע: לפי תכנית ע'

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנון:**

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי ע"י שינוי יעוד למלונאות.

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך מרץ 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המקבל הגיש ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8:
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות.
5. תוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות
6. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכנית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
7. קביעת פריסת שימושים בבניין: קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.

פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר	%	מ"ר	מתחת לקרקע	מ"ר	%	מ"ר	מתחת לקרקע
אכסון מלונאי	4545	532	85	10	4630	1160	25.5	769
								90

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

חדרי מלון: 130

נתונים נפחים :

מספר קומות : 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.

גובה : 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)

תכסית : 100%

קווי בניין : 0 מטר לכל הרחובות

שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8 :

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות : התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אי) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב : התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.

הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האיזור באותן השנים. הבניין ששימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש. התכנית מציעה את שימורו של המבנה

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (שד' ירושלים 8)	מצב מוצע (שד' ירושלים 8)
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	מעל הקרקע עיקרי : 250% מעל הקרקע שרות : 70% אחוזי בניה כוללים : 320%	מעל הקרקע עיקרי : 532% מעל הקרקע שרות : 136% אחוזי בניה כוללים : 668%
	מ"ר	מתחת לקרקע לפי ע'י מעל הקרקע עיקרי : 2135 מ"ר מעל הקרקע שרות : 598 מ"ר סה"כ : 2733 מ"ר	מתחת לקרקע עיקרי : 10% מתחת לקרקע שירות : לפי ע'י מעל הקרקע עיקרי : 4545 מ"ר מעל הקרקע שרות : 1160 מ"ר סה"כ : 5705 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	4 קומות + קומת גג חלקית (20% משטח המגרש נטו)	6 + קומת גג בנסיגה
	מטר	16.5 מ' ע"פ נספח בינוי	36 מ' 100%
תכסית		ע"פ נספח בינוי	100%
מקומות חניה		לפי התקן	אין

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאי להעברה למחוז

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המקבל, בהתאם לשומת השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל - חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. מגרש מוסר - חתימת בעל המבנה לשימור מר' ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל - הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה - מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

4. הנחיות מיוחדות

מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים מעלה.
במידה ויהיה שינוי בזהות המגרש המוסר יועבר עדכון לידיעת הוועדה המקומית בטרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 16-0022' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**בתכנית והחליטה :**

אסף זמיר לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמוסיפה זכויות ומניידת זכויות משימור, משנה יעוד מגורים לייעוד מלונאות ומשמרת גם את מבנה השקם וגם את ראש פינה 26 .
מיכל פלומין מפיבוקו : מדובר בבנין השקם.
אילן פיבוקו : יש את הרכבת הקלה לתחבורה .
אורי מישרוטל : הקרקע בשתי בעליות ומי שינהל את המלון היא חברת ישרוטל.
שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמניידת שימור מראש פינה 26 ובנוסף היא מוסיפה זכויות מעבר לכן התוכנית היא בסמכות מחוזית. אנחנו ממליצים להפקיד את התוכנית עם כל התנאים שמפורטים בדרישה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בכפוף לחוו"ד הצוות .

משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרן מדואל, שמואל גפן, ניר סביליה

רקע:

התכנית חוזרת לדיון בוועדה המקומית ל אור בקשת יזם התכנית כי התכנית לא תכלול הוראות לשינוי ייעוד הקרקע למלונאות אלא תשאיר את ייעוד הקרקע הקיים (מגורים עם אכסון מלונאי) עם התחייבות לקיום מלון על פני תקופה של 15 שנה.

לאור בקשת היזם להלן פירוט המצב התכנוני החדש המבוקש (השינויים מהדיון הקודם ממורקים בצהוב):

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנון:**

היזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי ע"י שינוי יעוד למלונאות. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1. מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המוסר והמקבל הגישו ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע. יחסי ההמרה יעודכנו בעת קבלת השומות המכריעות.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8.
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8:
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות ותוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות במגרש בשד' ירושלים 8. תוספת זכויות זו הינה עבור שימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
5. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכסית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
6. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל והשימוש המלונאי במגרש בשד' ירושלים באמצעות הגבלת הזכות למגורים ע"פ תוכניות תקפות ל-15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.
7. קביעת פריסת שימושים בבניין: קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.
9. התרת שימוש עיקרי למלונאות בתת הקרקע בשד' ירושלים 8.

פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מפלגת הקרקע		מתחת לקרקע		מפלגת הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
אכסון מלונאי	4545	532	85	10	1160	25.5	769	90

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

חדרי מלון: 130

נתונים נפחים :

מספר קומות: 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.
גובה: 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)
תכסית: 100%
קווי בניין: 0 מטר לכל הרחובות
שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8 :

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות: התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אי) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב: התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.

הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האזור באותן השנים. הבניין שימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש. התכנית מציעה את שימורו של המבנה.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (שד' ירושלים 8)	מצב מוצע (שד' ירושלים 8)
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	מפלגת הקרקע עיקרי: 250% מפלגת הקרקע שרות: 70% אחוזי בניה כוללים: 320%	מפלגת הקרקע עיקרי: 532% מפלגת הקרקע שרות: 136% אחוזי בניה כוללים: 668%
	מ"ר	מתחת לקרקע לפי ע'י	מתחת לקרקע עיקרי: 10% מתחת לקרקע שירות: לפי ע'י
זכויות בניה לקומה	מ"ר	מפלגת הקרקע עיקרי: 2135 מ"ר מפלגת הקרקע שרות: 598 מ"ר סה"כ: 2733 מ"ר	מפלגת הקרקע עיקרי: 4545 מ"ר מפלגת הקרקע שרות: 1160 מ"ר סה"כ: 5705 מ"ר
	אחוזים	מתחת לקרקע לפי ע'י	מתחת לקרקע: עיקרי למלונאות
גובה	מ"ר	ל"ר	ל"ר
	קומות	4 קומות + קומת גג חלקית (20%) משטח המגרש נטו)	6 + קומות גג בנסיגה
תכסית	מטר	16.5 מ'	36 מ'
		ע"פ נספח בינוי	100%
מקומות חניה		לפי התקן	אין

הסברים נוספים ותנאים למימוש :**1. תנאי להעברה למחוז**

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המוסר והמקבל, בהתאם לשומות השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. **מגרש מקבל- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.**
- ה. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מר' ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוי בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

- מגרש המקבל-
הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה - מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

- ג. **רישום בפועל של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים 8, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר הגבלת הזכות לשימוש בזכויות התקפות למגורים לתקופה של 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון ובדבר תוספות הזכויות והקומות שנעשית מכח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.**

4. הנחיות מיוחדות

- מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

ח"ד הצוות :

- ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לעקרונות התכנית והתנאים המפורטים מעלה ובכפוף לתנאים הבאים :
1. כל תוספת הזכויות והקומות ביחס למצב המאושר ע"פ תוכניות תקפות תהיה לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
 2. קביעת הוראה בתב"ע המגבילה את הזכות לשימוש מגורים בזכויות התקפות ל 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון. בגין הוראה זו תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק התו"ב.
 3. תנאי להעברת התכנית למחוז- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה.

בישיבתה מספר 17-0007/ב' מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קופמן מהנדס העיר

מהלך הדיון:

רות ארבל: תוכנית נדונה כבר בועדה. לאור בקשת היזם לשנות הוראות התכנית בדבר ביטול שינוי יעוד הקרקע למלונאות התכנית חוזרת לדיון. התכנית מבטיחה את השימוש המלונאי לאור זאת אנחנו לא רואים צורך לשנות את היעוד הקרקע למלונאות.
נתן אלנתן: כל תוספת הזכויות תהיה לשימוש מלונאי לצמיתות.

הועדה מחליטה:

לתקן את החלטת הועדה מיום 28.9.16 בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: נתן אלנתן, ארנון גלעד, גבי לסקי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

בקשת יזם:

המבנה לשימור בראש פינה 26. הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר נמצא בתהליכים סופיים של חתימה על הסכם שימור עם הועדה המקומית במסגרת קרן הסכמי השימור. תכנית זו מבקשת בין שאר מטרותיה, לקדם שימורם של מבנים בדרום העיר. לאור זאת הדרישה התכנונית הייתה כי התכנית תכלול ניווד זכויות מראש פינה 26 לצורך הגדלת הזכויות המבוקשת בשד' ירושלים 8.

לאור העובדה כי התכנית הוגשה על ידי יזם התכנית לועדה המחוזית, וכי טרם נחתם בפועל ההסכם עם ראש פינה 26, היזם מבקש מהועדה המקומית להכנס כחלק ממגשי התכנית.

חוו"ד צוות:

לאור המפורט מעלה צוות התכנון ממליץ לועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית לאור חשיבות קידום השימור בפועל בדרום העיר, במיוחד לאור העובדה כי ההסכם עם ראש פינה 26 נמצא ממש לקראת חתימה.

בישיבתה מספר 0017-18' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: במסגרת התכנית ישנן גם הוראות לניוד זכויות מראש פינה 26 לשד' ירושלים 8. התוכנית בסמכות מחוזית. שני המגרשים, המוסר ומקבל, נמצאו זכאים לקבל סיוע מקרן הסכמי השימור. המבנה לשימור בראש פינה 26 נמצא בתהליכים מתקדמים לקראת חתימה על הסכם ובמקביל מקודמת תכנית למגרש המקבל אשר באמצעות ההסכם הינו מקבל את הזכויות. הועדה המקומית משמשת גורם להתקשרות בין הצדדים. צוות תכנון דרום ויפו ראה לנכון לחייב את הבניין בשד' ירושלים 8 לשמר מבנה בדרום העיר במיוחד בנווה שאן. בשל העובדה שהבעלים במבנה לשימור נמצאים עמנו בהליכים מאוד מתקדמים לקראת חתימה שיבצעו לשד' ירושלים את ראש פינה 26. סטטוס התכנית כעת הינו כי התוכנית הועברה לוועדה המחוזית וההסכם עם ראש פינה טרם נחתם ולא יכולנו לחתום מכח ייפוי הכח ולכן מבוקש שהועדה המקומית באופן זמני עד הדיון בוועדה המחוזית תכנס כמגישת התכנית מתוך תקווה שההסכם עם ראש פינה יחתם. אם לא יחתם יש לנו מבנים אחרים בקרן ונחליף את ראש פינה 26. ההפקדה בפועל של התכנית תהיה על סמך יפוי הכח של ראש פינה 26 או של מבנים אחרים לשימור שחתמו עם העיריה על הסכם שימור.

הועדה מחליטה:

לאשר שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית באופן זמני לאור העובדה כי ההסכם עם ראש פינה 26 נמצא ממש לקראת חתימה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית 868 מיום 28.11.2018

החלטת הועדה המחוזית שונה מהחלטת הועדה המקומית ואנחנו עומדים לדווח לועדה-רצ"ב

ר"פ:

- 1) הפיכת היעוד למלונאות לצמיתות בכל הקומות. קומת קרקע מסחרית
- 2) תוספת קומה ע"י הקטנת גובה קומה טיפוסית לקומות התוספת ל 3.5 מ' ברוטו, כך שהגובה הסופי של המלון יגיע ל 34.64 מ' במקום 32.45 מ'.
- 3) הגדלת מספר החדרים בין 130-150
- 4) תוספת זכויות לטובת תוספת הקומה בשטח קומה טיפוסית כ 842 מ"ר.

5) בה בעת הסתבר כי קיימת בקשה של הבעלים במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 - לתמריץ נוסף - תמריץ שמירה על שווי קרקע - המתאפשר בהתאם להסכם החתום עם העירייה. סך התמריץ הנוסף 15% מסך הזכויות להעברה. הינו כ- 90 מ"ר שהם שווי ערך לכ 70 מ"ר במגרש המקבל (המלון). מבוקש אישור הועדה לתמריץ זה. זכויות אלו תשוקללנה כחלק מהזכויות המתווספות לפרויקט לצורך תוספת הקומה (ס' 4 לעיל). היזם הביע הסכמה עקרונית.

חו"ד צוות:

לאמץ את החלטת הועדה המחוזית

בישיבתה מספר 19-0001 מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אירית סייג אוריון: בשד' ירושלים 8 נערך דיון במחוזית והתקבלה החלטה שונה ממה שהועדה המקומית החליטה ומובא בזאת הדיווח. (תזכורת התוכנית במצגת). השינויים הם: הגדלת מס' החדרי המלון מ-117 ל-130-150 חדרים ע"י הוספת קומה. הפיכת היעוד לצמיתות למלונאות וקומת קרקע מסחרית. שירה ספוקויני: מציגה את השוני ממליצים על תוספת בראש פינה 26 המלצנו 15% תמריץ שמירה על שווי קרקע, עבור הקומה המתווספת. כלומר מתוך 840 מ' תכסית כ- 70 מ' יעברו מהמבנה של ראש פינה 26 והוא ירוויח עוד תוספת קטנה שהוא זכאי לה עבור ביצוע השימור. ראובן לדיאנסקי: אבל המלצתם על 15% שזה עוד 3 קומות ועכשיו ממליצים על עוד 15% לקומה אחת. מדוע קופצים מ-15 קומות ל-30 ולא ל-20. שירה ספוקויני: התמריץ לא תלוי במספר הקומות. ישנו סעיף בתוכנית השימור האומר שהחל מהשנה הרביעית מיום אישור התוכנית ניתן להוסיף כל שנה 5% תמריץ עד למקסימום של 30% תמריץ, התמריץ תלוי בזמן לא תלוי במספר הקומות. אסף הראל: איך בוחרים איזה בנין מקבל את התמריץ? שירה ספוקויני: התמריץ ניתן על בסיס קריטריונים שנקבעו בתוכנית השימור. חלק מהמבנים מגישים מועמדות לקרן הסכמי שימור ואנחנו מדרגים אותם וקובעים זכאות לסיוע באמצעות קרן הסכמי השימור. מבחינה זו העירייה היא גורם מתווך. אסף הראל: חייבים לקדם תוכנית שימור ליפו. מיטל להבי: יש ביפו נכסים שלא פחותים מהבהואס וחייבים לשמר בתים ביפו. אירית סייג אוריון: כיום מקדמים תוכנית לשד' ירושלים ששימור המבנים עומדים על הפרק. אורי ורשאי **מאילן פיבקו**: כחלק מהחלטת ועדה מחוזית אנחנו מתחייבים להכניס נספח בינוי ובתקנון חניה לאופניים ל-15 זוגות ואזור של פריקה וטעינה שלא הוגדר תואם מול מחלקת התנועה.

החלטה:

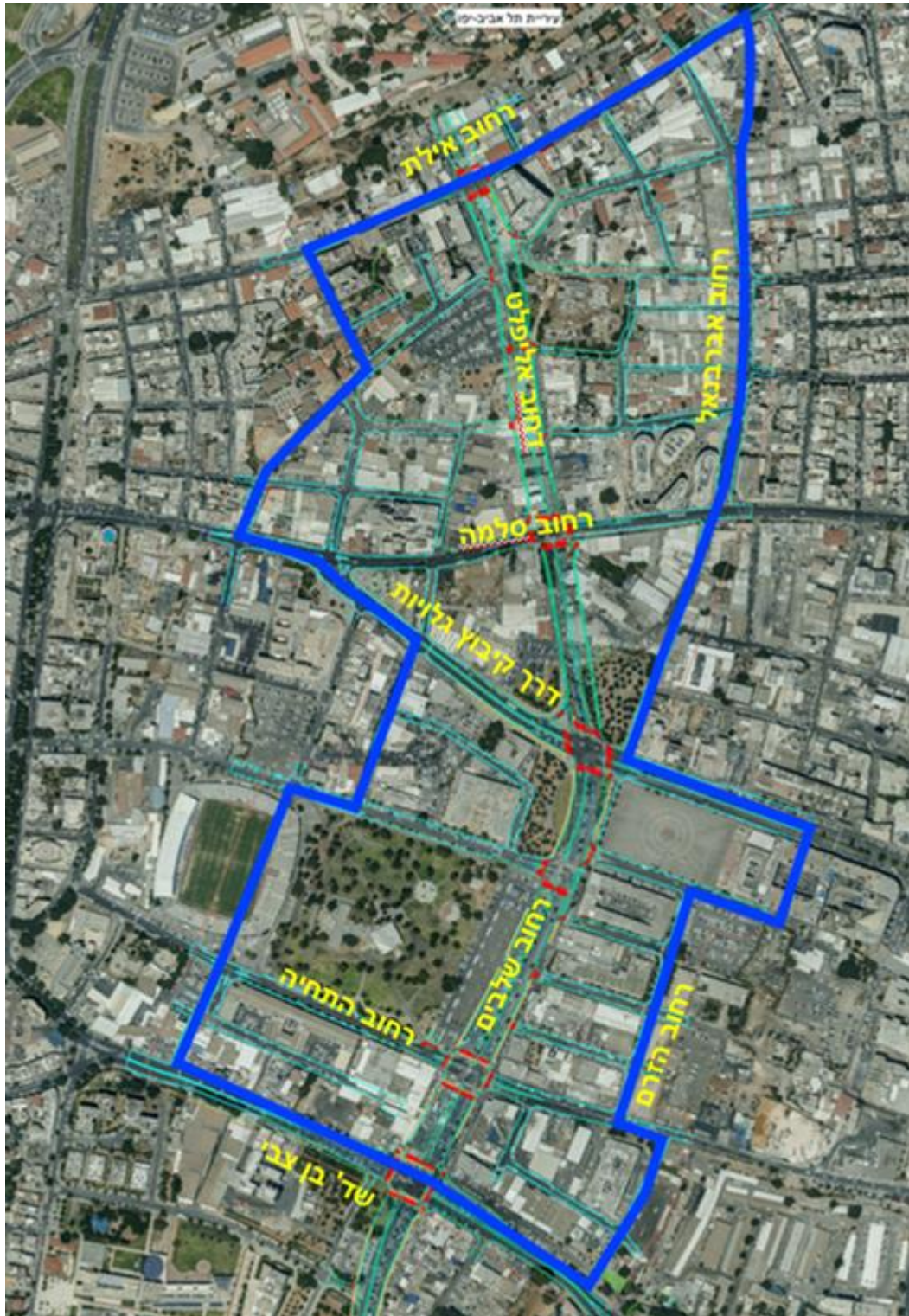
1. הועדה רשמה לפניה את הדיווח בענין החלטת הועדה המחוזית.
2. הועדה מאשרת תוספת תמריץ 15% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה עבור מבנה בראש פינה 26.
3. חתימת הסכם נוסף/נספח להסכם הקיים לרכישת יתרת הזכויות מקרן להסכמי שימור באותם התנאים של ההסכם הקיים ובהתאם לסעיף 6.1 בתקנון.
4. יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להוראות הועדה המחוזית. נספח הבינוי בתב"ע יהיה נספח מחייב ככל הניתן.

משתתפים: דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	תא/מק/9078 - מסמך מדיניות לקביעת הנחיות לקידום תכנון
4 - 19-0001	מפורט ויצירת שטחי ציבור במרחב שלבים
	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו

מיקום: משני צידי רחוב שלבים בין הרחובות אילת בצפון, בן צבי במערב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	69-70,72-77,80,87,89,115,118,128,130,134-135,145-146,148,150-151,155-156,169-171	114,117,172
7041	3-27,29-38,58-59,65	1-2,28,56,60-63
7051	1-35,39-68,70-81,85-86,117,120-126,128,130,132-140,145,148,152-157	90,158
7052	1-17,109-110,122-123,131,147,149,152-154,156,158	54,111,118,121,124,126,128,150,155,157
7053		1-2,29,44,48-50
7054		21
7083	1-8,10-16,20-29,31-33,122,127-128,137-140,144,159-161,167-168,191-193	61,136,149,172,176,182
7087	12-16,31,43-78,81-82,85-107,110-111,115-121,127-128,130,132-133,142-144,146-147,150-151,155-156,161,164-172,17	27-28,108,122,126,129,131,134,153,160,176
7088		55,74,78
7089		58
7384		6

שטח התכנית : 450 דונם

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים, מחלקת תכנון יפו ודרום, אגף תכנון העיר.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א -יפו

בעלות: שונים

מצב השטח בפועל:

שטח מבונה ברובו לשימושי תעשייה ומלאכה. מרבית הבניה ישנה - בת למעלה מ 50 שנה בגובה של 2-4 קומות.

במרחב המדיניות קיימים מבנים חדשים בודדים, מרביתם לשימושי תעסוקה כמו כן קיימים מבנים לשימור, טחנת קמח וכ 700 יח"ד קיימות .

