

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

**פרוטוקול מספר 13-0016
ח' באלול, תשע"ג 14/08/2013 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אסף זמיר ארנון גלעדי מאיר מוזס שמואל מזרחי ערן לב שמואל גפן הרב שלמה זעפראני אהרון מדואל	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן לראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' לירון רותם, עו"ד אורלי אראל אילן רוזנבלום, עו"ד דנה שיחור אלה דוידוף רות אוז	מהנדס העיר סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר ע. מ"מ ראש העירייה מנהל תחום בכיר שומה והשבחה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	דן להט כרמלה עוזרי	חבר מועצה חברת מועצה
משקיפים	עיואלדין דאהר יעל זילברשטיין	נציג הועדה המחוזית החברה להגנת הטבע

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



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

**פרוטוקול מספר 13-0016
ח' באלול, תשע"ג 14/08/2013 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	גוש 8991 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	חלקה 7 וח"ח 5 בגוש 9017 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5	2363(6)ציהתל"י 44-46 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	8	מעונות מתחם ברושים דיון בהתנגדויות
5.	22	בקשה לאיחוד חלקות 186, 187 בגוש 7085 רח' ברדיצ'בסקי 3-5 ת"א דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות
6.	26	מתחם הגדנע-חלמיש דיון נוסף לחידוש הפקדה (2)
7.	34	פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת דיון בהפקדה
8.	41	עזרא דרום - צפון פארק דרום דיון נוסף
9.	50	התחדשות עירונית שדרות ירושלים-קהילת קנדה דיון בהפקדה
10.	56	מערב לבנדה דיון בהפקדה (2) וצירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית

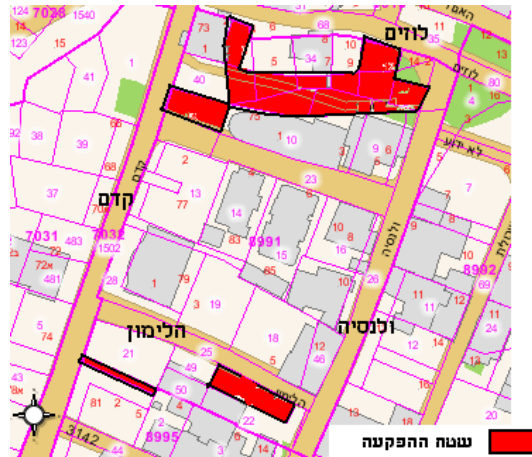
בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	גוש 8991
1 - 0016-13ב'	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – שכונת עג'מי, יפו



מיקום:

מצפון רח' לזים ממזרח רח' ולנסיה ממערב רחוב קדם.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח הבנוי בפועל
8991	2	רשפ"ת	73.00	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	3	רשפ"ת	68.00	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	4	רשפ"ת	34	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	5	רשפ"ת	40	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	6	רשפ"ת	75	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	8	חלמיש	64	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	11	רשפ"ת	100	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	12	רשפ"ת	126.00	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	32	רשפ"ת	89	78	שצ"פ	פנוי
8991	36	רשפ"ת	84	65	דרך מאושרת	פנוי
8991	38	רשפ"ת	30	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	39	רשפ"ת	105	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי
8991	45	רשפ"ת	46	בשלמות	שצ"פ + דרך מאושרת	פנוי
8991	48	לא הוסדר	161	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ושצ"פ עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון התשס"ב

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.

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלקות וחלק מחלקות 2-6,8,11,12,32,36,38,39,45,48 בגוש 8991 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.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י הלל הלמן)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

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

בישיבתה מספר 10016-13ב' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
דורון ספיר: דרך מאושרת ע"פ תבע ושטח ציבורי פתוח.

הועדה מחליטה:
לאשר את ההפקעות המבוקשות כמפורט בדברט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אסף זמיר ושלמה זעפראני.

בישיבתה מספר 13-0016 ב' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את ההפקעות כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אסף זמיר ושלמה זעפראני.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	תא/תעא/2563(6) - 2363(6) ציהתל"י 44-46
3 - 0016-13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

ממערב : רח' 3899

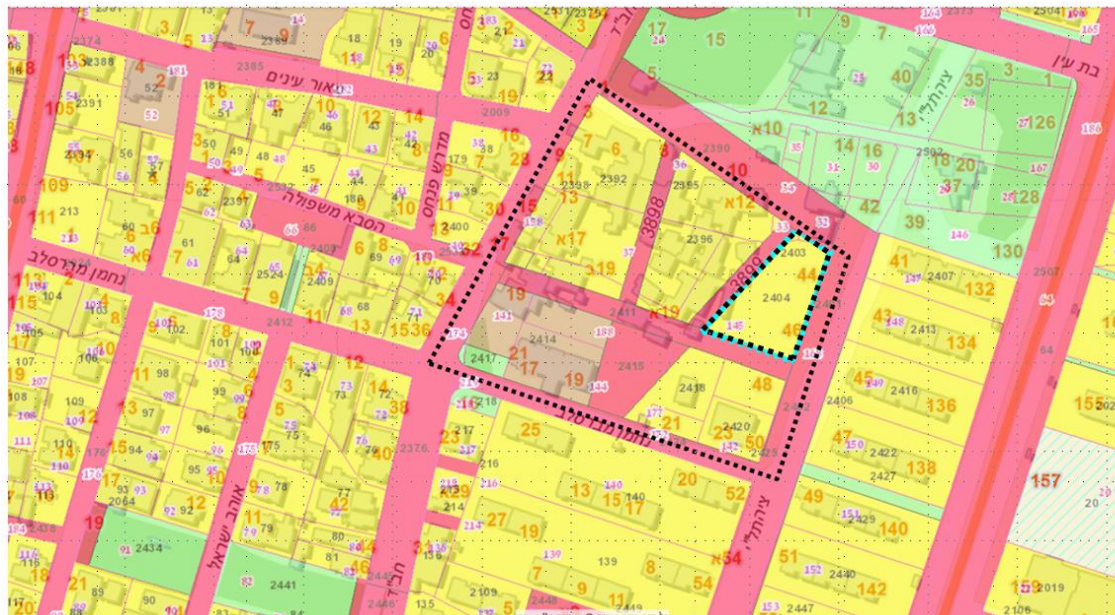
מצפון : רח' 3902

מזרח : רח' ציהתל"י

מדרום : רח' 3900

כתובת:

רח' ציהתל"י 44-46



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074	מוסדר	חלק		173,145,32

שטח התכנית : 1.682 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים

יזם: אהוד יצחקי

בעלות: ממ"י

מצב השטח בפועל:

חלקות 32 ו-173 פנויות. בקצה הדרום מערבי של חלקה 145 ישנם חלקי מבנים. מגרש זה שווק לאחרונה לבנייה ע"י ממ"י לבניית 30 יח"ד.

רקע:

התוכנית הראשית המאושרת חלה בין הרחובות ד"ר ארליך בצפון שדרות ירושלים במזרח, רח' שבטי ישראל במערב ושדרות הבעש"ט בדרום וכוללת בין היתר את מבני השיכון לאורך שדרות ירושלים, מחלקת את המגרשים ומאפשרת הקמה של כ-900 יח"ד חדשות. מגרש זה כלול בתחום אזור תשריט בינוי ופיתוח והוראות התכנית מדגישות את חשיבותו העירונית כפי שיוסבר בהמשך.

מצב תכנוני קיים :

תכנית מפורטת 2563 אשר קובעת זכויות בניה לשטח עיקרי בסך 125% משטח המגרש, גובה הבניין 10.5 מ' וצפיפות של 110 מ"ר ממוצע לדירה.
 תב"ע ג' אשר קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג.
 תב"ע ע'1 אשר קובעת הוראות לבניית מרתפים.
 יעוד קיים : אזור מגורים ג' .
 שטח התכנון : כ 1.682 דונם

מצב תכנוני מוצע :

היזמים מעוניינים לצמצם את תחום התוכנית למגרשם בלבד כפי שמתאפשר בסעיף 4.1.2 לתב"ע 2563 לעיל ולהקים פרויקט מגורים המיועד להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון.

על פי התוכנית הראשית האזור סומן לצורך הכנת תוכנית בינוי ועיצוב משום שהינו בעל "משמעות עירונית ועדיפות מיוחדת, לכן יוכן תשריט בינוי ופיתוח אשר הוראותיו יבטיחו את השתלבותם של המבנים במרחב העירוני הקיים סביבם, ואת עיצובם כמתבקש ממיקומם המיוחד ותוכנם האורבני. " ובהתאם לא ינתנו היתרי בניה באזורים אלו עד להכנת תשריט כאמור.
 עם זאת הועדה רשאית לצמצם את תחום התוכנית בתנאים הבאים :

- א. הועדה המקומית שוכנעה כי אין בעריכת תשריט בינוי ופיתוח מצמצם משום פגיעה בראיה הכוללת ובאופי הבנוי בסביבה.
- ב. גבולות התשריט יוגדרו בד"כ ע"י דרכים, יעודי קרקע אחרים, ובהתחשב בבעלויות הקרקע.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה למגורים	עיקרי	125%
	שרות	30% מעל מפלס הכניסה + 160% מתחת למפלס הכניסה
גובה	קומות	ל"ר
	מטר	10.5
מרפסות	ל"ר	
קווי בניין	קדמי - 2.00 מ' צידי - 2.40 מ' אחורי - 4.00 מ'	ללא שינוי
צפיפות	ממוצע 110 מ"ר לדירה	ללא שינוי
מקומות חניה	ל"ר	ל"ר

זמן ביצוע :

אם תוך 3 שנים מיום מתן החלטת הועדה לפיצול המגרש ולאישור תוכנית העיצוב, לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד צוות :

הנושא מובא להחלטת הועדה.
 המגרש כלול בתחום תשריט בינוי של פרדס דאלק, אזור זה לא קודם עד כה והמגרש שבנדון שווק, לאור העובדה כי קיימת סטגנציה בניה באזור זה מומלץ לאפשר פיצול התשריט כך שתתאפשר הגדלת מלאי יח"ד האזור לרכישה ולהשכרה. תנאי לאישור תוכנית העיצוב התחייבות היזם להשכרת הדירות לפי חוק עידוד השקעות הון.
 באם החלטת הועדה תהיה חיובית לעניין צימצום תשריט הבינוי יובא עיצוב המבנים לאישור הועדה הבאה.

בישיבתה מספר 13-0016 מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' שלומית זונינשטיין: מדובר במתחם פרדס דאלק מסומן בתכנית 2563 כמתחם לעריכת תשריט בינוי ועיצוב. היזמים מעוניינים לפצל את המגרש, ולערוך את המגרש שלהם לתוכנית בינוי ועיצוב.

שמואל גפן: מה קורה עם עיצוב של כל השטח.

שלומית: מכיוון שלא התקדם שום תכנון באזור היזמים מבקשים לקדם תוכנית בינוי ועיצוב עבור החלקה שלהם בלבד

דורון ספיר: יש פה תבע בתוקף שאתה גוזר ממנה חלק לקדם עיצוב ובינוי. זוהי יכולה להיות סנונית ראשונה לצאת לדרך ולהתחיל לבנות. שיש לזה תוכנית מאושרת. אתה יכול להורות שתוכניות העיצוב הבאות יצטרכו להתאים את עצמם לעקרונות תוכנית העיצוב הראשונה.

אהוד יצחקי-זם: אנחנו מעוניינים לעשות פרויקט להשכרה לדיור בר השגה, קודם כל מהסיבה שכל האזור קרוב למכללת יפו וכמו כן מהסיבה שישנה דרישה לדירות קטנות. חשבנו לקבל צפיפות יותר גדולה בכדי שנוכל לבנות יחידות בנות 60 מ' שיהיו דירות יותר קטנות לזוגות צעירים. היינו מוכנים להתחייב שאם יאשרו לנו דירות קטנות בלי הגדלת כמות הבניה נהיה מוכנים להתחייב שהפרויקט כולו יהיה ל-10 שנים דירות להשכרה. אך לא קבלו את הרעיון לעשות כפי שהסברתי ולכן אנחנו נעשה פרויקט להשכרה בהתאם לפי חוק לעדוד להשקעות הון ובהתאם למה שיש לנו בנמצא.

אדר' אירית אסייג: הדיון היה לענין אישור הפיצול, במידה ויאושר הפיצול אז נביא תכנית העיצוב.

שלומית: תוכנית העיצוב תבוא לדיון רק באם תכנית הפיצול תאושר.

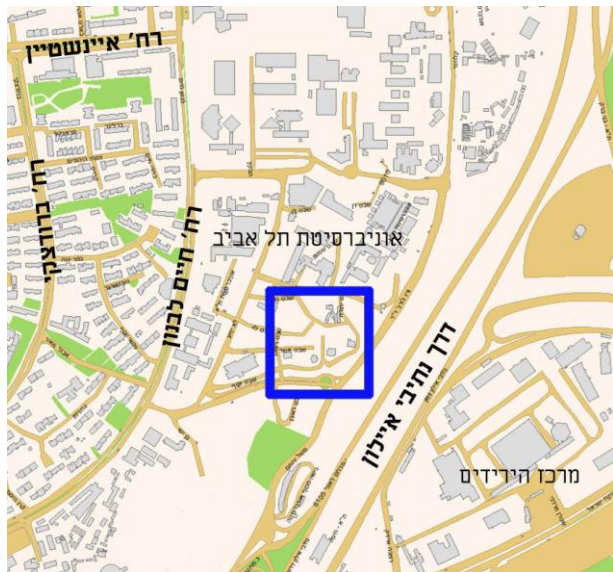
הועדה מחליטה:

לאשר את הפיצול.

תוכנית עיצוב תובא לאישור הועדה ותקבע עקרונות גם לשארית המתחם.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אסף זמיר, שלמה זעפראני וערן לב.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	תא/מק/4030 - מעונות מתחם ברושים
4 - 13-0016	דיון בהתנגדויות



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
תכנית בסמכות ועדה מקומית

מיקום:
רח' ג'ורג וויז מדורס פינת ג'ורג' וויז.

כתובת:
מתחם אוניברסיטת תל אביב

גוש/חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6647	מוסדר	חלק מהגוש	5-8,60	9,19,22,47,49,50
6650	מוסדר	חלק מהגוש	1,197,160,109,57-61,71,222,48-50,53,199-218,237-242,230-236	3,70,78
6651	מוסדר	חלק מהגוש	182,150,54-56,64-65,219-198,196,195,228,224,223,221,68-51-52,45-47,229,72-73,70	

שטח: כ- 22 דונם

מתכנן: ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר - אדריכלים

יזם: אוניברסיטת ת"א לבנון חיים 50 תל אביב - יפו

בעלים: עיריית תל אביב-יפו (חוכרים- אוניברסיטת תל אביב)

פרטים: **מצב השטח בפועל:**
מבנים קיימים, בני קומה אחת

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה : תא 2642
יעוד קיים : בניני ציבור
שטח התכנון : כ- 22 דונם
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) : בהתאם לתכנית 2642, למעונות סטודנטים: 48,000 מ"ר עיקרי, 15,000 מ"ר שטחי שרות. גובה 8 ק'.

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרות התכנון : שינוי מספר הקומות המותר בתחום הקו הכחול מ 8 ק' ל 15 ק' בנוסף לקומת קרקע, ללא תוספת זכויות- לבנינים המסומנים בנספח הבינוי.
הגדלת השטח המכסימלי למקבץ לשרותים נלווים מ- 1300 מ"ר ל- 3,500 מ"ר למקבץ (שטח כולל עיקרי ושירות) בתחום הקו הכחול.
פירוט יעדים/שימושים : ללא שינוי מהתכנית התקפה .

סה"כ יח"ד : כ- 1500.

עקרונות ודברי הסבר נוספים : בתחום התכנית מתוכננים מבני מעונות סטודנטים על פי הזכויות המותרות בתכנית 2642, בכדי שניתן יהיה לנצל בצורה מיטבית ומירבית שטח יקר ערך זה, ולמצות את זכויות הבניה זאת על מנת ולהגיע למספר מכסימלי של דירות לסטודנטים ללא פגיעה באיכויות וגודל השטחים הפתוחים במתחם מבוקש להגביה את המבנים המסומנים בנספח הבינוי ל-15 קומות.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
		סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ע"פ תב"ע מאושרת 2642	מ"ר
		זכויות בניה לקומה
-"-	-"-	מ"ר
עד 15 לא כולל קומת קרקע	עד 8	קומות
		גובה
ללא שינוי	ע"פ תב"ע 2642	תכסית

אישור משרד הבטחון למסמכי התכנית בשלבים המפורטים להלן יהווה תנאי לשלבים הבאים :

1. טרם פרסומם להתנגדויות
2. טרם אישורם ופרסומם למתן תוקף.

התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י אישור מהנדס העיר מיום 2.2.12.

התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י אישור היוע"ש מיום 2.2.12.

חוו"ד צוות :

1. ניתן ל להוסיף קומות ולהגביה את המבנים, כמבוקש, בתאום עם משהב"ט.
2. ניתן להגדיל את שטח המקבץ לשרותים נלווים עבור מוקד סטודנטיאלי עד 3,500 מ"ר.
3. אישור משרד הביטחון יהווה תנאי למתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0004-12' מיום 22/02/2012 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אדרי' אילן לקנר הציג את התכנית. מיטל להבי : התכנית הראשית, מיעדת 48,000 מ"ר שטח עיקרי עבור מעונות סטודנטים 15,000 מ"ר שטחי שירות לשירותים נלווים. מבקשת לראות את כל הפריסה של 48 אלף מ"ר למעונות בתחום הקמפוס. מיטל מבררת אם יש גן ילדים בתכנית, ומה סטטוס גן הילדים - שטח ציבורי כלל עירוני או גן פרטי שההרשמה לגן תעשה ע"י האוניברסיטה? שמואל גפן : מעלה את נושא החניה, לדעתו, אסור לאשר את התכ' ללא חניה. לדבריו, קיים מחסור בחניה בסביבה. אילן לקנר : התב"ע הראשית מאפשרת תכנון ע"פ מתחמים, לא נדרש מתן מענה לגבי ניצול כל הזכויות המותרות בתכנית, לאוניברסיטה אין תכנון למיקום וניצול שטחים עבור מעונות מעבר למבוקש היום. מתוכנן במתחם מעון ילדים, נושא אופן הרישום יש לברר מול מוסדות האוניברסיטה. לגבי החניה- החניה הנדרשת עבור המעונות היא 1200 חניות, בסביבה קיימים 1,700 מקומות חניה. עו"ד דורון ספיר – מדובר בתכ' העברת זכויות ממקום למקום בסמכות מקומית, אין פה תוספת של מטר אחד. מיטל להבי מבקשת לראות את התכ' הראשית. אדרי' עודד גבולי – אין שום סיבה לא להגביה את הבינוי, הבינוי מצויין וזה עובד נהדר עם האוניברסיטה. אהרון מדואל : יש להציג חלופות עיצוב נוספות לחזיתות האטומות בגלל דרישות משרד הבטחון.

ארנון גלעדי מציע לאשר את התכנית אבל לעשות חידוש כלכלי עדכני לענין ההסכמים עם האוניברסיטה לגבי זכויות למעונות ומלגות.
שמואל גפן – מה עם התנאי שהאוניברסיטה התחייבה ולא קיימה של הגדלת קרן מלגות?
מיטל להבי מבקשת שמעון יום יהיה לרווחת תושבי השכ' ולא רק לאוניברסיטה. במסגרת תכ' המתאר דובר על חיבור רח' איינשטיין ויצירת ציר ירוקן המשכי מהאוניברסיטה לרח' איינשטיין. מציע את שהציר הירוק של אוני' יקודם ע"י העירייה בנפרד.
אהרון מבקש להציג חלופות עיצוב לקירות הדרומיים תוך 3 חודשים בועדה.

הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – דורון, ארנון, אלון, אהרון, זעפראני, מיטל ומזרחי, 1 נגד – גפן, 1 נימנע – מוזס) הוחלט לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. הצגת חלופות עיצוב בועדה לקירות הדרומיים תוך 3 חודשים ובתיאום עם מה"ע.
 2. תנאי להיתר בניה אישור תכ' עיצוב חדשה המציגה את שינוי הגובה ואת החזיתות הדרומיות.
 3. רישום לגן הילדים ייבדק ע"י הגורמים העירוניים.
 4. שכר המעונות ייבדק ע"י ארנון גלעדי ושמואל גפן ומסקנותיהם ידווחו לוועדה.
 5. ניתן להוסיף קומות ולהגביה את המבנים, כמבוקש, בתאום עם משהב"ט.
 6. ניתן להגדיל את שטח המקבץ לשרותים נלווים עבור מוקד סטודנטיאלי עד 3,500 מ"ר.
 7. אישור משרד הביטחון יהווה תנאי למתן תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, אלון סולר, אהרון מדואל, שלמה זעפראני, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, שמואל גפן ומאיר מוזס.

חזיתות המבנים הפונים לכיוון דרום הינן חזיתות ללא חלונות בגלל דרישות משרד הבטחון.
האדריכל, התבקש להציג חלופות עיצוב לחזיתות אלו.
בבחינה מפורטת של החזיתות וההדמיות, ובתאום עם אדריכל העיר ומהנדס העיר, הוחלט כי לא נדרשת התערבות נוספת בעיצוב החזיתות- מדובר בחזיתות צרות, האופייניות למבנים רבים בתל-אביב.

בישיבתה מספר 12-0019-ב' מיום 01/08/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: נושא החזית הפונה לכיוון דרום, לכיוון משרד הבטחון, חזית ללא חלונות ולכן ביקשנו לראות את החזית.

אורית ברנדר: דיווח לוועדה על מתחם ברושים לעניין החזיתות הדרומיות. הועדה ביקשה לבדוק את החזיתות הדרומיות מאחר ונטען שיש צורך לשנותם. החזיתות נבדקו עם אדריכל העיר ומהנדס העיר ונמצא כי ולא נדרש שינוי בהם. מציגה את החזיתות לכיוון דרום מציגה את המבט לכיוון נתיבי אילון. אילן לקנר: בתב"ע יש תנאי לקבל אישור של משרד הבטחון הם לא אישרו פתחים לכיוון המבנים שלהם. פאר ויסנר: אפשר לייצר חזית ירוקה לבנות על זה סוג של צמחיה.

אורית ברנדר: השטח קטן וצר וזה לא נראה טוב.
ויסנר פאר: של מי השטח, אוניברסיטה? עיריית תל אביב? אני מבקש לעשות חזיתות ירוקות.
אילן לקנר: בדקנו כמה חלופות לחזיתות הללו, החזיתות הירוקות לא נראות טוב וגם דורשות הרבה טיפול. מבחינת משרד הבטחון זו בעיה כי מסתובבים הרבה אנשים והם לא מאשרים.
אילן לקנר: בדקנו כמה חזיתות, דורש הרבה טיפול ודורש גם אישור של משרד הבטחון. מבחינת צמחיה זה לא עובד. החזית לא רחבה 12 מטר מציג את החזיתות במצגת.
ארנון גלעדי: עוד לא סיכמנו את סעיף 4 בהחלטת הועדה ולא קבלנו את התשובות.

דורון ספיר: אני קבלתי.
אילן לקנר: גם בנושא שכ"ד נציגי האוניברסיטה יניחו את דעתכם. התוכנית אושרה להפקדה, נתבקשנו להביא את החזיתות ונמלא את שאר הנושאים.
עודד גבולי: על איזה היתרי בניה חתמתי.

אילן לייזר: עד 11 קומות ע"פ התב"ע שבתוקף. בתב"ע הנוכחית, בקשנו תוספת קומות. בתכנית שכללה עד 11 קומות, לא היתה בעיה עם העיצוב והתכנון.
פאר ויסנר: באחריות של מי הוא נושא התאורה.
עודד גבולי: נושא התאורה באחריות אדריכל העיר.

