

עמוד: 1
תאריך: 08/04/2025

ישיבה מספר: 2025009 תאריך הישיבה: 07/04/2025

מדינת ישראל

ועדת המשנה להתחדשות עירונית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

החלטות ישיבה מס' : 2025009

1. תוכנית - 555-0931287 : מאא/ 594 - מתחם פינזי בניוי יוסף חיים - השלהבת

רקע:

התכנית הינה בשטח של כ-16 דונם בשכונת קריית גיורא, בין הרחובות יוסף חיים והעצמאות. במתחם קיימות כיום 120 יח"ד ב-8 מבני מגורים ותיקים, וכן כ-3 דונם קרקע לשב"צ/שצ"פ, המכילים 3 כיתות גן.

התכנית כוללת 4 מגדלים בני 16 קומות, בגובה אבסולוטי של 86 מעפ"י. הבניינים המוצעים כוללים חזית מסחרית כלפי הרחובות, וסה"כ 510 יחידות דיור מוצעות, בקומות של 8-10 יח"ד בקומה. כמו כן, כוללת התכנית כיכר עירונית ומגרשים למבני ציבור ולשטחים פתוחים, ומעברים בזיקת הנאה מהרחובות הראשיים אל רחוב השלהבת. התכנית מרחיבה את רחובות העצמאות וחיים יוסף, ומסדירה את התנועה ברחוב השלהבת.

לתכנית המופקדת הוגשו שתי התנגדויות, האחת מאת אבי בורוכוב (ללא תצהיר) והשניה מטעם מהנדסת העיר יהוד מונוסון.

החלטה

לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים ואת נציגי הוועדה המקומית ולאחר שעיינה בכתבי ההתנגדויות ודנה בכל אלו, מוצאת הוועדה כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ראויה, המאפשרת הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים, הכוללים תמהיל דיור מגוון, שטחי מסחר, שטחי ציבור וכיכר עירונית, אשר יצרו עירוב שימושים בשכונה המתחדשת.

בהתאם מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים שיפורטו להלן:

- קווי הבניין של מבנה הציבור במגרש 202 ייקבעו כקו בניין 4 מ' לכיוון מזרח, באופן שיאפשר חצר אפקטיבית עם עצים קיימים. קו הבניין לכיוון מערב (לרחוב) יהיה 0, על מנת לאפשר את הגמישות התכנונית הנדרשת למבנה הציבור. הועדה סבורה כי יש להותיר מבנה בבינוי אפקטיבי לשימוש ציבורי ראוי, ועל כן מחליטה לצמצם את גובה המבנה המרבי ל-5 קומות, ולאפשר שימוש בגג מבנה הציבור כגג פעיל.
- הנספח התלת מימדי יתוקן כך שהרום העליון של הכיכר העירונית אינו מוגבל, והחניה היא המגרש התלת מימדי כאמור בסעיפים 4.4.2 א. 5, 6.9 להוראות התכנית המופקדת, מרום עליון (-1.5 מ') ועד רום תחתון (-13.5 מ'), ובהתאם לסעיף 6.9 ס"ק 6.5).
- אחוז יחידות הדיור המקסימלי בהן תותר הקמת דיורית יעמוד על 10% מכלל הדירות.

עמוד: 2
תאריך: 08/04/2025

ישיבה מספר: 2025009 תאריך הישיבה: 07/04/2025

4. התכנית תתוקן בהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי, בתיאום יועמ"ש לשכת התכנון, לרבות נושאי הפניות לתקינה, או"ח, קניין וכולי.

להלן המענה הפרטני להתנגדויות:

1. התנגדות אבי בורוכוב (ללא תצהיר)

לטענה כי המתנגד מתנגד לתכנית פינוי בינוי, שכן לא הגיעו להסכמות עם היזם – לדחות את ההתנגדות. ההתנגדות הוגשה ללא תצהיר. לא הוצגו טענות לגבי התכנית עצמה. ההסכמות בין היזם והדיירים אינן חלק מהתכנית הסטטוטורית. כמו כן, הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית ועל כן אין חובת חתימות וייפויי כוח. נציג היזם בדיון ציין כי אחוז החתימות עומד כיום על 85-88%.

2. התנגדות אדר' אוקסנה פרנק, מהנדסת העיר יהוד מונוסון

לטענה כי מגרש 202, המוצע בתכנית ליעוד שב"צ, מאפשר מבנה בן 6 קומות, עם קווי בניין של 2 מ' לכיוון מזרח בחלקו הדרומי ו-4 מ' לכיוון מזרח בחלקו הצפוני, וכי המגרש גובל בצדו המזרחי בבתים פרטיים השייכים למונוסון, ועל כן בשל הקרבה הרבה מבוקש להגביל את מספר הקומות ל-4 ולהגדיר קו בניין של 5 מ' לכיוון מזרח לכל אורך המגרש – לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו עיקרי החלטה.