מוקדים עירוניים חשובים בשטח התכנון: גן כרונגן, מרכז למוזיקה, ב"ס דרואנוב.

מדיניות קיימת:

תא/5000

שטח מדיניות שלבים מתייחס לאזורי תכנון 702, 703, ר' 72, בתכנית המתאר.

תכנית המתאר מגדירה את מרבית אזור התכנון כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים בבינוי שנע בין 8-15 קומות,

רח"ק :

לאורך ציר שלבים – עד 6

מגרשים עורפיים – עד 5

מוקדי תעסוקה - עד 10.8

תכנית המתאר מורה להכין מסמך מדיניות אשר יהווה חוליה מקשרת בין תכנית המתאר הכוללנית לבין תכניות מפורטת אשר יקודמו במרחב התכנון. המסמך יכלול התייחסות לשכונות הסובבות, הנחיות

למוסדות ציבור עירוניים חדשים, תנאים לשילוב מגדלים לתעסוקה, אופי החזית הפעילה לאורך הרחוב, הנחיות לחתך הרחוב ושמירה על מעברים רציפים בין השכונות מצדי רחוב שלבים. תכנית המתאר מציעה שיקום והתחדשות של מרחב התכנון והפיכתו למרכז עירוני אינטנסיבי ורב שימושים בין השאר באמצעים הבאים:

- יעוד הקרקע הראשי הוא אזור מעורב לתעסוקה ומגורים שבו מותרים מגוון רחב של שימושים.
- הרח"ק המירבי המותר הוא 6 לאורך רחוב שלבים ורח"ק 5 במגרשים העורפיים.
- בצמתים של רחוב שלבים עם רחוב בן צבי, קיבוץ גלויות וסלמה הוגדרו "מוקדי תעסוקה חדשה" לשימושי תעסוקה בלבד עד לרח"ק 10.8.
- מספר קומות מירבי במרחב התכנון: 12 קומות על דופן שלבים, 8 – 15 קומות במגרשים העורפיים, ובניה נקודתית חריגה עד 25 קומות בצמתים ראשיות.
- מרבית מרחב התכנון מסומן כאזור להתחדשות עירונית המאפשר גמישות תכנונית וממוצע רח"ק.
- במרחב התכנון הוגדרו שני אזורים לפיתוח "מוסד ציבורי עירוני חדש":
1. על דופן שלבים בגן כרונינגן, 2. בצמת הרחובות אליפלט, הרבי מבכרד, מול ביה"ס דרויאנוב.

מצב תכנוני קיים:

התכניות העיקריות החלות מייעדות את המרחב לשימושי תעשייה ומלאכה עם זכויות בניה של 200-300 אחוזים:

מספר התכנית	שטח	יעוד עיקרי	שנת מ.ת.
397	190 ד	מלאכה. מבנה ציבורי.	1968
1367	160 ד	דרך. (רחוב שלבים)	1975
2606	230 ד (חלק)	מגורים. תעשייה ומלאכה	1997
2577	50 ד'	תעשייה ומלאכה	1994

בשנים האחרונות מקודמות במרחב התכנון תכניות ביעוד מוטה מגורים. עד כה אושרו תכניות בהיקף של כ 45 דונם המאפשרות את הקמתן של כ- 1,000 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה:

מספר ושם התכנית	שטח	יעוד עיקרי	מס' יח"ד	שטחי בניה	שנת מ.ת.
תא/3094 אברבנאל אילת	7.2 ד	מגורים ומסחר	138	15660	2010
תא/2902 החרש והאמן (בתחום המדיניות)	כ 7 ד'	מגורים, מסחר, ציבורי	250	32,000	2010
תא/2724 רביעית פלורנטיין	9 ד'	מגורים, מסחר,	280	29,000	2000
תא/2797 אילת אליפלט (אליפלט 26)	7.8 ד'	מגורים, מסחר, תעסוקה	104	15,000	2008
תא/3929 וסרמן פוריה	6.3 ד'	מגורים, מסחר, ציבורי	100	20,000	2015
תא/2790 גבולות (חלק מערבי)	5 ד'	מגורים, מסחר	40	3500	2001

תא/2498 המושבה האמריקאית		מגורים, תעסוקה	50	11,640	1999
סה"כ	42 דונם		969	126,800	

* בנוסף, בתכניות שנמצאות בהליכי תכנון מקודמות כ 1000 יח"ד וכ- 150,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר.

מצב תכנוני מוצע:

מסמך המדיניות ל"דופן שלבים" קובע הנחיות למימוש עקרונות תכניות המתאר בתכניות המפורטות העתידיות בכדי ליישם את היעדים הבאים:

- יצירת מרחב עירוני תוסס הכולל שימושים מעורבים
- הבטחת פיתוח מרחב ציבורי איכותי
- משיכת אוכלוסייה חדשה
- ניצול האיכויות של פיתוח רחוב שלבים והרכבת הקלה
- יצירת תשתית של שירותי ציבור העונים לדרישות הפרוגרמטיות

בנוסף, מסמך המדיניות מציע כלים להתמודד עם האתגרים הבאים:

- שינוי אופי הסביבה מאזור תעשייה לאזור מוטה מגורים המשלב תעסוקה.
- הבטחת תפקוד סביר לאורך זמן תוך פיתוח ומימוש בשלבים
- מילוי הדרישה להקצאות לצרכי ציבור
- ריבוי יוזמות נקודתיות בשלבים שונים של תכנון

עקרונות התכנון של מסמך המדיניות:

יחידת תכנון בסיסית

במרחב התכנון הוגדרו 35 יחידות תכנון בסיסיות, מתוכן 23 יחידות שטרם תוכננו. יחידות התכנון המוגדרות במדיניות המוצעת הינן המרחב המינימלי לקידום תכניות מפורטות.

זכויות הבניה ובסיס חישוב הזכויות

זכויות הבניה המוצעות מתבססות על הוראות תכנית המתאר כלהלן:

- הרח"ק המרבי בבלוקים המשיקים לרחוב שלבים - 6.
- הרח"ק המרבי ביתרת הבלוקים - 5.
- ב"מוקד תעסוקה חדש" על פי תכנית המתאר יתאפשר רח"ק מירבי 10.8 לתעסוקה בלבד בשטחי בניה שלא יפחתו מ 20,000 מ"ר.
- זכויות הבניה יחושבו על בסיס 65% משטח החלקות הסחירות של הבלוק.

תמהיל שימושים

זכויות הבניה בכל בלוק יחולקו ל-80% למגורים ומסחר ו-20% לתעסוקה. לא כולל מוקדי תעסוקה. במוקדי התעסוקה יותרו שימושי תעסוקה בלבד.

פרוגרמה לשטחי ציבור

על בסיס זכויות הבניה המפורטות לעיל והתמהיל המוצע לפי גודל יח"ד ממוצע כ- 85 מ"ר, עומד הפוטנציאל הנומינלי של יח"ד בכ 6500 יח"ד סה"כ. (כ 20000 נפש). לצורך מענה לאוכלוסייה המתוכננת נדרשים בהתאם לבדיקה פרוגרמטית של היחידה האסטרטגית: כ 60 דונם שטחים למוסדות ציבור שהגדולים שבהם הם בתי ספר יסודיים ועל יסודיים (40-35 דונם). וכ- 100 דונם שטחים פתוחים.

לשם מימוש הצרכים הפרוגרמטיים יש לנקוט בצעדים הבאים:

- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יישארו ביעוד ציבורי.
- שטחי דרך שיבטלו יומרו לשטחים ביעוד ציבורי אחר.

- מתוך הבלוקים לתכנון יוקצו 35% משטחי המגרשים הסחירים לצרכי ציבור.
- בכל בלוק מתוכנן יוקצה שטח לצרכי ציבור למטרות המומלצות במסמך או כפי שיקבע בעת הכנת התכנית המפורטת או לעת מימושה.
- מסמך המדיניות מגדיר רצף של גינות שכונתיות בו משולבים גם מגרשים לבתי הספר. תכניות עתידיות יתייחסו לעקרונות הרצף הקבועים במסך.
- בנוסף להקצאות מגרשים לצרכי ציבור, תותר הקמת שטחי ציבור בנויים בתוך מגרשים סחירים לתעסוקה או למגורים כחלק מהמבנים הסחירים או כיחידה נפרדת.
- יותר ייעודם של מגרשים לשימושים מעורבים סחירים וציבוריים.
- יש לעודד תכנון יעיל המנצל באופן מיטבי את הקרקע, כולל מגרשים ציבוריים.
- בנוסף להקצאות לצרכי ציבור, יקבעו בכל תכנית תועלות ציבוריות בהתאם לעקרונות תכנית המתאר, תא/5000. בסמוך לקו הרק"ל מומלץ לשלב בתועלות אלה דיור בר השגה.

עקרונות הבינוי

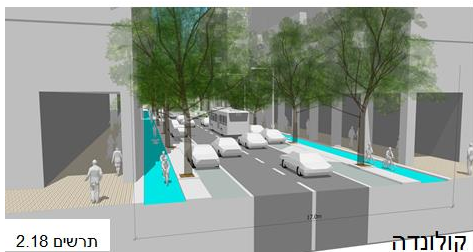
מסמך המדיניות קובע הנחיות בינוי כלהלן:

גובה בניה

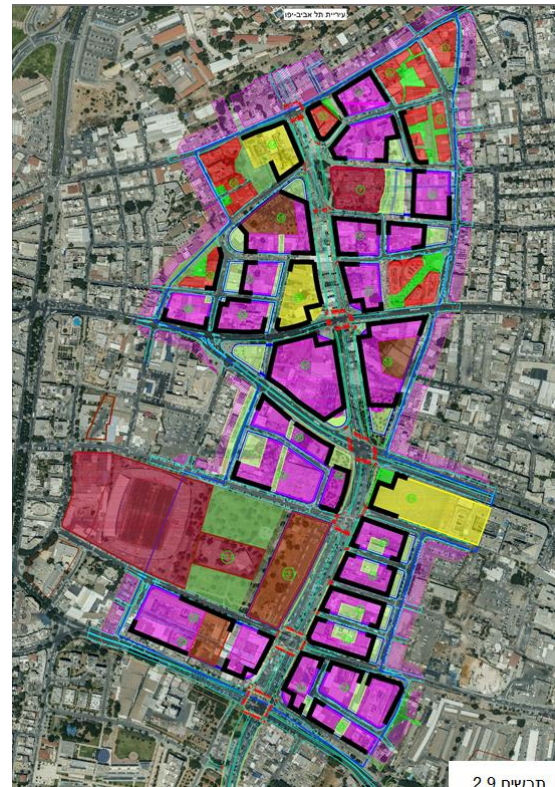
גובה הבניה במרחב התכנון יתבסס על בניה מרקמית המלווה את הרחוב והגבהות נקודתיות של בניינים גבוהים (עד 15 קומות) ומגדלים. לאורך הרחובות שלבים, בן צבי, סלמה וקיבוץ גלויות – 9 קומות. עם מבנים גבוהים עד 15 קומות ביתר הרחובות – 7 קומות עם מבנים גבוהים עד 12 קומות. במקומות המצוינים להקמת מגדלי תעסוקה תותר הקמת מגדלים בגובה של כ 25 קומות. הקלות במספר קומות בבינוי המגדלי ישקלו במסגרת קידום תכניות מפורטות, בהתאם למתווה התכנון שיוצע.

קווי בניה, חזיתות ודופן בינוי.

מאפייני הבינוי מיועדים להגדיר את המרחב הציבורי בעזרת חזיתות המבנים המלווים את הרחובות. ככלל קווי הבניין לחזית במגרשים הסחירים במרבית הרחובות יהיה קו "0" מחייב - חזית המבנים תוצמד לקווי הרחוב. במקרים אלו גם אם תהיה נסיגה מקו 0, תישאר חזית פעילה ולא יתאפשרו גדרות כלפי הרחוב. חזית פעילה הכוללת שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לאורך הבלוק לא תפחת מ-70%. ההוראה לא תחול על מבני ציבור. לאורך הרחובות העירוניים הראשיים יהיה קווי הבניין על פי הוראות תכנית המתאר. בתרשימי המסמך מוצעים קווי הרחוב שיש להיצמד אליהם כדי ליצר דופן עירונית קשיחה ופעילה המגדירה את המרחב הציבורי. בקווי הרחוב האחרים תתאפשר גמישות. חזיתות כלפי שפ"פים: ככל שיוגדרו שפ"פים בתכניות המפורטות, קומות הקרקע בדפנות הפונות כלפי השפ"פים יהיו דפנות פעילות עם שימושי מסחר, תעסוקה, מאפיינים ציבוריים או כדומה.



* חלופות לחזיתות פעילות בהתאם למאפייני הרחובות



* תרשים דפנות פעילות המגדירות מרחב ציבורי.

קולונדות

ברחוב שלבים, ובצמתים הראשיים בו תותקן קולונדה בתחום המגרש ויורחב שטח התנועה והפעילות של הולכי הרגל.

בתחום הקולונדה תובטח רצועה ברוחב שלא יפחת מ 3.2 מ' עם זכות מעבר חופשי להולכי רגל.

מרפסות וחצרות

ברחובות המקומיים (קבוצה 3 להלן) תתאפשר הבלטה של מרפסות מעבר לקו הבניין ואף מעבר לקו הרחוב עד לעומק של 1.2 מ' ומגובה שלא יפחת מ 5 מ' ממפלס המדרכה, בהגבלות שיאפשרו פיתוח שדרת עצים לאורך הרחוב. החצרות יהיו שטח משותף לדיירים או שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה לציבור בהתאם למתווה התכנון שיתגבש בתכניות מפורטות. לא תתאפשר הצמדת חצרות ליח"ד בכל תחום המדיניות.

המרחב הציבורי

המרחב הציבורי בתחום התכנון מבוסס על מערך הרחובות הקיימים אשר חלקם מוצע להרחבה ואליהם נוספים מרחבים פתוחים של גנים שכונתיים, רחבות, וכיכרות. מושם דגש רב על נוחיות ואטרקטיביות של תנועה ופעילות של הולכי רגל - מדרכות רחבות, שדרות עצים, ומרחבי מנוחה ופעילות. בתי גידול לעצים, הן בשטח פרטי והן בשטחים הציבוריים יתואמו עם אדריכל העיר ויאפשרו נטיעתם של עצים בוגרים.

מבנים לשימור

במרחב התכנון מוצעות 3 רמות של הנחיות לשימור:

- מבנים לשימור – המיועדים סטטוטורית לשימור ע"פ תכניות תקפות.
- מבנים מוצעים לשימור – מבנים אשר לדעת צוות התכנון הם בעלי תכונות וערכים ייחודיים ויש לבחון במסגרת תכנית מפורטת את האפשרות לשימורם. בהתאם להחלטת וועדת השימור העירונית מיום 28.6.18 מומלץ לקדם את שימור המבנים המוצעים במדיניות זו במסגרת תכניות מפורטות לכשיקודמו.
- מבנים לשמירה - מבנים אשר יכללו בסקר ערכים לשימור בתכנית מפורטת ואשר לגביהם יבחן ערך שמירתם מול ערכים רלוונטיים אחרים.

תנועה ותחבורה

- מסוף תח"צ בתת-הקרקע – צמת הרחובות בן צבי-שלבים, נמצא כמיקום מתאים ואפשרי להקמת מסוף תחבורה. במסגרת קידום תכנית במרחב זה, תבחן האפשרות להקמת מסוף תחבורה בת הקרקע בתיאום עם אגף התנועה.
- רחובות המרחב מחולקים לשלש קבוצות ע"פ ההיררכיה התנועתית
 1. רחובות ראשיים בעלי תפקיד תנועתי עירוני ואזורי רחוב שלבים - ציר עירוני ראשי עם נתיבים מיוחדים לתחבורה ציבורית.
 2. רחובות מאספים – בן צבי, קיבוץ גלויות, סלמה, בעלי תפקיד תנועתי רובעי. הרחובות המאספים יחד עם רחוב אברבנל יהוו רחובות חייץ לאזורי מיתון תנועה.
 3. יתר הרחובות הם רחובות מקומיים ברוחב של 14-17 מ שבהם תתאפשר תנועה משותפת של אופניים וכלי רכב
 4. מרחב המדיניות משורת היטב ע"י תח"צ:
 - סמיכות לקו רק"ל, נת"צ לאורך ציר שלבים, שביל אופניים ראשי והיתכנות למטרו עתידי.
 - תקן חניה לתעסוקה לא יעלה על 1:240
 - תקן חניה למגורים לא יעלה על 0.8 מקומות חניה ליח"ד.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים
960,000 מ"ר	250,000	סה"כ זכויות בניה מ"ר
641,000 מ"ר	60,000	מגורים מ"ר
5570 (תוספת)	780 יח"ד (לפי ארנונה)	יח"ד
323,000 מ"ר	190,000	מ"ר תעסוקה ומסחר

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם למתווה שנקבע בתאום עם הועדה להתייעצות עם הציבור בראשות יו"ר הוועדה המקומית. מומלץ לערוך התייעצות עם הציבור במסגרת קידום תכניות מפורטות שיקודמו בתחום המדיניות. מתווה התייעצות עם ציבור בכל תכנית יאושר ע"י הוועדה להתייעצות עם הציבור.

חז"ד צוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מדיניות שלבים חלה בשטח נרחב אשר הופך מאזור מלאכה, חסר תשתיות ציבוריות לאזור מעורב שימושים מוטה מגורים. המדיניות חשובה ונחוצה ככלי המגדיר את עקרונות התכנון והתנאים לקידום תכניות, מתוך ראיה כוללת של התמורות החלות במרחב התכנון והצרכים שיש לתת עליהם מענה במסגרת קידום תכניות, על מנת ליצור מרחב עירוני מיטבי ופעיל. הצוות ממליץ לאשר את מסמך המדיניות

בישיבתה מספר 18-0017/ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: אני לא מסכים לדון בנושא כל כך רגיש לפני בחירות. אחרי הבחירות יתקיים דיון רציני ומהותי. אם זה ידון היום אני אערער על הנושא למליאה. דורון ספיר: הראלה מבוקשת הנחיתך בשל הסתייגותו של נתן אלנתן להעלאת הנושא לדיון, טענתו שנושא זה חשוב במהותו ויש מקום לדחות אותו לאחר הבחירות. מאחר והוא מעלה שאלות שהועברו לשיקול דעתם של היועצים המשפטים ע"פ הנחיית היועמ"ש לממשלה.

נתן אלנתן : באם יועלה הנושא לדיון אני אגיש ערר.
הראלה אברהם אוזן : אבקש את התייחסות הצוות תחילה.
אורלי אראל : תוכנית המתאר קבעה את היקפי זכויות הבניה והשימושים במתחם הזה. התנאי לקדם תוכניות מפורטות הוא מסמך מדיניות וכדי לאפשר גם לתושבים וגם ליזמים לקדם תוכניות מפורטות וכל מה שנקבע במדיניות תואם תוכנית המתאר. ולכן המדיניות הזו נדרשת כדי לקדם את התוכניות המפורטות.
נתן אלנתן : הנושא דרמטי יש קביעה כאן 35% מהשטחים יוקצו לצורכי ציבור. 1/3 מהשטח שלך הולך לצורכי ציבור.
אופירה יוחנן וולק : למה זה לא טוב?
נתן אלנתן : קביעה כזו היא הפחתה דרמטית בזכויות הבניה שיש במקום. יש תוכנית מתאר שמגבילה אותנו בזכויות בניה והמשמעות שהקצאת שטחים לצורכי ציבור שהרחיק ירד ל-3.5.
אורלי אראל : כמו בתוכנית מפורטת שמביאים הפקעות לצורכי ציבורים למגרשים ציבוריים. כולל מה שנדרש לצרכי ציבור.
נתן אלנתן : זה שהחוק מאפשר להפקיע עד 40% דבר אחד. הפקעה צריכה להיות 40% מהחלקות ההיסטוריות ונעשו הפקעות. כל ההפקעות בתוכניות חדשות למעשה נעשה תכנון אבל נתנו זכויות בהתאם. למעשה לא מכירים בכך כמטלות.
אורלי אראל : כי זה מה שתוכנית המתאר אומרת שאנחנו צריכים לתת מענה לשטחי ציבור עתידיים. עד היום לא התנגדת לגבי ההפקעות. האזור הזה הופך ממלאכה למגורים וכדי שזה יתאפשר אנחנו נדרשים לשטחים לב"ס ולמוסדות שאין שם היום באזור התעשייה.
אופירה יוחנן וולק : אנחנו נציגי ציבור או נציגי יזמים?
נתן אלנתן : כשבאים למדיניות כללית ומפקיעים עד 35% לצורכי ציבור אני לא יכול לדעת. במבואות יפו לא הפקיעו 35% צורכי ציבור. זו אמירה לא נכונה.
אופירה יוחנן וולק : איך אתה אומר שלקחת 35% לצורכי ציבור זה לא נכון כאשר אתה נציג ציבור.
נתן אלנתן : יש לנו מטרה לעשות תוכניות שיצאו לפועל. מדובר על קרקעות שיש עליהם מפעלים יש משמעות כלכלית. אני רוצה לבחון דבר כזה עם תוכנית, אני לא נגד הציבור.
הראלה אברהם אוזן : היקף שטחי הציבור צריך להיקבע במדיניות בהתאמה להוראות תוכנית המתאר, הועדה תצטרך להידרש להגיע להחלטה אחרת לא נוכל לקדם תוכניות מפורטות.
נתן אלנתן : אני לא מספיק לעבור על החומר ואני רוצה להיות שלם עם עצמי בהחלטה.
דורון ספיר : נוריד את הנושא מסדר היום

הועדה מחליטה :

הנושא ירד מסדר היום וידון לאחר הבחירות.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מדיניות שלבים נדרשת על מנת ליצור עקרונות תכנון שיאפשרו לאזור מלאכה ללא שטחי ציבור לקלוט את תוספת המגורים הצפויים בצורה מיטבית.