שמואל גפן : אם היו מביאים את זה לאישורנו לא היינו מאשרים זאת.
 דורון ספיר : מדוע?
 שמואל גפן : 2000 ₪ למעונות סטודנטים זה מופרך.
 אילן לקנר : זה לא רק מעונות אלו דירות, דירות חדר.
 שמואל גפן : שיביאו מסמך רשמי אנחנו רצינו 1400 ₪ עכשיו זה 2000 ₪.
 ארנון גלעדי : היזם קובע את המחיר, סטודנטים לא רוצים את המחירים של היזם.
 דורון ספיר : מכתב מה-19.7 מתייחס להחלטת הועדה מיום ה-22.6 בסעיף 4 בעקבות הגבהה מבני המעונות יחולו הקלות לסטודנטים כדלקמן : כתוצאה מהקטנת שטח המבנים והגבהתם יוגדלו שטחי הציבור בפרויקט הגדלת השטח תגדיל פעילויות סטודנטיליות בשטחי המעונות. לפרויקט יתווספו 145 יחידות דיור במחיר של דיור בר השגה כ-2000 ₪ ליחידה. 20% מהיחידות יהיו במחיר של 1,450 ₪.
 כרמלה עוזרי : אולי להתפשר ולהגיע לסכום אמצעי בשביל הסטודנטים.
 אילן לקנר : זה לא כולל ארנונה.
 ארנון גלעדי : אין להם שום הצעה רלוונטית לשיכון ובינוי. אגודת הסטודנטים לא תסכים.
 דורון ספיר : תצביעו נגד מעונות סטודנטים.
 פאר ויסנר : שיכון ובינוי לקחו את מעונות הסטודנטים ושדרגו אותם, הפכו את זה לבית מלון. שני ילדים בחדר משלמים 1,500 ₪ למיטה. ארנון אומר רוצים לקדם אנחנו רוצים לדעת מחיר איפה הסבסוד.
 דורון ספיר : אין בעיה שתתדיינו מול הגורמים המוסמכים להורדת המחיר למעונות ואני מציע כדי לא לעכב את הפרויקט לא לתת טופס 4 ליזם.
 אורלי אראל : ההפקדה בפועל תהיה רק אחרי סיכום מול האוניברסיטה ואישור שלכם

הועדה מחליטה :

1. הועדה קבלה דיווח לענין החזיתות ורשמה לפניה שאדריכל העיר יטפל בענין תאורת לדים מופעלת ע"י אנרגיה סולרית.
2. נושא שכר דיור במעונות יסוכם לפני הפקדה בפועל של התוכנית בהתאם לסעיף 4 להחלטה ועדת המשנה מיום 22.02.12.

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

בהתאם להחלטת הועדה, הגיעו נציגי העיריה : מר ארנון גלעדי- משנה לראש העיר, ומר שמואל גפן- חבר מועצה, להסכמות עם נציגי האוניברסיטה לענין תעריפים לסטודנטים במעונות שעיקרן :

1. הגדלת שטחי הציבור כתוצאה מהקטנת התכנית
2. הגבהת המבנים מאפשרת תוספת של 145 יח"ד – אשר יושכו לסטודנטים במחירים ברי השגה.
3. מחיר יח' סטודי יהיה כ-2050 ₪ ליחידה. (כ-700 ₪ פחות מהמחיר המקובל בשוק).
 כ-20% מתוך 145 היחידות- 29 יחידות יהיו במחיר חודשי של כ-1650 ₪.
 כ-20% נוספים מתוך 145 היחידות- 28 יחידות יהיו במחיר חודשי של כ-1550 ₪.
4. הטבה זו מהווה סיבסוד נוסף של 7,680,000 ₪ למילגות הדיור במחירי היום, זאת בנוסף להטבה בסיסית של מחיר יחידות הסטודי שהינה בערך בסך של 30,450,000 ₪ .

סך ההטבות לסטודנטים כתוצאה משינוי זה בפרויקט הינה של 38 מיליון ₪ לאורך חיי הפרויקט- 25 שנה.

בישיבתה מספר 0033-12'ב' מיום 02/01/2013 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אדרי' אודי כרמלי מחליף את מהנדס העיר בנושא הנ"ל.
 ארנון גלעדי : מחיר ליחידת סטודי יהיה 2050 ₪. כ- 20% מתוך 145 היחידות כ-29 יח' דיור יהיו במחיר חודשי 1650 ₪. לאחר שבדקנו את הנושא יחד עם אגודת הסטודנטים. זו ההצעה מונחת לפנינו ואני מציע לאשר או לאשר אותה.
 דורון ספיר : אנחנו לא מאשרים או לא מאשרים זהו דיווח.
 אהרון מדואל : הועדה החליטה למנות את ארנון גלעדי ופאר ויסנר לנהל מו"מ מול נציגי האוניברסיטה. ההסכמות אינן מקובלות עליי ולכן כן צריכים להחליט עליהן.
 הראלה אוזן אברהם : זו לא החלטה זה דיווח. הועדה לא אמורה להחליט על כך.
 אהרון מדואל : יחידת דיור לסטודנט 2050 ₪ זה יקר. מדובר בקרקע ציבורית והמחירים מופקעים מאחר ולא אמור לעבור את סך ה-1000 ₪ בדו.

ארנון גלעדי : ל-1300 יח' דיור שאשרנו אותם זה 2,050 ₪ ללא הבדלים ביחידות דיור.

הועדה מחליטה:

הועדה רשמה לפנייה את הדיווח.

התוכנית תופקד בהתאם להחלטות ועדת המשנה מיום 22.02.12 ו- 1.8.12.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6551 בעמוד 2983 בתאריך 20/02/2013.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	27/01/2013
מקור ראשון	24/01/2013
העיר	31/01/2013

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

איתן עקיבא עו"ד גלעד ואורית קוריאט עו"ד חמי אורן	רידינג 2 תל אביב רחוב החשמונאים 91 תל אביב - יפו 6713308 חיים לבנון 31 ת"א
--	--

- | מס' | מתנגד | התנגדות |
|-----|---|--|
| 1 | תושבי שכונת "רמת אביב הירוקה"
יו"ר ועד השכונה- עו"ד
איתן עקיבא
ע"י עו"ד עודד סלע | 1. <u>אופי הבינוי</u> : תכנית 2642 קבעה גובה מותר לבניה עד 8 קומות.
המתכננים בקשו הקלה עבור 3 מבנים- לתוספת 3 קומות, וכך הגיעו אותם 3 מבנים לגובה של 11 קומות.
תכנית זו מציעה תוספת של 5 קומות עבור אותם 3 מבנים.
הבינוי, על רכס הופך את המבנים לבעלי נוכחות והם בולטים על רקע הרקמה הקיימת.
2. <u>חניה</u> : תכנית 2642 קבעה כי תנאי למבנה חדש יהיה פתרון תת קרקעי לחניה.
שכונת רמת אביב תושפע מתוספת יח"ד- שתגרום להחרפת מצוקת חניה הקיימת כבר היום ותגרום לעומסי תנועה קשים.
3. <u>חסרים נתונים כמותיים</u> :
- לגבי שטח ומספר יחידות דיור.
- חסר פירוט זכויות הבניה.
- חסר פירוט השימושים הנלווים.
- חסרות הוראות לשימושים הנלווים.
4. <u>התכנית אינה בסמכות ועדה מקומית</u> :
- תוספת הקומות הינו שינוי משמעותי ומהותי ואינו נקודתי של עיצוב אדריכלי.
- התכנית "פטרה" את היזמים מבנית חניה תת קרקעית. פטור כזה אינו בסמכות |

2 גלעד ואורית קוריאט

- ועדה מקומית.
1. התכנית נוגדת ומהווה סטיה תכנונית ונוהלית מעקרונות ודרישות התכנית הראשית בכל הנוגע ל:
 - אופי הבינוי והעיצוב של הקמפוס
 - וסביבתו- התכנית פוגעת בנראות ובמרקם
 - מספר הקומות המותר
 - פתרון תקני של צרכי התנועה והחניה
 - מיקום זכויות הבניה
 - שימושים מחוללי מטרדים ורעש
 - פיזור והיקף מקבצי שירותי המסחר
 2. תנועה וחניה:
 - התכנית יוצרת עומס על רחוב חיים לבנון המשמש ציר תנועה לרכב, תחבורה ציבורית, הולכי רגל עבור השכונה והאוניברסיטה.
 3. ליקויים בתכנית ובנספחי התכנית:
 - התכנית משנה את סך השטחים המותרים לבניה בתכנית 2642. יש לצרף נספח ע"פ תקנות חישוב שטחים של מצב קיים ומוצע.
 - חסר נספח תנועה וחניה
 - חסר תסקיר סביבתי
 1. הגובה המבוקש חריג וחסר פרופורציה לסביבה.
 2. הבינוי חוסם נוף, אור וזרימת אויר לתושבי השכונה.
 3. התכנית סותרת את התכנית הראשית בנושא תנועה וחניה- לא עומדת בהוראה שתנאי לבניה חדשה הוא פתרון חניה תת קרקעי למבנה חדש.
 4. ריכוז הבניה בפינה הדרום מערבית של הקמפוס תחריף את בעיית התנועה והחניה באזור המשופע מוסדות ציבור הגורמים למצוקת תנועה וחניה קשה.

חמי אורן
ע"י עו"ד אורלי בן ארי

מענה להתנגדויות:כללי

1. הליך סטטוטורי

תכנית 4030 אינה משנה את הוראות תכנית 2642 המאושרת למעט שינוי גובה של שלושה מבנים בלבד. לפיכך, השינוי ביחס לתכנית המאושרת הוא שינוי **בינוי ועיצוב אדריכלי**, של 3 מתוך 8 בניי מעונות הסטודנטים.

תכנית 4030 אינה קובעת כל תוספת של זכויות בניה.

ע"פ הסכם עם עת"א בשל תוספת הקומות יוזלו מחירי המעונות לסטודנטים. דיווח בנושא ניתן לוועדה המקומית ביום 22.2.2012.

2. מיקום

בחירת מיקום המעונות נעשתה לאחר בחינה של מערך השטחים הפנויים בקמפוס. כל שטח אחר, היה קרוב יותר לשכונות המגורים הסמוכות.

קרבתו של המתחם לדרכים ראשיות לתחנת רכבת ישראל ולתחנת הקו הירוק של הרק"ל מחד והיותו חלק מקמפוס האוניברסיטה מאידך, הופכת את הנגישות אל המתחם וממנו לאוניברסיטה קלים ומקטינה את הצורך ברכב פרטי ובהתאם מורידה עומסי תנועה וחניה בסביבה.

3. התאמה לתכנית 2642

א'. היקף הבניה:

מס' דירות	מס' חדרים	שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר	
			48,000	מותר ע"פ תכנית תא/2642
1130	1329	14,912	28,929	קיים בהיתרים כולל הקלות
252	324	3,013	6,397	תוספת מבוקשת
1382	1653	17,925	35,326	סה"כ

תכנית 4030 אינה קובעת כל תוספת של זכויות בניה.

ב. גובה בנינים:

מותר ע"פ תכנית תא/2642 : תותר בניה של 8 קומות.

בעת הוצאת היתר הבניה פורסמה ואושרה בקשה להקלה בגובה, ע"פ החוק :
עבור 3 מתוך 8 המבנים לתוספת של 3 קומות - סה"כ 11 ק'
עבור 2 מתוך 8 המבנים תוספת של 2 קומות - סה"כ 10 ק'
ועבור 3 מבנים תוספת 1 קומה - סה"כ 9 ק'.

עבור 3 מבנים בני 11 הקומות, מציעה תכנית זו שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי, תוספת של 5 קומות נוספות.

הסיבה לעליה בגובה :

ניצול מירבי : ע"פ זכויות קיימות, תוספת חדריים על אותה חטיבת שטח- ללא הגדלת תכנית, תוך שמירה על מערך שטחים פתוחים- ע"י תוספת של קומות. זאת בגלל הטיעונים להלן :

- א. הפרויקט ממוקם בגבול הדרום מזרחי של האוניברסיטה, גובל בנתיבי איילון אשר לאורכו מגדלים. הוא אינו פוגע ברקמה הקיימת ולא בקו הרקיע.
- ב. אין תוספת של למעלה מ-10 קומות מהבינוי הגובל הקיים-קיים 8, מבוקש 16. ולא מהבינוי המתוכנן – מתוכנן 25, מבוקש 16.
- ג. המעונות מרוחקים מבתי המגורים בשכונה ב-150-200 מ' בקו אווירי.
- ד. העליה בגובה הינה הדרגתית ומתרחקת משכונת המגורים, כך שהמבנים הקרובים יותר לשכונה (במרחק 160 מ' בקו אווירי ממבנה המגורים הקרוב ביותר ברחוב חיים לבנון) הינם בגובה 9 ק' ואלו הרחוקים (מרחק 190-280 מ' בקו אווירי) בגובה של עד 16 ק'.
- ה. העליה בגובה המבנים מאפשרת מיצוי זכויות הבניה בתכנית נמוכה ומשאירה את שאר השטח לאזורים פתוחים לרווחת הדיירים בפרט ובקמפוס בכלל.
- ו. ע"פ נתוני המרחק הנ"ל, ההשפעה הסביבתית של תוספת הגובה בכל הנוגע לזכויות שמש, אוורור ונוף אינה קיימת. מסקנה זו מבוססת על תסקיר השפעה סביבתית שנעשה עבור התכנית. מצ"ב אישור הרשות לאיכות הסביבה.

הפרויקט ממוקם בגבול הדרום מזרחי של האוניברסיטה, גובל בנתיבי איילון אשר לאורכו מגדלים. הוא אינו פוגע ברקמה הקיימת ולא בקו הרקיע.

ג. תנועה וחניה :

תכנית 4030 אינה יוצרת צורך במקומות חניה נוספים מעבר לאלה שנקבעו בנספחי החניה ומאזן החניה בתכנית המאושרת 2642. תוספת הגובה אינה משפיעה על מס' מקומות החניה ע"פ תכנית 2642.

ע"פ נספחים אלו נקבעו בתחום קמפוס האוניברסיטה 5 מבנים לגביהם נערך מיפוי של חניות נדרשות ע"פ התב"ע וחניות קיימות בפועל. כל שינוי בתחום מבין מסוים אמור לתת מענה לחניות הנדרשות במבני. פתרונות חניה תת קרקעיים נבחנים במסגרת המבני. מתחם המעונות נמצא במבני 5. במבני זה נדרשים ע"פ התב"ע 1,220 מקומות חניה. מתוכם, 640 מקומות עבור המעונות. 200 מקומות חניה יוקצו למעונות במסגרת החניה התת קרקעית הסמוכה- חניון סמורלז' והיתר יוקצו בחניונים במבני. עם סיום בניית המעונות יהיו במבני 1,469 מקומות חניה (עודף של כ-276 מקומות). הנושא אושר ע"י מה"ע- אדר' חזי ברקוביץ ומנהל אגף התנועה אינג' שלמה פלדמן. מצ"ב אישורים.

בנוסף, יש לקחת בחשבון את הנושאים הבאים :

- קרבה לעורק תחבורה ראשי- תמנע את הצורך להכנס לשכונה.
- קרבה למערכות הסעת המונים- רכבת ישראל והרו הירוק של הרק"ל.

ד. מקבץ מסחרי/ שימושים מעורבים :

הועלתה טענה כי לשימושים המעורבים תהיה השפעה משמעותית על מתחם האוניברסיטה ועל סביבותיה.

להלן נתונים לנושא מתוך התכנית הראשית :

- תכליות מותרות ע"פ ס' 10 א'1 :
מעונות סטודנטים ושירותים נלווים כולל חדרי לימוד וחוגים, מסעדות, מזנונים, חנות מזון חדרי מינהלה וכו' הכל כנדרש לשירות דיירי המעונות.

ובנוסף יותרו שירותים נלווים (ע"פ ס' 4 א'): מסעדות, מזנונים, מועדונים, בנקים, חנויות ספרים, חנויות מחשבים ודומיהם. במבנים המיועדים לשירותי סטודנטים לא יעלה השטח למסחר על 1,300 מ"ר במקבץ אחד.

לא יותרו אולמות שמחות במתחם.

במסגרת שינוי הבינוי, מציעה התכנית ריכוז של שטחים נלווים ב-5 מקבצים סמוכים. סך השטח עבור השימושים כפי שנמנו לעיל בחמשת המקבצים הוא כ-3,400 מ"ר.

הבינוי המקודם אמור לשמש תווד פעיל בין הקמפוס הסגור לעיר. זאת כחלק ממהלך כולל שמטרתו לפתוח את האוניברסיטה לעיר ולהפוך את הרחוב הגובל לרחוב עירוני ומרחב ציבורי איכותי המכיל עירוב של מגורים ייחודיים לאוניברסיטה ושילוב מושכל של פונקציות עירוניות כגון מסחר, תרבות.





חו"ד מה"ע:

לדחות את ההתנגדויות.
לאשר את תוספת הגובה מ-11 קומות ל-16 קומות ובהתאם את התוספת של 252 יחידות הדירה.

בישיבתה מספר 0016-13ב' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' אילן לקנר: מציג את התוכנית
גפן שמואל: כמה דירות זה מוסיף?
אילן לקנר: 250 יח' דירה.
שמואל גפן: באיזה גדלים
אילן לקנר: רוב הדירות הם דירות סטודיו ועוד דירות של 2 חדרים, לפי תמהיל שמתאים.
דורון ספיר: התוכנית שבתוקף שלפיה נבנו 8 בנינים ב-8 קומות כמה יחידות היא כללה.
אילן לקנר: זכויות מותרות 48,000 אלף מ"ר.
דורון: האם כשבקשתם את ההיתר זה כלל את כל המטרים המאושרים.
אילן לקנר: לא, הגענו ל-25,000 מ"ר.
דורון ספיר: איפה הם היו חלק מהזכויות אמורים להבנות לפי התב"ע בתוקף.
אילן לקנר: התב"ע בתוקף לא מגדירה את המקום המדויק של המעונות.
דורון ספיר: כמה נשאר? בערך 10,000 מ"ר.
אילן לקנר: כן
שמואל גפן: כשאתה מבקש הקלה מ-8 קומות ל-11 אז 8 זה בהקלה ועכשיו אתה מבקש ל-15.
אילן: 8 זה מה שמוותר ו-11 זה בהקלה.
שמואל גפן: זה הקלה על הקלה.
אילן לקנר: הזכויות הם במסגרת התב"ע התקפה כל החניות מתחם מס' 5 מספק 1400 חניות. זה כולל שטחי חניה תת קרקעי יותר מהתקן הנדרש. אוניברסיטה ת"א הסכימה להוסיף עוד 200 מקומות חניה על ה-1,400 חלקם בתת קרקעי וחלקם בשטח.
שמואל גפן: לפני שממשיכים לא שמעתי אף מילה על חניה.

אילן לקנר : הזכויות הם ע"פ התב"ע התקפה כל החניות הם על פי נספח התנועה שצורף לתוכנית. מתחם מס' 5 מספק כ-1400 מקומות חניה זה כולל שטחי חניה תת קרקעית של סמולר יותר מתקן החניה שנדרש 1200 מקומות חניה. אוני' ת"א הסכימה להוסיף עוד 200 מקומות חניה חלקם בתת קרקעי וחלקם על השטח.

דן פרייס אדריכל : מציג את ההתנגדות ע"י מצגת. אני רוצה להבהיר כי ראשית אנחנו בעד המעונות, הדיון הוא על הבניה לגובה. בתוכנית מאושרים קוי בנין וגובה עד 8 קומות זה מה שהמתכננים התכוונו לבנות במסגרת התב"ע. אח"כ הוגשה בקשה להקלה לא יודע איך זה הקלה זה של 3 קומות ו-11 קומות אושרו. ועכשיו מבקשים הקלה של עוד 5 לא כולל קומת הקרקע של המסחר וקומת הגג וקומת טכנית ומגיעים ל-18 קומות.

שמואל גפן : האם מפריע לך הגובה?

דן פרייס : כן מפריע לי הגובה. בתוך התב"ע היה רשום שעל רכס הכורכר יבנה 4 קומות פורטר שזה 6 קומות שלמעשה עוד 30 מ' מעל הבנין של פורטר. כמו כן היה כתוב בתב"ע שבאזור שיח מונס יקבעו הוראות המבטיחות פיתוח תוך שמירה על אופי המרקם איזה אופי מרקם הם התכוונו. בתוך התב"ע השאלה היא האם מדובר על שינוי נקודתי של עיצוב אדריכלי או שינוי משמעותי המשפיע על המרחב והסביבה.

עו"ד עופר שטריקר : התוכנית לא בסמכות מקומית, תצטרכו לדחות את התוכנית ולהפנות את היזמים לוועדה המחוזית. כל גוף ציבורי שלטוני צריך לבדוק עם עצמו אם הוא בגדר הסמכות שלו להחליט. עד שנת 1985 למעשה לא היתה שום תוכנית שהועדה המקומית היתה מוסמכת לאשר. לאחר מכן נעשה השינוי סעיף 62 לחוק תכנון והבניה האומר : שתוכנית מקומית מפורטת הכוללת אך ורק אחד מהסעיפים המפורטים להלן היא תוכנית בסמכות מקומית ויש 12 נושאים שמופיעים ברשימה. הטיעונים נוגעים לנושא הגבהים ונושא החניות. בסעיף 62 אין שום סעיף שמדבר על הגבהת מבנים ולו תוך שמירה על כמות השטחים ולו תוך אי גידול בכמות השטחים כלומר דיבור ישיר על סמכות להגדיל שטחים לא תמצאו שם. מה כן ניתן למצוא הוא הסמכות של הוועדה המקומית שהיתה מוסמכת לאשר כל דבר שהוא במסגרת הקלה ובכל הנוגע להקלות יש סמכות להגביה מבנים עד 3 קומות ולכן ניתן במסגרת תוכנית במקום בדרך של הקלה ניתן להגביה מבנים תוך שמירת כמות השטח ללא הגדלה שלו וכמו כן סעיף 5 שקובע שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. בג"צ 5145/2000 דחה את הטענות של עיריית גבעתיים, מקריא את סעיף קטן של בג"צ. במילים אחרות לא כל הגבהה של מבנים היא במסכות מקומית בית המשפט מבדיל בין המקרים. מקריא את פסק הדין השתתפויות בנכסים על תיקון 43 האומר שהיא מאפשרת שינויים מינוריים בלבד, מקריא את התיקון. כלומר כל פעם שהוועדה המקומית מבקשת להגדיל את הגובה היא צריכה לשאול את עצמה האם מדובר על אופי נקודתי ואופי הסביבה ואם התשובה חיובית אז הוועדה יכולה להתקדם הלאה. מתי נאמר אם משהו משנה או לא משנה את הסביבה הקרובה וועדת ערר של המחוז ודחתה את הטענה שההגבה שהוצאה תאמה בנינים גבוהים שנמצאים בשטח. מקריא פס"ד נגד עיריית פתח תקוה.

התוכנית 2642 עשתה הבדלה בין חניות קיימות על קרקעות לחניות תת קרקעיות. אם רוצים תוספת לבנין קיים אפשר לעשות חניות על קרקעות צריך שיבנו חניונים תת קרקעיים הוועדה המחוזית דורשת חניון תת קרקעי. תיקון 43 שלל את הסמכות של הוועדה המקומית לבטל ולהקטין כמות שטחי החניות וזה מה שקרה בתוכנית, היזם לא דייק כאשר אמר על החניות כי החניות הכלולות שנאמרו פה היו כבר ועליהם צריך להוסיף עוד חניות. הוועדה המקומית צרפה נספח בינוי שמראה שאי אפשר להוסיף חניות תת קרקעיות. הוועדה המקומית מתיימרת לפתור את היזם מהחובה מלהוסיף חניות תת קרקעיות וזה לא במנדט שלה

איתן עקיבא יו"ר רמת אביב הירוקה : אנחנו כתושבי השכונה הולכים להיפגע. אם התוכנית היתה בלב מדבר היתה תוכנית נהדרת אולם התוכנית תוכננה בוואקום. התוכנית יושבת באמצע העיר במקום הכי גבוה בעיר. מציג את השטח, כל הכניסות והיציאות שמגיעים למתחם המסחרי ממש כמו עיר רחוב אחד זה מה שמשפיע, כל ה-48 מ' זה התב"ע. כל מה שמותר בתב"ע הלכו וריכוזו במקום אחד במתחם הסטודנטים, והוועדה המקומית אישרה וגם את ההקלה היא אישרה ולא נאמרה מילה אחת איך זה משפיע על הסביבה. אני כל הזמן רואה שינויים בתב"ע ובמקום. יש כאן זריעת חול, יש 1,400 מקומות חניה זה לא נכון. לדוגמא חניון סמולארג' הוא היה לבנינים שהיו שם ולא למעונות הסטודנטים. היזמים אמרו שעיריית ת"א הבטיחה להם שיבנו 15 קומות ואני לא מבין איך העירייה יכולה להבטיח ועל כן חשוב שהכל יובהר בפניכם משהו לא נראה טוב בכל התהליך הזה. הוועדה צריכה לראות מלבד דאגה לתשתיות גם לבדוק איך כל תוכנית עלולה לפגוע בתושבים, זה משבש את החיים של התושבים, יש כאן חוסר מידתיות וחוסר באיזונים. נטענו טענות של העו"ד והאדריכל ואני קורא לוועדה לעצור ואת הבוינג הענק הזה ותעצרו בתוכנית הקיימת, אני לא ראיתי סקר סביבתי. ערן לב : מה המשמעות של ההגבהה מ-8 קומות ל-15 קומות.