הערות מנהל התכנון

במסגרת בדיקה לפי סעיף 109 התקבלו ההערות הבאות:

1. לטענה כי התכנית לא כוללת דיור מכליל הנתון לשיקול דעת מוסד התכנון בהתאם ללוח 1 בתמ"א/4/35, על הועדה המחוזית להתייחס לכך בהחלטתה- התייחסות הועדה. על פי הלמ"ס, אוכלוסיית אור יהודה מונה כ-40,000 תושבים, ולכן בהתאם ללוח 1, דגם ישוב 4- והדיור המכליל הוא לשיקול מוסד התכנון. הוראות התכנית קובעות כי לפחות 20% מהדירות תהיינה בשטח מרבי כולל של 70 מ"ר, וכן מאפשרת דיוריות ביחידות הדיור הגדולות (120 מ"ר ומעלה), תמהיל מתאים לשכונת קריית גיורא המתחדשת. כמו כן, בדיון מסר מהנדס העיר כי מדיניות העיר הינה לשטח דירה מינימלי של 65 מ"ר באזורים בעיר שאינם אזורי מתע"ן.
2. לטענה כי יש להפנות תשומת לב היועמ"ש לוועדה המחוזית לעניין בדיקת הבעלויות ודרך ההקניה של הקרקע לרשות המקומית מול המוצע בתכנית זו והצורך באישור השר בהתאם לסעיפים 195 ו-196 לחוק התו"ב, ככול שיידרש אישור השר יבחן הצורך לקבלו בטרם אישור התכנית- התייחסות הועדה. על פי חו"ד יועמ"ש, מדובר בתכנית או"ח בה השטחים הציבוריים גדלים. ס' 195, 196 לא נבחנים בשלב זה.
3. לטענה כי בהתאם לנוהל דיורית מתאריך 9.7.24 יש לקבוע את אחוז יח"ד בו יתאפשר תוספת דיורית ולרשום בהוראה לטבלה 5 את מספר הדיוריות המקסימלי - לקבל את ההערה. ראו עיקרי החלטה.
4. לטענה כי בהתאם למסמך עקרונות לעריכת הוראות תכנית ממרץ 2023 (תכנון חושב רישוי) יש להתייחס לנושאים הבאים: אין להפנות לתקן החניה התקף; יש להסיר המינוח – "תנאי להיתר בניה". במקומו יופיע – "תנאי בהיתר" / "תנאי להגשת בקשה

עמוד: 3
תאריך: 08/04/2025

ישיבה מספר: 2025009 תאריך הישיבה: 07/04/2025

להיתר " / "תנאי בהליך הרישוי"; יש להסיר הנחיות מרשמיות מסעיף 6.6; אין לכלול הוראה לרישום בתחום איחוד וחלוקה. ההערה אינה ממצאת את הבדיקה ובאחריותם להתאים את מסמכי התכנית למסמך נוהל מבא"ת/ עקרונות לעריכת הוראות התכנית (תכנון חושב רישוי), באופן מלא- לקבל את ההערה בחלקה ראו עיקרי ההחלטה, סעיף 3.

החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום ההחלטה.

ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

2. תוכנית - 505-0858258 : ח/655 מרחב יוספטל - חולון

הוחלט:

לשוב ולדון בדיון פנימי.

3. תוכנית - 554-0969592 : אזור- מתחם בן גוריון ומתחם בן צבי

רקע:

התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 25/02/2025.

בפני הוועדה הוצגה בקשה מיום 27/03/2025 למתן הארכה עד ה-30/04/2025 להגשת התנגדות לתכנית, מאת אדרי' גל נימרי, מהנדס המועצה אזור, בשל כניסתו לאחרונה לתפקיד ופרק הזמן הקצר שנותר כדי לבחון את התכנית.

החלטה:

לאור האמור מחליטה הוועדה לתת הארכה להגשת התנגדויות לתכנית עד ליום 30/04/2025.

עמוד: 4
תאריך: 08/04/2025

ישיבה מספר: 2025009 תאריך הישיבה: 07/04/2025

4. תוכנית - 506-0939314 : פינוי בינוי- מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה

הוחלט:

לשוב ולדון בדיון פנימי.

5. נושא - אישור פרוטוקול קודם

הוחלט:

לאשר פרוטוקול מס' 2025005 מתאריך 17.2.25 ו- 2025006 מתאריך 10.3.25



מזכירת הועדה



יו"ר הועדה המחוזית