המדיניות מחלקת את מרחב התכנון לתאי שטח מינימאליים לקידום תכניות מפורטות שיאפשרו הקצאת שטחי ציבור אפקטיביים לצד תוספת המגורים, התעסוקה והמסחר.

המדיניות תאפשר לוועדה לבחון תכניות מפורטות במרחב תכנון זה מתוך ראייה כוללת ופרמטרים אחידים

הצוות ממליץ לאשר את מסמך המדיניות.

בישיבתה מספר 0001-19' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דורון ספיר : מציג את הנושאים שיהיו במדיניות. הפקעות לצורכי ציבור בהיקף 35% לצרכי ציבור, קביעת תמהיל מגורים ותעסוקה 80% למגורים 20% לתעסוקה במגרשים לאורך הרחוב ושימושי תעסוקה בלבד במוקדי התעסוקה בצמתים.
ערן מאירסון : הציג את עיקרי הדברים.

דורון ספיר : מציג את המדיניות.

דורון ספיר : כעקרון המדיניות לא חובה לאשר אותה אפשר בכל תוכנית נקודתית לקבוע את האחוזים לצורכי ציבור. המטרה לייצר ודאות תכנונית לגבי 35% הקצאות לצרכי ציבור.

אורלי אראל : מבוקש מהועדה שיהיה מסמך שקוף וברור לבעלי הקרקעות והיזמים כשיש בקשה לקדם תוכנית על האזור הזה שידעו מה העמדה של הועדה.

מיטל להבי : איך בדופן של ציר שלבים יש חיים תוססים? השלוחות היוצאות מהרחוב, לא חייבים שיהיה שם אזור מסחרי. גודל המגרשים שמתאחדים בבלוקים הם בין 3 דונם ל-15 דונם, האם מדובר ב-1000 בעלים על 15 דונם? אין עוד רחוב כל כך משמעותי כמו שלבים. איך נעשה בצמתים 100% תעסוקה? ליאור שפירא : אם נשתמש ב-35% לצורכי ציבור באזור כזה קטן האם צריך כל כך הרבה שטחים לצרכי ציבור?

מלי פולישוק : האם רוחב הכביש 43 מ' וכמה מסלולים? זה נראה מאוד רחב.

שלי דביר : אני מבקשת לדעת מהו ההליך. איפה בהליך התכנוני יהיה לחברי הועדה/מועצה/ציבור אפשרות להתנגד לתוכנית הדרך. מדוע לא התקיים דיון ואיפה הזכות שלנו לקיים דיון כזה?

מלי פולישוק : איך הוא יוצר את ההרגשה של רחוב?

יונתן לונדיגר : מייצג את התושבים שחתמו על עצומה. אנחנו מבקשים שהועדה והמדיניות שעולה כאן יבחנו את חתך הרחוב. מדובר בנהר שמפריד בין נווה עופר ליפו. אנחנו לא רואים שהרחוב הולך להיות כמו אבן גבירול והוא יהיה רחוב מאוד רחב ואין רחוב כזה בת"א 43 מ'. המדיניות חייבת לקחת את נושא רציפות ההליכה וקשרים בין השכונות. אם המדיניות תצא לדרך אי אפשר לחצות בקלות את הצמתים הדבר לא ינתן לביצוע. נושא המטרו מאפשר הסעת המונים מתחת לקרקע ולכן אין צורך ב-7 נתיבים.

איתן מורג : נציג מנווה צדק : ציר שלבים ישפיע על האוכלוסיה שנמצאת בנווה צדק באופן מהותי. יש לנו 1100 חתימות נגד פארק התחנה. מה גם שמצד אחד אומרים שתפחת התנועה הפרטית ותהיה תחבורה ציבורית אולם ציר שלבים הוא ההיפך הוא שופך את כל התחבורה הפרטית אל תל אביב.

אורלי אראל : אין ספק שכל מערכת ההתניידות בעולם תשתנה. משרד התחבורה קידם תכנון וביצוע של רח' שלבים, כשהקו האדום יפעל תהיה רק תחבורה ציבורית בשדרות ירושלים. לכן חייבים לפתח את רח' שלבים כתנאי להפעלת הרכבת אחרת אין רכבת. לכן מקדמים את התכנון והעבודה ברח' שלבים והיתה התעקשות על מדרכות רחבות, קולונדה עצים, שבילי אופניים רחבים מופרדים מהמדרכה מהרכב הפרטי, נתיב תחבורה ציבורית. סביר להניח אם יתממש המטרו ונניח שיעבור בשלבים, אם באותה עת יחשבו שאין צורך בנתיבי התחבורה אז יפעלו בהתאם.

אורלי אראל : דרך שלבים לא מובאת לדיון.

מיטל להבי : הדיון היה השוואה לאבן גבירול.

אורלי אראל : בכל מקום שיש מקטעים יש מעברי חציה בין רחוב אחד לשני.

מיטל להבי : נושא פריקה והטעינה מתוכנן בעורף. האם אפשר לקחת את זכויות הדרך מהרח' המרכזי ונסב אתם לרחובות צדדים ונצמצם את הנתיבים ולא יעשה פריקה וטעינה כמו אבן גבירול.

דורון ספיר : נעשה דיון אצלי בלשכה על חתך הרחוב. בנוסף אין קשר בין שטחי הציבור והתמהיל לרחוב הדרך וזה לא רלוונטי לדיון.

ערן מאירסון : למדיניות אין קשר לחתך הרחוב. העקרונות ישארו בין אם ירד נתיב או לא.

הראלה אברהם אוזן : אי אפשר לקדם תוכניות באזור הזה אם אין מדיניות.

מלי פולישוק : דרכים הם חלק מצרכי ציבור.

הראלה אברהם אוזן : כל התוכניות שנקדם הם תוכניות של איחוד וחלוקה ולא הפקעות.

ראובן לדיאנסקי : שטחי ציבור 35% לצרכי ציבור שומר על האזור מוטה תושבים לכן אני תומך במדיניות.

הצבעה:

בעד : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר 2X
נגד : אסף זמיר, אסף הראל, מיטל להבי, ציפי ברנד

החלטה :

לאשר את מסמך המדיניות בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים : דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף זמיר

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	1 - תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה
5 - 19-0001	דיון בסעיף 77+78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: צפון-מערב שכונת התקווה בגבולות:

כתובת: מצפון: דרך ההגנה
ממזרח: רחוב דעואל
מדרום: רחוב הרתם
ממערב: גבולות חלקה מס' 1

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6979	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	1	

שטח התכנית: 12.62

צוות התכנון: מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר
ניהול תכנון- רונאל אדריכלות בע"מ
עורכי התכנית- יוני שקד אדריכלים
שמאות מקרקעין- גלית אציל
מידדות- עיריית תל אביב-יפו
שיתוף ציבור: יוני שקד אדריכלים
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
פרטיים, רמ"י, ר"פ, עיריית תל אביב – יפו

יזם:
בעלות:

מצב השטח בפועל:

החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים בהתאם לתכנון שהתוותה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', התקפה בשטח. מרבית המבנים הינם בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה.

שוק התקווה הממוקם מזרחית לחלקה ואינו כלול בה הינו שוק תוסס ופעיל המהווה מוקד פעילות עירוני, השוק עבר שיפוץ נרחב בסוף שנות ה-90 ומיקומו משפיע על החלקה בעיקר בהיבטי תנועת הולכי רגל, וחנייה.

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר בחזית הרחוב ומעליהן משרדים ומגורים.

מצב תכנוני קיים :**תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו**

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א' 1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:**א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:**

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
2. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
3. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
4. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
5. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	לוח משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני.	26.02.2018
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	05.03.2018
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	12.03.2018
	מפגש נציגי השכונה ופעילים עם צוות תכנון ברשות	יתקיים בעתיד עפ"י צורך	-
	פגישות אישיות עם בעלי קרקע בלתי משויכים	עפ"י צורך	-
טיטת תכנית	יתקיימו מספר מפגשי ציבור להצגת טיטת התכנית	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת.	-
תכנית סופית לפני הפקדה	הצגת התכנית	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חוק"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 19-0001' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.

טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים?

טלי ברגל: במהלך הרפרצליה? כן.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.

איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל77-78?

דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצליה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבלה בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לוועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לוועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה

נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש

אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.
 אורלי אראל: אם משהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.
 גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.
 הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדינות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.
 ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע.
 מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה.
 דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים.
 גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות.
 דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות.
 מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות.
 אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות.
 ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 ל3 שנים
 אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים ירוקים וחומים.
 גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה
 אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס.
 לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה.
 עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות.
 אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים?
 אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע.
 עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים.
 אסף הראל: אז תעלו לגובה?
 איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכניות האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשכח ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות.
 מלי פולישוק: בניה על הג אתה מאפשר
 דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר.
 ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע.
 דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר
 איל רונן: עשרות בודדות

עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית. דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה. איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה:

1. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:
קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
6. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
7. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
8. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.
2. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אושר פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	1 - תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה
6 - 19-0001	דיון בסעיפים 77 + 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: צפון מרכז שכונת התקווה, ממערב לגן התקווה וממזרח לחלקו הצפוני של רחוב האצ"ל

כתובת: צפון שכונת התקווה בגבולות:
מצפון: דרך ההגנה/רחוב רשף
ממזרח: גן התקווה
מדרום: רחוב מושיע
ממערב: רחוב שלמון/האצ"ל

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	3	

שטח התכנית: 37.471 דונם

מתכנן:

מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
ניהול תכנון- רונאל אדריכלות בע"מ
עורכי התכנית- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים
שמאות מקרקעין- גלית אציל
מדידות- עיריית תל אביב-יפו
שיתוף ציבור- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

יזם:
בעלות:

פרטיים, רשות הפיתוח, חלמיש, לאומית שירותי בריאות, עיריית תל אביב.

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה. דרך ההגנה מצפון, מהווה חלק מציר עירוני ממזרח למערב. הרחוב מתחיל בחיבור דרך הטייסים, מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה, עובר את איילון ומתחבר לרחוב סלמה ועד לשדרות ירושלים. רחוב ההגנה מהווה ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי, בחלקו עם חזית מסחרית פעילה ולאורכו מתוכננת מערכת להסעת המוניים (קו סגול).

רחוב מושע מדרום, מהווה המשך ממזרח לרחוב קריית (וגם לרחוב מח"ל) וממערב לרחוב חנוך, פוגש סטטוטורית את רחוב אצ"ל, אך בפועל המעבר לא מתאפשר וקיימת סמטה צרה למעבר הולכי רגל בלבד. בחלקו הצפוני של הרחוב קיימת הפקעה שלא מומשה.

גן התקווה ממזרח, שצ"פ בשטח של כ 45 דונם, אשר אליו נושקים מגרשי מגורים המהווים חלק ממגרשי המגורים בחלקה 3.

מצב תכנוני קיים:**תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו**

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי)

לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו: זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א' 1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה - חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע' 1' - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.**מצב תכנוני מוצע:****א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:**

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
- הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

10. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
11. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
12. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
13. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
14. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	לוח משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני.	29.11.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	05.12.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	12.12.18
	מפגש נציגי השכונה ופעילים עם צוות תכנון ברשות	יתקיים בעתיד עפ"י צורך	-
	פגישות אישיות עם בעלי קרקע בלתי משויכים	עפ"י צורך	-
טיוטת תכנית	יתקיימו מספר מפגשי ציבור להצגת טיוטת התכנית	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת.	-
תכנית סופית לפני הפקדה	הצגת התכנית	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 19-0001 מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב-77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא. טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים.

אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים?

טלי ברגל: במהלך הרפרצליה? כן.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.

איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל-77-78?

דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצליה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה.

נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש.

אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.

הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו

תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 ל3 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים ירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות או 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית. דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.

איל רונן : מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים : "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה :

3. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן :

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

15. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.

16. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.

17. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.

18. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

4. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.

אושר פה אחד

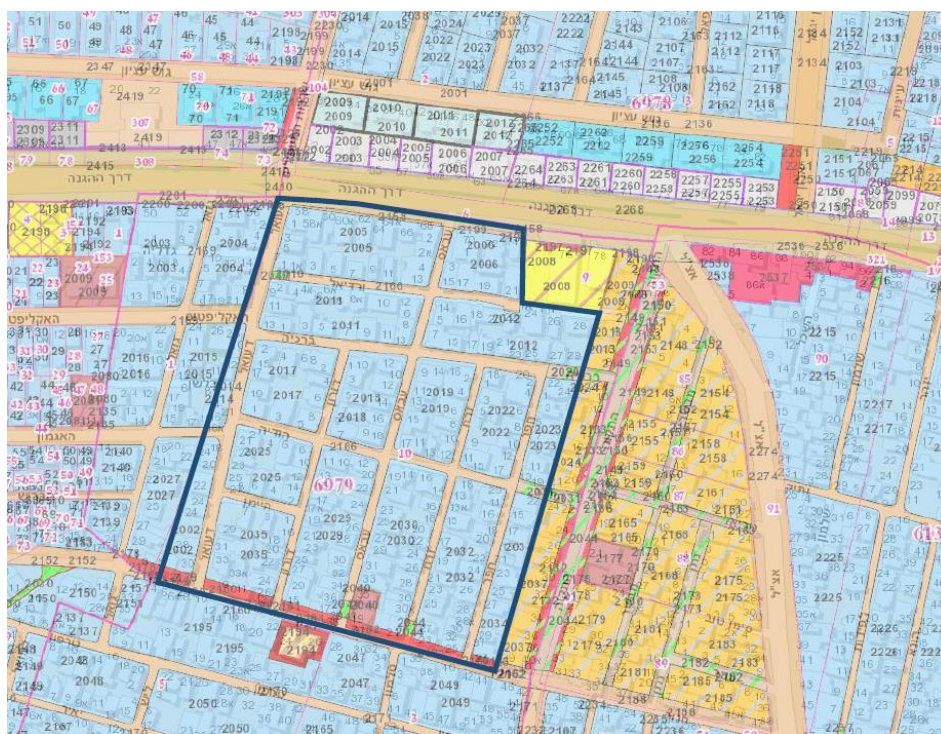
משתתפים : דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	1 - תא/מק/4763 - הסדרת מגרשים 6979/10, שכונת התקווה
7 - 0001-19	דיון בסעיף 77+78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: צפון – מערב שכונת התקווה בגבולות:
כתובת: שכונת התקווה.
 מצפון – דרך ההגנה
 ממערב – גבול גוי"ח 6079/1
 ממזרח – שוק התקווה
 מדרום – רחוב חנוך

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6079		חלק		10

שטח התכנית: כ- 47 דונם

מתכנן:

מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
 תכנון- אדר' רות שפירא, אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
 ניהול פרויקטים- חושן, ברכת קלימשטיין לוי.

שמאות – דליה אביב

מדידות עיריית תל אביב-יפו

שיתוף ציבור- דפנה כרמון

יזם: ועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב, חלמיש.

מצב השטח בפועל:

החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים בהתאם לתכנון שהתוותה תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה, התקפה בשטח. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה.

שוק התקווה הממוקם מזרחית לחלקה ואינו כלול בה הינו שוק תוסס ופעיל המהווה מוקד פעילות עירוני, השוק עבר שיפוץ נרחב בסוף שנות ה-90 ומיקומו משפיע על החלקה בעיקר בהיבטי תנועת הולכי רגל, וחנייה.

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר ומעליהן משרדים ומגורים.

מצב תכנוני קיים :**תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו**

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965 .

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992 . התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א' 1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998 .

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים**מצב תכנוני מוצע :**

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

7. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
8. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
9. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

19. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
20. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
21. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
22. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
23. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	לוי'ז משוער
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים: הסברה אודות התכנון, תהליך השיתוף וסעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים.	במהלך 2.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים	שבועיים לאחר המפגש הראשון
טיטוט תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים	6 חודשים לאחר המפגש הראשון
תכנית סופית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	6 חודשים לאחר הצגת הטיטוט

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 19-0001 מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר : סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.

טלי ברגל : מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק : האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל : התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק : בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?

טלי ברגל : במהלך הרפרצליה? כן.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן : כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.

איל רונן : הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק : כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן : מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק : השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן : התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי : מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי : הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי : האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל : כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי : אולי אפשר לעשות X זמן ל77-78?

דורון ספיר : את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק : האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל : אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק : מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל : אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק : ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן : אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצליה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר : הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי : מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר : כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל : מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה

נתנאל (תושב השכונה) : רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש.

אורלי אראל : כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק : חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל : אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה. הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדינות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים ניצרו בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 ל3 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים וירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים וירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכניות האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות מלי פולישוק: בניה על הג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

דורון ספיר : נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.
איל רונן : מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים : "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה :

5. לאחר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן :

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

24. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.

25. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.

26. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.

27. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

6. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.

אושר פה אחד

משתתפים : דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	1 - תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה -
8 - 19-0001	חנוך-קמואל, שכונת התקווה
	דיון בסעיף 77+78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: מרכז שכונת התקווה
כתובת: צפון - רח' חנוך
דרום - רח' הלח"י
מזרח - קצה חלקה 48 (בין רח' רוני לרח' קמואל)
מערב - רח' התקווה



מפת מיקום:

גוש/חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	48,49,50,51,53,68,69		

שטח התכנית: 75.6 דונם
צוות התכנון: מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר
ניהול פרויקט: אתוס
עורכי התכנית: אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית דלית איטקין
שמאות: ארז כהן
שיתוף ציבור: אמנון אליאן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו
בעלות: פרטים, מדינת ישראל (רמ"י), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

גבול התכנית נמצא במרכז שכונת התקווה תחום מצפון ברח' חנוך, מדרום - רח' הלח"י, ממזרח - חלקה 48 וממערב - רח' התקווה, שטחה כ-75 דונם. שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר. לשכונה נגישות גבוהה, קירבה רבה למוקדי מסחר ותעסוקה, היא מתאפיינת במרקם שכונתי נעים, בינוי של 2-3 קומות, סמטאות צרות, קו 0 לרחוב, קני"מ ידידותי ומעורבות קהילתית. ייעוד השטח הינו בעיקר מגורים. כמות מבנים קיים: כ 430 כמות בעלים לפי טאבו: 1,347 רוב הבניינים במצב פיזי הדורש התחדשות ושיפוץ.

מצב תכנוני קיים:**תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו**

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה,

צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א' 1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.

אשרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה - חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:**א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:**

10. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
11. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
12. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

28. לא יותרו היתרי בנייה במגרשים ריקים.
29. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
30. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
31. תתאפשר תוספת בנייה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
32. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	תוכן	מטרה	לוח משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני.	30/12/2018
	מפגש הצגת תשריט בעלויות	משלוח הודעה בדואר לכל בעלי הנכסים על האפשרות לראות את התשריט ולהתייחס	
טיוטת תכנית	מפגש הצגת חלופות תכנוניות	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	
תכנית לפני הפקדה	מפגש הצגת החלופה הנבחרת	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 19-0001 ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב-77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.

טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים?

טלי ברגל: במהלך הרפרצליה? כן.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.

איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן 78-77?

דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצליה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לוועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לוועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה

נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש

אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.

הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדינות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 ל3 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים וירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים וירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשכ ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

דורון ספיר : נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.
איל רונן : מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים : "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה :

7. לאחר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן :

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

33. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.

34. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.

35. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.

36. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

8. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.

אושר פה אחד

משתתפים : דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

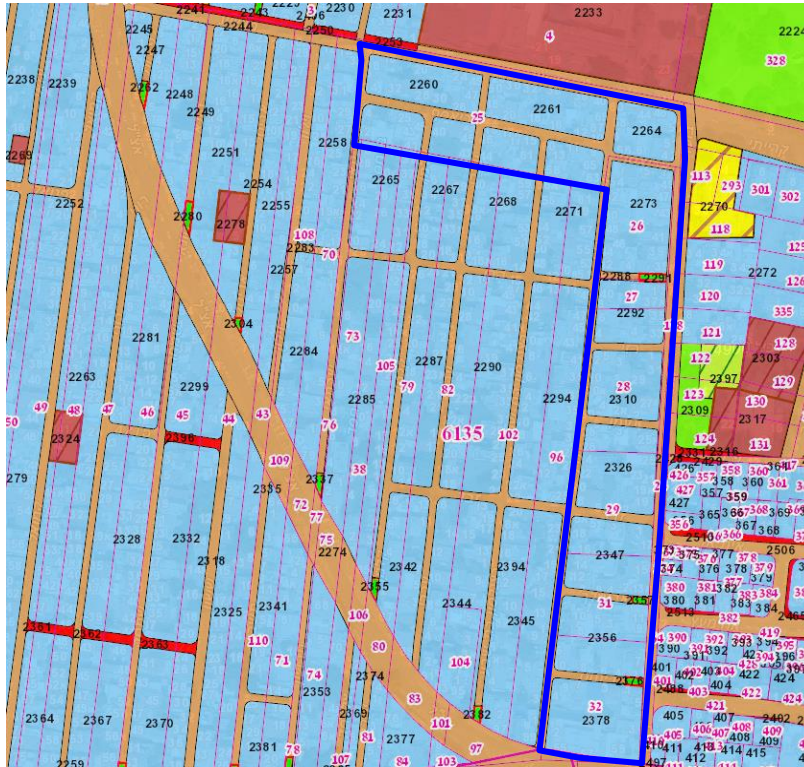
מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	1_ - תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
9 - 19-0001	נדב-לח"י-בועז
	דיון בסעיף 77+78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: שכונת התקווה.

מצפון - רחוב מושיע
ממערב - רחוב נדב ורחוב שבתאי
ממזרח - רח' בועז
מדרום - גבול חלקה 25 ודרך לח"י

מפת מיקום:



כתובת:

הרן 1,3,5 נדב, בועז, רוז, נעמן, זבד, אבימלך, ביטוס, דרך לח"י 55-61 מספרים אי זוגיים.
רח' אביאסף 1, 5, 7, נדב 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, בועז 39, 41, 43, 45, 47, 49, הרן 2, 4, 6.
רח' אביאסף 2, 4, 6, 8, 34-9, שבתאי 32-38 (זוגיים), קלמן 43, עברי 43-46, כצלסון 58, 61, נדב 63.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	27-29, 31-32	
6135		חלק	26	
6135		חלק	25	

שטח התכנית: 23.675 דונם

צוות התכנון:

מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר
ניהול פרויקטים: חושן, ברכת קלימשיין לוי.
עורכי התכנית: תכנון- אדר' רות שפירא, אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
דליה אביב, גלית אציל
שמאות:
מדידות: עיריית תל אביב-יפו
שיתוף ציבור: דפנה כרמון

יזם: ועדה המקומית תל-אביב-יפו
בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית תל אביב, חלמיש.

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ "א 23 /א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה – אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה – אושרה בשנת 1998.

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג –

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 – מרתפים – תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה:

13. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
14. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
15. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

37. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
38. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
39. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
40. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
41. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות וידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	לוי'ז משוער
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים: הסברה אודות התכנון, תהליך השיתוף וסעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים.	13.1.18
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים	שבועיים לאחר המפגש הראשון
טיטוט תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים	6 חודשים לאחר המפגש הראשון
תכנית סופית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	6 חודשים לאחר הצגת הטיטוט

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.
טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.
טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.
אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים?
טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.
אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.
הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.
איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות.
אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן : מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק : השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן : התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי : מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות. גל שרעבי : הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי : האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל : כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי : אולי אפשר לעשות X זמן ל-77-78?

דורון ספיר : את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק : האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל : אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק : מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל : אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי

שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק : ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן : אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר : הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה

לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי : מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מיד.

דורון ספיר : כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל : מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה

נתנאל (תושב השכונה) : רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש

אורלי אראל : כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק : חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל : אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו : יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.

הראלה אברהם אוזן : יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים

בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו

תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת.

במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק

מידע וקבלו מידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי

אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטניים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.

ראובן לדיאנסקי : כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מידע.

מיטל להבי : אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מידע. ונבדוק מקרה מקרה.

דורון ספיר : כל מי שקבל תיק מידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים.

גל שרעבי : בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק

מידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות.

דורון ספיר : יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200

אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי : מטרת

התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים?? ולכן תציעו שלביות.

מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמשהו בנה בית על שטח של משהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של משהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 ל3 שנים

אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים ירוקים וחומים.

גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה

אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס.

לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה.

עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות.

אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים?

אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע.

עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים.

אסף הראל: אז תעלו לגובה ?

איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשכ ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר

דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע.

דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר

איל רונן: עשרות בודדות

עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובילים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.

איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה:

9. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

42. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.

43. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.

44. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.

45. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

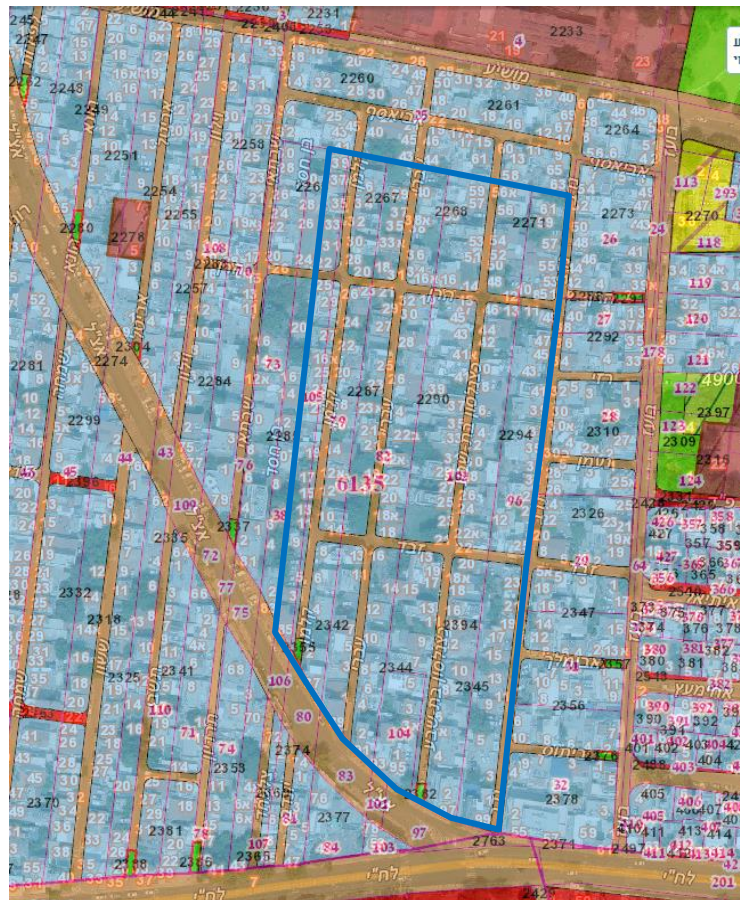
10. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אושר פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת התקווה בגבולות:
צפון- חלק ממרקם בנוי קיים
דרום - רחוב האצ"ל
מזרח - רחוב נדב
מערב - חלק ממרקם בנוי קיים

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	79,82,96,102,104,105	

שטח התכנית: 30,614 מ"ר (ע"פ GIS)
צוות התכנון:

מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
ניהול הפרויקט- אתוס, אדר' שרי קלאוס, אדר' רוני הדר סולימן, אלעד ויסמן.
עורכת התכנית – אדר' ליאת איינהורן.
שמאות מקרקעין – גלית אציל לדור.

שיתוף ציבור – אמנון אליאן.

סוקר - עודד נגר.

יזם: הועדה המקומית תל אביב יפו.

בעלות: פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – במושע, ללא פרצלציה או תכנון מוסדר, מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות וארוכות (בהתאם לחלקות החקלאיות ההיסטוריות) המחסור בשטחי ציבור האופייני לשכונה ולסיטואציה בה השטח היה בנוי כולו לפני ההסדרה התכנונית תכנית שיקום התקווה אושרה בשנת 1992. העדר הפרצלציה מנע עד היום את האפשרות לקידום תכניות בניין עיר ואת האפשרות לפינוי שטחים לצרכים ציבוריים.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק המהווה עמוד השדרה/ ציר מחולל לשכונת התקווה, והגבול המזרחי של השוק. זהו הרחוב היחיד המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לאורך שכונת התקווה.

שטח התכנית מאופיין ברחוב צרים בעלי בינוי מרקמי רציף, ללא מרווחים, התנועה המתאפשרת ברחובות אלו היא ברובה חד סטרית וישנם שני צירים ישירים לאורך התכנית (רחובות נדב ועברי) המחברים את המתחמים הפנימיים לציר הראשי של השכונה שהוא רחוב האצ"ל.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכנית בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ "א 23 / 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" -

תוואי הקו : זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א' 1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה - חדרי יציאה לגג -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:**א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:**

16. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
17. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
18. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

46. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
47. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
48. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
49. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
50. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	תוכן	מטרה	לו"ז
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני.	30/12/2018
	מפגש הצגת תשריט בעלויות	משלוח הודעה בדואר לכל בעלי הנכסים על האפשרות לראות את התשריט ולהתייחס	
טיוטת תכנית	מפגש הצגת חלופות תכנוניות	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	
תכנית לפני הפקדה	מפגש הצגת החלופה הנבחרת	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר : סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא.

טלי ברגל : מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק : האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

טלי ברגל : התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא.

אופירה יוחנן וולק : בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?

טלי ברגל : במהלך הרפרצליה? כן.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן : כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצליה זו מושע.

איל רונן : הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצליה תתייחס רק לנושא הבעלות.

אופירה יוחנן וולק : כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן : מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק : השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?

איל רונן : התהליך דומה לשכ' עזרא.

מיטל להבי : מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.

גל שרעבי : הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי : האם אפשר לעשות הדרגתיות?

אורלי אראל : כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי : אולי אפשר לעשות X זמן ל77-78?

דורון ספיר : את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק : האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.

אורלי אראל : אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק : מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל : אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.

אופירה יוחנן וולק : ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן : אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצליה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר : הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי : מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.

דורון ספיר : כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל : מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה

נתנאל (תושב השכונה) : רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש.

אורלי אראל : כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק : חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.

אורלי אראל : אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה. הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדינות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התב"ע פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים ניצרו בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 ל3 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושמ להשקיע בשטחים וירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים וירוקים וחומים מעבר למה שיש תב"עית. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תב"ע אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכניות האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות אז 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית.

דורון ספיר : נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה.
איל רונן : מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים : "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכניות התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות החלטה :

11. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן :

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

51. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
52. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
53. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
54. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

12. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אושר פה אחד

משתתפים : דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	מס' 507-0140863 תא/4354 - החווה החקלאית ו"ראש ציפור"
11-19-0001	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מזרחית לשכונת בבלי, בשטח שבין מפגש הנחלים ירקון ואיילון ובין הגבול העירוני עם העיר רמת גן.

כתובת:

תל אביב - יפו
פארק הירקון
גני יהושוע

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלק	27,30-31	33-7,9-11,17,23,26,28-29 361,358,354,356,352,35 373,379,384-386
6206	מוסדר	חלק	105-89-97,77-79 130-137,124	138,125-129,2,88,98
6208	מוסדר	חלק	15-19,8-13,3-6	20-23,14
6209	מוסדר	כל הגוש	6-47,1-4	
6210	מוסדר	חלק		159,6
6211	מוסדר	כל הגוש	3,1	17,9,5,2



שטח התכנית: 470.8 דונם (שטח התכנית צומצם כתוצאה משינוי הגבול המוניציפלי עם ר"ג)

מתכנן: אדר' תמר בן טובים ומח' תכנון צפון

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית תל אביב - יפו (כמעט בכל השטח)
מדינת ישראל (באזור נתיבי איילון)
קק"ל (בראש תל גריסה)
הווקף המוסלמי (באזור שבע טחנות)

מצב השטח בפועל:

השטח כולו הינו חלק מפארק הירקון-גני יהושוע וברובו ביעוד שצ"פ.

אזור "ראש ציפור", כולל תל גריסה (גבעת נפוליאון), באחריות חברת גני יהושוע. מתחם "החווה החקלאית" (כ-70 דונם) – באחריות הרשות לפיתוח כלכלי. בעלי עניין נוספים:

- רשות נחל הירקון – אחראית לנחל הירקון, נחל האיילון ולגדות הנחלים.
- קק"ל – שותפה במספר פרויקטים בשטח: 1. שיחזור מבנה טחנת הקמח הדרומי באתר שבע טחנות. 2. פארק צפרות מערבית לחווה החקלאית. 3. אתר הנצחה לגולדברג שתרם את השטח לציבור.
- רשות העתיקות – אזור ראש ציפור הינו אתר עתיקות מוכרז. תל גריסה מכיל ממצאים מתקופות היסטוריות רבות החל מ-3000 לפנה"ס. שבע טחנות אתר שימור.

עיריית רמת גן – ראש ציפור גובל בשכונות שיכון ותיקים ושכונות החרוזים (עלית). גישה ברכב לראש ציפור אפשרית רק דרך רמת גן. את תחום התכנית חוצים קו מתח 161 ק"ו וקו שפד"ן.

מדיניות קיימת:

תמ"מ 5/2 למרחב נחל הירקון באה לחזק את מעמדו של מרחב נחל הירקון כריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית והמקומית. החווה החקלאית (לשעבר פרדס גולדברג) נתרמה לעיריית תל אביב למטרת חינוך לחקלאות. תכנית המתאר תא/5000 מגדירה את "ראש ציפור" כשטח פתוח (ברמה מטרופולינית) וכמכלול טבע עירוני.

מצב תכנוני קיים :

תכנית תקפה :

תמ"מ 5/2.

לשטח ראש ציפור לא קיימת תכנית מתאר מקומית ולכן אין זכויות בניה בתוקף.

יעוד קיים (תמ"מ 2/5) :

שצ"פ: 384.54 דונם

שימור משאבי טבע ונוף (גדות נחלים) : 56.85 דונם

נחל: 29.41 דונם

שטח התכנון: 470.80 דונם

זכויות בניה: לפי תמ"מ 5/2, בכפוף לאישור תכנית מתאר מקומית.

סך זכויות הבניה ביעוד שצ"פ בתחום תל אביב: 1.1%.

השטח המגודר לא יעלה על 15% מתחום השצ"פ בתחום תל אביב.

מצב תכנוני מוצע :

לאחר בחינת השימושים בגני יהושע ע"י היח' האסטרטגית ואגף תכנון העיר נקבעה פרוגרמה לתכנית, המתמקדת בפעילויות חינוך וקהילה. זכויות הבנייה המוצעות בתחום התכנית הינן מתונות (2500 מ"ר), על מנת לשמר זכויות לצרכים עתידיים בתחום גני יהושע.

מוצע לרכז את מירב הזכויות ממזרח ל"ציפור גולדברג" (הציר שחוצה את שטחי החווה החקלאית מדרום לצפון).

הזכויות והשימושים בתב"ע בהתאם לתמ"מ 5/2.

רשימת השימושים שמאפשרת התמ"מ ביעוד שצ"פ:

בנייני ציבור השייכים לרשות המקומית, מועדוני נוער, מגרשי חניה ציבוריים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, דרכי עפר לצורך תחזוקה או נגישות, תשתיות - מתקני מים ביוב תיעול ניקוז וכו', מגרשי ספורט ומשחק, מתקני ספורט נופש ובריכות שחיה, קיוסקים בתי קפה ומסעדות (באישור הועדה המחוזית), בתי שימוש ציבוריים ומחסני גינון, גנים ציבוריים וחורשות.

תיאור מטרות התכנון :

הכנת תכנית מתאר ברמה מפורטת לשטח "ראש ציפור" שמטרתה לאפשר פיתוח, בינוי ושימושים בתחומי חינוך וקהילה.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים :

שטח בנוי		
מצב מוצע (שטח עיקרי ושירות)	מצב קיים לפי מסמך נלווה לתמ"מ 5/2 (ספירה של גדעון שריג- 2010)	
2200 מ"ר לא כולל כ-500 מ"ר חממות	1826 מ"ר (מבנים, סככות, חממות)	חווה חקלאית
300 מ"ר	-	"ראש ציפור"
2500 מ"ר		סה"כ

לפי ספירת אדריכל הנוף של הפארק, גדעון שריג, ממרץ 2010, בפארק בנויים כ-26,500 מ"ר שהם 0.95%.

כך שנותרו כ-4300 מ"ר (0.15%) עד ל-1.1% המותרים לבניה.

התכנית מציעה לאפשר בתחומה זכויות בניה בהיקף 2500 מ"ר, מהם 1826 מ"ר קיימים ו-674 מ"ר נוספים. לאחר אישורה של התכנית יוותרו כ-1800 מ"ר לשימוש ביתר השטחים ביעוד שצ"פ בתחום גני יהושע.

מעבר לזכויות בניה אלו, תמ"מ 2/5 מאפשרת גם מרכז אופניים בשטח עד 500 מ"ר בתחום השצ"פ, ובגדות הנחל (בייעוד שימור משאבי טבע ונוף) מרכז שייט בשטח עד 300 מ"ר ומתקנים להפעלת סירות בשטח עד 20 מ"ר.

תנאים להיתרי בניה

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור **תכנית מדיניות לשימושים ותכנית עיצוב לבינוי ולפיתוח** בסמכות הועדה המקומית שבמסגרתה יכללו:

- (1) **שימור בית באר** - במסגרת התכנית יבוצע תיק תיעוד לבית הבאר, באישור מחלקת השימור. על פי מסקנות תיק התיעוד יוחלט על ידי הועדה מהן ההתניות שנכון לענן כתנאי להגשת היתר בניה ראשון.
- (2) **הסרת גדרות** - צמצום השטח המגודר ממערב ל"ציר גולדברג" לטובת שיפור הקישוריות האקולוגית ותחושת השטח הפתוח.
- (3) **ביטול החניון הקיים** - והסדרת חניונים בפאתי "ראש ציפור".
- (4) התכנית תפרט את רשימת השימושים המותרים והפריסה שלהם.
- (5) התכנית תנחה לגבי חומרי גמר, שילוט, פתרונות הצללה, שילוב מע' אנרגיה מקיימת ועוד.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 2 קומות
גובה: עד 8 מ'
תכנית: ל.ר.
קווי בניין: ל.ר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

ההגעה למתחם תתבסס בעיקר על תנועה רגלית ואופניים. התכנית תאפשר חניונים לרכב בפאתי "ראש ציפור". חניון צפוני ובו כ-150 חניות. גישה מרח' רוקח ר"ג. חניון דרומי ובו כ-300 חניות. גישה מרחוב איתמר ר"ג. ביתר תחום ראש ציפור תתאפשר תנועת רכבי שירות וחירום בלבד.

ביטול החניון בלב "ראש ציפור", שיקום הטבע העירוני במקום והקמת החניונים בפאתים יהווה תנאי להיתר בניה ראשון מעל 200 מ"ר. הגישה לחניון הדרומי מרחוב חרוזים בתחום ר"ג, הגובל בפארק. החניונים יבוצעו בשילוב צמחיה (שיחים ועצים) ובחומרי גמר שמאפשרים חלחול. תכנית המדיניות והעיצוב תכלול חניוני אופניים ורכב דו גלגלי.