איתן: יצטרפו יותר תחבורה ציבורית. מישוהו יצטרך לטפל באנשים שיגורו ב250 יח' דיור שיוספו, זוהי מאסה קריטית. יש מרכזי שירות שיהיו יותר גדולים ומפותחים. התשתיות לא עומדות בזה. ערן לב: התסקיר לפי התקנון על ההשפעה לסביבה אי אפשר לראות? איתן: אין דוח השפעת סביבה.

שמואל גפן: לא השתכנעתי שיש חניות.

דורון: להציג את מאזן החניה. יש תוכנית שמדברת על 48 אלף מ"ר אפשר לבנות בסביבות 1800 חדרי מעונות תוכנית בתוקף. למה לא לבנות את זה למה לא לבנות את החדרים על כל השטח? הסטודנטים רוצים מעונות וגם האוניברסיטה רוצים מעונות למה לבנות רק 35 אלף מ"ר? עופר לוגסי סמנכ"ל הנדסה אוני' ת"א: הייתי שותף לתהליך התוכנית. תוכנית הבינוי וגובה הבנינים והשטחים של הבנינים נבחנו ע"י האוני' ע"י הצעות שהוגשו לאונב'. הבחירה של הגובה נעשתה ע"י אותם אנשים שקבעו את מגבלות התב"ע ואותם אנשים שכתבו את התב"ע ואותם אנשים שחשבו שזוהי נקודה הגבוהה שבה אפשר להוסיף את את הגובה. הרעיון האדריכלי היה על בסיס שההגבה נמצאת בנקודות חשובות של האוניברסיטה. הסיבה השניה כדי לנסות לא ליצור עומס תחבורתי והמקום מקום אידיאלי למעונות, מרחק הליכה מהרכבת פחות מ-10 ד'. 50% מהסטודנטים שמגיעים למרכז הקמפוס בוחרים ללכת ברגל ואלו אותם סטודנטים ועוברים לגור במעונות. הבחירה של הבנינים הללו נבע משיקולי תחבורה וחניה ושיקולים אדריכליים. התב"ע קובעת שינתן פתרון תת קרקעי והקמת חניון סמוך היתה אחרי אישור התב"ע. אחרי הקמת חניון סמוך לא הוקם שום בנין במתחם 5.

אילן לקנר: מה שנכון יותר לשטח וניצולו מצד אחד משאירים שטחים פתוחים לסטודנטים. הבנינים שהם 8 קומות נמצאים 160 מ' מהקמפוס, הבנין הראשון שאותם אנחנו רוצים להגביה נמצא במרחק 190 מ' מהשכונה. לאורך נתיבי איילון יש בניה מסיבית, והפרוייקט ממקום הכי רחוק משכונת המגורים והכי קרוב לנתיבי איילון, ואם כבר מצופפים ואם כבר מגביהים זה בדיוק המקום להגביה. האזור מוצג לאזור המיועד לתעסוקה עירונית עד 25 קומות. היו טענות לגבי נוף ורוחות, מבחינת הפרוייקט הוא נמצא ממזרח לשכונה עיקר הרוחות מגיעים ממערב הפרוייקט לא חוסם שום אויר לשכונה מבחינת נוף הפרוייקט לא חוסם נוף לתושבי השכונה. הבנינים לאחר שהוגבהו וקרובים לשכונה הם בגובה 8 קומות עפ"י התב"ע ומאחוריהם בנינים 11 קומות הם בדירוג.

שמואל גפן: אני עדיין לא קבלתי תשובה יהיה מרחקים בין הבנינים ויהיו מדשאות, אני לא רואה את זה במצגת אני רואה שהבנינים מאוד קרובים אחד לשני.

אילן לקנר: בתוכנית הבינוי מציג את האזור שהתפנה, כתוצאה משהגבהנו את הבנינים האזור הפך לפארק פנימי של הסטודנטים. יצרנו הבנינים היותר נמוכים שקרובים לשכונה האזור הוא עם שטחים נלווים שטחי מסחר לטובת הסטודנטים והקשר של האוניברסיטה לעיר שאנחנו דוגלים בקשר הזה זה המקום שזה קורה במפלס הרחוב. כל האזור התאפשר להיות פארק כתוצאה מכך שפתחנו את המרחקים בין הבנינים. ממשיך להציג את האזור.

מבחינת ההשפעה הסביבתית שנדרשנו לעשות במסגרת תוכנית העיצוב שאושרה. מבחינת נתוני הצללה מבחינה שמש אין השפעה על תושבי השכונה. בנוגע לחניה יש הסדר עם העיריה שנקבע מלפני הרבה מאוד שנים מתחם 5 אמור לספק 1200 מקומות חלקם תת קרקעיים בסמולארג' וחלקם 500 תת קרקעי בשלב זה + 200 שהובטחו מהאוניברסיטה.

עו"ד שטריקר: אותם 5,550 מקומות חניה אמורים להיות לפי תקן החניה שיהיו בחניון תת קרקעי. אדריכל פרייס: למה אנחנו לא יכולים לבנות לפי התב"ע הקיימת ולא צריך הקלות שיבנו ליד ולא מעל. דורון: גורעים בפרוייקט 300 מיטות.

פרייס: כאשר היה לנו ניסיון להגיע לעמק השווה עם האוניברסיטה בקשנו שיסיימו בקומה 11 ויאכלסו אותם נאמר לנו שמראש הסכימו לנו מעבר לקומה 11.

איתן: שמדברים על המרחקים 160 מ' זה נראה רחוק אבל זה לא נכון.

גלעד ארדיטי יו"ר סטודנטים: בנוגע לנושא החניה הזכאות עד היום היתה לפי מרחק. היום הולכים לעשות שילוב והופכים את ברושים על פי הגרלה, כל סטודנט יוכל להיות חלק ממגורי המעונות. נושא החניה מתייחסים ברצינות, אנחנו מוכנים להתחייב שלא יגיעו עם רכבים. לפני שנתיים היתה מחאה שהנושא שלה היתה דיור. אנחנו מדברים על עוד 300 מיטות שעיריית ת"א צריכה להשקיע אפס שקלים וכך יש עוד 300 איש שיכולים להשיג דיור שהוא זול. היום המחירים במעונות הם לא זולים והסיבה היא שאף גוף רשמי בא ואמר שאני מוכן לבנות מעונות.

מדואל: למי מיועדים המעונות והעלויות.

דורון: למה הסטודנטים לא דורשים שיבנו עוד 300 יח' דיור שזה מותר ע"פ התב"ע.

גלעד קוריאט מתנגד: בעיות חניה כבדות, אחוז הסטודנטים שמשתמשים עם רכב של ההורים הוא מאוד גבוהה. אני מצטרף ותומך בכל מה שאמר נציג התושבים. כל הרחוב שלי חסום כשאני מגיעה לרחוב שאני גר בו. אם הייתי מגיש תכ' להרחבת הבית שלי שנראת כך לא היו מאפשרים לי. כתהיה תחבורה ציבורית נאותה נשמח שיהיו הרבה סטודנטים נכון לעכשיו זהו לא המצב.

נציג האוניברסיטה: אנחנו נותנים שני חניונים קרוב חניון הנדסאי, אחוזות חוף מפעילה. חניון מדעי החברה שנמצא בחזית של מכוני התקנים.

גלעד קוריאט מתנגד : זה לא רוולנטי .

דיון פנימי:

דורון : כמה בנינים ויחידות יש בתוכנית העיצוב המאושרת.
 אורית : התוכנית אישרה 8 מבנים 8 קומות, ע"פ התוכנית העיצוב הראשונה . בתוכנית העיצוב האדריכלית לא דובר על יחידות דיור אלא זכויות בניה.
 דורון : זו תבע? מה גבולות התבע?
 אירית : כל האוני' תבע 2642.
 דורון : איפה תיכננו לבנות?
 אורית : יש תוכנית עקרונית לבנות את יתרות הזכויות.
 דורון : מה אחוזי הבניה?
 אורית : 8% כולל ההקלות 28,929 מ"ר .
 דורון : למה לא בונים על היתרה.
 אורית : יש ענין כלכלי.
 אורלי : הם תוכננו ל16 קומות כי התוכנית עבר אישור מהנדס העיר והם לקחו את הסיכון.
 ספיר דורון : בגלל שיש פה תזרים אנחנו צריכים לאשר? התכנית שהיא מוצעת ב16 קומות היא אותה תכנית ל-8 קומות האם התכנית היא אותה תכנית ב8 או ב16.
 עודד גבולי : הסמכות היא של הועדה המקומית. יש לנו את אותה אחוזים. כל מי שיושב פה יודע מה להחליט מה טוב לעיר או לא. תמכנו בלהגביה את הקומות כי חשבנו ליצור קמפוס פתוח ובנקודות בפנים לא מצאנו סיבה לא להגביה לגובה.
 דורון : למה לא עשיתם מראש.
 עודד : לגבי התכנית זה ברור שהתכנית קטנה ביחס רחק .
 שמואל : 15 קומות בסדר אבל מה הולך לקרות בשטח?
 אורלי אראל : אי אפשר לדעת עכשיו. לאוני' יש עתודות קרקע ואפשר לנצל זאת.
 שמואל : מה אזרח רגיל שרוצה גם להגדיל את לא מאפשרת לו?
 אורלי : זה שטח ציבורי.
 לירון יועץ משפטי : לשאלה האם התוכנית בסמכות מקומית והיא אכן בסמכות מקומית היא תוכנית בינוי שמצביעה איך לנצל את הזכויות הקיימות ולכן מדובר בתוכנית בינוי ועיצוב שבסמכות מקומית. אנחנו משנים בינוי ולא את התב"ע ולכן זה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62אא5 לחוק הבינוי.
 עודד גבולי : הרעיון של סמכות מקומית או מחוזית איזה משמעות יש לזה. בדרכי הועדה המחוזית מאושרת את חו"ד הצוות המקצועי.
 לירון רותם : הסמכות היא לעשות שינוי בתוכנית בינוי.
 ארנון גלעד : היות והתוכנית אפשר לבנות 8 + הקלה של ה2 כרגע זו תוכנית חדשה בתוספת קומות. אם נאשר זו הכפלה של הקומות. נכון שהנושא מעוות סטודנטים אבל מאחוריהם עומדים גופים פרטיים. האם זה בסמכותנו.
 שמואל : כאשר אנחנו מבקשים חניה תת קרקעית והיזמים אומרים לא צריך כאשר פתאום אנחנו רואים שאפשר להוסיף חניון תת קרקעי. מצד אחד מדברים על דיור בר השגה שהוא המודל דהיינו : סטודנטים ששוכרים דירות, ואני לא מבין את מצוקת חניה, האם היא מגיעה מתוצאה של תוספת היחיד' או תוספת גובה. דבר נוסף הנושא של האוני' לאפשר כניסה לתושבי האזור ללא תמורה בשעות הערב. במשך היום רובה הולכים לעיסוקים שלהם וכמובן בערב כאשר הסטודנטים מרוקנים את הרחובות. אנחנו צריכים לדרוש את הדרישה הזו. אני מקבל שאחד ההתחייבויות שמי שיקבל זכאות במעונות שלא יהיה רכב ברשותו.
 מדואל אהרון : העלות של הבניה פוחתת מדובר בניצול גבוה של הקרקע. צריך לתת הפחתה של שכר הדירה. דבר השני הוא לגבי החניה שכל מי שגר במעונות סטודנט או איש סגל לא יקבל תו חניה.
 מזרחי שמואל : הנושא תואם את חניונים של אחוזת החוף, אני רוצה שיאפשרו לתושבי המקום שלא ישלמו חניון.
 דורון : אנחנו לא מנהלים מו"מ עם האוניברסיטה.
 אסף זמיר : ברורה לי ההתנגדות של התושבים אנחנו מקבלים פה 200 דירות לסטודנטים במחיר מסובסד. אני חושב שההצעה של האגודה שהסטודנטים של המעונות לא יהיו בעלי רכב היא הצעה טובה.
 נציג הועדה המחוזית : התוכנית נקבעה שלא טעונה באישור השר והיא כן בסמכות הועדה המקומית.
 לירון יועץ מש : ארנון העלה מספר נקודות, חלקן, מתייחסות לאישור ההיתרים הקיימים, אליהם כמובן לא אתייחס מכיוון שאינם רלוונטים לדיון זה. השאלה הרלוונטית לענייננו הינה האם תכנית בסמכות ועדה מקומית יכולה להוסיף קומות על תכנית הבינוי. במקרה דנא, התשובה לדעתי חיובית. אציין כי מעיון בסעיף 12(א) לתכנית עולה כי מספר הקומות לפי תכנית הבינוי אינה מחייבת.
 דורון ספיר : צריך להגיע להחלטה אם לקבל את ההתנגדויות או לדחות אותן.
 מוזס מאיר : אני חושב שצריך לקבל את התוכנית ולדחות את ההתנגדויות.

אורלי: החניונים של אחוזות החוף סביב הקמפוס פתוחים ללא תשלום בהתאם לעקרונות העבודה לתושבי רמת אביב. החניונים בתוך האוני' שמנוהלים עם שמירה הם לא פתוחים.

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית כפוף לאישור ובהתאם להחלטת הוועדה מיום 1.8.12

1. ינוהל מו"מ לגבי מחירי המעונות.
2. פתיחת שערי הקמפוס לחנית לילה בהתאם לנוהלי אחוזות החוף.

הצעת יו"ר הוועדה עו"ד דורון ספיר:

מדובר בשינוי משמעותי שמשפיע על הסביבה. הבינוי החדש אינו משפר את התנאים אלא להיפך הוא גורע מהתכסית הבנויה. אין הצדקה ציבורית לבינוי החדש שכן האוני' יכולה לבנות כבר היום את כל ה-48 אלף המ"ר ועוד תוספת משמעותית של 300 עד 400 מעונות נוספים במסגרת התבצע התקפה ששטח של מצפון לתוכנית ולא ברור מדוע היא מעדיפה להסתפק ב-29 אלף מ"ר בלבד, ולא לבנות מעונות סטונטים לטובת ציבור הסטודנטים ב-48 אלף מ"ר המותרים ע"פ התוכנית התקפה. ולכן מציע לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר.

הצבעה:

בעד - דורון

הצעת החלטה של אסף זמיר:

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לחו"ד מהנדס העיריה והיועצת המשפטית ובנוסף:

1. תרשם ההתחייבות האוניברסיטה לכך שכל מי שגר במעונות בחדרים המתווספים במסגרת תוכנית זו לא יהיה ברשותו רכב.
2. לוודא שחניוני האונב' שמסביב לקמפוס פתוחים לתושבי האזור בנוהל אחוזות החוף.
3. לאחר אישור התוכנית מסמיכים את שמואל גפן ושמוליק מזרחי לנהל מו"מ להפחתת את שכ"ד במעונות ופתרונות חניה נוספים.

מי בעד ההצעה של אסף זמיר?

בעד - אהרון מדואל, ערן לב, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אסף זמיר ושמוליק מזרחי
לאחר ההצבעה הוחלט לאשר את הצעתו של אסף זמיר שהתקבלה ברוב קולות.

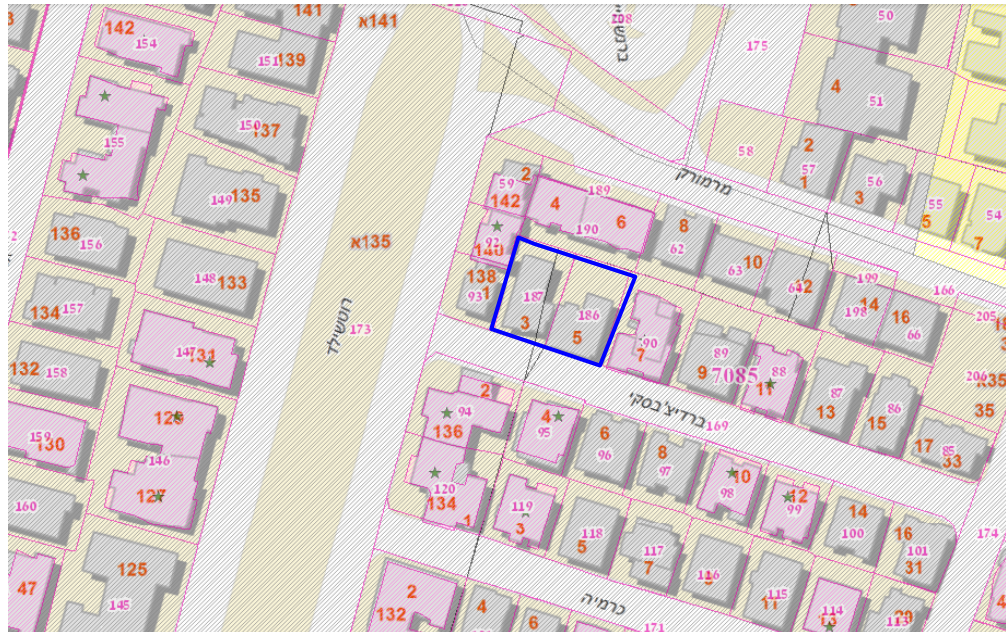
משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, זעפרני שלמה ערן לב ארנון גלעדי מדואל אהרון.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	בקשה לאיחוד חלקות 186, 187 בגוש 7085 רח' ברדיצ'בסקי 5-3 ת"א
5 - 13-0016	דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות

מסמכי רקע: נסחי טאבו, תוכנית העמדה של הבניין המוצע והדמיות.

בעלי הקרקע / חלקות: חלקות מספר 186 בגוש 7085 בבעלות בית אגודת ישראל בתל אביב יפו ואחרים וחלקה 187 בבעלות בית אגודת ישראל בתל אביב יפו.

תוכן הבקשה: איחוד חלקות לצורך בניית בית מגורים אחד



פרטים: מבוקש איחוד חלקות של חלקה מס' 186 ששטחה 326 מ"ר וחלקה 187 ששטחה 311 מ"ר לחלקה אחת עליה מבוקש לבנות בית מגורים הכולל קומת קרקע, 5 קומות וקומת חדרי גג מעל קומת חניון. על חלקה 187 בברדיצ'בסקי 3 מצוי בניין קיים בן 4 קומות עם אגף הפולש לחלקה 186 על חלקה 186 בברדיצ'בסקי 5 בנוי בניין בן 3 קומות. החלקות כלולות בתחום תכנית לב העיר 2268. ייעוד המגרש הוא מגורים מיוחד. גובה מותר על פי התכנית: קרקע + חמש + חדרי יציאה.

פרסום הסדר קרקע:

נעשו פרסומים בעיתונים מתאריך 13/6/13 עיתון הארץ, 12/6/13 הצופה, 13/6/13 העיר. לתכנית הוגשו ארבע התנגדויות.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
637 מ"ר		187 – 186

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 187	מצב קיים חלקה 186	שטח החלקה/מגרש	
637 מ"ר	311 מ"ר	326 מ"ר	סה"כ זכויות	אחוזים
כ-250% עיקרי	177%		בניה	מ"ר
כ-1650 מ"ר עיקרי	סה"כ בנוי כ-1125 מ"ר		זכויות בניה	אחוזים
כ-48%	כ-50%		לקומה	מ"ר
כ-310 מ"ר (כולל שרות)	כ-320 מ"ר לקומה ברוטו (כולל שרות)		שטח שירות	מ"ר
כלול בשטח הקומה	כלול בשטח הקומה		שטח מרתף	מ"ר
כ-600 מ"ר בקומה	אין		גובה	קומות
ק+5+ח.ג.	3-4 קומות		מספר יח"ד	
18	בבניין חדרי ישיבות משרדים ודירות משולב		תכנית	
כ-48%	כ-50%		צפיפות	
כ-28 יח"ד/דונם	לא ניתן לחשב		מקומות חניה	
כ-30	אין			

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת הפרסום הוגשו התנגדויות לאיחוד:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. הגב' חגית רוזנפלד ומר שאול רוזנפלד	ברדיצ'בסקי 5 תל אביב	באמצעות שלומית בק עו"ד
2. הגב' זהרה פרץ	ברדיצ'בסקי 5 תל אביב	באמצעות מרדכי שרנצל עו"ד
3. הגב' לילי ורד	ברדיצ'בסקי 1 תל אביב	ההתנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד
4. עו"ד סולומון	ברדיצ'בסקי 7 תל אביב	ההתנגדות מוגשת באמצעות סלמון דקס ושות'

סיכום ההתנגדויות והתשובות

מספר	טענה	מענה	המלצה
1.	הדיירים מתגוררים בברדיצ'בסקי 5 בדירת קרקע בדמי מפתח, מבקשים שלא לפגוע בזכויותיהם	אין מתפקידה של הוועדה לדון בנושאים קנייניים	
2.	הדיירת מתגוררת ברח' ברדיצ'בסקי 5 בדירת קרקע בדמי מפתח, מבקשת שלא לפגוע בזכויותיה	אין מתפקידה של הוועדה לדון בנושאים קנייניים	

3.	1. בניית קיר אטום בצמידות למגרש יוצרת מפגע, הטלת צל, חסימת אור ואויר מכיוון מזרח. 2. אין התאמה בין הבקשה להקלה בקו בניין צדי 2.70 בקיר ללא פתחים לבין התכנית בה קומה טיפוסית לא מופיע קיר ללא פתחים.	המגרש כלול בתחום תכנית לב העיר 2268, גובה הבניין המתוכנן הוא בגובה המותר על פי התכנית.	לדחות את ההתנגדות.
4.	1. הבניין מיועד לאוכלוסייה חרדית בלבד. 2. מיקום הכניסה לחניה בסמוך לבניין השכן תיצור רעש שכן הכניסה לחניה תמצא ליד חלון הדירה. 3. התכנית תיצור עומס חריג מבחינת כלי רכב וצפיפות אוכלוסין.	בעלי המגרש מבקשים להבהיר כי הם מייעדים את הבניין לכלל האוכלוסייה ובכלל זה לאוכלוסייה חרדית. מיקום הכניסה לחניה נקבע בנקודה הרחוקה ביותר מצומת רוטשילד, עפ"י חו"ד יועץ התחבורה מיקום זה הוא הנכון מבחינה בטיחותית ותנועתית וימנע פגיעה בזרימת התנועה הראשי שד רוטשילד. התכנית עומדת בתקן החניה הנדרש ובתחום המגרש. התכנית עומדת בצפיפות ובגובה המותר בתכניות לב העיר.	לקבל את ההתנגדות בשלב בחלקה: בשלב הבקשה להיתר יש להציג חלופות נוספות לכניסה לחניה כך שתיוצר פגיעה מינימלית בדיירי הבניין הסמוך. לדחות את ההתנגדות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז – אדר' אדי אביטן)

ממליצים לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לאיחוד חלקות, למעט מיקום הכניסה לחניון, נושא זה יידון בשלב הבקשה להיתר בו יידרשו יוזמי התכנית להציג חלופות נוספות לכניסה לחניון על מנת למזער את הפגיעה בשכנים.

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

בישיבתה מספר 13-0016 מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' אדי אביטן : מציג את האיחוד.
אדר' צדיק אליקים : מציג, מבקשים לאחד את החלקות כדי להקים את הבנין כאחד.

מתנגדים :

לילי ורד : ההתנגדות שלי היא לקיר שיקום אח"כ שמתקרב לחזית האחורית, אבל הבנתי שזה לא קשור לאיחוד.

עו"ד סלומון מתנגד : התמהיל האנושי הוא לאוכלוסיה חרדית. זה עלה במסגרת מרפסת סוכה.

אדר' צדיק : הפרוייקט מיועד לכל האוכלוסיות ולא רק לחרדים, אלא גם לחרדים.

עו"ד סלומון : ההדמיה לא נכונה, הכניסה לחניון תהיה ממש על יד הדירה שלי, ולכן אני מבקש להזיז את הכניסה לחניון. למה לאפשר לבנות 6 קומות כאשר מרבית הבניינים הם בני 4 קומות זה יגביר את בעיית החניה במקום.

צדיק : מסביר את העמדה בהדמיה. מהנדסה התנועה מסביר מדוע אי אפשר לשנות את הכניסה מכיוון שזה קרוב לרוטשילד.

זה ישפר את מצב החניה במקום, אנחנו מקימים חניון תת קרקעי ומשחררים לרכבים מהרחוב.

אדר' אדי אביטן : הקריא את ההתנגדויות שלא נוכחו בדיון, דיירים מוגנים בנכס.

אדר' צדיק : דיירים מוגנים אין להם זכות להגיש התנגדות לאיחוד חלקות.

אדר' אדי אביטן : עונה להתנגדויות, ומבקש לאשר את האיחוד, מלבד הנושא של החניה, אני מבקש לראות חלופות נוספות לכניסה לחניון בשלב היתר.

הועדה מחליטה :

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לאיחוד חלקות, למעט מיקום הכניסה לחניון, נושא זה יידון בשלב הבקשה להיתר בו יידרשו יוזמי התכנית להציג חלופות נוספות לכניסה לחניון על מנת למזער את הפגיעה בשכנים.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי ושמוליק מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	תא/מק/3942 - מתחם הגדנע-חלמיש
6 - 13-0016	דיון נוסף לחידוש הפקדה (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מטרת הדיון:

תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, חלוקה מחדש של השטחים שינוי בינוי והצפפה.

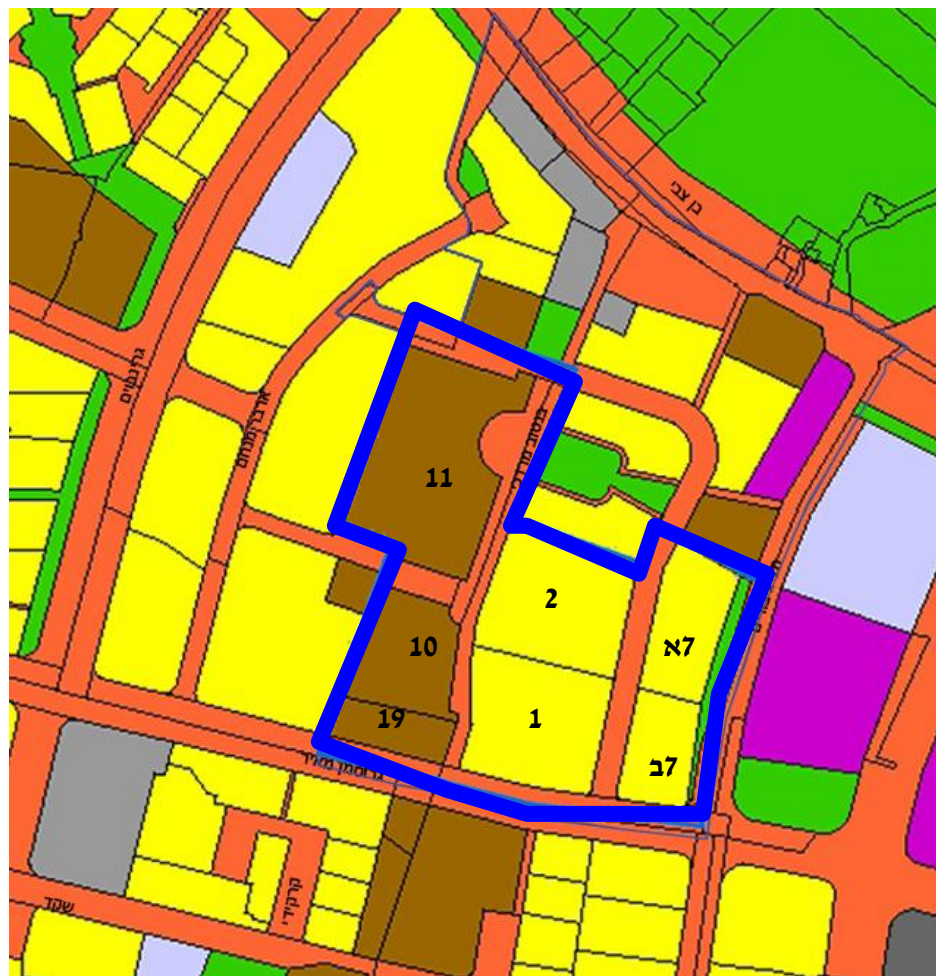
מיקום:

שכונת נווה עופר- דרום מתחם הגדנע .
מצפון- חלקות - 23 (גוש 7055), 80 (גוש 6991) – מבני ציבור, חלקות – 72 (גוש 6991), 35 (גוש 7055) - מגורים ג', כביש פנימי.
ממערב- מבני המגורים הקיימים בתחום חלקות 53,37 (גוש 7055),
חלקה 52 (גוש 7055) - מבני ציבור.
ממזרח- רח' תל גיבורים.
מדרום- רח' גרוסמן מאיר.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
6991	70,71,77,78,83,90,93	46,50,91,92
7055	24,25	14,27,42

שטח התכנית : כ- 45 דונם .



מתכנן: יובל קדמון אדריכלים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה.

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל (ממ"י), עיריית ת"א-יפו, חב' חלמיש.

מצב השטח בפועל:

על-פי נתונים שנמסרו מעמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, רוב השטח פנוי פרט לשני מוקדי תפיסות:

תפיסה אחת על-ידי מפעל נשר רבינוביץ בחלקות 70 ו- 78 שבגוש 6991. המפעל קיים במקום שנים רבות. רוב השטח תפוס על-ידו שלא כדין וללא רשות. המפעל משרת על שטח בנוי הנאמד בכ- 1243 מ"ר ומצוי בעיקר במגרשים 1, 7ב' ו- 28 (על-פי תוכנית מאושרת). מנהל מקרקעי ישראל ניהל תביעת פינוי כנגד המחזיק. התביעה הסתיימה בפסק דין עליו הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו. הוועדה המקומית מפרסמת בימים אלו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות בקשר עם מגרש 28.

תפיסה אחרת נמצאת בגבול מגרשים 10 ו- 27 (על-פי תוכנית מאושרת) על-ידי משפחת לויאן ניסן ותפיסה נוספת במגרש 10 על-ידי מתיתיהו יוחנן. שטח המבנים התפוסים נאמד כ- 350 מ"ר. בגין שתי התפיסות הגיש מנהל מקרקעי ישראל בשנה"ע 2010 תביעות לסילוק יד.

מדיניות קיימת:

חיזוק שכונת נוה עופר כשכונת מגורים ע"י הוספת יחידות דיור מגוונות בגדלים שבין 3-5 חדרים שיפור רמת המגורים בשכונה ופיתוח השטחים הציבוריים.

מצב תכנוני קיים:

התכנית התקפה החלה במקום היא 2659 המאושרת משנת 1997 החלה על כל מתחם הגדנ"ע המשתרע מדרך בן צבי בצפון ועד רחוב גרוסמן בדרום. התוכנית מגדירה מספר מגרשים למגורים בבניה של משלוש קומות צמודי קרקע בלב המתחם ועד בניה רוויה של עשר קומות לאורך הרחובות הראשיים דרך בן צבי ורחוב תל גיבורים. לאורך הרחובות הראשיים ובצמתים הראשיים מוגדרים מגרשים למשרדים ומסחר. בתוכנית המאושרת מתוכנן רחוב המחבר את רחוב ארבר ורחוב גרוסמן, רחוב זה מהווה ציר מרכזי וגישה לכלי רחב לכל המגרשים במתחם. בתוכנית ציר ירוק מצפון לדרום המחבר בין הרחובות דרך בן צבי ורחוב גרוסמן וממשיך עד למתנס נווה עופר מדרום, ציר זה הוא חלק ממערך הצירים הירוקים בעיר- ציר צפון דרום המופיע בתוכנית האב לצירים ירוקים. הציר הירוק מוגדר כמדרחוב ומהווה ציר הולכי רגל אשר קושר בין המוקדים הציבוריים המתוכננים לאורכו בצד המערבי ושכונת המגורים. באזורי מפגש המדרחוב עם הרחובות גרוסמן ודרך בן צבי מתוכננים מעברים מעל או מתחת לרחוב אשר מאפשרים חציית הולכי רגל וקשר עם המשך הציר העירוני הירוק צפון דרום. בחלק הדרום מערבי מוגדר מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי ובו מבנה קיים בן 2 קומות המסומן לשימור, לפי התוכנית לא תותר הריסתו של המבנה לשימור. למבנה יוכן תיק תיעוד והוא ישולב בבניה במגרש תוך שמירה על ערכיו האדריכליים. לפי התוכנית המאושרת ישומרו כל עצי השקמה הבוגרים בתחום התוכנית.

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית המוצעת כוללת את החלק הדרומי של תוכנית מתחם הגדני"ע ואינה מטפלת באזור הצפוני הסמוך לדרך בן צבי. מטרת התוכנית לשפר את התכנון הקיים ע"י יצירת מגרשים איכותיים לבניה מתוך מטרה לפתור את החסמים הנובעים מהתכנון המאושר. זאת ע"י החלפת השטחים המיועדים למגורים ג' מיוחד הנמצאים לאורך רחוב תל גיבורים בקרבה לבית המעצר מגרשים 717א (לפי התוכנית התקפה) ובין השטח הציבורי הגדול בצפון מערב התוכנית מגרש מס' 11 (לפי התוכנית התקפה). התוכנית מציעה לרכז את השטחים הציבוריים שנותרו ממערב למדרחוב לתא שטח אחד מאחדת את שנשאר ממגרש 11 ומגרש 19, ולייעד את השטח הסמוך לרחוב גרוסמן המשמש כיום מגרש ציבורי למגרש מיוחד בעל אופי ציבורי. קטע הדרך שבין היעוד הציבורי ליעוד מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי מבוטל. התוכנית שומרת על ציר הציר הירוק הולכי רגל מדרום לצפון. עם זאת הקונפיגורציה של הציר הירוק משתנה מעט בכדי לאפשר בינוי מיטבי של השטח הציבורי הגובל בו. התוכנית שומרת על יעודו של המבנה לשימור כחלק מהמגרש המיוחד ומאפשרת גישה למגרש זה מרחוב גרוסמן.

התוכנית מציעה תוספת של 95 יחידות דיור ל- 205 היחידות המאושרות בתוכנית התקפה, סה"כ מוצעות 300 יחידות למגורים. התוכנית אינה מוסיפה שטחים עיקריים שנקבעו בתוכנית התקפה. תוספת יחידות הדיור מתאפשרת בהליך של הצפפה. התוכנית התקפה קבעה כי שטח ממוצע ליחידת דיור הוא 120 מ"ר לשטחים עיקריים, התוכנית החדשה מציעה תמהיל דירות מגוון של בשטח עיקרי ממוצע של 85 מ"ר ליחידת דיור.

התוכנית מגדירה שלושה מגרשים חדשים לבניה (601,602,603) ומציעה גם שינויים בבינוי. בכל מגרש מתוכננים 6 בניינים בני 7 קומות ובנוסף קומת גג חלקית. בין הבניינים מגדירה התוכנית חלל משותף פתוח ללא בניה וללא חניה תת קרקעית. חצר משותפת זו מאפשרת נטיעות וחלחול טבעי וכן יוצרת חלל המאפשר חדירת אור ואוויר לכל הבניה סביבו. התוכנית מוסיפה שביל למעבר לציבור אשר מקשר בין השטחים הציבוריים הממוקמים בחלק המזרחי של התוכנית לאלו הממוקמים במערבה.

שלביות התוכנית: התוכנית המוצעת מגדירה שני שלבים לביצועה בהתאם לנספח השלבויות המהווה חלק מהתוכנית.

שלב 1- בניית 200 יחידות דיור בתאי שטח 601 602, תוך פתוח הציר העירוני הירוק צפון דרום הגובל במגרשים אלו, ופתוח חלק מהשטחים הציבוריים ע"י העירייה. בשלב זה הגישה למבנים מרחוב ארבר שיפוח כחלק מהדרך המתוכננת.

שלב 2- פינוי השטחים התפוסים במגרשים 501 חלק ממגרש 500 חלק ממגרשים 103 ו- 104 (דרכים) ובניית 100 יחידות במגרש 600 וחיבור הדרך המאושרת עד לרחוב גרוסמן. בשלב זה יושלם פיתוח הציר הירוק עד לרחוב גרוסמן.

טבלת השוואה - מגורים :

התכנית אינה מקנה שטחים ולא מוסיפה זכויות אלא משנה את מיקום המגרשים.

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
141%	141%	מ"ר	24600
24600	24600	יחיד לד' נטו	17.2
17.2	8.9, 17.5	מס' יחיד	300
300	205	קומות	10 קומות, 3 קומות
7 קומות	10 קומות, 3 קומות	מטר	29.5 (ממפלס 0.0)
29.5 (ממפלס 0.0)	לא מוגדר		50%
50%	55%, 50%		ע"פ תקן תקף 332
ע"פ תקן תקף 332	ע"פ תקן תקף		מקומות חניה

טבלת השוואה - מבני ציבור :

התכנית אינה מקנה שטחים ולא מוסיפה זכויות אלא משנה את מיקום המגרשים.

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
98%	98%	מ"ר	10400
10400	10400		

גובה	קומות	3 קומות	3 קומות
	מטר	לא מוגדר	15
תכסית		50%	50%
מקומות חניה		ע"פ תקן תקף	ע"פ תקן תקף 31

לפי הפרוגרמה לשטחי ציבור לרובעים 8,7 משנת 2005 בראיה כלל רובעית לא צפוי מחסור בשטחי ציבור והאזור ימשיך ליהנות מעודף היצע של שצ"פים.

טבלת השוואה - מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי :

התכנית אינה מקנה שטחים ולא מוסיפה זכויות אלא משנה את מיקום המגרש. המבנה לשימור נותר כחלק מהמגרש המיוחד.

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (עיקרי)	80%	80%
	3000	3000
גובה	3 קומות	3 קומות
	לא מוגדר	15
תכסית	50%	50%
מקומות חניה	ע"פ תקן תקף	ע"פ תקן תקף 67

זמן ביצוע :

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

תנאים למתן היתרי בניה ותעודות גמר :

1. הכנת תוכניות פיתוח של התשתיות העירוניות והדרכים.
2. כל היתר בניה בתחום התוכנית יכולול פתרונות לפיתוח של כל המגרש כולל פיתוח חצרות גדרות שטח המדרכות הגובלות עם הרחוב ושטח הציר הירוק הגובל במגרש.
3. תנאי למתן היתרים לבניה במגרשי ס הציבוריים יהיה הוצאת תוכנית עיצוב ובינוי אדריכלית לכל מגרש ומגרש.
4. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בשימור עצים בשטח התוכנית, ובתנאי ששימור העצים לא יהווה מגבלה לניצול מלוא הזכויות במגרש.
5. תנאי למתן היתר בניה למגרש 503 יהיה הגשת תיק תיעוד מפורט למבנה הקיים במגרש. תנאי לקבלת תעודת גמר לבניה במגרש 503 יהיה שיפוץ ושימור הבניה הקיימת בכפוף לתיק התיעוד המאושר, בכפוף להנחיות צוות יפו ומחלקת השימור.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

לאשר את התוכנית המוצעת

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 08/05/2011
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 08/05/2011

בישיבתה מספר 0017-11'ב' מיום 06/07/2011 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חלק מחברי הועדה מבקשים הבהרות לגבי יום התכנית האם זה חלמיש או הועדה המקומית? אהרון מדואל מבקש לדעת מי מחליט בשם הועדה המקומית ליוזם תכ' ואך? עו"ד שרי אורן הבהירה לחברי הועדה שהעובדה שהיום היא ועדה המקומית אינה מחייבת קבלת אישור מראש על קידום התכ'. כאשר התכנית מגיעה לוועדה שיקול הדעת מסור לוועדה אם לקדם את התוכנית או לא.

אדר' יובל קדמון הציג את התכנית. מיטל להבי מבקשת לא להעביר את מוסדות החינוך מלב השכונה לשוליים ליד בית המעצר, האם מינהל החינוך תומך בזה? למה מתכננים מראש ביי"ס קטן? אהרון מדואל מצטרף למיטל לגבי השטחים הציבוריים. לתכ' חלמיש יש מחסור בדיוור לזכאים ובתכנית הזאת אין שום אזכור לדיוור לזכאי משרד השיכון. ארנון גלעדי שואל לאיזה אוכלוסיה מיועד הפרויקט? מה מטרות התכנית? כמה דירות לזכאי משרד השיכון? האם מתנהל מו"מ עם אוכלוסיה מסויימת? שמואל גפן קודם צריך לבנות את מבני הציבור ורק לאחר מכן את המגורים. מנכ"ל חלמיש העברת ביי"ס לאזור המזרחי יקל לתנועה בשכונה. שמוליק מזרחי – יש לבדוק אם מיקום של מוסדות החינוך מתאים, יש צורך לחלק את הדיוור בחלוקה שווה של שליש, שליש ושליש כדי לא להפוך אתה שכונה לשכונה נזקקת ובעייתית. דיון פנימי –

אדר' חזי ברקוביץ מה"ע ענה שלא התנהל מו"מ עם יוצאי צבא, היו מספר פגישות עם יוצאי צבא שמשרתים בפועל ונאמר להם כאשר יצא המכרז של המינהל הם יצטרכו להשתתף בו. הפגיע במבני החינוך היא נמוכה, אין תוכנית שניתן לעמוד בה בכל המפתחות. אדר' עודד גבולי ס' מה"ע – כל תכנית היא באחריותי וביוזמתי, לגבי הקו הכחול של התכנית, יש שטחים שצריכים להיות בלב השכ' ומוקפים בדיוור. במקרה הזה ביקשנו לתכנן אך ורק את המגרשים של חלמיש. ארנון גלעדי – אין לי בעיה עם הצרחה של השטחים הציבוריים למגורים, יש לי בעיה עם השלבויות, יש צורך לקבוע שלבויות קודם פנינויים, ושטחים ציבוריים בנויים ואחר כך מגורים. אני מבקש לייעד את המגורים אך ורק לתושבי ת"א יפו לזכאי משרד השיכון. אהרון מדואל – השטחים הציבוריים ממוקמים נכון בתכ' על ציר ראשי. עו"ד דורון ספיר יו"ר הועדה – מציע ש – 100 יח"ד יוקצו לזכאים של משרד השיכון לפי קריטריונים של דיוור בר השגה ו – 10 דירות מתוכם יהיו לדיוור סוציאלי והשאר לדיוור הרחב. מציע לבדוק תוספת קומה לבי"ס על מנת להרחיב את השטחים הפתוחים בבי"ס. מבקש לעשות בדיקות לזיהומי קרקע קרקע במסגרת נוהל תע"ש המגן. אהרון מדואל מציע 90% מכל הפרויקט יהיה לדיוור משרד השיכון ו – 10% לדיוור סוציאלי.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. 15 יח"ד מתוך 300 יח"ד יוקצו לדיוור סוציאלי, ושאר הדירות יהיו לזכאי משרד הבינוי והשיכון (חסרי דירה) לתושבי תל-אביב-יפו. תעשה בדיקה כלכלית לתמחיל ובמידה והבדיקה תהיה שונה מהותית הנושא יוחזר לדיון בועדה.
2. תעשה בדיקה לזיהום קרקע עפ"י נוהל תע"ש המגן והמסקנות ידווח לוועדה.
3. תעשה בדיקה לתוספת קומה לבי"ס על מנת להרחיב את השטחים הפתוחים בבי"ס, ידווח לוועדה.

מיטל להבי מתנגדת לעניין ההצרחה של השטחים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי ובנימין בביוף.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. התכנית שבנדון אושרה להפקדה בתנאים בתאריך 6.7.11. עד ליום זה טרם מולאו תנאי ההפקדה ומשכך לא הופקדה בפועל.
2. תקופת מילוי התנאים הקבועה בחוק (סעיף 86ד') וכן תקופת ההארכה המתאפשרת מכח סעיף זה פגה, ובהתאם להוראות החוק החלטת מוסד התכנון בטלה.

3. לאחרונה פנתה חברת חלמיש בבקשה לחדש את קידום התכנית ובהתאם לכך מובאת התכנית להפקדה מחדש, ללא שינוי תכנוני.

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

בישיבתה מספר 0016-13' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' אביעד מור : מדובר בחידוש הפקדה מאחר ונדרשו בדיקות מסויימות לזיהום קרקע לאחר שעבר זמן למילוי התנאים, אנחנו עושים דיון מחדש. ארנון גלעדי : תציג את חילופי שטחים שאתם מבקשים. יובל קדמון-אדריכל : מציג את התוכנית והשינויים שהתבקשו לעשות. בעצם בתוכנית לא שונה דבר מלבד הבקשה של הוועדה לנושא השטחים הציבוריים - הוספנו קומה במגרש הציבורי והגדלנו את השטחים. עשינו בדיקה בשלושת השטחים החומים מציעים להוסיף קומה מ-3, 4, כבקשת הוועדה ולהגדיל את השטחים הפתוחים. דורון ספיר : מקובל.

אדרי' עודד גבולי : הסעיף הראשון והשני קשורים לחב' חלמיש ובעובדה שאין היום מנכ"ל. מכיוון שהתוכנית מאוד חשובה לסביבה, מדובר על תוספת של 300 יח' דיור במינון כזה ואחר, אנחנו מבקשים לדחות את הסעיף של בדיקת זיהום קרקע כתנאי לקבלת היתר בניה, מאחר וכל יזם שירכוש את הקרקע יעשה את הבדיקות של זיהום הקרקע זוהי דרישה אלמנטרית לכל היתר בניה. התנאי הראשון – בנושא תמחיל הדירות, התכתבתי בנושא עם גבי רחל תורג'מן שמייצגת את חב' חלמיש, ולדבריה חלמיש הגיעו להסכמה עם משרד השיכון שכל תמורה מהפרוייקט אם תהיה תמורה מהפרוייקט תועבר לרכישת דירות לדיור ציבורי בעיר. כלומר לדוגמא אם התמורה תהיה 100 מיליון הם בכסף הזה ירכשו דירות לזכאי משרד השיכון בעלויות דיור ציבורי ולא כפי שכתוב בסעיף 2 שמגביל את השיווק של הדירות, אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף הזה.

דורון ספיר : לא ברורה הבקשה.

אביעד : אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף הזה. מאחר והדיור במקום הזה הוא דיור בר השגה ומאחר ודוחנו על ההסכם של חלמיש האומר שכל התמורות הולכות לרכישת יחידות לדיור ציבורי . דורון ספיר : בחב' חלמיש כל התמורות וכל התקבולים הולכים תמיד לרכישת דיור ציבורי אז אף אחד כאן לא עושה לנו טובה וזה עובד בכל הפרוייקטים לאו דווקא רק בפרוייקט הזה זה אחד, שנית אני מוכן לעשות תיקון ולומר מה שכתוב בסעיף אחד או לחילופין 10% מהדירות יוקצו לדיור בשכירות בהתאם לקריטריונים של מועצת העיר ת"א-יפו. כלומר 30 יח' יהיו לשכירות. לסיכום או 15 דיור סוציאלי או 30 לשכירות- השכרה לפי הקריטריונים של מועצת העיר.

מדואל אהרון : ראשית אני מקבל את העמדה של דורון בבקשתה של יו"ר הדריקטוריון חב' חלמיש רחל תורג'מן. הבקשה לא רלוונטית לנו ומטבע הדברים התמורות שהיא מקבלת הולכות לדיור לאוכלוסיות מוחלשות. אני מבקש לשמר את ההחלטה שלנו 15 דירות בדיור סוציאלי להוסיף למאגר זה חשוב מאוד בתמחיל הזה מדובר ב-300 דירות לזכאי משרד השיכון לתושבי ת"א.

דורון ספיר : אני מסכים שהסעיף ישאר כפי שהוא ולהוסיף לחילופין יקבע כי 10% מסך יחידות הפרוייקט יהיו לדיור בשכירות בהתאם לקריטריונים של מועצת ת"א יפו. או 15 דירות דיור סוציאלי או דיור בר השגה לפי הקריטריונים של מועצת ת"א יפו, זו ההצעה.

ארנון גלעדי : זה חייב, רק לזכאי משרד השיכון לא למי שיש דירה נוספת והדירה הזו תהיה להשקעה. זה לא המקום. לזכאי משרד השיכון דהיינו כל מי שתושב מדינת ישראל והוא מחוסר דירה. כל מי שעבר את גיל 27 והוא חסר דירה. ואתה אומר בנוסף לזה או דיור סוציאלי או דיור בר השגה אבל אתה לא מוריד את התנאי .

דורון ספיר : אני מציע לחילופין באופציה חדשה .

ארנון : הקרקע היא קרקע ציבורית לתועלת הציבור ותפקידה היא לשרת את הציבור ולא את הספקולנטים שישרתו את העשירים.