ניקוז:

לתכנית יצורף נספח ניקוז כולל הנחיות להתגוננות בפני הצפות בהינתן שהאתר בפשט ההצפה של נחל הירקון.

עיצוב, התייחסות לסביבה ואיכות סביבה:

התכנית תעגן אימוץ עקרונות בניה ירוקה בסטנדרט מחמיר ותעודד שימוש בחומרים וטכנולוגיה אשר תשרת גיבוש זהות אקולוגית למקום. מוצע שבשלב היתר בניה תוצג חו"ד סביבתית (אקולוגית ואקוסטית) להפחתת זיהומי רעש, תאורה ועוד ולמניעת מטרדים. התכנית תקדם פעילויות שיקום אקולוגיות המותאמות לאפיון הנופי הייחודי של מתחם ראש ציפור: שיקום גדות הנחלים, שתילת עצים וצמחיה עשבונית אופייניים ושיקום אתרי מורשת ואתרים היסטוריים.

בתחום התכנית כולה יותרו שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל בכפוף להיתר פיתוח.

התייעצות עם הציבור:

התכנית גובלת בשכונות של רמת גן: שיכון ותיקים ממזרח ושכונת "חרוזים" (עלית) מדרום. בשנים 2015-2016, בוצע תיאום ראשוני מול עיריית ר"ג, התקיימו מספר פגישות להצגת עקרונות התכנית, עם נציגים משכונת "חרוזים" (עלית) בר"ג שנערכו באתר ובמשרדי חב' גני יהושע, לבקשתם של הנציגים. חלק מתושבי השכונה הסתייגו מהחניון הדרומי המוצע במסגרת התכנית. מומלץ להמשיך בתאום התכנית מול עיריית ר"ג.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מרחב "ראש ציפור" הינו האזור המשמעותי הבלתי מפותח האחרון בפארק הירקון שבתחום תל אביב. התכנית מציעה לפתוח באופן אקסטנסיבי, כמתחם טבע עירוני זמין במרכז הארץ וכמוקד לפעילות חינוכית חווייתית שמתרכזת בנושאי הקיימות. התכנית תשפר את הטבע העירוני במרחב "ראש ציפור" ותגדיל את השטח שבפיתוח אקסטנסיבי, זאת על ידי הסרת גדרות וביטול החניון המרכזי הקיים.

מומלץ לאשר ולהעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- 1) בשל מיקומה של התכנית בצמוד לשכונות רמת גן, מומלץ לבחון שיתוף פעולה בין-עירוני בהקמת ותפעול המוסד הציבורי בתחומי החווה החקלאית.
- 2) השלמת נספח ניקוז טרם הבאת התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
- 3) היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בחוות דעת אקולוגית, על מנת להבטיח את התאמתם לסביבה מבחינת רמות רעש, תאורה וכו'.
- 4) היתרי בניה בתחום התכנית יותרו באישור רשות העתיקות ע"פ חוק.

בישיבתה מספר 18-0011ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי

בישיבתה מספר 18-0013ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך דיון:

הנושא ירד מסדר היום לפי בקשת ראש עיריית רמת גן

בישיבתה מספר 19-0001ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: הציג את עיקרי התכנית.
תמר בן טובים: הציגה את התכנית.
ראובן לדיאנסקי: התוכנית טובה. מסדירה את הביתנים המפוזרים שבתוך החווה החקלאית ועדין משאירה יתרת זכויות מספקת ליתר הפארק. בנוסף מוציאה את מגרשי החניה החוצה לטובת שטחים ירוקים.
ליאור שפירא: כבר הכשירו ליד החווה חניון ליד פארק הציפורים.

ערן וקסלר : החניון של החווה הוא חניון מאולתר. כדי לייצר רצף של שטחים פתוחים כדאי להעתיק אותו לפאתים.

החלטה :

לאשר להעביר את התוכנית לדיון בועדה המחוזית בהתאם לתנאים הבאים :

- 1) בשל מיקומה של התכנית בצמוד לשכונות רמת גן, מומלץ לבחון שיתוף פעולה בין-עירוני בהקמת ותפעול המוסד הציבורי בתחומי החווה החקלאית.
- 2) השלמת נספח ניקוז טרם הבאת התכנית לדיון בועדה המחוזית.
- 3) היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בחוות דעת אקולוגית, על מנת להבטיח את התאמתם לסביבה מבחינת רמות רעש, תאורה וכו'.
- 4) היתרי בניה בתחום התכנית יותרו באישור רשות העתיקות ע"פ חוק.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

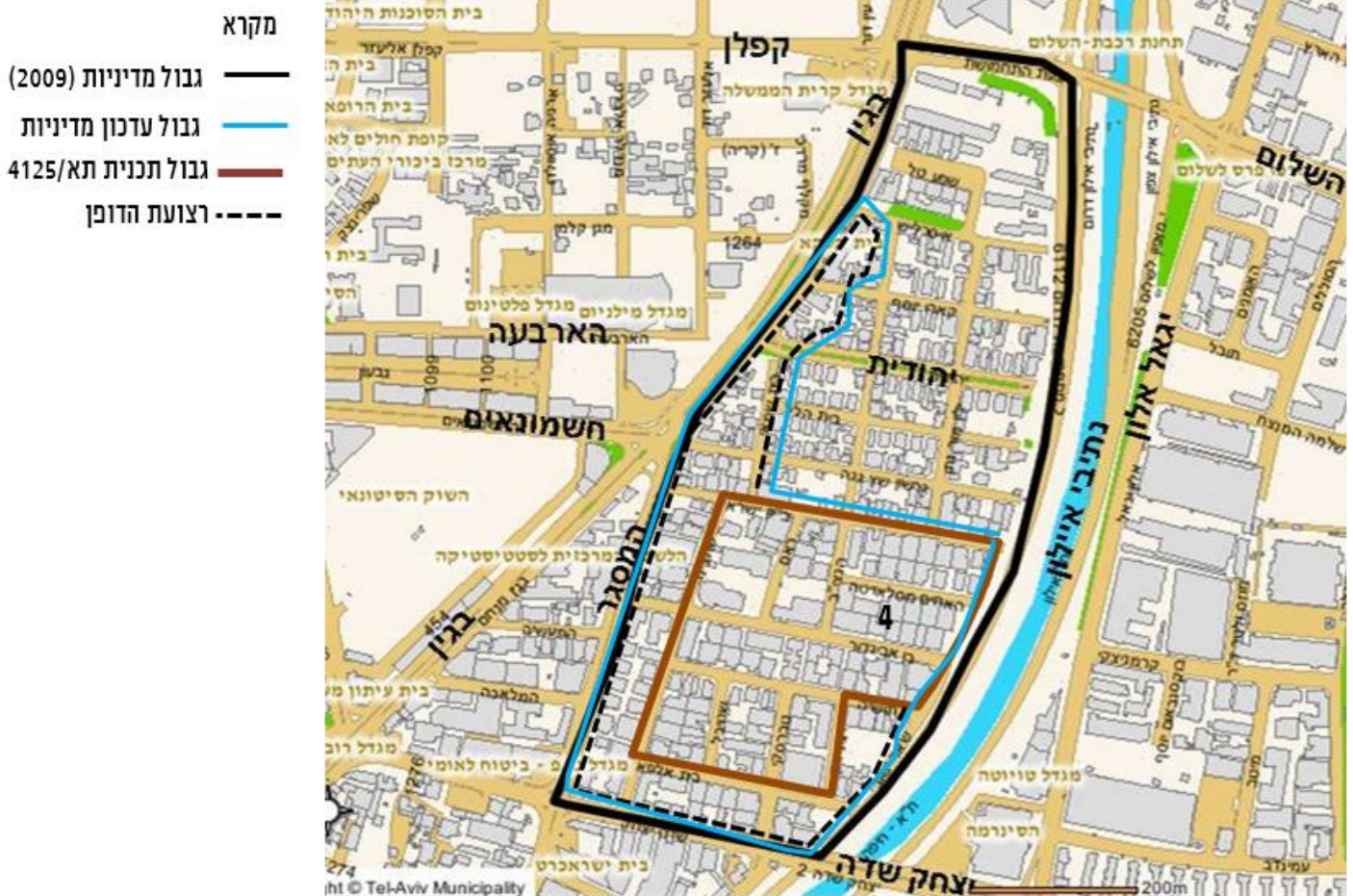
מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	תא/9011 - תכנית אב לשכונת מונטיפיורי
12 - 19-0001ב'	דיון באישור מדיניות

עדכון תכנית אב לשכונת מונטיפיורי

רקע:

בתאריך 23.9.2009 אושרה בועדה המקומית, תכנית האב לשכונת מונטיפיורי.

במסגרת הכנת תכנית תא/4125 "מונטיפיורי דרום", אשר מקודמת ביוזמת הועדה המקומית תל אביב –יפו, עלה הצורך לעדכן את המדיניות בהתאמה להוראות תכנית המתאר.



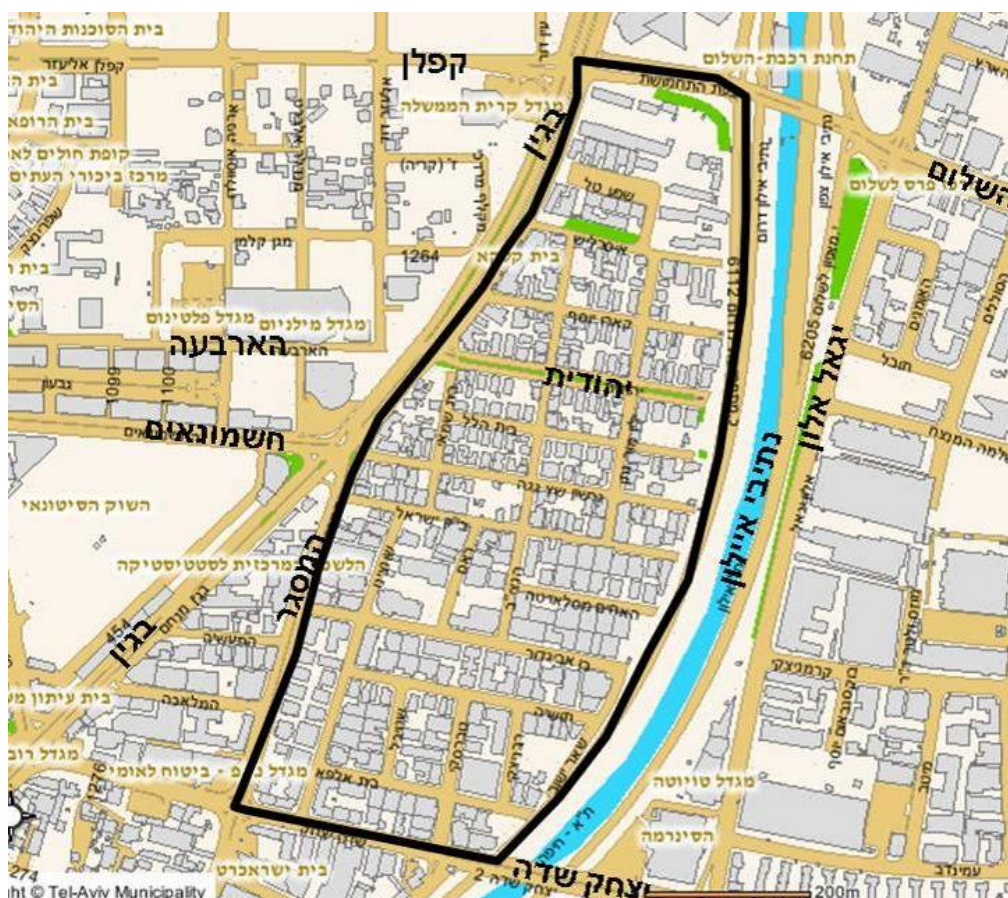
להלן המדיניות לשכונת מונטיפיורי כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית בישיבתה מספר

109-0021' מיום 23/09/2009 החלטה מספר 9.

*בגוף הדרפט (כפי שאושר) מודגשים העקרונות אותם מבוקש לעדכן.

עדכון המדיניות המוצע הינו בתחום "הדופן" (3) ובתחום מסלויטה, הבלוק המיוחד ותושיה (4, 5 ו-6)

תכנית אב לשכונת מונטיפיורי



מיקום: מדרום לרחוב גבעת התחמושת, ממזרח לדרך פתח תקווה ורחוב המסגר, מצפון ליצחק שדה וממערב לנתיבי איילון.

שטח התכנית: 370 דונם.

יזום התכנית: הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ, עיריית תל אביב – יפו.

עורך התכנית: אדריכל אסף לרמן – לרמן אדריכלים, צוות תכנון מרכז-מינהל ההנדסה.

ניהול פרויקט: קלמן דינס – סיטילינק.

תנועה: נתן תומר הנדסה-אן.טי.אן בע"מ.

שמאי: אדי גרשטיין, גרשטיין וקראט.

רקע היסטורי:

שכונת מונטיפיורי החלה דרכה בתור פרדס שנקנה וניטע ע"י הרב הראשי ליפו (הרב מרגוזה) בשותפות עם 2 חכמים נוספים למען יוכלו היהודים ביישוב היהודי לעבוד את האדמה ולא להסתמך על כספי החלוקה. מאחר והמיזם כשל כלכלית, גם לאחר החכרתו לחברי הקבוצה הנוצרית שישבו בחוות הר התקווה (היום בית ספר "ישוב מופ"ת) נמכר הפרדס לסיר מונטיפיורי בשנת 1855 על מנת שימשיך להיות מקום לעבודת אדמה ליהודים. גם השקעה זו התגלתה כלא רווחית כבר בתחילתה וניסיונות רבים לשיפור מצבו של הפרדס וגרעין האוכלוסייה שבו לא צלחו, למרות שגשוגה של שכונת שרונה הסמוכה. ב-1925 נמכרה הקרקע ל"סוכנות האמריקאית ארצישראלית לעסקי קרקעות" שחילקה את השטח ל-200 חלקות פרטיות. כחלק מחוזה הקניה המקורי נשמר שם השכונה ע"ש סיר מונטיפיורי. החל בשנות ה-40 נקבע כי החלק הצפוני והחלק הדרומי ישמשו לתעסוקה, מלאכה ואחסנה.

בין רחוב בית שמאי יש 1.4 דונם שצ"פ הכולל גם 4 מבנים לשימור.

- הגדרת השימושים המותרים בכל אחד מחלקי השכונה השונים ותמהילם (שימוש לתעסוקה ניתן יהיה להמיר למלונאות בהיקף שייקבע ע"י הוועדה המקומית בתב"ע).



- הגדרת אופן הממשק בין המרקם הוותיק ובין פרויקטים חדשים במסגרת המע"ר.
- הגדרת צורכי השכונה ותושביה השונים ומציאת מענה תכנוני הולם, כולל לשטחים ציבוריים פתוחים ובנויים.
- הסדרת מערכת התנועה והחניה על מנת לאפשר את המשך הפיתוח באזור.
- הגדרת מערכת תמריצים על מנת לעודד תהליכי התחדשות עירונית.
- הגדרת אופן הטיפול במרחב הציבורי.
- קביעת הנחיות לקיום מוסכים ובתי המלאכה במטרה למזער פגיעה וחיכוכים עם השימושים הסמוכים.
- הסדרת פעילויות הלילה השונות.

תפיסת התכנון

בשכונה פוטנציאל לקיומו של מרקם עירוני מגוון במרכז המע"ר המשלב קיים וחדש בכפיפה אחת ומאפשר את יצירתה של סביבה עירונית מיוחדת במינה השומרת על מרחב נמוך וירוק במע"ר.

הקמת מערך הסעת המונים כחלק מפיתוח אזור המע"ר בסמיכות לשכונת מונטיפיורי מאפשר מימוש הפוטנציאל הגלום בהתוויית מסלולי הולכי רגל בין התחנות והפגיתם אל תוך השכונה למרחב ציבורי פעיל.

1. תנועה

- המרכיבים העיקריים של התפיסה הכללית למערכת התחבורתית המוצעת בתכנית הם:
- מניעת כניסת רכב עובר לשכונה וחיבור החלק הצפוני ישירות למערכת הראשית הסמוכה.
- יצירת קשר טוב לחלקי העיר השונים להולכי רגל (כולל גשר המשך שדרות יהודית ליגאל אלון, מעבר מוסדר מיהודית לדרום קרייה, חיבור נגיש בין שפע טל לעזריאלי וכו')
- הסדרת מרחב נוח ובטוח להולכי רגל, עם דגש על הרחבת המדרכות, אפשרות לפעילות מסחרית ואחרת בדופן המבונה הפונה לרחוב, יצירת מעבר ציבורי לאורך נתיבי איילון וכו'.
- קביעת מדיניות החנייה במתחמי הבנייה השונים ואיסור על הקמת חניה עילית.
- חיזוק הקשר לתחנות הרכבת המסילתית.

2. שצ"פ ומבני ציבור

לאור המחסור בשטחים ציבוריים – התכנית ממליצה על יצירתם של שטחים לשימושים ציבוריים לשכונה בתוך תחום מתחם שפ"ע טל כחלק מקידום הפרויקט בשפע טל וע"י כך לחזק את הקשר בין המרקם האינטנסיבי המוצע במסגרתו ובין המרקם הוותיק.

התכנית ממליצה בנוסף על יצירת מקסימום שטחים נוספים לטובת מבני ציבור ושטחים פתוחים בתוך המרקם הבנוי של השכונה הותיקה. התכנית ממליצה לייצר שטחים פתוחים בדמות גינות כיס בכל אחד מהבלוקים המרכיבים את המתחמים השונים. באופן דומה התכנית ממליצה לייצר גם מבני ציבור בקנה מידה שכונתי.

לכן, במקביל לעבודה על תכנית האב, מקודמת תכנית להקצאת שטחי ציבור הכוללת סימון מגרשים לטובת שטחי

ציבור. התכנית מציעה גם את קביעתם של מספר מבנים לשימור אשר ייתכן וניתן יהיה להשתמש בחלקם גם כמבנים ציבוריים על מנת שיהיו פתוחים לכלל הציבור הרחב.

התכנית מציעה מעבר ציבורי נוסף על גדות האילון שיאפשר קשר טוב יותר בין חלקי השכונה השונים ויהווה גם חיץ ירוק בין השכונה ובין נתיבי האיילון.

מתחמי התכנון

לצורך הגדרת המפגש הנכון בין המע"ר ובין ה"א"י" השכונתי, תחום התכנית חולק ל- 3 רצועות עיקריות הניצבות במאונך לציר האילון. כל אחת מן האצבעות מבוססת על זיהוי תנאים שונים במצב הסטאטוטורי והפיסי הנתון כיום מחד, ומאידך על התרחישים ההיסטוריים השונים שהגדירו כל אחת מהן כמתחם בפני עצמו.

"אצבעות" אלו חולקו ל- 6 תתי מתחמים כך שניתן היה לנסח באופן מדויק יותר את המפגש בין פנים השכונה – אותו מרקם אשר בהתאם לתכניות עירוניות שונות אנו מייעדים להליכי שימור והחייאה עירונית – ובין קצוות התוכנית שמיועדים לאכלס בחלקם בנייה מע"רית אינטנסיבית.

מתחם 1 – שפ"ע טל

מתחם זה הנמצא רובו בבעלות עירונית ומוגדר כמתחם פיתוח ראשי במסגרת המע"ר המטרופוליני הכולל בניה אינטנסיבית לשימושים מגוונים, בעיקר לתעסוקה.

תכנית האב רואה במתחם הזדמנות לספק מגוון שירותי ציבור החסרים כיום בשכונה ונקודת מפגש אפשרית בין משתמשי המע"ר לבין תושבי המקום.

המצב הקיים : (בפועל וסטטוטורי)

על המתחם חלות תכניות G (על שטחי הציבור), 1205 (תכנית להקמת האיילון), תכנית 673 משנת 1964 על השטחים הסחירים הקובעת אותם בעיקר למלאכה ואחסנה ותכנית 1043א (אזורי תעסוקה).

השטחים הסחירים בנויים ע"פ התכניות התקפות (מוסכים ומבני תעסוקה בני שתי קומות) והשטחים הציבוריים כוללים את ביה"ס מקס פיין, ביה"ס פיתוחי חותם, שטחים עירוניים (אגף מאור ומים).

הזכויות המוקנות במתחם הינן :

למגרשים הציבוריים 180%, למגרשים הסחירים 80%.