אירית אסייג : הפרוייקט בא לחידוש החלטה כאשר הוא מתבסס על הסכם שנעשה עם חלמיש עם משרד השיכון ומשרד האוצר חלמיש צריכה לצאת לשיווק בקומבינציה עם קבלנים בשוק החופשי. כלומר כל החלטה שתתקבל בועדה היא לא תואמת את ההסכם שחלמיש חתמה עם האוצר ומשרד השיכון. ארנון גלעדי : איזה הסכמים, אנחנו ועדה תכנונית שדנים בקרקע עירונית. זה לא מעניינו על ההסכמים שחלמיש חתמה.

דורון ספיר : אני מבקשה להעלות להצבעה את ההצעה שלי .

אהרון מדואל: אני מציע להשאיר את ההחלטה הקודמת בנושא תמחיל הדירות על כנה.

מי בעד הצעה של ארנון ומדואל: ארנון גלעדי, ערן לב ואהרון מדואל
מי בעד הצעת דורון: שמוליק מזרחי, דורון ספיר.

הועדה מחליטה:

הצעה של אהרון התקבלה - סעיף 1 בהחלטת הוועדה מיום 6.7.2011 ישאר כפי שהוא.
לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

4. 15 יח"ד מתוך 300 יח"ד יוקצו לדיוור סוציאלי, ושאר הדירות יהיו לזכאי משרד הבינוי והשיכון
(חסרי דירה) לתושבי תל-אביב-יפו. תעשה בדיקה כלכלית לתמחיל ובמידה והבדיקה תהיה שונה
מהותית הנושא יוחזר לדיון בועדה.

5. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקה לזיהום קרקע עפ"י נוהל תע"ש מגן.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי ערן לב ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	תא/4242 - פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת
7 - 13-0016	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מתחם אח"י דקר בשכונת נווה שרת, תל אביב.



גבולות המתחם:

צפון: רחוב נהריים

מזרח: רחוב אח"י דקר ותחום תוכנית מאושרת 3463

דרום: רחוב בית אל

מערב: רחוב דבורה הנביאה, המשך שצ"פ גן מודעי ושכונת צהלה.

כתובת: רח' אח"י דקר 3, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 17-21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 37, 39

רח' בית אל 3, 5, 9-11

רח' נהריים 10-18

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335			67	305
6882				44
6337			66, 75-76, 81, 109, 125-114, 127	65, 113
7321			73-77, 86, 97, 99-102, 107-118, 135	71-68, 104

שטח התכנית: 51.6 דונם

מתכנן: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: P.B החברה לפינוי בינוי

בעלות: פרטי, ציבורי, מ.מ.י

מצב השטח בפועל:

הכניסה למתחם מרחוב בית אל. המבנים בנויים סביב מערך דרכים ללא מוצא. במתחם 22 מבנים בני 5 קומות. 1 מבנה בן 4 קומות, 2 מבני ציבור בני קומה אחת ושצ"פ. מצבם הפיסי של המבנים ירוד. המתחם מאוכלס.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המקומית קבעה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא עד 25. תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, שינויים אלו יוצגו בפני הועדה מחוזית, לאחר המלצת ועדה זו להפקדת התוכנית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ת"א- דרום צהלה 3/01/6, 1ג, 1ע, 1א, תמ"א , 38/3, 2732
 יעוד קיים: מגורים, שב"צ, דרכים, שצ"פ
 שטח התכנון: 51.49 דונם
 זכויות בניה: מאושר 55,881 מ"ר. (כולל תוכניות ההרחבה)
 מספר קומות: 4+ק.
 סה"כ יח"ד לפינוי: 491.
 תכסית: כ 25%
 גובה מאושר: כ 15.5 מ'
 חניה: בתחום הדרכים הציבוריות

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת
פירוט יעדים/שימושים: מגורים, שב"צ, מסחר, שצ"פ, שפ"פ (עם זיקת הנאה).

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מטח לקרקע		מתחת לקרקע		מטח לקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	116,300	400%	* 2,400	8%	42,300	36%	91,395	313%
מרפסות	** 15,132	51.9%	--					
מסחר	1200	4%						
קולונדות עבור מסחר	תותר קולונדה מעבר לזכויות הרשומות בטבלה							
ציבורי	עפ"י פרוגרמה							

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

* 200 מ"ר לבניין עבור שטחים לרווחת הדיירים.

** 12 מ"ר עבור מרפסות ל-1261 יח"ד.

*** 45 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 491 יח"ד; 90 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 770 יח"ד.

סה"כ יח"ד: 1261

צפיפות: 43 יח"ד לדונם ברוטו.

שטח ממוצע ליח"ד: 770 יח"ד - 20% עד 70 מ"ר שטח עיקרי.

60% עד 100 מ"ר עיקרי

20% מעל 100 מ"ר עיקרי

דירות מפונים: 491 יח"ד - בשטח של 83 מ"ר עיקרי

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד 25

גובה: 80 מ'

תכסית: 70%

קווי בניין: יפורט בתשריט

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

מדיניות עירונית: התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית ומתואמת עם צוות צפון ועיריית

ת"א

תחבורה, תנועה, תשתיות: כל הרחובות במצב קיים הינם ללא מוצא. התכנון החדש מתייחס לתקנים

מעודכנים ומרשת את התנועה המוטורית השכונתית עם הצירים העירוניים הקיימים.

בתכנון החדש הורחבה זכות הדרך ל-19.5 מ' ותכלול-מדרכות 3 מ', חנייה ציבורית בצידו הכביש ומסלול

אופניים דו-סטר.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): בניינים מרקמיים בני 9

קומות בשילוב עם מגדלי מגורים מודרניים המשלבים אבן, אלומיניום וזכוכית ובסיסי מגדלים בני 8

קומות.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו

הכחול ושיקולים כוללניים): הקו כחול נקבע ברובו ע"פ קווי חלקות וגושים

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): לתכנית יוכן דו"ח איכות הסביבה מקיף אשר יכלול את

השפעות הצל והרוחות בין המבנים הקיימים למתוכננים בשכונה.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	ממוצע 50 מ"ר עיקרי ליח"ד	ממוצע 100 מ"ר עיקרי ליח"ד
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	כ-5 קומות	עד 25 קומות
	מטר		
תכנית		כ-25%	עד 70%
מקומות חניה		חניות בתחום הדרכים הציבוריות	חניות פרטיות תת קרקעיות בתחומי המגרשים וחניות ציבוריות בצידי הכביש.

זמן ביצוע : 10 שנים מיום אישור התכנית

החלטת פורום תכנון (מה"ע) מיום 5.2.2013:

נעשתה עבודה מקצועית אולם הבינוי המוצע לאורך רחוב בית אל אינו מתייחס לרחוב. לקדם לדיון בועדה בכפוף למילוי התנאים הבאים :

- יש להנמיך את מספר הקומות במגדל ל 25 קומות כולל קומת קרקע, ולהגדיר את שימושה ואופיה של קומת הקרקע בחלקים בהם היא איננה מסחרית. על הבינוי לאורך רחוב בית אל ללוות את הרחוב.
- יש לבדוק את האפשרות לחיבור בין הרחובות המוצעים בתוכנית לרחוב אדירים שבצפונה.
- יש להרחיב את השדרה המתוכננת (צפון – דרום), על מנת שתוכל לשמש בצורה מירבית את הפונקציות המסחריות העתידיות בדופן השדרה.
- יש לעבד את טיפולוגיית הבנייה המרקמית המוצעת ואת זיקות ההנאה דרכה.
- יש להשלים את שאר הבדיקות שנדרשו בעבר, ולעדכן את הבדיקה הכלכלית בהתאם לחלופה הנבחרת.
- יש לשמור על התמהיל הבא : 20% עד 70 מ"ר, 60% עד 90 מ"ר, 20% מעל 90 מ"ר. (שטחים עיקריים).
- יש להדגיש כי תנאי בהבאת הפרוייקט לדיון בועדה המקומית תהיה :
 - השלמת כל המסמכים ע"פ נוהל מבא"ת, תשריטים, הדמיות, כתב שיפוי וכו', בהתאם לדרישת צוות התכנון.
 - חו"ד חיובית של צוות התכנון להתאמתו של הפרוייקט להמלצות מדיניות שכונת נווה שרת.
 - תנאי הבאת התוכנית לועדה הצגת חתימות של מעל 50% מבעלי הדירות.

חו"ד הצוות : מוגש ע"י מחלקת צפון

התכנית שבנדון הינה תוצאה של תהליך שהתחיל לפני כ 5 שנים ועבר שינויים בהנחית הצוות ובתאום עם מחלקות העיריה השונות, בעקבות העבודה הנערכת כעת לקביעת מדיניות התחדשות לשכונה, כפי שנקבע בתוכנית המתאר העירונית תא/5000 .

עמדת הצוות, כפי שהועברה ליזמי התכנית, מתבססת על הנושאים הבאים :

- תכנית המתאר : שכונת נווה שרת כשכונה להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות המפרט הוראה זו נמצא כעת בשלב גיבוש החזון. הגרסה המובאת לדיון של מתחם אח"י דקר מבוססת על עקרונות החזון העירוני מחד ומאידך תכנון מתחם זה מהווה כר פורה לבחינת המדיניות העירונית.
- מדיניות עירונית להתחדשות השכונה : התאמה לחזון ועקרונות המדיניות להתחדשות השכונה.
- רק"ל : קו צהוב עתידי ברחוב ראול ולנברג.
- מרחב ציבורי : הזדמנות לתכנון רחוב בעל מאפיינים עירוניים.

5. טיפולוגיה ותמהיל דירות: 2 טיפוסיים עיקריים (רב קומות ובניה מרקמית) הכוללים מגוון גדלי דירות התואמים את צרכי התושבים הוותיקים והחדשים.
6. תנועה: פתרון תנועת המספר בצורה משמעותית את מערך התנועה הנוכחי ע"י יצירת סירקולציה. הוספת מסלול נסיעה לרחוב בית אל ולרחוב דבורה הנביאה, (בקטע הרחוב הכלול בתוכנית).
7. חניה: יש להקצות חניות לחניות אורחים במרפתי החניה של המבנים.
8. שצ"פ: פיתוח שצ"פים המאפשרים תנועה רגלית המשכית ורציפה וקושרים את הפרויקט לשלד הירוק בשכונה.
9. שב"צ: יצירת מגרש ציבורי גדול ונגיש לצרכי השכונה העתידיים.
10. שיתוף ציבור: ע"פ דרישת מחלקת תכנון צפון התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרוניתה, זאת ברקע החזון העירוני.
11. מצב מאושר במגרשים הגובלים: תוכנית מפורטת 3463 פינוי בינוי בית אל.

מדיניות הועדה המקומית לשכונת נווה שרת כפי שגובשה בתכנית המתאר, מצאה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא עד 25. בשל הרצון להטמיע את עקרונות תוכנית המתאר וביחוד לעודד פעילות עירונית בקומת הקרקע, וכן בשל מורכבותו של הפרויקט, ההפרשות לצרכי ציבור, מיקומו במרחב והשתלבותו בחזון השכונה, מוצעת הגדלה לכדי רח"ק של עד 5.5 (ממזרח לפרויקט בתוכנית המאושרת 3463 הרח"ק הוא 5.3) וגובה כמתואר לעיל.

תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, שינויים אלו יוצגו בפני הועדה מחוזית, לאחר המלצת ועדה זו להפקדת התוכנית.

לאור האמור לעיל, ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים:

1. רח"ק: היקף הבניה המוצע יהיה ברח"ק של עד 5.5. הרח"ק המדויק יקבע בהתאם לממצאי הבדיקה הכלכלית וחוו"ד אגף הכנסות העיריה. אם יהיה צורך בקשה להגדלת הרח"ק בתוכנית המתאר תוגש בשלב התנגדות מהנדס העיר.
2. מס' קומות: מספר הקומות הסופי יקבע לאחר אישור הבדיקה הכלכלית, כפועל יוצא מקביעת הרח"ק.
3. גודל ממוצע ליחידות דיור: 90 מ"ר עיקרי.
4. קומת הקרקע: לא יותרו דירות גן. יש להגדיר את שימושה ואופיה של קומת הקרקע בחלקים בהם אין מסחר.
5. סקר איכות סביבה: תנאי להפקדת התוכנית בוועדה במחוזית יהיה תאום הבינוי המוצע לסקר איכות סביבה הכולל השפעות הצללה ורוח. נספח סביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
6. סקר עצים: סקר עצים הוגש לאגרונום העירוני, יש להטמיע את מסקנותיו בתוכנית.
7. נספח שלביות הביצוע יהיה חלק ממסמכי התוכנית, הן לגבי עקרונות שלביות הפינוי והבינוי, והן לגבי היחס בין הקמת מוסדות הציבור ואיכלוס הפרויקט.
8. בינוי ופיתוח: הכנת נספח בינוי ופיתוח. הנספח יכלול גם תכנון תשתיות.
9. בניה ירוקה: התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
10. תנועה - השלמת התאום מול אגף התנועה. הכנת נספח תנועה וחניה הכולל חניה (וחניה תקנית בתת הקרקע) ושביל אופנים.
11. בדיקה כלכלית: תנאי להפקדת התוכנית בוועדה המחוזית יהיה אישור בדיקה כלכלית מעודכנת.
12. איחוד וחלוקה: התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.
13. כתב שיפוי חתום כתנאי למתן תוקף.
14. המשך תאום עם מחלקת תכנון צפון.

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

בישיבתה מספר 0016-13' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' שגיא תמרי: מציג את התוכנית בהתאם לתוכנית המתאר 5000 הגרסה המובאת לאחי דקר מתבסס על עקרונות המדיניות. מציג את עקרונות המדיניות. אדר' דני קייזר: מציג את התוכנית להתחדשות עירונית. אדר' שירה: מציגה את התוכנית מתוך המצגת. ארנון גלעד: האם יש אפשרות לעשות פינוי בינוי אמרתם שאי אפשר. אדר' דני קייזר: בעבודה עם צוות התכנון נתבקשו מטרות ומטלות שונות וביניהם, חלק מהם היה צריך לוותר נאלצנו לוותר של פינוי הדיירים. ארנון גלעד: מה המטרות שהיו נעלות אחרות ששמו בצד. דני קייזר: צורת הבינוי.

ארנון גלעד: מקבלים קיבולת של דירות חדשות, האם יש מתקנים ציבורים שעומדים בכל נושא הציבור הנוסף שיהיה. מה עם קבלות מאסת התנועה החנית לדוגמא, החניות שפתוחות לציבור איפה זה מקבל ביטוי. והתמהיל של הדירות, אבל צריכים לקבל את הפתרונות הטובים ביותר. דורון ספיר: לגבי הנושא של הכניסות והיציאות באזור מה הפתרון. בועז גרוס מדגש יועץ תנועה: ערכנו ספירות תנועה ועשינו בדיקה בדיקת בה"ת ראשונית. ע"י תוספת נתיב תנועה נוסף בצד ימין, הצומת שיוצא מדבורה הנביאה אתה משחרר 50% מהתנועה. הקבלות של הצומת עומדת יפה עם הוספת הנתיב.

ארנון גלעד: החשש שלי שאח"צ יהיה עמוס מידי. היות שהבינוי פינוי יהיה של חברות חלשות איך הם ישלמו את כל העלויות במבנים החדשים.

שמוליק מזרחי: איך מתמודדים עם הענין של הבנין שלא נכנס לפרוייקט. האם הוא יכול להפריע למהלך. עו"ד אורן אהרונים: אנחנו מייצגים 32 דיירים. אנחנו פועלים לבצוע תמ"א 38/1 מאחר ונאמר לדיירים שלא יהיה פינוי בינוי. מדובר באוכלוסיה קשישה שזקוקה למעלית. 28 מתוך 32 מתנגדים לפינוי בינוי, במסגרת ועדת התנגדויות הועדה דחתה את ההתנגדויות והוגש ערר. לועדת הערר צורפו 62 יפוי כח ומטעים את הועדה. שיוציאו אותנו מהתוכנית, שיאפשרו לנו לעשות את תמ"א 38/1. אהרון מדואל: כמה דירות מדובר? 8 דירות?.

עמוס סופר יו"ר ועד השכונה: הכוונתם הם מצויינים לשכונה מעיצים מצוות התכנון לקצר בענין הזה. לגבי הסדרי התנועה הוסיפו רק נתיב ימינה, כל הסדרי התנועה לא מתוכננים כפי שצריך. גם אם יש קומפלקס של גן ילדים שמכוניות עוצרות להורדת ילדים יהיה המקום עמוס מאוד. הולך להיות מצב שהשכונה תהיה תקועה כי בכל מקום הורסים ובונים. צריך להסתכל על השכונה ממבט הוליסטי. צריך להקים צוות כדי שלדיירים למשל יוכלו להגיע לתחבורה ציבורית. בנושא המסחר יש חניות מרוכזות במקום אחד במקום לפזר בכל השטח.

דוד נציג הדיירים: מעל 10 שנים כדי לשפץ ולעזור לדיירים. קבלנו מכתב מהעיריה שאמר אנחנו לא מאשרים לכם פינוי בינוי וממליצים לכם תמ"א 38. יש לנו את כל האישורים ותעזבו אותנו. אלי לוי דקר 6: לא יתכן שפינוי בינוי יתן איכות חיים לכל הדיירים יהיה לנו חניות, ממ"דים מעלית צריכים לאשר את הפרוייקט כי הוא לטובת התושבים.

ארנון גלעד: מה לגבי האוכלוסיות החלשות. דני קייזר: מבחינת היזם הצענו תוכנית שאומרת בצד העיסקי עם כל דייר ודייר תוכנית שתביא השתתפות של היזם.

ארנון גלעד: יש צורך לשים שטחי ציבורים, אני מעמיד שטחים לציבור. איפה במסגרת הזו אתה שומר על האוכלוסיה החלשה שלא תמצא את עצמה ברחוב.

דני קייזר: התבקשנו להציג את הבניה המרקמית, והמערכת הזו תספק דירות שיאפשרו תחזוקה במחירים סבירים.

אהרון מדואל: עו"ד הציג את יפוי הכח.

דני קייזר: יש לנו חתימות כיום אנחנו נמצאים ב-55% חתימות.

דיון פנימי:

שמוליק מזרחי: זה לא פשוט לארגן את הדיירים לפינוי בינוי. צריך לעזור לקדם את התוכנית. מדואל אהרון: ערכתי משאל קטן ואלה שתומכים בפרוייקט ואף אחד לא גר בשכונה. והאוכלוסיה המוחלשת ומספר החתימות לא עומד בדרישות של פינוי בינוי. העיריה המליצה כאן על תמא 38, יחד עם זאת יש בעיות תנועה גדולות. מי שדוחף את התוכנית הם משקיעים של שכירויות. ואני נגד התוכנית. ארנון: הדברים צריכים להעשות בצורה מאוזנת כדי להביא את הפתרונות המקסימלים ולא להוציא את האוכלוסיה המוחלשת. מי שבעד התוכנית מרגישים שדוחקים בנו לאשר את התוכנית. צריך לקדם את התוכנית אבל צריך ליצור אוירה יותר רחבה לפתרונות טובים ביותר כמו למשל חניה.

הועדה מחליטה:

כעקרון הועדה תומכת בתכנית, ואולם לאור השאלות והדילמות שהועלו בדיון הוחלט לשוב ולדון לאחר התייחסות ומציאת פתרונות לסעיפים הבאים:

1. בדיקת פתרונות תנועתיים הכוללים כניסות ויציאות לשכונה בהתחשב בתוכנית המוצעת והתוכניות המקודמות בסביבה.
2. בדיקת אחוז החתימות התומך בתוכנית.
3. פתרונות חניה המוצעים לציבור.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף.
5. פתרונות למסדות הציבור.

הועדה רואה חשיבות רבה בהליך שיתוף ציבור רחב לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי וערן לב.

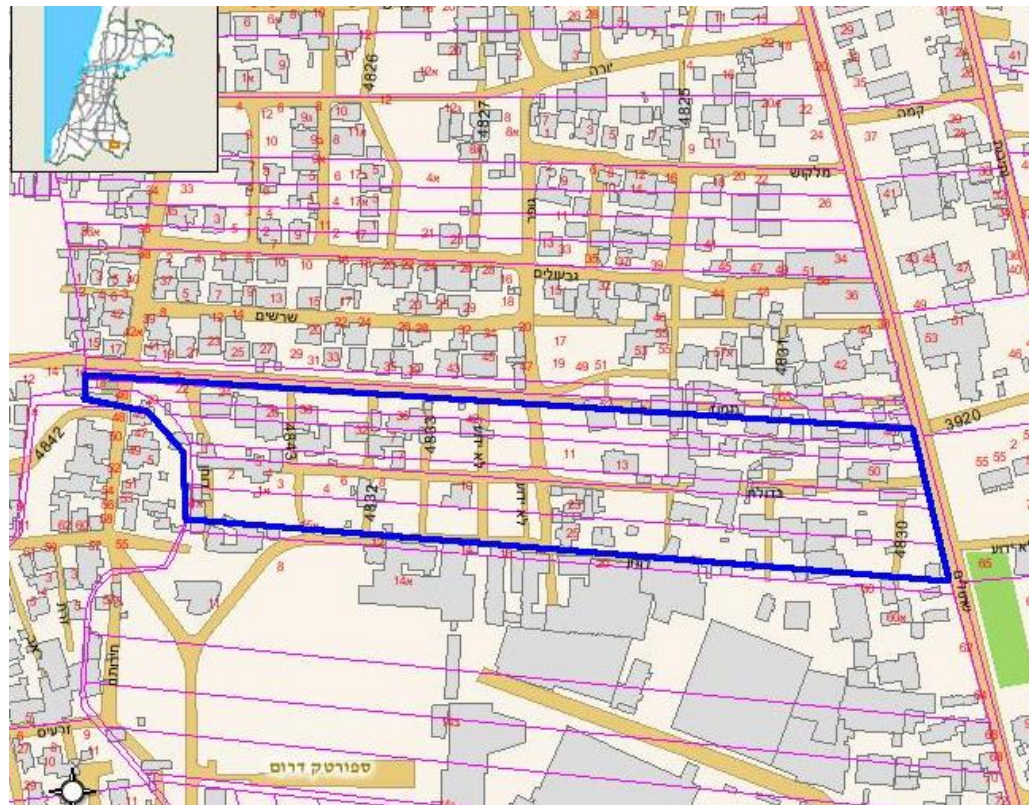
מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	תא/3946 - עזרא דרום - צפון פארק דרום
8 - 0016-13ב'	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית.

מיקום התכנית: דרום שכונת עזרא, בסמוך לספורטק דרום ושטחי פארק דרום

גבולות התכנית: במערב - רחוב חרותינו
 במזרח - רחוב שתולים
 בצפון - רחוב תמוז
 בדרום - רחוב דוחן

תרשים מיקום:



גוש/ חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6136	מוסדר	חלק מהגוש	28-35

שטח התכנית: 28114 מ"ר

מתכנן: אילה רונאל - רח' דוב הוז 10 תל אביב.
שמאי: גיל יזרעאלי

יזום התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.

בעלויות: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים

מצב השטח בפועל:

הבעלות בשטח התכנון הנה בעלות משותפת למנהל מקרקעי ישראל, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במתחם. חלקו המערבי של המתחם בנוי בבנייה נמוכה למגורים בבניה מסודרת יחסית. חלק ניכר מהמתגוררים בחלק זה הנם בעלים רשומים בטאבו. בחלקו המזרחי של המתחם, ממזרח לרחוב גופר קיימת בניה למגורים ולתעשייה קלה ומלאכה. לרוב המתגוררים בשטח זה אין טאבו, בשטח זה קיים תהליך מתמשך של פלישות.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות:

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
תא/במ/2/2215 ג'	תכנית שיקום שכונת עזרא	י.פ. 3971	6.2.1992
תא/ע/1	קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים	י.פ. 5167	18.3.2003
תא/ח'	קביעת תקן חניה	י.פ. 4978	16.4.2001
תא/מ/1	תיקון סעיף בתכנית מיתאר מקומית	י.פ. 3810	1.1.1990
תא/מק/2691	הרחבות דיור	י.פ. 4490	11.2.1997
תא/מק/2710	הקמת מעליות בבנינים קיימים	י.פ. 4540	3.7.1997
תא/מק/2754	קביעת קווי בנין לבריכות שחיה	י.פ. 4632	29.3.1998
תא/ג/1	גגות תל אביב יפו	י.פ. 5705	20.8.2007

יעוד קיים:

שטח בדונם	יעוד קרקע
20	מגורים
0.2	מבני ציבור
1.3	שטח ציבורי פתוח
6.6	דרכים ושבילים
28.1	סה"כ

זכויות בניה:

תב"ע 2215 ג' קבעה זכויות בניה של 80% למגרשים שגודלם עד דונם ו-120% למגרשים שגודלם מעל דונם. בנוסף, מתירה התב"ע עד 10% נוספים עבור הריסת מבנים קיימים. תב"ע 2215 ג' קבעה הליך להגדרת מגרש משני לבניה. כאמור, בפועל הליך זה מופעל כיום כחלק מהליך הוצאת היתר לבעלי קרקע המתגוררים בשכונה בלבד.

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2215 ג'

יעוד קיים: אזור מגורים ב

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים מדונם, 3 קומות, שימוש: מגורים.

מדיניות קיימת:

בשל המחסור בקרקע פנויה בעבור בעלי קרקע שאינם מתגוררים, מקודמים כיום היתרים עבור בעלי קרקע פרטיים המתגוררים בשכונה בלבד.

במסמכי תכנית המתאר שאושרה בועדה המקומית להעברה למחוז, המתחם כלול בייעוד בניה מרקמית בה הרח"ק 2.5-3.5 ובה מותרת בניה בגובה עד 15 קומות. צפיפות הבניה לא תפחת מ-12 יחידות דיור ולא תעלה על 24 יחידות דיור לדונם. בנספח איזורי תכנון של תכנית המתאר, המתחם מסומן באזור

הוראות מיוחדות בו תוכן תכנית מדיניות. המתחם כלול ב- ותואם את תכנית המדיניות לדופן פארק דרום המקודמת ע"י משרד יאיר אביגדור אשר תובא לאישור הועדה בקרוב.

מצב תכנוני מוצע

1. תאור מטרות התכנית :

- איחוד וחלוקה חדשה למגרשים.
- שיקום, ציפוף ופיתוח של דרום שכונת עזרא, תוך כדי הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.
- קישור השכונה הקיימת אל הפארק והספורטק ע"י התוויית שבילים ושטחים פתוחים
- הנעת תהליך התחדשות עצמי.

2. עקרונות הבינוי :

- שמירה על אופי בינוי מפורק, יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- יצירת אזור ביניים בין שכונת עזרא ופארק דרום ובין עזרא ושכונת הארגזים.
- יצירת מגוון של טיפוסים בנייה שונים ושטחים פתוחים שונים.
- שמירה על קישור ונגישות מהשכונה לפארק, תוך יצירת "טרסה אורבנית".
- ישימות כלכלית, כולל אפשרות יישום בשלבים לאור מורכבות הפינויים.

3. עקרונות איחוד וחלוקה :

- איזון בין ההשבחות.
- צירוף בעלי אינטרסים דומים ככל האפשר.
- המינהל מקבל מגרשים בבעלות מלאה, ללא שותפים.
- הבעלים הנוכחים נשארים במקומם ללא יצירת שותפויות חדשות.

4. עקרונות השומה :

- ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לענין חלוקה שלא בהסכמה.
- באומדן שווי החלקות במצב נכנס הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים :
- שטח רשום על שם כל אחד מבעלי הזכויות.
- זכויות הבניה חושבו משטח מגרש משני נטו, לאחר הפרשה בשיעור 19% משטח הקרקע הרשום.
- הוראות הבניה עפ"י תכנית 2215 ג' קובעות זכויות בניה של 80% משטח מגרש הקטן מדונם ושל 120% לשטח מגרש הגדול מדונם.
- חושב שווי בסיסי זהה לחלקות השונות במתחם מאחר וכולן בעלות מאפיינים דומים.
- בשווי החלקה הדרומית במתחם חושבה תוספת בשיעור 10% בגין סמיכות לשטח המיועד לפארק.
- שטחים המיועדים לדרך חושבו במצב נכנס בשווי 10% משווי קרקע למגורים. שטחים אשר נתפשה בהם חזקה ע"י עיריית תל אביב לא נלקחו בחשבון בטבלת האיזון בהתאם לתקן 15.

באומדן שווי המגרשים במצב יוצא הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים :

- שטחו של כל אחד ממגרשי התמורה. (מדוד אנליטית).
- זכויות הבניה, צפיפות הבניה ומספר הקומות שנקבעו בטבלת זכויות הבניה.
- בשווי המגרשים הדרומיים חושבה תוספת בשיעור 10% בגין סמיכות לשטח המיועד לפארק.
- בשווי המגרשים הגובלים בשצ"פ שכונת חושבה תוספת בשיעור 4%.
- בשווי המגרשים הפינתיים חושבו תוספת בשיעור 5%.
- בשווי המגרשים העורפיים במתחם ללא חזית לדרך כלשהי, חושבה הפחתה בשיעור 3%.
- בשווי המגרשים בהם מתוכננים מגדלים חושבה תוספת בשיעור 10%.
- חושבו הפחתות לצפיפות – 5% עבור צפיפות של 150-250%, 10% עבור צפיפות מעל 250%.

- חושבה הפחתה בשיעור 7% בגין דחיה למימוש במגרשים בהם נקבע כי תנאי למתן היתר בניה הנו פינוי פולשים בחלקה 28 והריסת מבנים קיימים מחוץ לגבולות במגרש בתוואי הדרך המתוכננת בחלקה 28.

צפיפות: במגרשים בבנייה נמוכה: 8 עד 16 יח"ד/דונם,
במגרשים בבנייה רוויה: 17-27 יח"ד/דונם,
מגדל 25 קומות- 42 יח"ד/ דונם

שטח ממוצע ליח"ד: 104 מ"ר
מספר יח"ד ששטחן 65-86 מ"ר: 76
מספר יח"ד ששטחן 87-97 מ"ר: 72
מספר יח"ד ששטחן 98-117 מ"ר: 319

סה"כ יח"ד: 467

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 3 עד 25
תכסית: במגרשים החדשים בבנייה רוויה: עד 45%
קווי בניין: המגרשים חדשים בבנייה רוויה: משתנה

תחבורה, תנועה, תשתיות:

פיתוחה של התכנית מאפשרת השלמת כביש הטבעת של שכונת עזרא וחיבורו של רחוב תמוז לרחוב שתולים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

התכנית יוצרת שילוב של המגדלים של שכונת הארגזים במרקם השכונתי, ויצירת שתי נקודות ציון-מגדלים במפגש עם הפארק.

זכויות בניה מוצעות:

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
באחוזים	במ"ר	באחוזים	במ"ר		
	42786	80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	21484	שטח עיקרי	זכויות בניה
	15360		?	שטח שירות מעל הקרקע	
	-		?	שטח שירות מתחת לקרקע	
	3-25		1-3	קומות	גובה

תאום עם בעלי הקרקע: בתאריך 10.07.2012 התקיים מפגש תושבים לידוע הציבור והצגת התכנית.

זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות:

לאשר את התכנית לקידום לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

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

מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	תא/3946 - עזרא דרום - צפון פארק דרום
8 - 0016-13'	דיון נוסף

בישיבתה מספר 0024-12' מיום 17/10/2012 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אודי כרמלי: מציג את התכנית.

עשינו את כל המאמצים שהשטחים שהם יושבים עליהם הגדרנו אותם כבעלות ציבורית ועל ידי זה פתרנו את הבעיה, שבעצם כך נתנו להם לעשות עסקאות, תכנית זו היא חדשה ושונה באופן מהותי משאר התכניות כי כאן אנחנו מוסיפים זכויות, פה חשבנו שנכון משיקולים אורבניים שלשכונה יהיה דופן. מי שיש לו בעלות התכנית מקנה לו את הזכויות, וזכויות נוספות שמאפשרות בנייה רוויה ובניה יותר גבוהה לאזור שממוקם ליד הפארק.

איילה רונאל: שטח שמצוי בדרום של שכונת עזרא, מבחינת מערך התחבורה הקיים נמצאים סמוך לפארק איילון, כביש הטבעת אמור להיות בשכונת עזרא, הוא מקבל את כל התנועה הפנימית של הרחוב, והיום בקטע הפנימי שלו הוא תקוע חסום ולא ניתן לביצוע תכניתנו מאפשרת פתיחת מעבר, התכנית נותנת זכויות למגרשים קטנים עד גדולים, 80 אחוז על 100 דונם, כל השטח מיועד למגורים, הוא מוסדר ע"י מערכת דרכים. מצד מערב יש מתחם נוסף זה יקודם במסגרת תכנית אחרת. מה שקורה בפועל, שטח של בית חרושת הארגז הוא משמש למגורים יחסית מוסדרים ובצד המזרחי יש בו שטחים המיועדים למגורים מלאכה וכן הלאה... החיבורים של צירי תנועה הולכי רגל וכלי רכב אל הפארק, תכניתנו נמצאת במצב קריטי מבחינת נגישות. מבחינת שטח התכנית רובו מיועד למגורים יש קצת בתי מלאכה, התכנית עוסקת בחלקות איחוד וחלוקה, שטח התכנית כ-28 דונם. חלקה אחת שהופקעה ע"י עיריית תל אביב, שלוש חלקות בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, יש לנו 60 אחוז נוכחות בשטח.

מבחינת שטחי בניה יש יותר בניינים יש מספר רב של אנשים שמתגוררים בשטח.

מטרת התכנית שלנו היא להסדיר את הסיטואציה ולעשות איחוד חלקה. התכנית נותנת 467 יחידות דיור וסוגים שונים של מגרשים, יש לנו בניה של 3-4 קומות שממשיך את הבניה הנוכחית. יש לנו שני מגדלים, ועוד דירות של 5-6 קומות. אנחנו מדברים על רחובות תמוז, דוחן שתולים, גופר, וחרותנו.

מדואל: אנחנו מבקשים לראות את זכויות הבניה יחד עם בעלויות.

איילה: תכנית איחוד וחלוקה לוותה ע"י שמאי ועקרונות התכנון נמצאים פה, יש איזון מלא בתכנית לבעלים שרשומים בטאבו, ההגדלה של הזכויות שווה לכל הבעלים של הקרקע, יש מגרשים תפוסים למנהל מקרקעי ישראל.

ארנון גלעדי: על הגדה של פארק בגין תעשה את הבניינים הגבוהים על הפינות. אם הולכים על תפיסה שיש בניינים גבוהים על הפארק, אז בוא נלך על הכל, וזה ימשיך גם לשכונת הארגזים ויכול להגיע גם לכיוון ידידיה.

מדואל: מבחינה תכנונית המגדלים ממוקמים בצד המזרחי. הייתי עושה רצף מגדלים לכיוון מזרח.

ארנון גלעדי: צריך להסתכל על הרצף, זה צריך להיות לאורך כל הדרך.

גפן: צריך להוריד בניין אחד או שניים ולעשות מרווחים ויהיה מספיק דירות, ואפילו יותר.

פאר: יש מגדל אחד של בן אדם אחד, שבאמצעות מנהל מקרקעי ישראל הונה עשרות אלפי אנשים, ח'צפורי מכר את המגרש לתשובה, מנהל מקרקעי ישראל מכר לו את האדמות בתמורה לביצוע פינויים, ח'צפורי בנה מגדל אחד.

דורון: אני חושב שהאזור של הדפנות של פארק בגין צריך לקבל בנייה יותר מאסיבית.

איילה: בחנו כל מיני חלופות לתכנון האזור הזה, בסופו של דבר צוות התכנון הגיע לתכנון מעורב ולא לחסום את רחוב עזרא.

כרמלה: אם אנחנו עושים מגדלים לאורך כל הפארק, אנחנו עושים חומה למי שנמצא מאחור.

מדואל: כיוון ששכונת הארגזים תקועה כבר כמה שנים, אני חושב שזה לא ראוי אני רוצה שייקבע דיון מיוחד על שכונת הארגזים.

פאר: מבקש את רשימת הפינויים.

אודי: המהלכים בשכונת עזרא זה סיפור של 10 שנים, מי שעשה כאן את המוות היכן יהיה בינוי זה אנחנו, אנחנו יודעים בדיוק מי מקבל מה, מי שמכיר את הצוות יודע שאין משוא פנים כל דבר נבחן ביושר מוחלט. מנהל נדפק כאן כי הוא מקבל את השטחים הכי קשים לפינוי. לגבי התנאים האורבניים הגענו לפתרון מצוין מצד אחד משה של שכונת הארגזים אנחנו כן מצליחים לייצר טיפוס בינוי, לגבי הראיה הכוללת יש לנו בעבודה מסמך כולל של דופן פארק דרום משכונת ידידיה עד פארק דרום.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה לצאת לסיור בשטח.

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

בישיבתה מספר 12-0025 מיום 24/10/2012 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אורלי אראל, אודי כרמלי, איל רונן ואילן רוזנבלום יצאו לסיור במקום. הנושא יובא לדין בועדה הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד.

בישיבתה מספר 12-0027 מיום 07/11/2012 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אודי כרמלי: אני מזכיר שהיינו בסיור, ראינו את המותחם, ההצעה שלנו לאשר את התכנית כפי שהוגשה. עד היום עשו תכניות פרצלציה בלי תוספת זכויות. פה המצב מורכב, ויש לנו גם הזדמנות לייצר דופן משמעותי לפארק דרום. התכנית נבחרה מאוד בקפידה, הרעיון היה ליצור בינוי שמדבר עם שכונת עזרא, וליצור דופן כלשהו. התפיסה שלנו היא לייצר חזית עירונית ולאפשר את הירידה לשכונת עזרא. רוב הבינוי לאורך רחוב תמוז הוא של 4-5 קומות. זו תכנית מצוינת שמאפשרת חילוץ של הקטע הזה מהפקק של הפרצלציה. מה שמחוץ לקו הכחול מטופל בנפרד.

שמואל גפן: פעם שעברה דיברנו שמשני הבניינים נעשה אחד, ושם ישאר מרחב גדול. כשאתם אומרים דופן אתם מתכוונים לחומה. לבניינים מאחורה נחסמת הראייה מהקומה הראשונה עד האחרונה.

אודי כרמלי: בדיוק בגלל זה לא רצינו לייצר בנייה גבוהה מיותרת. בניין אחד מקל את המסה. אני לא רוצה לייצר חומה. אתם אומרים שזה לא חומה כשזה נוח לכם.

פאר ויסנר: כחלק מתפיסת העולם של קידום השכונה, אמרנו שיהיה דיון בנושא הפינויים וחשקורי בצד השני של השכונה. כולם מודעים לזה בתוך העירייה. יש אנשים שמפנים אותם, מחזירים אותם וכו'. עד היום לא ראיתי את רשימת הפינויים של חשקורי.

בקשר לקו הכחול, כל הזמן יש לנו את הקו הכחול שקשה להגדיר איפה הוא עובר. יש לנו בעיות גדולות באתר הרלוונטי. אנשי הארגונים לא יפנו שם, והנכון היה לקחת את אחוזי הבנייה ולהכניס אותם לפרויקט. ובפרוט, לכיוון הפארק, שם גרים אנשים זמן רב, כל אחד שם מתפרנס וחי שם. אני חושב שצריך למצוא פתרון, והוא בשילוב הקבוצה הזאת בתוך התכנית הזאת.

יש למישהו שטח של 7 דונם, בתוך הקו הכחול. וכשהוא פנה לאנשי מנהל ההנדסה ושאל למה למנהל מקרקעי ישראל נותנים לבנות לגובה, אמרו לו שקודם יעבירו את התכנית הזו, ואז ישיבו לו. אנחנו חייבים למצוא פתרון שמייצג פתרון כולל לכל הקו הזה. אנחנו צריכים לשבת עם הקבוצה שיושבת על הקו הזה. יש חוסר התייחסות, ומנהלים מגעים עם אנשים שלא מנהלים עם אף אחד מגעים.

אודי כרמלי: אלו שני שטחים שונים.

פאר ויסנר: לא יעלה על הדעת שאנשי תכנון יושבים פה כל הזמן, והתכנון בנוי על הכסף. מבחינת תכנון, אם הייתי רוצה הכניס את הכל לקו הכחול? האם אתה מתכנן שמקדימה יהיו פחונים עוד 15 שנה? מבחינת תכנון, מה התכנון הכי טוב למקום?

אודי כרמלי: מבחינת תכנון, זה חד משמעית לא נכון. פיתוח עירוני, במקום הזה, ככל שהתכניות יותר קטנות, כך יש להן יותר סיכוי להתממש. וזה מעובדות בשטח, גם תכניות שאישרתם פה בשנים האחרונות. גם אותו אדם בעל 7 דונם עשה זאת בשיתוף פעולה מלא איתנו, הוא עם היתרי חפירה במקום.

פאר ויסנר: מאז שנפלו טילים בשנות ה-90 שם לא קרה שם כלום. מנהל מקרקעי ישראל אמר לו שצריך להקים שם מנהלת כדי לעצור את הפלישות, ולעשות שם שינוי דרמטי. מי שאומר שקרה משהו בשכונה הזו מפנטז... היום, חכשורי מפנה אותם מתוך הבניין הקיים, יש שם פלישות בלי סוף, בחסות עיריית תל אביב ומדינת ישראל. הסיפור עם אלעד השקעות זה גם סיפור, לא קורה שם שום דבר.

לא יכול להיות שחברי מועצת העיר תיתן יד לאנרכיה הזו. אם היינו מקימים שם מנהלת ובודקים את המצב בשטח הייתי מקבל את זה. אבל לבוא ולומר שיש שם התפתחות? אז נכון שהרסו שם בניין, ובונים שם משהו. זה הפיתוח הגדול? בשכונה לא קורה כלום. שום צו הריסה לא קורה שם. למה לא שלחו לי את רשימת הפינויים?

אלי לוי : בתור נציג הועדה בעניין הפקעות ופינויים, אני מטפל בשטחים הציבוריים, לא בשטחים של חכשור.

זה במקביל למה שאנחנו עושים במסגרת מה שאנחנו עושים בשטחים הציבוריים, הפארק. באיזור זה יש לנו 3-4 מתחמים בתוך הפארק, ובמשך שנים חלק מהבעיה הגדולה בשבילנו זו כניסה לתוך המתחם וזיהוי הגורמים, כי אי אפשר לתבוע אזרחית מי שלא מזהה.

אנחנו מטפלים בנושא כביש הטבעת, שנגדו יש תביעות פינוי בבתי משפט, שני פינויים כבר ביצענו, השלישי בדרך, ונשארו לנו 6-7 פינויים בתחום כביש הטבעת על מנת שאפשר יהיה ליצור רצף.

בנוסף, אנחנו רכשנו לאחרונה את השטח של ההסתדרות, פינונו את מפלגת העבודה, רכשנו את המגרש ושם אנחנו בונים 6 כיתות גני ילדים. יש שם שטח של 9 דונם שרכשנו והרסנו בהיתר הריסה. בין כל אנשי המקצוע הוחלט שעדיף להרוס ולבנות.

בנוסף, הקמנו צוות שמטפל בנושאי הפינויים בארבעה מתחמים בפארק דרום, הכולל עו"ד, חברת אבטחה. במשך שלושת החודשים האחרונים, בעזרת משטרת ישראל, הצלחנו להיכנס לכל המתחמים הבעייתיים שיש בפארק דרום, והצלחנו בפעם הראשונה לעשות בתל אביב מדידות וזיהוי של כל האנשים שנמצאים בארבעת המתחמים, והגשנו תביעות משפטיות. בנוסף, פינונו לפני כ-3 חודשים 5.7 דונם שהוחזק על ידי יוסי בלוק במתחם רחוב שתולים, אנחנו לקראת סיכום לפנות את כל ה-17 דונם שהוא מחזיק, ואני מעריך שזה יגמר תוך כחודשיים.

בנוסף, אני מנהל תביעה משפטית גם פלילית וגם אזרחית, שנמשכת כבר כ-10 שנים, מול מתחם הארגז, הם קיבלו בשנות ה-70 הרשעות שימוש מתחלפות, שנגמרו ב-95', וכשאושרה תכנית פארק דרום באותה שנה, הוצאנו מזכר שההסכם בטל ועליהם להתפנות, והם לא מתפנים. אנחנו נמצאים אצל בורר, השופט שמעוני, והצדדים הציגו שומות מטעמם, ואני מעריך שאנחנו בשלבים סופיים של הדיון לקראת פסק דין לקביעת השווי. מדובר על עוד כ-24-25 דונם.

בקיצור, כל השטח הזה של פארק דרום לאורך שתולים מטופל משפטית באופן אינטנסיבי על ידי העירייה.

פאר ויסנר : אני לא קיבלתי שום תמונת מצב כמה אנשים נמצאים בשטח, מקו התכנית הכחולה עד הפארק.

אלי לוי : אני לא מכיר בעלי זכויות שלא נמצאים בתהליך משפטי כרגע.

דורון ספיר : בדיון האחרון העליתי את הרעיון לעבות את חלק הגדר של הפארק. אבל אני מוכן גם לאשר את התכנית כפי שהיא כרגע. אם בעתיד יהיו בעיות ונצטרך לתת מענים ופתרונות, אין ספק שכמה שיותר קרוב לדופן הפארק זה יותר מתאים למתן אחוזי בנייה. צריכה להיות יותר רחבה לכל דופן הפארק ופארק אריאל שרון, ושכונת ידידיה. כל הדופן הזאת צריכה לבוא לידי ביטוי עם כביש מחובר, שלם. צריך לקחת את זה כחטיבה אחת, ואפשר באמת לפרוס אותה לפרוסות. הועדה המחוזית תדרוש מאיתנו לראות את כל הרצועה כולה, איך היא תראה, איך יראה הכביש שיחבר אותה.

אהרון מדואל : אני שולל את התפיסה התכנונית שמדברת על עיבוי דופן הפארק. דוגמה לתפיסה זו היא בשכונת נווה ברבור שם בנו שרשרת של מגדלים די גבוהים, 8-12 קומות, טבעת מכוערת, שלא משתלבת בסביבה. אני חושב שהדופן צריכה להשתלב בשכונות שסביבה. אם בארגזים יהיו מגדלים, הם צריכים להגיע עד דופן הפארק, אם יש בנייה, אסור שתהיה גבוהה מאוד. זו שכונה יפה מאוד עם פוטנציאל. אני מבין את ההיבט הכלכלי של התכנית, יש לי רק הסתייגות מהמגדל האמצעי, זה הרע במיעוטו. זה אח גדול ששומר על השכונה.

אודי כרמלי : יש שתי סיבות. אחת הוא הקרבה לרחוב גופר. כל הדבר הזה גובל בפארק, וזו נקודת הגישה היחידה למתחם.

אהרון מדואל : בין הבניינים החדשים יש בנייה קיימת.

ארנון גלעדי : אני חושב שעל הפארק צריך בניינים גבוהים. אבל, לגבי הבנייה הנמוכה, אי אפשר להשאיר משהו כמו שן שבורה בתוך כל הבניינים החדשים. אם מקימים בניינים חדשים, צריך לעשות את זה ברצף, אי אפשר ליצור שורה, ואז נקודת ציון שאין לה שום קשר לשאר הבניינים. צריך לבנות בצורה אחידה. בנוסף, אנחנו חייבים לראות לפני הפקדה את רצועת הגדה של הפארק, עד לסופה של שכונת עזרא. הבינוי הזה לא יכול לקבל אישור ככה. או שהוא נמוך או שהוא גבוה.

פאר ויסנר : אם מגדל זה נקודת ציון אז מצבנו גרוע. אם מישו מגיע לשכונת עזרא, הוא לא צריך שמגדל יהיה נקודת הציון שלו, זה מוזר ותמוה. אני די משוכנע ש. כל הפינויים שמדברים עליהם, זה אנשים שיושבים שם כמעט 50 שנה, צריך לתת פתרון כולל. עיריית תל אביב צריכה לקחת עכשיו כסף, ואלי לוי

מוכן לתת שם כסף, כי זו תכנית שכביכול יושבת על שצ"פ, ואם הייתי עושה עכשיו דופן גבוהה לכיוון שתולים, והייתי נותן לאנשים לבנות שם, הייתי מקדם את תכנית הבנייה במהירות כי הם אנשי עסקים שרוצים לבנות. פתאום יש לנו כסף לשחרר אותם בגלל שהם שצ"פ. ככה תיראה התכנית? השכונה תוכל להמשיך להיות שכונת פחונים... אני אומר שצריך להיות מעשי, לנצל את המצב הקיים, ויש לתת זכויות כלשהן בתוך שטח הקו הכחול.

(אודי כרמלי מצביע על תמונת המתחם).

פאר ויסנר : החלטנו שזה שצ"פ ואנשים גרו שם, והם גרים שם גם היום.
ארנון גלעד : אני נגד תכנית הבינוי, במתכונתה הנוכחית. אני בעד בנייה גבוהה יותר, אבל בכל מקרה צריך שם בנייה אחידה.

פאר ויסנר : אני מבקש שתוך שבועיים נושא הפינויים וחכשורי יגיע אלינו.