מצב תכנוני מוצע:

מוצע לאפשר בינוי מאסיבי לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומגורים במינון מער"י (עד 25% מגורים) באחוזי בניה גבוהים שיקבעו סופית במסגרת תכנית מפורטת.

עקרונות התכנון והבינוי:

- מוצע כי הבינוי המגדלי יתייחס לבינוי של מרכז השלום הסמוך (על מסד המסחר שבו, גובה הבניה, חיבור עילי בין שני הפרוייקטים וכו') תוך מתן דגש ליצירת דופן פעילה לרחובות מחד, ולמרקם השכונה הותיקה מדרום מאידך ע"י יצירת דופן בנויה נמוכה לכיוון רחוב איסרליש בגובה הבינוי בדופן הדרומית של הרחוב.
- מוצע כי חלק מיחידות הדיור במתחם, בבינוי הנמוך לכיוון רחוב איסרליש, יוקצו לדיור בר השגה.
- יוקצו לפחות 9 דונמים לטובת מגרשים לשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים. בנוסף מוצע לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בתוך המבנים עצמם ועל גגות המבנים.
- השטחים הפתוחים במגרשים יהוו חלק מהמרחב הציבורי ולא יותרו גדרות. פיתוח המרחב הציבורי יעשה תוך מתן דגש על הולך הרגל ורכב האופניים.
- תקן החניה יהיה מופחת והמתחם יחובר ישירות למערכת ההיקפית כך שתימנע תנועה עוברת דרך השכונה.

מתחם 2 – השכונה ההיסטורית

המצב הקיים: (בפועל וסטטוטורי)

השכונה ההיסטורית שמרה על רשת הרחובות המקורית שלה ומאכלסת מגוון שימושים הנמצא בבעלויות פרטיות שונות ובמגרשים קטנים. ע"פ תכנית 1602 שאושרה ב- 1979 מותרת בניה של מבני מגורים או משרדים, אולם בפועל עדיין קיימים גם מוסכים ושימושים נוספים. במתחם נותרו עדיין כמה מבנים היסטוריים מימיה הראשונים של השכונה.



הזכויות המוקנות במתחם הינן:

ברוב המתחם מוקנים 120%-140% בניה לשימושי משרדים או מגורים. בשדרות יהודית המוגדר אזור מסחרי מוקנים 150% בניה למגורים או משרדים, כולל חזית מסחרית מחייבת. לאורך דרך פ"ת מוקנים 190% בניה למסחר ותעסוקה. החלק המזרחי של השכונה (ממזרח לילין מור) נקבע כאזור לתכנון בעתיד אולם ניתן להוציא בו היתרי בניה ע"פ הזכויות המוקנות באזורים השונים בשכונה בהתאמה.

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית משמרת את מעמדה המיוחד של השכונה ההיסטורית ומייעדת אותה להליכי התחדשות עירונית תוך השוואת נפחי הבניה בין השימושים השונים.

התוכנית מדגישה את פיתוח צלב הרחובות – שד' יהודית, ורחוב הנצי"ב, כצירים הראשיים של השכונה הקושרים אותה אל הסביבה הקרובה ומאפשרים את משיכתם של מבקרים מן החוץ אל תוך עומק המתחם. צירים אלו יאפשרו את התפתחותם של חיי רחוב פעילים המלווים בקומה מסחרית ושימושים ציבוריים ויאפשרו מגוון של התרחשויות בשעות



פעילות שונות.

עקרונות התכנון והבינוי:

- בין שני המוקדים המע"ריים בצפון המתחם (שפ"ע טל) ובדרומו (מדורם ליצחק שדה) מוצע פיתוח מתון יחסית של השכונה, אשר יגדיר גובה בניה של 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית תוך מתן תוספת אחוזי בניה להשלמת נפח בניה זה (תכנית נפחית הכוללת גם שטחי שירות, ממ"דים וחדרי יציאה לגג).
- לא יותר איחוד מגרשים מעבר לסה"כ של כ- 500 מ"ר על מנת שניתן יהיה לשמור על המרקם ההיסטורי.
- יותר השימוש למסחר / תעסוקה / מגורים בקומת הקרקע (בק"ק בשד' יהודית ורחוב הנצי"ב יותרו מסחר ותעסוקה בלבד בהיקף של לפחות 50% משטח קומת הקרקע).
- החלק הקדמי של המגרש יהיה לטובת גינון ונטיעות בלבד כרכוש משותף של דיירי הבניין. השטח הפרטי לקומת הקרקע יהיה בעורף הבניין.
- תיקבע זיקת הנאה בחלק המגרש הקדמי עד לקו הבניין לטובת הרחבת המדרכה לאורך ציר הנצי"ב. תיבחן האפשרות להוסיף קומה לאורך רחוב זה ע"מ לתמרץ את הרחבת המדרכות.
- קביעת תכנון מפורט להסדרת המרחב הציבורי הכוללת את פיתוח שדרות יהודית, הסדרת מדרכות, תאורת רחוב, מסתורי אשפה, חניה ותנועה וכו'.
- קביעת מבנים לשימור.
- במסגרת התכנית המפורטת תיבחן ישימות התרת המגורים בדופן המתחם הפונה למתחם מסלאוויטה (מוסכים) תוך הסדרתם לדרישות א. הסביבה (רחוב ישראל ב"ק הדופן הצפונית).

מתחם 3 – הדופן

המצב הקיים והזכויות המוקנות: (בפועל וסטטוטורי)

מתחם הדופן משתרע בהיקפה של השכונה ומהווה את חזיתה החיצונית כלפי נתיבי התנועה ההיקפיים כשחלקו העורפי נושק אל רחובות פנימיים בדרום השכונה. בחלק המרכזי של השכונה, מאיסרליש עד רחוב גרשון, חלה תכנית 1602 שקבעה את המגרשים לשימושי תעסוקה ומסחר בהיקפי בניה של עד 190% בניה. לבית קלקא קודמה תכנית נקודתית שאיפשרה 250% בניה למשרדים ומסחר.

בחלק הדרומי של השכונה מעבר לתכניות קודמות להרחבת המסגר וכו', חלות תכניות 2058, 1043א שקבעו את המגרשים לשימושי תעשייה ותעסוקה בעיקר בהיקף של 200% בניה. ע"פ התכניות להרחבת המסגר זכויות הבניה הינן 190% והן מחשבות מהחלקה טרם ההפקעה.

המגרשים לאורך יצחק שדה כלולים בתכנית 650 הקובעת הרחבה של יצחק שדה ומחייבת תכנית לאישור הוועדה כך שלא ניתן להוציא היתרי בניה.

על המגרש העירוני ברחוב רבניצקי חלה תכנית 2478 שקבעה בניה של מבנה בן 8 קומות וקומת גג חלקית ושלוש קומות חניה תת קרקעיות לחניה לשימושים ציבוריים.

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לתפישת תחום התכנית כ"איי", מוצע להגדיר את מתחם הדופן כחץ מפריד הממגן את פנים השכונה בפני החוץ על נתיבי התנועה הסואנים המקיפים אותה וע"י כך לאפשר את יצירתו של מרקם פנימי אוטונומי. לפיכך רצועת המגרשים המגדירה את דפנות השכונה מוצעת כמתחם לפיתוח מע"רי בהיקפי בניה בינוניים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית וחזית חדשה לשכונה. במתחם ההיקפי תינתן אפשרות לשימושים מעורבים הכוללים תעסוקה מסחר בדופן הפונה "החוצה" ושילוב של מגורים בדופן הפונה "פנימה" בתנאים מסוימים.

עקרונות התכנון והבינוי:

- השימושים המותרים יהיו בעיקרם לתעסוקה ומסחר.
- השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו לתעסוקה, בילוי, פנאי ולמסחר בלבד.
- מגורים יותרו רק בדופן הפנימית הפונה אל עומק השכונה ובכפוף לעמידה בדרישות איכ"ס, בטיחות כיבוי אש. לא יותרו מגורים בק"ק. התרת המגורים תהיה ע"פ הקריטריונים של מתחמים 5 ו-6 ובנוסף יותנו בפיתוח משותף של הדופן החיצונית לטובת יצירת כניסות משותפות לחניה מתך הרחובות הפנימיים, יצירת שטחים פתוחים במגרש וכו'. התמהיל ייקבע בתכנית המפורטת.
- התכנית תתייחס לתכניות קודמות שקבעו הפקעה לאורך רחוב המסגר ותקבענה את היקף ההפקעה/ביטול חלקי של ההפקעות ואת האפשרות להרחבת המדרכה ע"י זיקת הנאה בתחום קולונדה.
- לא תותר הקמת תחנות דלק.
- הבינוי המוצע הינו של עד 10 קומות בדופן החיצונית הפונה לנתיבי התנועה הסואנים ובגובה של עד 8 קומות בדופן הפנימית הפונה ללב השכונה, למעט בינוי מגדלי במקומות שנקבעו לכך במיוחד.

- זכויות הבניה יחושבו ע"פ "סולם זכויות" בהתאם לגודל המגרשים ולחלוקתם העתידית במסגרת תכניות מפורטות – על מנת לעודד איחוד מגרשים.
- יוגדרו מאפייני בינוי מחייבים לאורך הרחובות ההיקפיים לטובת הסדרת חזיתות למתווה אחיד ומחייב. השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.
- במספר מגרשים מצומצם, המהווים נקודות מפתח, מומלץ לקדם בינוי מגדלי בהיקף זכויות של 450% או יותר בהתאם ליכולת המגרש לשאת היקפי בניה גדולים יותר ולספק צרכים ציבוריים אזוריים ע"י יצירת שטחים פתוחים או בנויים לטובת הציבור.
- יש לשלב את מתחם השימור והשצ"פ שבין רחוב המסגר לבית שמאי בפרוייקט המוצע בפינת שד' יהודית דרך פי"ת על מנת להרחיבו.

- יש לבצע טיפול פרטני בכניסות להולכי הרגל הקיימות ויצירת מספר "שערים" נוספים שיאפשרו את תנועת הולכי הרגל בין משולש התחנות הראשיות.
- תכנית הבינוי המפורטת למתחם התחנה העתידית של רחוב יצחק שדה, ולמתחם התחנה העתידית בשדרות יהודית, תבחן את שילוב התחנות בפרויקט לבניה מע"רית בזכויות גבוהות וחיבור נתיבי מעבר בזיקות הנאה להלכי רגל.
- לא תותר כניסת כלי רכב למגרשים מדרך פ"ת/המסגר/יצחק שדה אלא מהרחובות הפנימיים בלבד.
- יקבע תקן חניה מופחת עקב הקירבה המיידית לתח"צ.

מתחם 4 – מסלאוויטה



המצב הקיים: (בפועל וסטטוטורי)

במתחם זה נמצא כיום הריכוז הגבוה ביותר של מוסכים בתחום התוכנית, שחלקם בבעלות פרטית וממוקמים על חלקות בבעלות עירונית (תחת הסכמי חכירה), והמגרש הגדול ביותר (6,700 מ"ר) המיועד למבנה ציבור.

הזכויות המוקנות במתחם הינן:

הזכויות המוקנות במתחם הינן ע"פ הוראות תכנית 1043'א' לאזורי תעסוקה לשימושי תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים וכו' בהיקף של 200% בניה שטחים עיקריים בחמש קומות בגובה של עד 17 מ'. זכויות הבניה למגרשים הציבוריים הינן ע"פ התכנית המנדטורית E.

מצב תכנוני מוצע:



מוצע כי על המגרש הגדול שנמצא בבעלות ציבורית (בי"ס תורה ומ כיום) יהווה פרויקט ציבורי מרכזי לשרות התושבים. לצדו ייועדו המו המשיקים לרחוב הנציב לייעוד ציבוריים בשילוב מסחר בכוונה ליצ ה"לב הציבורי" הראשי של השכונה. מגרשים נוספים ייעדו לש ציבוריים פתוחים.

עקרונות התכנון והבינוי:

- הגדרת שימושים למוסכים ותעסוקה (מזרחית לרח' הנציב), שצ"פ ומבני ציבור (מערבית לרח' הנציב). יש לקבוע במסגרת תכנית מפורטת כללים לעירוב השימושים בין מוסכים בק"ק ובין תעסוקה מעליהם תוך כדי מזעור הפגיעה במרקמים המשולבים הסמוכים. לצורך מטרה זו מוצע לבחון את האפשרות להקמת פרויקט מוסכים מאוחד במתחם.
- הבינוי במתחם המוסכים יהיה עד 7 קומות כולל אפשרות למוסכים בקומת הקרקע ובמרתף העליון. תיתכן פתיחה של דופן המרתף לכיוון נתיבי איילון.

- התכנית תקבע מנגנון להסדרת מוסכים קיימים באופן זמני הבנויים שלא ע"פ הוראות התכנית התקפה.
- ייועדו שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים (ע"י "צביעתם" כציבוריים, רכישתם, ו/או אי חידוש חוזי החכירה בהם) לטובת יצירת השצ"פ המרכזי לשכונה אשר יהווה את העוגן הציבורי הראשי באזור כולו.
- הגדרת דפנות השצ"פ ע"י בינוי לשימושי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים במטרה ליצור לב אזרחי פעיל ואטרקטיבי במרכז תחום התכנית ויצירת מוקד משיכה ציבורי.
- מומלץ להקים חניון תת קרקעי לשירות דיירי השכונה מתחת לחלק משטח השב"צ המרכזי.
- השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש בשטחים הסחירים יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.

מתחם 5 – הבלוק המיוחד

המצב הקיים: (בפועל וסטטוטורי)

הבלוק הארוך ביותר בתחום התוכנית הנמצא כולו בבעלות עירונית כשרובו מוכר למשתמשים שונים, כולל מספר מבנים אשר שמשו בעבר כסדנאות עבודה שונות, מלטשות יהלומים וכו'. בבלוק גם מבנים לתעסוקה ומוסכים.

בשנים האחרונות במבנים רבים הוסבו שטחי תעסוקה ומשרדים באופן לא חוקי למגורים.

הזכויות המוקנות במתחם הינן:

הזכויות המוקנות במתחם הינן ע"פ הוראות תכנית 1043 א' לאזורי תעסוקה לשימושי תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים וכו' בהיקף של 200% בניה שטחים עיקריים בחמש קומות בגובה של עד 17 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית רואה בברכה את ההתחדשות העוברת על מבני תעשייה קיימים כתוצאה מכניסת דיירים וחידוש חללי הפנים לטובת שימושי מגורים (לופטים) ותעסוקה (סטודיו). לפיכך התכנית תאפשר הפיכת חלק מהחללים לשטחי מגורים ותעסוקה לאלה המעוניינים לחיות בסביבה מגוונת ובסמיכות לסדנאות עבודה ובתי מלאכה.

עקרונות התכנון והבינוי:

- השימושים העיקריים המותרים במתחם זה הינם תעסוקה, מסחר, בילוי ופנאי.
- השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו לתעסוקה, בילוי, פנאי ולמסחר בלבד.
- בחלק מערבי של הבלוק (ממזרח לרחוב הנצי"ב) תתאפשר הכנסת השימוש למגורים בתנאים מסוימים כגון: יבחן תמהיל שימושים במבנה הקיים, תיבחן איכות המבנה עצמו וערכיו האדריכליים, לא תותר הסבת מבנה

למגורים בשלמותו, לא תותר בניית מבנה מגורים חדש, העדפה תהיה למקם את המגורים בקומות העליונות ביותר במבנה, גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 100 מ"ר, תיבחן האפשרות לאפשר כניסות נפרדות לשימושים השונים, יוגדר חיוב בשיפוץ חזיתות, תיבחן הפניית החלונות ביחידה, תידרש התחייבות הדייר שלא להתנגד לשימושי העסקה התואמים את הסביבה, תידרש התאמה לתנאי איכ"ס, בטיחות וכיבוי אש וכו'. כל מבנה ייבחן לגופו ולאפשרות להסבת חלק מהשטחים בו למגורים.

- בחלק המזרחי של הבלוק מותרים שימושי תעסוקה, מוסכים ומסחר בלבד. במסגרת התכנית המפורטת תיבחן האפשרות להוספת השימוש למגורים גם בחלק זה עקב הסמיכות למוסכים גם במתחם מסלאוויטה.

- כל בנייה חדשה ותוספות למבנים הקיימים בתחום הבלוק המיוחד תותר לפי מגבלת גובה של 7 קומות מלאות. גם במבנים בהם יותרו מגורים לא תוחל תכנית ג' על שינוייה. התכנית תשאף לשמר את מאפייני הסגנון של מבני התעשייה ויוגדרו קריטריונים עיצוביים למבנים החדשים (כגון בטון חשוף, מפתחים גדולים, גובה תקרה, חצרות פנימיות וכו'). לא תותר הקמתן של מרפסות גם במבנים בהם יותרו מגורים.
- בתחום הבלוק הממשיך את ציר הנצי"ב ייקבע מעבר ציבורי לטובת יצירת קשר צפון-דרום לאורך השכונה. תיבחן האפשרות לקביעת שטחים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע של מבנים אלה.
- השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.

מתחם 6 – תושייה

המצב הקיים: (בפועל וסטטוטורי)

מתחם זה כולל 3 בלוקים והוא מאכלס בתוכו מגוון שימושים ופעילות לילה אינטנסיבית, כולל תאטרון תמונע. בשנים האחרונות במבנים רבים הוסבו שטחי תעסוקה ומשרדים באופן לא חוקי למגורים.

הזכויות המוקנות במתחם הינן:

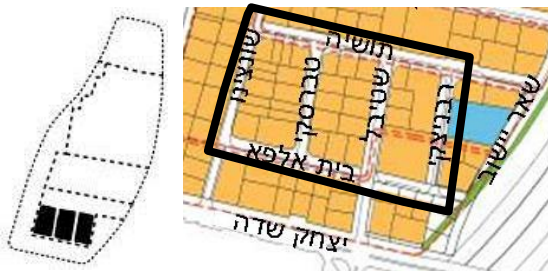
הזכויות המוקנות במתחם הינן ע"פ הוראות תכנית 1043א' לאזורי תעסוקה לשימושי תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים וכו' בהיקף של 200% בניה שטחים עיקריים בחמש קומות בגובה של עד 17 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית מציעה כי אזור זה ייועד לבניה לשימושים מעורבים אשר האיזון בינם ייקבע בתכנית המפורטת.

עקרונות התכנון והבינוי:

- השימושים המוצעים במסגרת מתחם זה כוללים: תעסוקה, מלאכה, בילוי, פנאי ומסחר. יותר השימוש למוסכים בקומות הקרקע ובמרתף העליון.



- השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו לתעסוקה, בילוי, פנאי, מוסכים ולמסחר בלבד.
- **תתאפשר הכנסת השימוש למגורים בתנאים מסוימים כגון:** יבחן תמהיל שימושים במבנה הקיים, תיבחן איכות המבנה עצמו וערכיו האדריכליים, לא תותר הסבת מבנה למגורים בשלמותו, לא תותר בניית מבנה מגורים חדש, העדפה תהיה למקם את המגורים בקומות העליונות ביותר במבנה, גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 100 מ"ר, תיבחן האפשרות לאפשר כניסות נפרדות לשימושים השונים, יוגדר חיוב בשיפוץ חזיתות, תיבחן הפניית החלונות ביחידה, תידרש התחייבות הדייר שלא להתנגד לשימושי התעסוקה התואמים את הסביבה, תידרש התאמה לתנאי איכ"ס, בטיחות וכיבוי אש וכו'. כל מבנה ייבחן לגופו ולאפשרות להסבת חלק מהשטחים בו למגורים.
- כל בנייה חדשה ותוספות למבנים הקיימים תותר לפי מגבלת גובה של 7 קומות מלאות. גם במבנים בהם יותרו מגורים לא תוחל תכנית ג' על שינויה. לא תותר הקמתן של מרפסות גם במבנים בהם יותרו מגורים.
- במסגרת יצירת תמהיל השימושים המפורט יש לוודא עמידה בתקני איכות הסביבה המאפשר עירוב שימושים בתוך מבנה ובמבנים סמוכים. לא יותרו מגורים בק"ק.
- השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.
- קומת הקרקע תשמש למסחר ולתעסוקה בלבד ולא יותרו בה מגורים.