אהרון מדואל : צריך לעשות שם השוואת זכויות. צריך להגביה את הבניין הקיים, ולעשות דופן אחידה, האחרון לא מפריע, הוא משתלב עם חכשורי.

אביגדור פרויד, (ארגון הקבלנים) : אתם סוגרים אותי מהפארק. אם לא היית מראה את המגדל באמצע הייתי שותק. את הראשון אני מקבל כי הוא ממשיך את הארגזים. יש שתי חלופות, או שתוריד את הבניין למטה, ואז הוא יהיה נקודת ציון, לא במרכז. אני רוצה לומר שאם למישהו יש נטייה לדופן של 8 קומות, זו ממש חומה בין השכונה לפארק. תעשה 4 בניינים, בלי דופן רחוב, וכל השכונה רואה את הפארק במרווחים עצומים בין המגדלים. אולי זה נותן לכם גם זכויות בהמשך. ברגע שהצגת את הבניין המרכזי פתחת את העניין לזיכוח. במרכז יש בעיה, אבל בניין בן 8 קומות, דופק את כל מי שמאחורי זה. תנו לשכונה להיות מחוברת לפארק.

אהרון מדואל : גובה הבניינים היום הוא 9-10 קומות, כולל היציאה לגג.

פאר ויסנר : צריך 4 נקודות ציון, גבוהות כמו חכשורי, ואת השאר אתה עושה בקו אחד, וארבעת הבניינים האלה גם יתנו פתרון לפינוי.

אהרון מדואל : לא כדאי לבנות שם מגדלים גבוהים שיעשו באמת חומה בין הפארק לשכונה. היום כבר קיימת שם סוג של חומה, עם מגדל באמצע.

אודי כרמלי : יש במקום יום שעשה עבודת נמלים ואסף אופציות, הוא רציני, הוא מתוך השכונה וגר שם. אני לא רוצה שנגיע למצב שנאבד את היוזמה הזו. אם 8 קומות ירגיעו את הוועדה ובגלל זה אני אקבל פרויקט, אז אני מסכים, למרות שאני חושב שההצעה כפי שהיא יותר טובה.

עודד גבולי (מהנדס העיר) : אני חושב שהדיון הזה הוא יותר מלגיטימי. אני חושב שצריך לקבל את ההצעה של ארנון, פאר ודורון ולהביא לפה אלטרנטיבות במהירות האפשרית.

ארנון גלעד : השכונה היא חלק בלתי נפרד מהאיזור, התקיימו פגישות עם מנכ"ל העירייה וגורמים נוספים, בהן עלה נושא הזכויות. לא יתכן שנעלה זכויות כשעוד אין פינויים. אני מבקש דיון, היות והסמיכות של שכונות הארגזים ועזרא, בנושא. אני חושב שאסור שיתווסף מטר אחד בלי שיש פתרון מוחלט לנושא הפינויים.

פאר ויסנר : איך נתנו הארכה לחכשורי בלי שהוא עמד באף אחד מהתנאים?

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון להצגת חלופות בינוי נוספות בפני הוועדה.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס, פאר ויסנר, ארנון גלעד, אהרון מדואל, בנימין בביוף.

בישיבתה מספר 13-0016 ב' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אדר' לריסה קופמן מחליפה את מהנדס העיר

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם לחו"ד מה"ע.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, ערן לב ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	תא/4233 - התחדשות עירונית שדרות ירושלים-קהילת קנדה
9 - 13-0016	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: בין רחוב קהילת קנדה לשדרות ירושלים, תל אביב יפו

כתובת: קהילת קנדה 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,26,28,30,32
שדרות ירושלים 209,211,213,215,217,219,221

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק מהגוש	בהתאם לתשריט	



שטח התכנית: כ-24 דונם

מתכנן: צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: חברת NEXT התחדשות עירונית בע"מ מקבוצת אלמוג כ.ד.א.י בע"מ

בעלות: מנהל מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל: כיום קיימות 208 יחידות דיור בשמונה בנייני, בני 2-3 קומות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2295, 2691, 03/05/22

יעוד קיים: מגורים ג'

שטח מגרשי המגורים: 19,812 מ"ר

זכויות בניה: 128%, מגורים ג', 3 קומות מעל קומת קרקע, תכנית קרקע עד 80% משטח הקרקע.

מדיניות קיימת :

שכונת יפו ד', ובכללה רח' קהילת קנדה, סומנה בתכנית המתאר כמתחם להתחדשות עירונית. הוראות התכנית קובעות תנאים למתחמים אלו ומחייבות הכנת מסמכי מדיניות כוללים לאזור כולו ובחינה כוללת של בינוי, שימושים, הפרשות לצרכי ציבור, תנועה וחניה.

כתוצאה מריבוי היוזמות לפינוי בינוי באזור זה, וכמענה למורכבות הכרוכה בתכניות מעין אלו החליט מינהל ההנדסה לקדם מדיניות כוללת. מטרת המדיניות היא להציע סל כלים להתחדשות מגוון טיפוסי המגורים הקיימים וסביבתם במרחב השיכונים של דרום ומזרח יפו. תכנית זו נמצאת בשלבי תכנון מתקדמים תוך שיתוף הציבור בתכנון.

(עובדה זו הובאה בפני מגישי התכנית בצירוף המלצת הצוות שלא לקדם בשלב זה תכנית, עד להשלמת תכנית האב לשיכוני הדרום, כדי שתתברר התמונה בכללותה ועם זאת הוחלט בפורום תכנון בראשות מה"ע לאפשר את קידומה של התכנית בתנאים מסוימים.)

תכנית המתאר קובעת את הבינוי באזור זה בבניה מרקמית וכן קובעת כי תתאפשר בניה עד לגובה 15 קומות תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונות.

מצב תכנוני מוצע :

1. התחדשות עירונית באמצעות הריסה ובניה מחדש.
2. יצירת דופן עירונית עם חזית מסחרית לכיוון שדרות ירושלים בבינוי מדורג.
3. קביעת תאי שטח לשטחים מבונים ושטחים פתוחים כהמשך ובהשלמה למרקם הקיים.
4. קביעת מנגנון לבינוי פינוי, כך שתתאפשר הקמת מבנים על שטח פתוח והקצאתו מחדש לאחר הריסה ובניה.
5. קביעת שלביות - מקטעי תכנון בהתאם למקטעי ביצוע.
6. קביעת הוראות לבינוי :
- א. דופן מערבית – לכיוון שדרות ירושלים - בנינים פשוטים בני 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (מסחר ודירות גן).
- ב. דופן מזרחית – לכיוון רחוב קהילת קנדה – בנינים רבי קומות בני 12 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (דירות גן).
- ג. דופן דרומית – בנינים בני 22-28 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע.
7. הקצאת שטחים לצרכי ציבור : שצ"פ, שב"צ ושפ"פ עם זיקת הנאה לציבור.
8. המשך רחוב קהילת קנדה כדרך לכיוון דרום בחיבור לרח' הגיבורים, כדי לאפשר כניסה/יציאה נוספת לשכונה.

פירוט יעדים/שימושים : מגורים ד', שצ"פ, שפ"פ, שב"צ

יח"ד : 830

צפיפות : 32 יח"ד לדונם ברוטו, 43 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד : 90 מ"ר עיקרי

פירוט גודל שטחים לפי ייעודים : מגורים ד', שצ"פ, שפ"פ, שב"צ

מגורים ד' : 19812.26 מ"ר, מתוכם כ-4 דונם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מבנים ומוסדות ציבור : 853.64 מ"ר

שצ"פ : 2809 מ"ר

רח"ק : 5.8 ברוטו, 5.3 נטו, (סה"כ שטחי רצפה בפרוייקט 115,000 מ"ר)

זכויות בניה

דבריהם										
יעוד	שטח עיקרי							שטחי שירות		
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע 2
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים ד	74,700	375%	-	-	74,700	-	37,350*	188%	47920	493%
מבנים ומוסדות ציבור	850	3%	-	-	850	-	200	1%	1200	170
מסחר	2000	10%	-	-	2000	-	1000	5%	-	-

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

הערות:

* 12 מ"ר ממ"ד לכל דירה+33 מ"ר דירתי גרעין ולובי (כפול 830 יח"ד) לא כולל מרפסות 12 מ"ר לדירה
* סה"כ מגורים עיקרי + שירות מעל הקרקע 115,000 מ"ר

תמהיל דירות בפריקט היתחדשות העירונית קהילת קנדה יפו, תל-אביב					
קומות	מס' יח' בקומה	דירות גן	דירות גג	סה"כ יח' בבניין	
בנין 1	ק+7+גג	4	2	2	32
1'					12
בנין 2	ק+7+גג	4	2	2	32
2'					12
בנין 3	ק+7+גג	4	2	2	32
בנין 4	ק+7+גג	4	2	2	32
בנין 5	ק+12+גג	4	2		50
בנין 6	שב"צ				
בנין 7	ק+12+גג	4	2	2	52
בנין 8	ק+12+גג	4	2	2	52
בנין 9	ק+12+גג	4	2	2	52
9'					12
בנין 10	ק+12+גג	4	2		50
בנין 11	ק+15+גג	4	2		62
בנין 12	ק+28+גג	4	2		114
12'					24
בנין 13	ק+25+גג	4	2		102
בנין 14	ק+22+גג	4	2		90
14'					18
סה"כ יחידות		14	26	830	

תחבורה, תנועה, תשתיות:

היציאה והכניסה מהחניונים התת קרקעיים תתבצע דרך רחוב קהילת קנדה דרך קומת הקרקע של הבנינים ולא באמצעות רמפות.

פתרון לפריקה וטעינה עבור המסחר תבוצע דרך שדי ירושלים – בכפוף לתאום מול נתע.
מיקום סופי של כניסות ויציאות לחניונים יעשה מול אגף התנועה.

חניה :

תקן החניה המוצע הינו 1: 1.3 ובנוסף מוצעות 72 מ"ח נוספות. סה"כ מוצע כ- 1272 מ"ח.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

בתכנון הפרויקט בדקנו אופציות שונות של יחס הדירוג בין מסת הבניה החדשה של הפרויקט לבין הבניה המרקמית של השכונות הגובלות באתר. הפרויקט תוכנן כך שישתלב במרקם השכונה הקיים. בכול תכנון קומת הקרקע ניתן דגש להמשך מערכת שבילי המעבר דרך השכונה והשטחים הפתוחים הפזורים לאורכה. במרכז הפרויקט משולבות שתי שורות מבנים השומרות על בניה נמוכה. בארבע מגרשים פינתיים שולבו מבנים בבניה גבוהה המשתלבים בדירוג המבנים של התכנון הכולל של המתחם. מיקום המגדלים, צורתם וגודלם ייבחנו באופן מפורט יותר בהמשך, כולל בדיקת הצללה. העיצוב הסופי יתואם מול גורמי התכנון בעירייה, תוך התאמה לסביבה ולפרויקטים החדשים המתוכננים לאזור.

פינוי שבעה מבנים ישנים לטובת תוספת יחידות דיור חדשות בשילוב של בניה מרקמית ומגדלים מאפשר יצירת שטח ציבורי פתוח חדש לטובת תושבי הסביבה. בנוסף האזור יזכה בשטח למבנה מסחר, ושטחי ציבור לטובת דיירי השכונה דוגמת: גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, מועדון לקשיש וכו'.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

המבנים יתוכננו לפי קובץ ההנחיות העירוני לנושא בניה ירוקה, כפי שאושר ע"י הועדה המקומית, ויעמדו ב- ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש. אישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

1. הקצאת כ- 1 דונם לשב"צ לטובת שירותים לגיל הרך - לפי דוח שהוכן ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי,
2. הקצאת כ- 1 דונם לשצ"פ.
3. כל השטחים הפתוחים המסומנים כ"שפ"פ יהיו בזיקת הנאה למעבר הציבור.
4. פתיחת המשך רחוב קהילת קנדה דרומה (בייעוד דרך) לכלי רכב והולכי רגל.
5. פתיחת המשך רחוב קהילת קנדה מזרחה (חיבור לשדרות ירושלים) כשביל להולכי רגל ברוחב של כ- 13 מ'.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מובאת להלן בדיקת התאמה להוראות תכנית המתאר :

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-	הערות / הסבר
אזור הייעוד שבתחומי התוכנית המוצעת:	אזור מגורים בבניה מרקמית	אזור מגורים בבניה רבת קומות	-	בייעוד מגורים בבניה מרקמית הרח"ק הבסיסי עומד על 3.5 לעומת 4 באזור מגורים בבניה רבת קומות. התכנית המוצעת מציעה רח"ק גבוה מכך
תשריט אזורי ייעוד	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	ציר מעורב	+	התכנית מציעה חזית מסחרית לכיוון שדרות ירושלים וכן כיכר עירונית עם חזית מסחרית בלב המתחם
הוראות התוכנית,	רח"ק בסיסי:	5.8	-	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 90 מ"ר צפיפות נטו - 43 יח"ד לדונם (במקום 12-24 המותרים בתכנית)

פרק 3	רח"ק מקסימאלי:			3.5	5.8	-
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:			-	-	-
נספח עיצוב עירוני	מספר קומות מקסימאלי:			עד 15 קומות	עד 25 קומות	-
	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:			מתחם התחדשות עירונית	מתחם התחדשות עירונית	-
נספח אזורי תכנון	הוראות מיוחדות – לאזור התכנון – 704א:			יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, בכפוף להכנת מסמך מדיניות. במסגרת מסמך המדיניות יבחנו התנאים והמתחמים לתכניות בינוי וכן תותב בניה עד לגובה 15 קומות תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים בהיקף השכונות	פינוי בינוי	-
	תשריט תחבורה			סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	+
הממתאר בבניה מרקמית) בחישוב הרח"ק לא נלקחו בחשבון שטחי המרפסות			ריכוזם של המגדלים בדופן הדרומית נועד כדי לאפשר שטחים פתוחים ומבני ציבור וכן בניה של מבנים בבניה מרקמית בחלקו המרכזי של הפרויקט			
גבהי הבנינים נעים בין 9-25 קומות, כאשר יש נסיון לפרק את נפחי הבניה בהתאם למיקומם ברחוב / במתחם			במתחם התחדשות עירונית מחייבת תכנית המתאר הכנת מסמך מדיניות. בתכנית זו טרם הוכן מסמך מדיניות כולל.			
נדרש להשלים תאום מול נת"ע			דרך עורקית מטרופולינית קו מתע"ן – קו ירוק ואדום			

- ממליצים לאשר עקרונית קידומה של תכנית להתחדשות עירונית באזור זה תוך התכנסות לרח"ק של 4.5.
- הבינוי המוצע אינו מקובל הן לענין היקפי הבניה והן לענין הגבהים וטיפוסי הבנינים.
- תנאים להעברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית :
 - תאום ואישור תכנית בינוי, ע"י מהנדס העיר. תכנית זו תבחן על רקע בינוי תלת מימדי של השכונה הסמוכה ובשים לב לתכנון העתידי של שדרות ירושלים, הבינוי יתיחס לנפחי הבניה, מס' הקומות, טיפוסי הבנינים (לצורך יצירת מגוון טיפוסי דירות) והשטחים הפתוחים ביניהם, כך שהמרחב הציבורי בתכנית יהיה המשכי לזה שקיים ממזרח.
 - מספר יחידות הדיור הסופי יעודכן בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר (סעיף א לעיל) ובשים לב לדו"ח הכלכלי. התכנית תציע תמהיל דירות מגוון.
 - תאום ואישור נספח שלביות ביצוע ע"י מהנדס העיר. התכנית תקבע שלביות ביצוע כך שבכל שלב ושלב יובטחו שטחים פתוחים/מבונים לטובת הציבור בהתאם למקטע התכנון הרלבנטי ובשים לב להיתכנות הכלכלית של כל שלב.
 - גיבוש מנגנון כלכלי להבטחת תחזוקתם של השטחים הפרטיים בתכנית באמצעות הקצאת יחידות מסחריות בפרויקט או באמצעות תשלום מהוון לעת"א-יפו בעבור אחזקתם של שטחים אלו, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.

- ה. אישור אגף התנועה.
- ו. הגשת נספח בניה ירוקה והתאמת התכנון להמלצותיו.
- ז. מתן כתב שיפוי ע"י יזמי התכנית.

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

בישיבתה מספר 0016-13ב' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אדר' לריסה קופמן מחליפה את מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אביעד מור מציג את עקרונות תכנית ההתחדשות המוצעת, לרבות התייחסות לתחום התכנית, מנגנון בינוי-פינוי ושלביות.
ברק צפור (עורך התכנית) מציג את פרטי התוכנית באמצעות מצגת וסרטון להמחשה.
מר יוסי בר דוד (יזם התכנית): מציג את אחוז ההסכמות שנתקבלו עד כה, כאשר 82% חתומים סה"כ 180 חוזים חתומים יש תמיכה גדולה גם של הדיירים וגם של הסביבה.
אביעד מור: נקטנו בשיטה של בינוי-פינוי, דהיינו בניה בשטחים פתוחים (בבעלות עירונית) ולאחר מכן הריסה של הקיים והפיכתם לשטחים ציבוריים פתוחים. יש לכך יתרון כלכלי וחברתי: שיפרנו את כלכליות הפרויקט מחד ואפשרנו לתושבים להשאר בביתם ללא מעבר לדיור זמני בתקופת הבניה, מאידך. מקריא את חו"ד הצוות ומסביר אותו.
דנה שיחור: מבדיקה ראשונית עולה כי אין הצדקה למתן פטור מהיטל השבחה, בדקנו את שווי הקרקע אנחנו נעדין את הבדיקות בהמשך.
אהרון מדואל: יחס הדירות בפינוי בינוי הינו גבוה מאוד, אני לא חושב שאשרנו פעם יחס של 1:4. גם בנושא הרח"ק יש חריגה, ואני מציע לצוות התכנוני לבדוק את הנושא הזה.
שמוליק מזרחי: אני מברך על הפרוייקט, זוהי הזדמנות לחדש את המקום.
עו"ד זיו כספי: הצפיפות נקבעת בהתייחס לשווי הקרקע. יש תקן ומדיניות לדירות התמורה וכו'. הפער בשווי הקרקע בין נווה שרת (שהוזכרה בדיון) ליפו עומדת על 60%. אם הדרום יתרומם זה ישפיע על הכל.

דיון פנימי:

אדר' אירית סייג: צריך לתת את הדעת גם לנושא של שיתוף הציבור.
אביעד מור: הקן הכחול של התוכנית הורחב דרומה לבקשתנו, כדי לתת מענה תכנוני ראוי. הדו"ח הכלכלי שהוגש נבדק עם אגף הכנסות מבניה ופתוח וכתת יש לעדכן את הדו"ח לפי התחום החדש של התוכנית. אני מניח שיחס ההצפפה לא ישאר על 1 ל-4 כפי שמבוקש.
אהרון מדואל: הייתי מוריד את דירות התמורה ל-100 מ'.
אביעד מור: הממוצע הוא 90 מ' עיקרי.
דורון ספיר: הוא צריך לעדכן את התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.

הועדה מחליטה:

1. מאשרים עקרונית קידומה של תכנית וממליצים להעבירה לוועדה המחוזית, כאשר הבינוי והיקף יחידות הדיור יקבעו לאחר השלמת הבדיקות כמפורט בחו"ד הצוות (סעיף 3).
2. העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית תהיה בכפוף להשלמת התנאים המפורטים בחו"ד צוות.
3. יש לנקוט בהליך שיתוף ציבור על פי הנהלים של עת"א-יפו, בסיוע ובשיתוף המשלמה ליפו.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל וערן לב.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2013	תא/מח/4203 - מערב לבנדה
10 - 13-0016	דיון בהפקדה (2) וצירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית

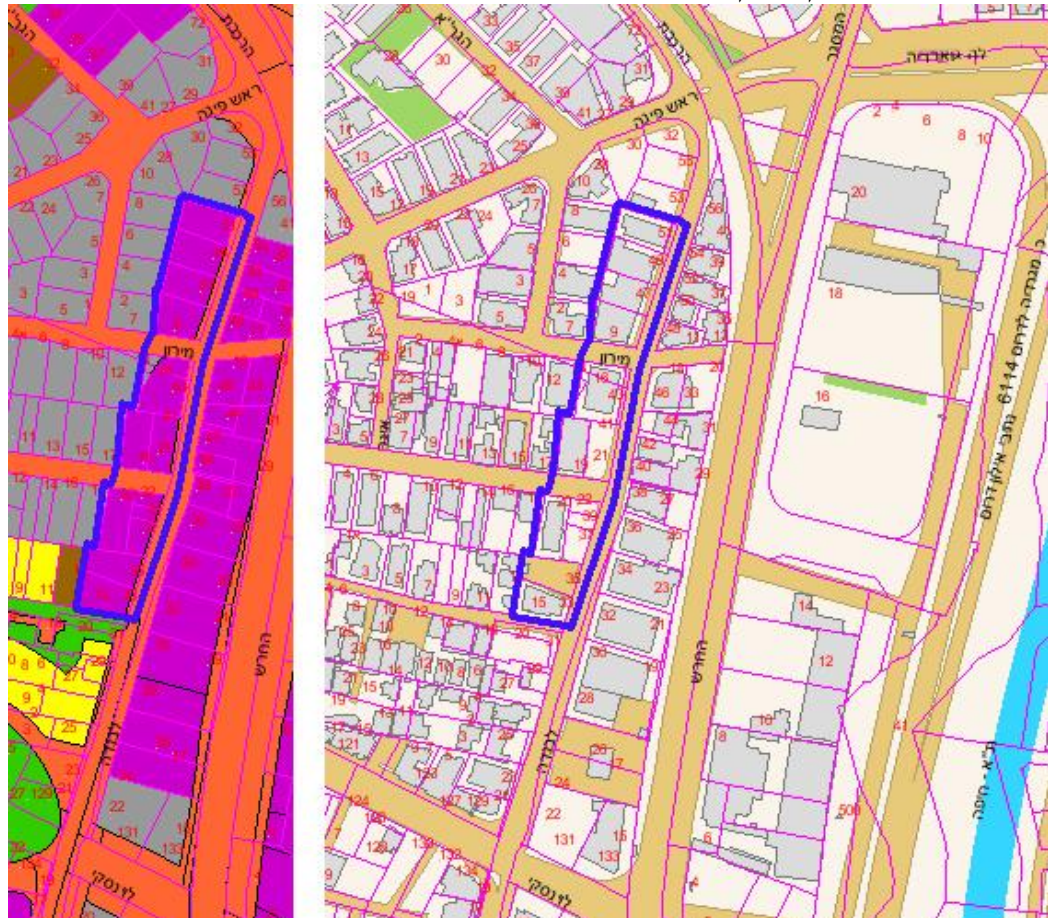
דיון בהפקדה וצירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית עפ"י דרישת הועדה המחוזית.

דיון קודם מתאריך 28.01.13

שם תוכנית: רצועת לבנדה מערב שכי נווה-שאן תל-אביב.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית.

מיקום: הדופן המערבית של רחוב לבנדה התחומה בצפון בחלקה 76, לבנדה 56 (פרוייקט "מגדל אלדן"). ומדרום ברחוב ראשון-לציון.



כתובות: תל אביב יפו

לבנדה 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51.
עין הקורא 19, 20.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מס' חלקות בשלמותן	מס' חלקות בחלקן
6944	לא מוסדר	חלק מהגוש	60-64, 51, 52, 126	
6977	מוסדר	חלק מהגוש	78-80, 243, 244	128, 134, 136

שטח התכנית: 7,036 מ"ר

מתכנן: אדריכל אסף אשרוב – תואם אדריכלות.

יזם: עו"ד קלרה עוזרי, יהודה אלגרבל.

בעלות: עיריית ת"א, עו"ד קלרה עוזרי ופרטיים אחרים.

מצב השטח בפועל: רצועת רחוב לבנדה מערב, בחלק שמרחוב ראש פינה ועד רחוב ראשון לציון, נמצא כיום במצב פיזי וסביבתי ירוד. בתחום התכנית קיים ייעוד תעשייה קלה מתוקף תכנית F ו-1043 א'. המתחם הוא המשך טבעי ורציף למבני מגורים הנבנים כיום במגרשים הסמוכים, ברחובות עין הקורא, מירון וראשון לציון. המבנים לאורך החלק המזרחי של הרחוב, בשימוש מעורב המורכב ממגורים בחלק הדרומי, בתי עסק, ומוסכים בחלקו הצפוני. המתחם משמש כאזור מלאכה, בתי עסק ותעשייה קטנים. כיום גובה הבניינים באזור עומד על 2-4 קומות בפועל. ברצועה המוצעת קיים שימוש כמגורים בפועל.

תיאור המתחם: השימושים בפועל בקומת הקרקע הם מסחר, מוסכים תעשייה ומחסנים, מבני ציבור וגינה ציבורית. השימושים בפועל מעל מפלס הרחוב בחלקם מגורים בנוסף על תעשייה ומחסנים. מכיל מבנים בני 1, 2 ו 4 קומות כמו גם מגרשים ריקים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): F, תא/44, תא/1043, תא/878, תא/ע/1, תא/56, תא/287, תא/ג/1, תמ"א 38.
ייעוד קיים: לפי F ו-1043 א' תעשייה.
שטח התכנון: 7,036 מ"ר.
זכויות בניה: לפי F - 187.5%
לפי 44 - 3 קומות בתוספת קומת ביניים. (סה"כ 4 קומות).
קווי בניין קדמי: 4 מ'. אחורי 5 מ'.
קווי בניין צידי: 3 מ' (אפשרות ל 0).
קווי בניין אחורי: 5 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית היא יצירת המשכיות של שכונת המגורים המתחדשת ממערב (נווה-שאנן) וביטול של סמיכות בין מגורים ותעשייה, תוספת זכויות, קומות והגדרת מספר יחידות דיור תוך הסדרת זכויות מתוקף תמ"א 38 / 3 (סעיף 23) ללא שינוי קווי בניין, כמפורט להלן:

- שינוי ייעוד למגורים עם קומת קרקע לשימוש מעורב למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי זכויות מ 187.5% ל 250% במסגרת הסדרת תמ"א 38 / 3.
- תוספת של 2 קומות + הסדרת 2 קומות מתוקף תמ"א 38 / 3 (סה"כ 8 קומות מעל הקרקע).

טבלאת השוואה:

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע
שטח התכנית - דונם	7.036 דונם		
שטח לתעשייה	5.011 דונם	- 5.011	0
שטח למגורים עם קומת קרקע למגורים/ מסחר/ מבנים ומוסדות ציבור	0	+ 5.011	5.011 דונם
דרכים	2.025 דונם	0	2.025 דונם

טבלת זכויות מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזער / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים						אחוז יבנה כוללי (%)	מספר יחידות	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסי (%) משטח השטח (ח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטח יבנה	מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מגורים, מסחר	01	436	(1) 1.047	367	-	872	2,286	524.3%	26	59.6	(1) 55.7%	24	8	2	לפי מצב קיים/ הסדרת קו בניין 0					

לשכן ובתיאום עם צוות התכנון המקומי ובהסכמת השכן.	2	8	24	(1) 58.5%	58.7	26	526. 4%	2,33 2	886	-	372	(1) 1,064	443	02	ומבנים ומוסדות ציבור
	2	8	24	(1) 53.1%	56.9	24	524. 2%	2,21 2	844	-	355	(1) 1,013	422	03	
	2	8	24	(1) 59%	60.9	26	524. 1%	2,23 8	854	-	359	(1) 1,025	427	04	
לפי מצב קיים	2	8	24	49.4%	60.2	42	524. 1%	3,65 3	1,39 4	-	586	1,673	697	05	
לפי מצב קיים/ הסדרת קו בניין 0 לשכן ובתיאום עם צוות התכנון המקומי ובהסכמת השכן.	2	8	24	(1) 53.4%	59.9	22	524. 3%	1,92 4	734	-	309	881(1)	367	06	
	2	8	24	(1) 56.5%	59.8	25	524. 2%	2,19 2	836	-	352	(1) 1,004	418	07	
	2	8	24	(1) 47.2%	50.8	18	524. 3%	1,85 6	708	-	298	850 (1)	354	08	
	2	8	24	(1) 51.9%	60.6	28	524. 2%	2,42 2	924	-	389	(1) 1,109	462	09	
לפי מצב קיים	2	8	24	43%	56.1	30	524. 1%	2,80 4	1,07 0	-	450	1,284	535	10	
	2	8	24	46.7%	57.8	26	524 %	2,35 8	900	-	378	1,080	450	11	
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,02 5	20	דרכים
-		-	-	51.9%	58.4	(2) 293		30,3 17	14,0 72	-	4,215	12,03 0	7,03 6	-	סה"כ לתוכנית

- (1) מימוש מקסימום השטחים/תכנית מחייב הסדרת קו בניין 0 לשכן בתיאום עם צוות התכנון המקומי ובאישור השכן.
(2) מספר יח"ד אינו כולל יח' מסחר/מבני מוסדות ציבור בקומת הקרקע, סטייה של עד 10% ממספר יח"ד לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

זמן ביצוע: 5 שנים.

חוות דעת צוות:

רקע:

החלקות בתחום התכנית הן ביעוד תעשייה עפ"י התכנית הראשית "אף" ותכנית 1043א', תכנית אף החלה בשכונת נווה שאנן קובעת בתחום השכונה יעודים של מסחר, מלאכה ואומנות, ומגורים. תכנית המתאר סימנה את הדופן המערבית של רחוב לבנדה (החלקות נשוא התכנית) כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. כאשר הדופן המזרחית נשארה ביעוד תעסוקה. הוראות תוכנית המתאר לאזור מעורב קובעות כי השימושים לצורך תעסוקה לא יפחתו מ 40% בתחום התכנית, השימושים המותרים הם: בקומת הקרקע יותרו שימושים ביעוד מסחרי, בקומות שמעל קומת הקרקע שימושים ראשיים של מגורים, משרדים, מסחר, תעסוקה. תכנית המתאר קובעת שתנאי להפקדת תכנית באזור מעורב היא הכנת חוות דעת סביבתית.

התכנית המוצעת תאמץ את הוראות תכנית המתאר בהיבטים הבאים:

- השימושים המוצעים יעמדו על מינימום 40% לצורך תעסוקה בתחומי התכנית.
- ניתן יהיה במסגרת התכנית להוסיף יעוד מגורים לשימושים המותרים כיום עפ"י תכנית 1043א' ובהתאמה לתכנית המתאר. ובאופן שיאפשר הקמת בנין עם שימושים מעורבים או בנינים שלמים ביעוד תעסוקה. כפי שקיימים היום.
- זכויות הבניה יהיו על בסיס הזכויות המאושרות כיום שהן כ-187.5% שטח עיקרי זאת מבלי שנלקחו בחשבון זכויות מכורח תמ"א 38 או הקלות כמותיות מותרות. שטחי השרות יהיו 30% מסך השטח העיקרי וכן ממ"דים בנוסף כפי שכבר מאושר כיום עפ"י פרוטוקול שטחי שרות בתחום תכנית "אף".

4. צפיפות יח"ד המוצעת תהיה כך שגודל יח"ד לא יקטן מ-42 מ"ר ברוטו ובממוצע יעמוד על 60 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד.
5. מס' הקומות המוצעות לא יעלה על 6 קומות וקומת גג עפ"י תכנית 11 זאת בהתאם למדיניות מאושרת בתחום שכונת פלורנטין.

במקרים בהם יאוחדו חלקות כך שגודל החלקה המאוחדת יעלה על 750 מ"ר או בבניה בקו בנין צידי 0 אך בתנאי הקמת חניון תת קרקעי משותף לשתי חלקות ניתן יהיה להוסיף קומה נוספת בתכנית מכסימלית של 80% (עד ל-7 קומות וקומת גג) ובתנאי שבקומה הנוספת תתבצע נסיגה מינימלית לחזית הרחוב של 3.0 מ"ר. קומת הגג תהיה בתכנית של 65% ותגדיר נסיגה מקו חזית אחורית או צידית במידה והחלקה פינתית.

6. ניתן יהיה במסגרת התכנית לקבל את תמריצי תמ"א 38 על תיקוניה בכפוף להוראות הבינוי שהוזכרו, כל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
7. נדרשת הכנת חוות דעת סביבתית.

בישיבתה מספר 0002-13' מיום 30/01/2013 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אשר אהרונ יזם בעלי הקרקע: מציג את התוכנית.
 דורון ספיר: מדוע אתם מציגים את התוכנית כאשר פניתם ישירות לוועדה המחוזית.
 אורלי אראל: לעניות דעתנו הצוות לא יכול לייצג את עמדת היזם והאדריכל מאחר וזה לא עבר דרכנו.
 אשר אהרונ: הבקשות הן בקשות לשינוי ייעוד זה המצב הסטטוטורי הקיים.
 בפועל מדובר במתחם מרח' ראש פינה ועד למגדל אל דנה העתידי להיות לא כולל. המתחם הוא המשך רציף של מבנים שנבנים בשכונה. המבנים כיום ברח' הם בתי עסק מוסכים וכד' העומדים על 2-3 קומות. אנחנו מציעים קיום של שימוש רציף במגורים שכבר מוצעים כך בשטח. יש כאן סקרים של שימושים בקומת הקרקע חלק מגורים חלק לא. חלק בעלויות פרטיות יש גם מגרש בבעלות של עיריית ת"א. מטרת התוכנית היא יצירת המשכיות של שכונת המגורים המתחדשת ממערב וביטול הסמיכות בין תעשיה למגורים. שינוי יעוד למגורים עם שימוש מעורב למבנה למסחר ומבנים למוסדות ציבור.
 שמואל גפן: המבנים הקיים יוספו להם קומות או שיבנו מחדש.
 אשר אהרונ: זה בהתאם לתמ"א הרוב זה פינוי ובניה מחדש. מדובר בתוספת של 5 דונם של תעשיה שעוברים למגורים. מדובר בתוספת של 300 יח' דיור מדובר ב 293 אפשרות של עד 10% סטיה.
 הבקשה ליעוד משותף לתעסוקה מגורים מסחר ומבנה ציבור ללא תעשיה. כל הרעיון לפנות את התעשיה מהמתחם. דירות קטנות ברות השגה בערך כ-300 יח' דיור מינימום 53 מ' בהתאם למדיניות.
 אלי דיגא: התוכנית צריכה להיות מותאמת להוראות תוכנית המתאר. תוכנית המתאר קבעה אותו לאזור מעורב. התוכנית קבעה את האזור מעורב מינימום 40% תעסוקה ו-60% מגורים. אנחנו רוצים לשמר את ההוראות הללו, ומה שהוצג פה היה קצת שונה. גם נפחי הבניה לא כל כך תואמים את תוכנית המתאר.
 אנחנו הצענו 6 קומות בכל שכונת נווה שאנן וקומת גג בתכנית של 65%. הצענו גם להגדיל קומות במקרה של במידה איחוד חלקות. הכל בהתאמה לתוכנית המתאר שגם נדרש להתאים את זכויות הבניה המתאימות ולא בהכרח לפי תמ"א.

שמואל גפן: שאתה נותן 40% למסחר ותעסוקה זה אומר שחלק גדול מהבתים גם בקומות העליונות יהיה גם מסחר ותעסוקה.
 אלי דיגא: החלוקה היא פר תוכנית. כבר היום יש מבנים לתעסוקה מבנים די חדשים. לכן אנחנו חושבים שגם ברח' לבנדה שהוא ציר ראשי עמוס. 2 קומות ראשונות למסחר לפי 40% תעסוקה בתוכנית.
 כרמלה: מה קורה עם המוסכים וכל האנשים שיש להם עסק.
 אשר אהרונ: יתנו להם זמן להתפנות.
 אלי דיגא: יש שלביות לתוכנית. תוכנית בינוי 3277 אושרה כבר.

דיון פנימי:

שמואל גפן: : זהו אזור מוכה ועל כן אם אתה ממלא במסחר את בנייני המגורים אתה לא תוכל לשקם את האזור.

אלי דיגא : אנחנו קובעים לפי הגדרות המתאר. השימושים המוצעים יעמדו על מינימום 40% לצורך תעסוקה. גם בהמלצות שלנו הגדלנו את צפיפות הדירות. שמואל גפן : אני לא מסכים שיהיה מסחר עם 2 או 3 קומות תעשה חנויות או משהו אחר. אלי דיגא : יש אזור מגורים עם קומה מסחרית ויש לפי תוכנית המתאר אזור מעורב ונוטה יותר לכוון תעסוקה וזו הפרשנות שלנו לתוכנית המתאר. היחס של 40% תעסוקה לא חייב להיות לכל בנין אלא לכל תכנית. כמו כן הגדלנו גם את צפיפות גודל הדיור. שמואל גפן : הצפיפות הגדולה הזו לא נותנת למקום לחיות. אלי דיגא : לשנות את כל היעוד של האזור הזה מתעסוקה ותעשייה רק למגורים זה בלתי אפשרי. אביגדור פרויד : ממליץ בחזית של רח' לבנדה ללכת על מסחרי בקומת הכניסה וכל יתר הקומות שיהיו בתי מגורים. אלי דיגא : יש מספר מגרשים באזור הזה שהתב"ע מפנה לייעוד מגורים ולא מסחר. אראל אורלי : הצגנו מתווה על תוכנית המתאר ואין שינוי בתוכנית המתאר.

הועדה מחליטה :

הועדה מאמצת את חו"ד הצוות כמפורט בדברט לעיל.

שמואל גפן נמנע.

משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שלמה זעפראני ומאיר מוזס.

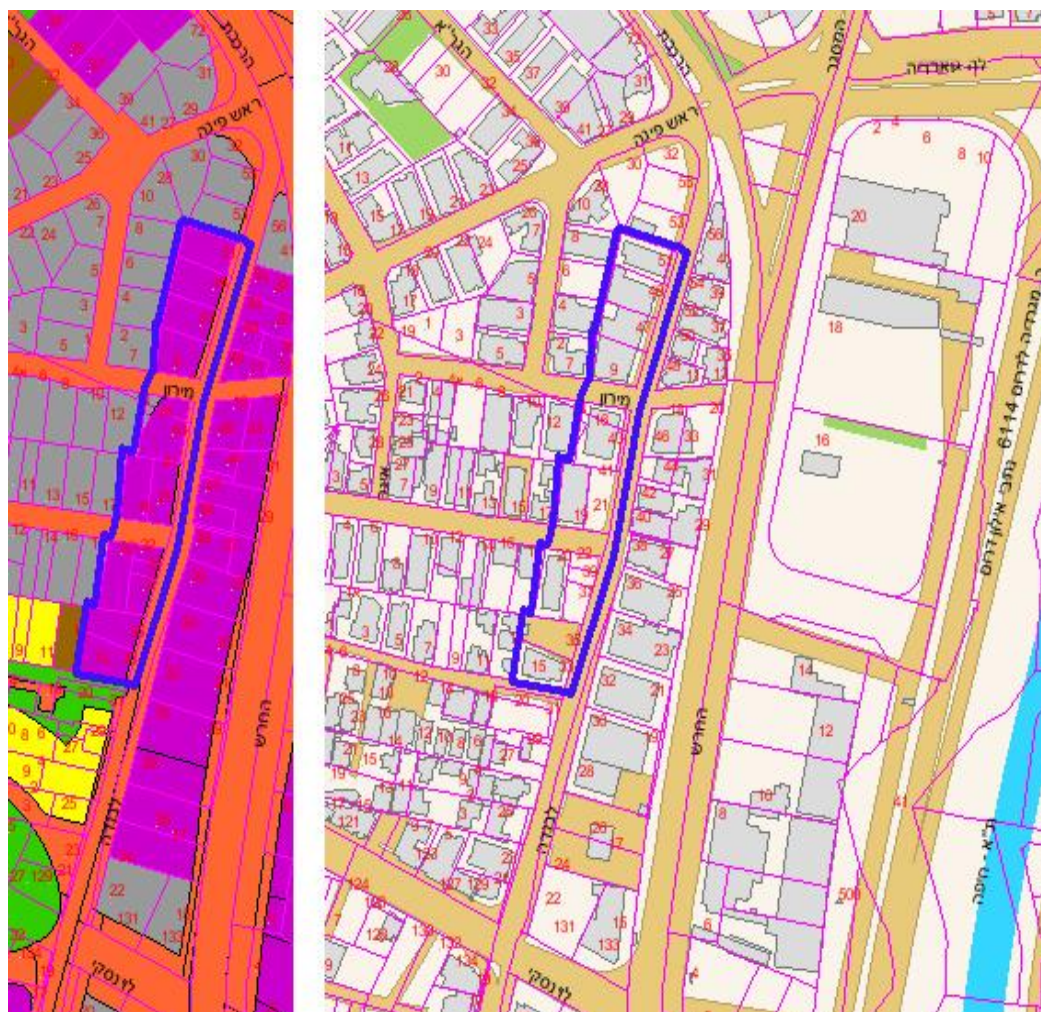
דיון נוכחי מתאריך 14.08.13

דיון בהפקדה וצירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית עפ"י דרישת הועדה המחוזית.

שם תוכנית: רצועת לבנדה מערב שכ' נווה-שאנן תל-אביב.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : הוועדה המחוזית.

מיקום: הדופן המערבית של רחוב לבנדה התחומה בצפון בחלקה 76, לבנדה 56 (פרוייקט "מגדל אלדן"). ומדרום ברחוב ראשון-לציון.



כתובות: תל אביב יפו

לבנדה 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51.

עין הקורא 19, 20.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6944	X	134	
6944	X	51	
6944	X	52	
6944	X	60	
6944	X	61	
6944	X	62	
6944	X	63	
6944	X	64	
6944	X	83	
6977	X	243	
6977	X	244	
6977	X	78	
6977	X	79	
6977	X	80	

	187	X	6977
	188	X	6977
	136	X	6944
	128	X	6944
	126	X	6944

שטח התכנית: 7,036 מ"ר

מצב השטח בפועל: רצועת רחוב לבנדה מערב, בחלק שמרחוב ראש פינה ועד רחוב ראשון לציון, נמצא כיום במצב פיזי וסביבתי ירוד. בתחום התכנית קיים ייעוד תעשייה קלה מתוקף תכנית F ו-1043א'. המתחם הוא המשך טבעי ורציף למבני מגורים הנבנים כיום במגרשים הסמוכים, ברחובות עין הקורא, מירון וראשון לציון. המבנים לאורך החלק המזרחי של הרחוב, בשימוש מעורב המורכב ממגורים בחלק הדרומי, בתי עסק, ומוסכים בחלקו הצפוני. המתחם משמש כאזור מלאכה, בתי עסק ותעשייה קטנים. כיום גובה הבניינים באזור עומד על 2-4 קומות בפועל. ברצועה המוצעת קיים שימוש כמגורים בפועל.

תיאור המתחם: השימושים בפועל בקומת הקרקע הם מסחר, מוסכים תעשייה ומחסנים, מבני ציבור וגינה ציבורית. השימושים בפועל מעל מפלס הרחוב בחלקם מגורים בנוסף על תעשייה ומחסנים. מכיל מבנים בני 1, 2 ו 4 קומות כמו גם מגרשים ריקים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): F, תא/44, תא/1043א, תא/878, תא/ע/1, תא/56, תא/287, תמ"א 38.

יעוד קיים: לפי F ו-1043א' תעשייה.

שטח התכנון: 7,036 מ"ר.

זכויות בניה: לפי F - 187.5%

לפי 44-3 קומות בתוספת קומת ביניים. (סה"כ 4 קומות).

קווי בניין קדמי: 4 מ'.

קווי בניין צידי: 3 מ' (אפשרות ל 0).

קווי בניין אחורי: 5 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

רקע:

תחום התכנית כולל 13 חלקות שהן ביעוד תעשייה עפ"י התכנית הראשית "אף" ותכנית 1043א', תכנית אף החלה בשכונת נווה שאנן קובעת בתחום השכונה יעודים של מסחר, מלאכה ואומנות, ומגורים. תכנית המתאר סימנה את הדופן המערבית של רחוב לבנדה (החלקות נשוא התכנית) כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. כאשר הדופן המזרחית נשארה ביעוד תעסוקה. הוראות תוכנית המתאר לאזור מעורב קובעות כי השימושים לצורך תעסוקה לא יפחתו מ 40% בתחום התכנית, השימושים המותרים הם: בקומת הקרקע יותרו שימושים ביעוד מסחרי, בקומות שמעל קומת הקרקע שימושים ראשיים של מגורים, משרדים, מסחר, תעסוקה. תכנית המתאר קובעת שתנאי להפקדת תכנית באזור מעורב היא הכנת חוות דעת סביבתית. בהיבט הקנייני התכנית מוגשת ע"י בעלי חלקה 51, חלקות 61, 62, 63 הן בבעלות עירונית ו 9 חלקות נוספות בבעלות פרטית.

מטרת התכנית היא יצירת המשכיות של שכונת המגורים המתחדשת ממערב (נווה-שאנן) וביטול של סמיכות בין מגורים ותעשייה, תוספת זכויות, קומות והגדרת מספר יחידות דיור תוך הסדרת זכויות מתוקף תמ"א 38/3 (סעיף 23) כמפורט להלן:

התכנית המוצעת תאמץ את הוראות תכנית המתאר בהיבטים הבאים:

השימושים המוצעים לצורך תעסוקה יעמדו על מינימום של 40% בתחום כל התכנית.

קביעת האזור כאזור מגורים מעורב בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

ובאופן שיאפשר הקמת בנין עם שימושים מעורבים או בנינים שלמים ביעוד תעסוקה.

עיקרי התכנית:

שינוי ייעוד למגורים עם קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים לשימוש מסחרי/ תעסוקה.

ומבנים ומוסדות ציבור.

שינוי זכויות מ 187.5% ל 235%.

שטחי השרות יהיו כ 50% מסך השטח העיקרי לרבות ממ"דים.

צפיפות יח"ד המוצעת תהיה כך שגודל יח"ד לא יקטן מ-42 מ"ר ברוטו ובממוצע יעמוד על 60 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד. סה"כ יח"ד כ- 240 יח"ד.
קביעת הוראות בינוי ונפחי בניה מותרים לרבות מס' קומות, תנאים לאיחוד חלקות, בניה בקיר משותף וכו'.

מס' הקומות המוצעות לא יעלה על 6 קומות וקומת גג עפ"י תכנית ג1 זאת בהתאם למדיניות מאושרת בתחום שכונת נווה שאנן.

במקרים בהם יאוחדו חלקות כך שגודל החלקה המאוחדת יעלה על 750 מ"ר או בבניה בקו בנין צידי 0 אך בתנאי הקמת חניון תת קרקעי משותף לשתי חלקות ניתן יהיה להוסיף קומה נוספת בתכסית מכסימלית של 80% (עד ל-7 קומות וקומת גג) ובתנאי שבקומה הנוספת תתבצע נסיגה מינימלית לחזית הרחוב של 3.0 מ"ר. קומת הגג תהיה בתכסית של 65% ותגדיר נסיגה מקו חזית אחורית או צידית במידה והחלקה פינתית.

במידה והבנין הקיים עומד בקריטריונים לקבלת תמ"א 38 על תיקוניה ניתן יהיה במקרה של הריסה ובניה מחדש במסגרת התכנית לקבל את תמריצי תמ"א 38 על שטח יחסי של קומה אחת בלבד.

תכנית ג1' בניה על גגות תחול מזמן אישור תכנית זו.

נדרשת הכנת חוות דעת סביבתית ותנועתית.

טבלת השוואה שטחים לפי יעודי קרקע:

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע
שטח התכנית - דונם	7.036 דונם		
שטח לתעשיה	5.011 דונם	- 5.011	0
שטח למגורים עם קומת קרקע מסחרית / מבנים ומוסדות ציבור	0	+ 5.011	5.011 דונם
דרכים	2.025 דונם	0	2.025 דונם

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	187.5% (לא כולל קומת הגג)	235%
שטח עיקרי	9,375.0 מ"ר	11,775.0
זכויות בניה לקומה	46% כ-	40% כ- בממוצע
שטח עיקרי		
מס' קומות	4 קומות	6 קומות וקומת גג חלקית
מס' יח"ד	0	כ- 240 יח"ד
גודל יח"ד ממוצע	0	60 מ"ר
מקומות חניה	לפי תקן	לפי תקן

חוות דעת צוות:

צוות התכנון רואה חשיבות בהתחדשות אזור זה של שכונת נווה שאנן וזאת ע"י קביעת המתחם ליעוד מגורים מעורב בהתאם להוראות תכנית המתאר, התכנית היא תכנית משביחה לאור הוספת יעוד מגורים ועל כן הצוות ממליץ על צירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית.

הצוות ממליץ על קידום התכנית להפקדה

בכפוף להכנת חוות דעת סביבתית ותנועתית.

כתב שיפוי חתום צורף ע"י היזמים על החלק שבבעלותם.

בישיבתה מספר 1016-0013 ב' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אדר' לריסה קופמן מחליפה את מה"ע.

החלטה:

לאשר לצרף את הועדה המקומית כיומית לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, ערן לב ומדואל אהרון.