כלים למימוש התכנית

מורכבותו של האזור עליו חלה התוכנית, ריבוי הבעלויות הופכים את מעורבותה של העירייה במימוש התוכנית לכורח חיוני. באמצעות שינוי זה, יונע תהליך התחדשות של האזור כולו ובהתאם לתפיסה זו מוצעים מספר כלים למימוש התכנית:

- **כלים ציבוריים וסטטוטוריים לתמרוץ של פיתוח יזמי פרטי** הכוללים קידום תכניות ע"י העירייה בחלק מהמתחמים, יצירת מגוון שטחים ציבוריים, הוצאת שימושים מיטרדיים ושינוי מפת הבילוי העירונית. כמו כן הסדרת המרחב הציבורי ע"י שיפור מערכות הניקוז, התאורה, ההכוונה, האשפה וכו' וכן ע"י נטיעת עצים ופיתוח מרחב ידידותי להולך הרגל ורוכב האופניים. יצירת מינהלת אזורית שתאפשר קידום תכנון וביצוע מתואמים תוך שילוב הציבור בשכונה ע"י מינהלת הרובע או מינהלת מקומית.
- **כלים לשילוב מגורים, משרדים, מסחר ושירותים ציבוריים נדרשים** הכוללים מתן תוספת זכויות בנייה, בתמורה לפיתוח חזית המבנים הפונה לרחוב ושימוש לציבור במרווח הקדמי של המגרש, פיתוח מערכות תומכות מגורים - שטחי ציבור ומוסדות ציבוריים ושילוב של שימושים פרטיים הנדרשים גם למגורים כגון תעסוקה ומסחר.
- **כלים לשיפור העיצוב העירוני** הכוללים מתן היתר לפעולות הרחבה ושיפוץ בתנאים מסויימים, הגבלת התנועה והחנייה לאורך רחובות מרכזיים ובסמיכות לשטחי ציבור. במקביל מומלץ לעודד ייזום של חניונים פרטיים ו/או במשותף עם גורמים ציבוריים והוצאת חניית רכב מצירי הליכה ומסחר.
- **כלים להגברת הבטיחות והביטחון האישי** הכוללים פיתוח שיטור קהילתי האחראי על הסדר הציבורי במקום ועידוד פעולה של וועדים וגופים מתנדבים מקומיים.
- **כלים להגברת המודעות הציבורית** הכוללים ביסוס תהליך קבוע ומתמשך של הידברות עם נציגי הציבור וקבוצות בעלי העניין כבר בשלב התכנון והגדרת צורות שיתוף פעולה אפשריות למימוש פרויקטים נבחרים.

הסבת שטחי תעסוקה למגורים בשכונת מונטיפיורי:

- הסבת שטחי תעסוקה למגורים כשימוש חורג לתכנית המוגבל בזמן תותר בהתקיים התנאים הבאים בלבד:
- המתחם אושר במדיניות ע"י הוועדה המקומית כמתחם לשימושים מעורבים.
 - למתחם קודמה תכנית בניין עיר הכוללת את נושא המגורים אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית.
 - תכנית בניין העיר כללה רשימת מבנים הנמצאים כראויים להסבה והתואמים מדיניות קיימת (כאמור בס' 1) לאחר שנבחנה איכות המבנים וערכיהם האדריכליים.
 - המבנה והשימושים הקיימים בו עומדים בקריטריונים מחמירים בנושאי בטיחות, כיבוי אש ואיכות הסביבה.
 - במידה ויידרשו התאמות ושינויים בנושא זה, הביצוע יוטל על מבקשי הבקשה להסבה למגורים.
 - יבחן תמהיל שימושים במבנה הקיים ובסביבתו. יותרו השימושים המעורבים המותרים (לעניין שימושים מסוכנים או מסכנים).
 - לא תותר הסבת מבנה למגורים בשלמותו, ובכל מקרה לא יותרו מגורים בקומת הקרקע והיא תהיה לשימוש מסחרי/תעסוקה/ציבורי בלבד.
 - ההעדפה תהיה למקם את המגורים בקומות העליונות ביותר במבנה.
 - גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 100 מ"ר.
 - תיבחן האפשרות לאפשר כניסות נפרדות לשימושים השונים.
 - תיבחן הפניית החלונות ביחידה.
 - תידרש התחייבות הדייר שלא להתנגד לשימושי התעסוקה התואמים את הסביבה (תיבחן האפשרות לרישום הערת ע"פ תקנה 27) ויידועו כי אין בסביבתו שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים בסטנדרטים המקובלים בשכונות מגורים טיפוסיות אחרות בעיר.
 - יוגדר חיוב בשיפוץ חזיתות, שיפוץ חצר הבניין וככל הניתן הנגשת השטחים המשותפים.
 - בכל מקרה כל מבנה ייבחן לגופו ולאפשרות להסבת חלק מהשטחים בו למגורים.
 - לא תותר בניית מבנה מגורים חדש.
- בכל מקרה, היות ועיריית תל אביב – יפו רואה חשיבות בשמירה על שטחי תעסוקה ותעשייה זעירה בעיר, לא תותר הסבתם של יותר מ- 30% מהשטחים הקיימים במתחם משטחי תעסוקה למגורים.
- השימוש החורג יוגבל לתקופה של 5 שנים או עד אישורה של תכנית בניין עיר בתקופה זו.

בישיבה מספר 0021-09' מיום 23/09/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה

בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- אדר' אסף לרמן ואדר' שרון שפר מצוות מרכז הציגו את תכנית האב בפני הוועדה.
- מיטל להבי ביקשה לדעת מה היקף הזכויות והמדדים הכמותיים לשטחים הציבוריים.
- מיטל להבי יצאה מהדיון ולא השתתפה בהמשך הדיון.
- אסף זמיר ציין שהוא לא מאמין שניתן לשלב מגורים עם מוסכים.

אהרון מדואל וארנון גלעדי טענו כי יש לשמור במקום גם מוסכים כחלק מהשירותים של העיר יש לשמור את המוסכים בתוך ת"א, לא יתכן שתושבי ת"א צריכים לצאת מחוץ לת"א כדי לתקן את רכבם. זה המקום שבו ניתן למנף את הבניה לזוגות צעירים (דיור בר השגה). לכן צריך לקבוע גודל מינימלי ומכסימלי של הדירות במטרה שיבואו זוגות צעירים למקום.

הצוות העביר מספר עקרונות לבחינת האפשרות להסבת מבני תעסוקה למגורים. אלי רוזנברג בעל נכס במקום – בשכונה חסר שטח ירוק יש מקום לאחד חלקות קטנות ולבנות לגובה כדי לפתח שטחים ירוקים.

שרון שפר ענתה לטענות שהועלו – 1. צוות התכנון מאמין שיש לשמור את המוסכים בעיר ולשלב בין השימושים. 2. בכל אזור בשכונה יש תמהיל שונה של עירוב שימושים. תכ' אב של שכ' מונטיפיורי כוללת בין היתר מיסוד המגורים באזור התעסוקה בתנאים מאד מסויימים, כדי לייצור אזור שבו יש ערוב שימושים הכולל עד 30% מגורים. 3. מענה לדיור בר השגה ניתן בשפע טל. מחירי שכירות הלופטים בשכ' מונטיפיורי דומים למחירים של הצפון הישן של העיר. עירוב השימושים בחלק הדרומי לא נועד לשמש לדיור בר-השגה. בשכונה יש מספיק דירות קטנות (300 קיימות ועוד 400 בבניה). מה שצריך במקום זה סוג אחר של דיור - חללים גדולים לטובת עבודה ומגורים באותו חלל.

מה"ע הביע את עמדתו כי לופט אינו חלל של 35 מ"ר. לופט הוא חלל של תעסוקה שהוסב למגורים ומכיוון שלרוב במבנים כאלה במרכז אין אור ואוויר לא ניתן לעשות חלוקה בלופט. דורון מציע שגודל הלופט יקבע בשלב התב"ע ולכן גודל דירה של בין 70-100 מ"ר יבחן בשלב התב"ע.

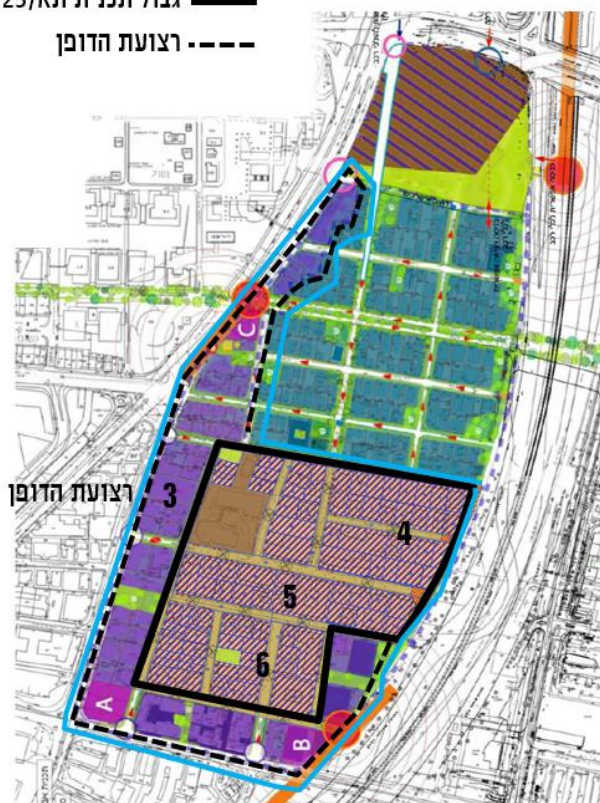
הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית האב לשכונת מונטיפיורי ואת העקרונות להסבת שימוש מתעסוקה למגורים למעט נושא גודל היחידה בחלק הדרומי. גודל יחידת המגורים בחלק הדרומי של השכונה יקבע בשלב הגשת התב"ע.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

עדכון למדיניות לשכונת מונטיפיורי

עדכון מוצע (2018)
 גבול עדכון מדיניות
 גבול תכנית תא/4125
 רצועת הדופן



תכנית אב מאושרת (2009)



תכנית המתאר תא/5000

אזור תכנון 602א' על פי נספח אזורי תכנון. החלק הפנימי של דרום (מרחוב ישראל ב"ק דרומה) שכונת מונטיפיורי מוגדר ביעוד מעורב תעסוקה ומגורים, עד 30% מגורים, גובה בניה של עד 7 קומות מלאות ורח"ק של עד 3.5.

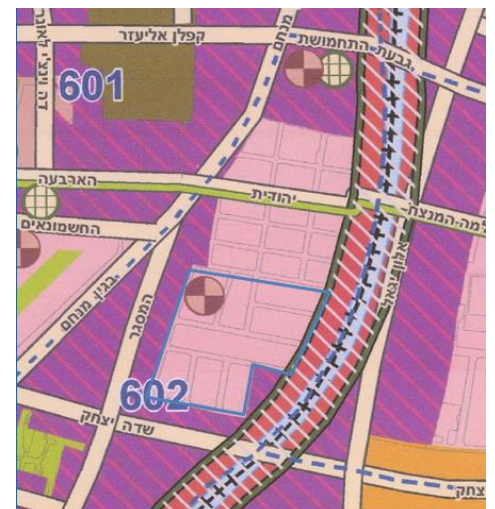
רצועת הדופן מוגדרת כאזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך למערכת הסעת המונים וכמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבה, בהתאם למסמך המדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.

חובת מסמך מדיניות

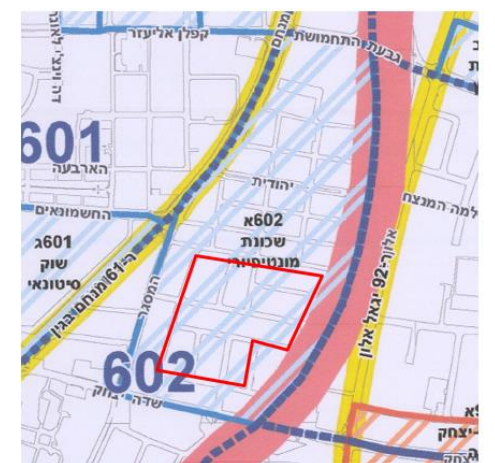
נספח עיצוב עירוני



נספח אזורי יעוד



נספח אזורי תכנון



טבלה 5.4

602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרבנות	תעודת אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני	יחידות הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
אזור תעסוקה מטרופוליני 602א'	7	3.5	ראו תנאים	ראו תנאים	במתחם מספרן לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' תצפית, בלבד. במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותר מגורים עד 30%. גובה: עד 7 קומות.
שכונת מונטיפיורי	7	3.5	ראו תנאים	ראו תנאים	באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.

תכנית בהכנה - תא/4125 מונטיפיורי דרום

תכנית באזור התעסוקה שבדרום מונטיפיורי. התכנית נערכת בהתאמה לתכנית המתאר ומוצע בה תוספת שימושי מגורים, עד 30%, בשתי קומות עליונות, הגדלת הרח"ק ל-3.5 יחד שימור שימושים קיימים ככל הניתן וקביעת הנחיות עיצוב ושימור.

עיקרי התכנית הוצגו בכנס ידוע הציבור שנערך ביולי 2018 והיא מתוכננת להיות מובאת פני הועדה המקומית לדיון להפקדה בתחילת שנת 2019.

מתחמים 4,5,6 - מסלאוויטה, הבלוק המיוחד, תושייה

מצב תכנוני מוצע:

מוצע להתייחס לשלושת המתחמים כיחידה תכנונית אחת, שבה יתקיים מרקם שכבתי של עירוב שימושים - מסחר ותעסוקה בקומות הנמוכות ומגורים בקומות העליונות. השימושים הקיימים, ובניהם שימושי מלאכה ומוסכים, יישמרו.

עקרונות התכנון והבינוי:

- הגדרת השימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שימושי בידור ופנאי. שימושי התעסוקה יכללו גם עסקים לייצור ותחזוקה כגון בתי מלאכה ומוסכים. תידרש התאמה לדרישות איכ"ס, בטיחות, כיבוי אש וכו'.
- שימושי המגורים יהיו עד 30% משטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע, בהתאם להוראות תכנית המתאר. מגורים בקומות עליונות. ע"פ המדיניות המאושרת מגורים הותרו רק במתחם תושייה ובמתחם הבלוק המיוחד בבניינים קיימים בלבד. המדיניות המוצעת מאפשרת כאמור מגורים בכל המתחם.
- שימור השפה העיצובית המקומית – מודרניזם תעשייתי - באמצעות קביעת מספר מבנים לשימור וקביעת הנחיות והוראות עיצוביות לתוספות בניה ולבניה חדשה.

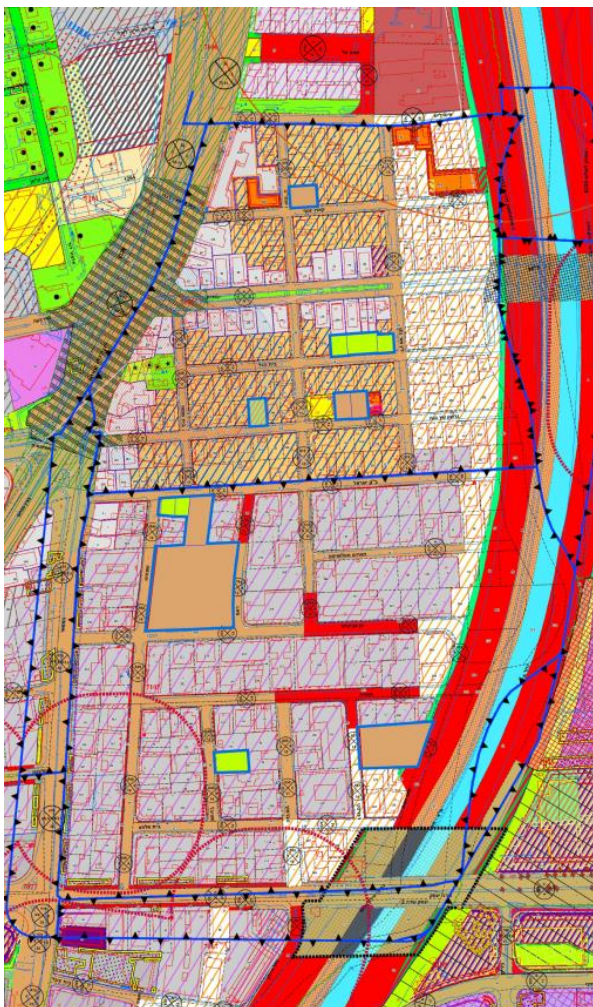
מתחם 3 – הדופן

עקרונות התכנון והבינוי:

- בדופן החיצונית הפונה לנתיבי התנועה הסואנים (בדופן הפונה לרחובות בגין, יצחק שדה והמסגר) הבינוי המוצע יהיה עד 14 קומות במקום 10 קומות כפי שמאושר במדיניות הקיימת, למעט בינוי מגדלי במקומות שנקבעו לכך במיוחד במדיניות הקיימת.
- בדופן הפנימית הפונה ללב השכונה (בדופן הפונה לרחוב שונצינו, בדופן הפונה לרחוב בית אלפא ובדופן הפונה לרחוב תושייה ולרחוב רבניצקי) הבינוי המוצע יהיה עד 7 קומות במקום 8 קומות כפי שמאושר במדיניות הקיימת, במטרה לייצר חתך רחוב סימטרי בחלק הפנימי בהתאם ל 7 הקומות במצב המוצע בתכנית תא/4125 המתייחסת לחלק הפנימי של השכונה.
- עיצוב המבנים בחזית הפונה לרחובות הפנימיים של השכונה יתייחסו לשפה העיצובית שתקבע בתכנית תא/4124 לגבי מתחמים 4,5,6

תכנית בהפקדה תא/4504 שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי

- תא/4504 שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי. התכנית קובעת את מיקומם של השטחים הפתוחים ושל מבני ציבור.

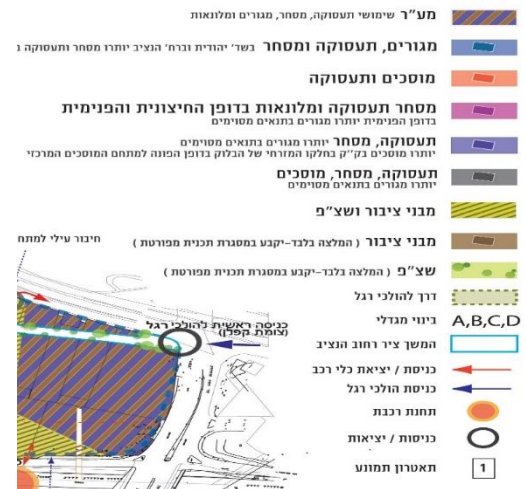


גמישות תכנונית

שינויים לא משמעותיים במדיניות, יותרו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

מקרא תכנית אב מאושרת

מקרא תכנית אב מוצעת



מקרא

גבול עדכון מדיניות
גבול תכנית תא/4125
רצועת הדופן

עדכון מוצע (2018)

תכנית אב מאושרת (2009)



טבלת השוואה מסכמת:

מדיניות מאושרת 2019	עדכון מוצע 21018
כללי	
חלוקה למתחמים	מתחמים נפרדים 4,5,6 כל אחד מהמתחמים עם הוראות שונות
	מתחם תכנון אחד הכולל את מתחמים 4,5,6. כל המתחמים עם הוראות זהות
מתחם 3 - הדופן	
גובה בניה	עד 10 קומות למעט בינוי מגדלי במקומות מוגדרים 8 קומות בדופן הפונה לשכונה
	עד 14 קומות כלפי רחובות בגין יצחק שדה והמסגר ועד 7 קומות כלפי רחובות בית אלפא, רבניצקי תושיה ושונצינו. למעט בינוי מגדלי במקומות מוגדרים (ללא שינוי)
הנחיות עיצוב	לא נקבע
	בחלק הפונה לרחובות הפנימיים בהתייחס לשפה העיצובית שתקבע בתכנית 4125
מתחם 4 - מסלאווטיה	
שימושים	ללא מגורים
	כולל מגורים עד 30% בתנאים
הנחיות עיצוב	לא נקבע
	שימור השפה העיצובית באמצעות קביעת מבנים לשימור וקביעת הוראות עיצוביות למבנים חדשים
מתחם 5 - הבלוק המיוחד	
הנחיות עיצוב	לא נקבע
	שימור השפה העיצובית באמצעות קביעת מבנים לשימור וקביעת הוראות עיצוביות
שימושים	מגורים בתנאים ורק במבנים קיימים
	מגורים עד 30% בתנאים במבנים קיימים וחדשים
מתחם 6 - תושייה	
הנחיות עיצוב	לא נקבע
	שימור השפה העיצובית באמצעות קביעת מבנים לשימור וקביעת הוראות עיצוביות למבנים חדשים
שימושים	מגורים בתנאים ורק במבנים קיימים
	מגורים עד 30% בתנאים במבנים קיימים וחדשים
שטחים ציבוריים	
מיקום	יצירת שטחים פתוחים בדמות גינות כיס בכל אחד מהבלוקים המרכיבים את המתחמים השונים. יצירת מבני ציבור בקנה מידה שכונתי. קידום תכנית להקצאת שטחי ציבור הכוללת סימון מגרשים לטובת שטחי ציבור ובכלל זה מבנים לשימור.
	מיקום מגרשים ציבוריים במסגרת תכנית מפורטת תא/4504

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את עדכון המדינות בהתאם למפורט בגוף הדברט

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

בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: מציגה את היסטוריית המדיניות לשכונת מונטיפיורי ועדכון המדיניות. המדיניות המאושרת ע"י הועדה המקומית משנת 2009 לא תואמת תכנית מתאר והעדכון הוא לצורך התאמה לתוכנית המתאר ולתכנית דרום מונטיפיורי שבהכנה. מציגה את העידכון.

מיטל להבי : מברכת על העדכון. אני במקשת להבין על מגרש תורה ומלאכה הוא לא מאוכלס היום? לגבי 14 קומות בדפנות אבל אני לא רוצה 14 + הקלות.

רבקה פרחי : המדיניות הקודמת סימנה בדופן את הנקודות לבינוי מגדלי ובניה עד 10 קומות כלפי הרחובות ההיקפיים ו-8 קומות לכיוון השכונה. המדיניות המעודכנת מאפשרת עד 14 קומות כלפי הרחובות ההיקפיים ועד 7 קומות לכיוון השכונה..

במסגרת המדיניות המאושרת, נמצא הצורך בתוספת שטחי הציבור ומכאן זה קדמנו בין היתר, את התוכנית של שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי..

אין לי פרטים לגבי ב"ס תורה ומלאכה. הנושא בטיפול מח' נכסים. יכולה לבדוק ולחזור עם תשובה למיטל להבי.

אסף הראל : ביחס לשפע טל לא ברור מה המענה.

אורלי : המגרש בשפע טל חלקו ביעוד ציבורי וחלקו ביעוד תעשייה מלאכה. רובו בבעלות עירונית שבחלקו בחכירה לבעלים פרטים להרבה שנים. בנוסף זהו מגרש שנמצא על מרכז תחבורתי גדול ביותר כולל את מסילות הרכבת וקווי המטרו. התכנית של שפע טל הציגה שינוי של חלקים מהמגרש הציבורי לסחיר. ובתמורה התחייבה לקנות שטחים בשכונת מונטיפיורי כדי לפזר שטחים ציבוריים בשכונה. אחרי קבלת ההחלטה שמגדילים את פסי הרכבת וידיעה שיש שני קווי מטרו בעצה אחת עם הועדה מהחוזית הוחלט להסתכל אחרת על התכנון של שפע טל. אנחנו עוצרים את התכנית ונתחיל תכנון מחדש. כי המגרש הזה יתן מענה לשטחים תחבורתי וגם לשטחים ציבוריים וגם לשטחי תעסוקה.

אסף הראל : האם אתם נותנים את הדעת מה יקרה בשלבים כאשר עושים מדיניות למונטיפיורי?

אורלי הראל : הקמנו צוות שינסה לזקק ביחד מה העתיד של העיר. הקצבנו שנה ותהינה לנו המלצות ושפע טל תכניס בתוכה את ההמלצות. במונטיפיורי הוא הפוך מהתפיסה בשלבים. מרכז השכונה- השכונה ההיסטורית- ישאר כשכונת מגורים.

אסף הראל : האם יש תוכן מאחורי מסמך המדיניות. מה השימוש המהותי של שכונת מונטיפיורי בניגוד לציר שלבים.

אורלי אראל : מונטיפיורי הוגדרה אי במע"ר. במע"ר מרבית השימושים זה תעסוקה

רבקה פרחי : אנחנו רוצים לחזק את האזור הזה.

מיטל להבי : הצבעים של המצב המאושר לעומת מצב מוצע לא ברורים. לא ברור היכן נעלם שטח ירוק.

רבקה פרחי : החלק הסגול זה המשך של המע"ר החלק התכלת זו השכונה ההיסטורית. זו סכמה אלו לא יעודי הקרקע, זו מדיניות זו לא תוכנית מאושרת. תוכנית מדיניות היא לא סטטוטורית. אין מאזן שטחים במדיניות הקודמת.

עמיחי מייצג בעלים : רציתי לציין שיש בעלים עם קרקע פרטית שהפקיעו להם את הקרקע ובתוכנית שהופקדה הפקיעו את השטחים שלהם ואני מבקש שתמצאו להם פתרון כעת.

דורון ספיר : אנחנו לא דנים בהתנגדויות.

החלטה :

לאשר את עדכון מסמך המדיניות ובנוסף במתחם מס' 3 – הדופן- להגביל את הבינוי עד 14 קומות כולל הקלות.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	1 - תא/מק/4862 - הדר יוסף - פרסום סעיפים 77-78
13 - 19-0001	דיון בסעיפים 77 + 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: בצפון-רח' הדר יוסף' בדרום-רח' שטרית, במזרח - שטח ירוק, במערב-רח' בני אפרים

כתובת: תל אביב, שכונת הדר יוסף, רחוב קהילת לודג' 1-29,31,33,35,37



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק	203,200,174,459 509,421-454, 489-492,665-666,	517,409,88

שטח התכנית: 50.422 דונם

מתכנן: דב קורן אדריכלים בע"מ, נחלת יצחק 28 תל אביב -יפו 67448

יזם: מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ, והועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב, קק"ל, מדינת ישראל.

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית קיימים 35 בתים משותפים בני שתי קומות מעל הקרקע, בהם 258 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד קיימת 31 מ"ר (שטח הדירות נע בין 26 מ"ר עד 78 מ"ר). הבניינים נבנו באמצע שנות ה-50 ואינם כוללים ממ"דים והגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד. בחלק מהדירות בוצעו הרחבות דיור - כולן ע"פ היתר בנייה.

מדיניות קיימת: ת. המתאר תא/5000 קבעה את המתחם להתחדשות עירונית. רח"ק עד 5 (4 עבור אזור יעוד + 1 עבור התחדשות עירונית), עד 15 קומות (עם בניה חריגה נקודתית לסביבתה).

רקע לתכנית:

בתאריך 6.10.2014 התקיים דיון מקדמי (שאינו דיון להפקדה) בוועדה המקומית בתכנית שבנדון. החלטת הוועדה - הועדה מקבלת את עמדת הצוות המקצועי, כאשר יחס ההמרה לא יעבור יעבור את 2.6. שטחי ציבור בתחום התכנית יקבעו ע"י היחידה האסטרטגית בעירייה, ויש להגיש חו"ד כלכלית בהתאם לפרוגרמה שנקבעה. בין התנאים העקרוניים הנוספים שדרשה הוועדה:

- בינוי פינוי בינוי: תומלץ בנייה במסגרת בינוי - פינוי - בינוי
- הפרשות שטחי ציבור נדרשים. שצ"פ/שפ"פ - חיזוק הקשר בין שצ"פ בני אפרים והשצ"פ הפנימי.
- שטח יח"ד: שטח מוצע ליחידות דיור המקוריות הקיימות בהיתר יקבע בהתאם למותר בתב"ע 2204 המאושרת ובתוספת ממ"ד. (87 מ"ר פלדלת).
- מספר קומות: מזרח לרחוב קהילת לודג' עד 8 קומות וממערב לרחוב עד 25 קומות.
- זכויות בניה: עד רח"ק 5 המקסימלי בתכנית המתאר.
- תמהיל: שטח ממוצע למתחם כ 90 מ"ר (עיקרי + שרות).
- עד 75 מ"ר - 40%; 90 מ"ר - 40%; גדולות מ 105 מ"ר - 20%
- חזית מסחרית: תשולב במבנים בחזית רחוב הדר יוסף.
- דרכים: רוחב זכות הדרך המוצעת לא תקטן מ 22 מ' בשילוב מדרכות רחבות ושביל אופניים.
- בדיקה כלכלית: תנאי לדיון בוועדה המקומית להמלצת הפקדה לוועדה המחוזית יהיה אישור לבדיקה הכלכלית שתוגש לאגף הכנסות מבניה ופיתוח ומחלקת תכנון צפון.
- סקר עצים הכולל את השצ"פ ברחוב בני אפרים. וסקר איכות סביבה הצללה וניקוז מי נגר.

במשך זמן זה (משנת 2014) מתקיימים דיונים תכנוניים כדי לגבש תכנית מוסכמת לאור החלטת הדיון המקדמי.

התאומים לחלופה הסופית לקראת סיום, והצפי לדיון בוועדה המקומית הוא לקראת קיץ 2019, לאחר עריכת הליך התייעצות עם הציבור שהמתווה לו יוצג לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור. נכון לאוגוסט 2018 היו 40% מהבעלים חתומים על חוזים/הסכמות. בפורום מה"ע (5.8.2018) הוחלט להמליץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית, זאת עקב חשיבות מרכיבים בתכנית כגון הסדרה ותוספת שטחי ציבור, הרחבת רחוב קהילת לודג' ופתיחת כניסה/יציאה נוספת לשכונה.

השינוי המוצע:

לאור קידום תכנית פינוי בינוי להתחדשות מתחם קהילת לודג' 1-37 בדיון מקדים בוועדה המקומית ובפורום מה"ע, ובכדי שלא ייקבעו תנאים בלתי הפיכים בשטח, מוצע להכריז על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ולקבוע לפי סעיף 78 לחוק תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג עד לאישורה של התכנית כדלקמן:

א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במתחם הנ"ל. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לעקרונות התכנון החדש כפי שיוצגו במסמכי התכנית.

ב. תיקי מידע שהוצאו לפני פרסום זה, יהיו בתוקף אך תוקפם לא יוארך.

זמן ביצוע: מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

בישיבתה מספר 19-0001' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ראובן לדיאנסקי לא משתתף בדיון

מהנדס העיר לא משתתף בדיון ולריסה קאופמן מ"מ

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: מציג את המתחם בו מבוקש פרסום 77.78.
ליאור שפירא: ההדמיה לא דומה לאזור בכלל.

אורלי : מדובר בהחלטה על 78. זוהי שכונה שהוגדרה על פי תוכנית המתאר להתחדשות עירונית. תמיר קהילה : בתוכנית המתאר השטח בפנים האגס אמור להישאר עד 4 קומות, מסביב לאגס ובמתחמים קיצים ומינץ עד 8 קומות (אפשר עד כ-10 עם הקלות) ולאורך בני אפרים עד 15 קומות, כאשר עם התמריצים של ההתחדשות עירונית ניתן להגיע עד ל-25 קומות.

מיטל להבי : מדובר בשטח של 50 דונם עם רח"ק של 5.

אורלי אראל : שטח התוכנית 50 דונם אבל זכויות הבניה נגזרות לא מהשטחים הציבוריים. שטח התוכנית כולל כבישים, שצ"פ, שטחים ציבוריים. זכויות הבניה נגזרות רק מהשטחים הסחירים בתוכנית.

מיטל להבי : רח"ק 5 אתם שמים על מגרשים ציבוריים?

אורלי אראל : לא, זכויות במגרשים ציבוריים מקבלים מתוכנית צ'.

מיטל להבי : אז זה הם יקבלו יותר מרח"ק 5. מה השטחים הסחירים?

תמיר קהילה : 47% שהם בערך 24 דונם. הרח"ק אינו 5 אלא עד 5 ומכפילים במה שקובעת הועדה, אין לנו עדין את טבלה 5 כי עוד לא נערכו מסמכים לתכנית.

מיטל להבי : לא נתקלתי במישהו שיש לו רח"ק 5 ויגיע עם רח"ק 4.

אורלי אראל : תוכנית המתאר סימנה אזורים מאוד מוגדרים כאזורים של התחדשות עירונית.

מיטל להבי : זה המקטע היחיד של הדר יוסף של התחדשות עירונית.

אורלי אראל : אני לא יכולה להגיד לך כל עוד אין תוכנית.

מיטל להבי : אני רוצה לדעת מה הנגיעות כאן כי אני לא רוצה לראות את שכ' הדר יוסף מצופפת בצורה בלתי רגילה.

דורון ספיר : יש לך את תוכנית המתאר שעונה בדיוק על השאלה הזו.

תמיר קהילה : אם יש הסכמה כי ראוי שמבנים אלו עם דירות של 30 מ"ר יעברו התחדשות, אז לא משנה מי היזם של התכנית, גם אם העירייה תקדם תכנית, ולא משנה כרגע החלטה על התמורות – חייבים לעצור היתרים שינפחו ויסקלו את ההתחדשות.

אסף הראל : אני רואה שכל הזמן מוסיפים קומות. עשינו תוכנית מתאר ושם מקבלים 15 קומות האם אנחנו לא פוגעים בזה שאנחנו מוסיפים עוד קומות.

אורלי אראל : תוכנית המתאר קבעה בגלל שזהו אזור של התחדשות עירונית אפשר להעלות עד 25 קומות במתחם הזה.

תמיר קהילה : אלו אזורים מסוימים שהוגדרו בתוכנית המתאר עם בניה חריגה נקודתית לסביבתה.

אסף הראל : נעשה דוח כלכלי ?

אורלי אראל : לאחר דיונים עם היזם הגענו לפשרה שנקבל את המלצת הועדה המקומית שתקבע את היקפי הבניה והתמורה. היה דיונים עם היזם שהצליח לשכנע את הועדה. ועכשיו אתם סותרים את החלטת קודמכם.

מיטל להבי : מה התמורות?

תמיר קהילה : מה שנקבע בתוכניות מאושרות שהם יכולים לבנות עד 75 מ"ר, ובהחלטת הדיון המקדים הוסיפו להם 12 מ"ר שהם יחד 87 מ"ר.

אורלי אראל : התוכנית תואמת תוכנית המתאר, אך גם לדעתנו התמורות גבוהות מידי.

הראל אברהם אוזן : אתם מאשרים תנאים מגבילים שבעצם לא תותר תוספת בניה ולא תותר בניה חדשה. התוכנית היתה לפני 4 שנים והועדה נתנה אישור לקידום התוכנית וחלפו 4 שנים. מבחינת הסכמות יש עדין את אותן הסכמות. אם הועדה תכנס כשותפה לתוכנית יכול להיות שלועדה יש אמירה אחרת לגבי היקפים. נתנו 4 שנים ונאמר שהיזם יקדם את התוכנית אבל הוא לא מצליח לקדמה ולכן אם הועדה תכנס כשותפה אולי צריך להסתכל אחרת.

ליאור שפירא : אתם מבקשים ל-3 שנים את ה-77 78 אולי נגביל לשנה וחצי.

אורלי אראל : בכל מקרה הועדה צריכה להיכנס כשותפה כמגישת התוכנית כי חלק מהקרקע כולל שטחים ציבוריים.

החלטה :

לאשר לפרסם על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ולקבוע לפי סעיף 78 לחוק תנאים להוצאת היתרי בניה עד לאישורה של התכנית כמפורט להלן :

א. לא יוצא היתר בניה לתוספת בניה ולבניה חדשה.

ב. תיקי מידע שהוצאו לפני פרסום התנאים המגבילים יהיו בתוקף אך תוקפם לא יוארך.

זמן ביצוע : המגבלות לפי סעיף 78 יהיו בתוקף לשנה וחצי.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק

נגד : אסף הראל

נמנע : מיטל להבי

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופיר יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	התנגדות מה"ע לתכנית רש/1/800 דרום גלילות
14 - 19-0001	דיווח התנגדות מהנדס העיר ועיריית תל אביב יפו לתכנית רש/1/800

להלן ההתנגדות:

לכבוד-

הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז ת"א

הנדון: התנגדות עיריית תל אביב - יפו ומהנדס העיר לתכנית דרום גלילות רש/1/800

התנגדות זו מוגשת בשם עיריית תל אביב-יפו ומהנדס העיר כנגד תכנית דרום גלילות ברמת השרון רש/1/800 – (553-0243857).

התכנית בתמצית

התכנית שלפנינו מפרטת ברמת תכנית מתאר מקומית את תכנית המתאר רש/800 אשר מהווה חלק מרובע עירוני דרום גלילות הכולל גם את תכנית תא/2812 בתחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו, הגובלת בתכנית זו מדרום. בשתי התכניות המתאריות המאושרות נקבע כי יערכו על פיהן תכניות מתאר מקומיות אשר יגדירו את מיקומם של יח"ד ושימושי הקרקע. זכויות הבנייה בתחום תכנית זו: 9,800 יח"ד, 700,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר ועד 473,000 לשטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור. התכנית קובעת הוראות מפורטות למרכז תחבורה משולב, הפארק המרכזי, חיבורים המשכיים לרצועת הנופש ממזרח (רש/1/763) ולצפון מערב תל אביב ממערב (תא/3700) ומערך השלד העיקרי של הדרכים הפנימיות והתשתיות. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמי תכנון הכוללות שלביות, התניות תחבורתיות, הנחיות בינוי ופיתוח והוראות לאיחוד וחלוקה וטבלת הקצאות.

1. הצגת תכנון מפורט בתחום תכנית תא/2812 שבתל אביב-יפו

- בחלק מנספחי התכנית המופקדת מוצג תכנון מפורט בתחום תכנית המתאר תא/2812. תכנון זה מוצג כרקע מחוץ לקו הכחול ככל הנראה כדי להציג אפשרות להתחברות עתידית, אך הוא אינו מתואם ואינו מאושר ועשוי להשתנות בתכנית מפורטת שתוכן ע"י עיריית תל אביב-יפו.
- יש להסירו, על מנת שלא תיווצר מראית עין כאילו התכנון הזה מתואם ומאושר.

2. תיעול דרך תל אביב-יפו

- בנספח הניקוז לתכנית מסומן מובל תת קרקעי אל הים לגלישת עודפים מערבה דרך תכנית תא/3700.
- ממערב לתכנית המופקדת, הופקדו 5 התכניות המפורטות תא/1-3700/5 להקמת כ-13 אלף יח"ד, 215,000 מ"ר למסחר ותעסוקה ופארק חופי בשטח 400 דונם ובמסגרתם עומדים לבצע תשתיות. כעת מתבצעת ע"י רמ"י בחינה הכוללת את שטחי צפון מערב המחוז לאפשרות להגדיל את כמות מי הנגר דרך תל אביב, מעבר למה שתואם ונדרש בעבר. היות וטרם הושלמו מסקנות הבחינה, נתייחס להן בעת הדיון בהתנגדויות לתכנית זו.
- יש לרשום בהוראות התכנית כי תנאי למימושה בפועל יהיה יישום פתרון במעלה (ז"א בתחום רש/1/800) להבטחת צמצום, ויסות והשהיית הזרמת הנגר ומתן פתרון מחוץ לגבולות תל אביב-יפו או בצורה מאוזנת עם שאר הרשויות. כל פתרון דרך תל אביב-יפו מחייב תאום אתה.

3. קידוחי ניסיון לבאר מים

- תאגיד 'מי אביבים' מצטרף להתנגדות זו עקב אי סימון קידוחי ניסיון ומיקום מוצע להקמת באר מים "גליל" בתכנית המופקדת ובנספחיה.
- יש לסמן הקידוח ושמירה על אזורי מגן ברדיוס הקידוח כמפורט בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה-1995.
- להלן נתוני הקידוח המתוכנן והרדיוסים המחושבים בהתאם לתקנה:

עומק מפלס סטטי (מטר)	תחתית הקידוח (מטר)	עומק טבול מחושב	ספיקה (מק"ש)	רדיוס מגן א' (מטר)	רדיוס מגן ב' מחושב (מטר)	רדיוס מגן ג' מחושב (מטר)

123	62	10	200	132	155	23
-----	----	----	-----	-----	-----	----

אנו מבקשים להיות מזומנים לדיון בהתנגדויות ושומרים את הזכות להעלות טענות נוספות ולהציג סימוכין לטענות שהועלו בכתב התנגדות זה.

בברכה,

אדר' עודד גבולי
מהנדס העיר

בישיבתה מספר 19-0001 ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלויאל: מציג את סעיפי ההתנגדות
ליאור שפירא: מדיניות העיריה היתה שלא מגישים התנגדויות נגד רשויות אחרות. אם אנחנו מגישים לתוכנית זו אני מבקש שתוגש התנגדות נגד כביש הנופש.
מאיר אלויאל: כן הוגשה התנגדות, וכאן ההתנגדות היא מקצועית טכנית.

החלטה:

נרשמה הודעת מהנדס העיר על הגשת ההתנגדות.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא