

דרפט לוועדה – דיון חוזר - תכנית עיצוב ופיתוח לתכנית תא/3094 מתחם אברבנל-אילת

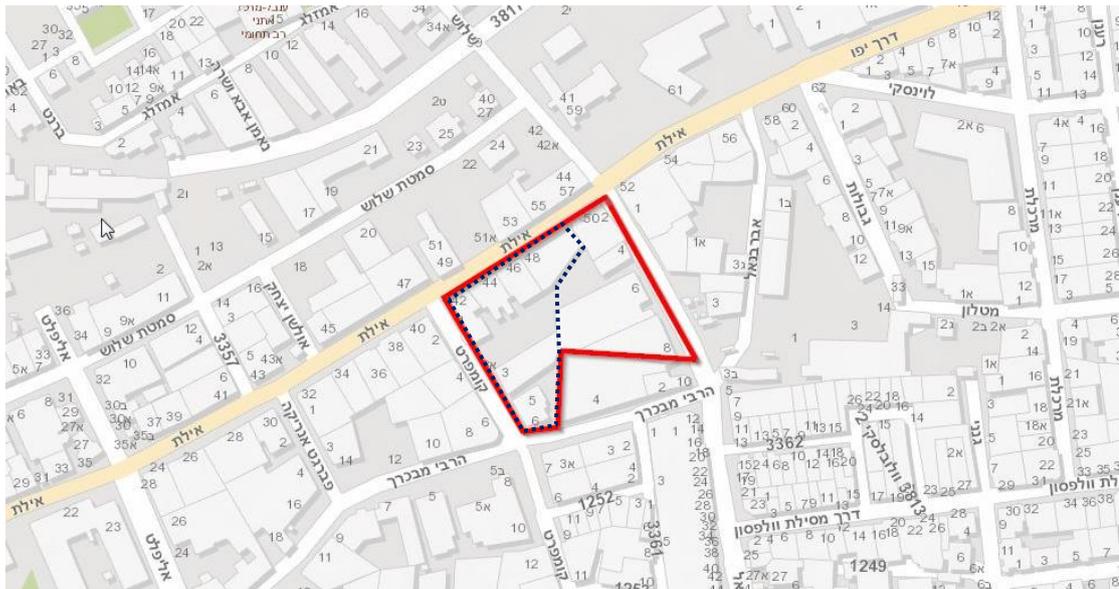
הסבר לדיון חוזר בוועדה

תכנית עיצוב תע"א/3094 אושרה בדיון בוועדה בתאריך 07/08/2020. למרות שלא מתקיים הליך התנגדויות במסגרת דיון בתכנית עיצוב, בעקבות בעקבות עתירה מנהלית אשר הוגשה ע"י בעלי חלקה, נציגיהם הוזמנו לדיון בתכנית כדי לטווח את טיעוניהם מול הוועדה. בשל אי הבנה בסימוני של הדיון וחוסר קליטת בקשת האדריכל-נציג חלקה 128 (הדיון התקיים בזום) לא התאפשרה הצגת עמדתם. התכנית מובאת לדיון חוזר כדי לשמוע את טיעוני ב"כ חלקה 128.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום וגבולות התכנית:

מיקום תכנית העיצוב בגבולות תכנית תא/3094 בין הרחובות:
 בצפון – רח' אילת
 בדרום – רח' רבי מבכרך וחלקה 191.
 במערב – רח' קומפרט
 במזרח – רח' אברבנל



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	מוסדר	חלק	6-8,12,128,195,196	139,144,182

שטח התכנית:

תכנית לפיתוח שטח השפ"פ – כ-7.210 ד'
 תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח – כ-2.850 ד'

מתכננים:

אדריכל תכנית העיצוב: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: חיים כהנוביץ' – אדריכלות נוף
 יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

זיום התכנית: בעלות מגרש 195-1. דונה קרולינה בע"מ, 2. הראל ויזל, 3. מיקי יגר

מצב השטח בפועל:

חלקות 6-8: מבנים לשימור בני עד 4.5 קומות – אין היתרים מקוריים בנמצא
חלקה 195 (נובעת מאיחוד חלקות 10, 11 ו-122): בחלקים מגרש חניה, סככות תעשייה ומבנה מסחרי
חלקה 128: מבנה לשימור ומבני תעשייה
חלקה 12: מבנה תעשייה בן 3 קומות

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תקפה – תא/3094 'מתחם אברבנל-אילת' (להלן "התכנית הראשית"). התכנית מחייבת כתנאי לקבלת היתרי בנייה הכנת המסמכים הבאים:
- תכנית פיתוח לשטח השפ"פ - אישור הועדה המקומית לתכנית מחייבת לפיתוח לכל שטח השפ"פ והמדרכות בתחום התכנית.
- תכנית עיצוב אדריכלי בינוי ופיתוח לכל מגרש לבניה ע"ג תכנית מדידה שתערך על ידי מודד מוסמך.
2. תכנית ג'1 – יגות תל-אביב יפו'
3. תכנית ע'1- מרתפים
4. תכנית השימור תא/2650ב'
5. תכניות: B (יפו), 397, ו-1367, חלות בתחום התכנית, אך ככל שיש סתירה בין תכניות, יקבעו הוראות התכנית הראשית.
6. החלטת ועדה מקומית לתו"ב לאיחוד חלקות 10, 11 ו-122, לחלקה מס' 195 - אושר בוועדה המקומית בהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית (ישיבה מספר 12-0014 ב' מיום 10/06/2012, החלטה מספר 1).

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית תא/3094 מורה על הכנת שני מסמכים במסגרת תכנית העיצוב:
1. תכנית פיתוח לשטח השפ"פ - חלה בשטח כל התכנית הראשית ומהווה תנאי להיתר הבנייה הראשון בתחום התכנית הראשית - לפי סעיף 12.1.2
התכנית כוללת מתן הנחיות לפיתוח השפ"פ המרכזי, הרחובות ההיקפיים והשפ"פ בפינת רחובות אילת וקומפרט. במסגרת זו יוגדרו מפלסי הפיתוח בגינה המרכזית על מנת לגשר על הפרשי הגובה בין גבולות המתחם ויצירת מרחב יעיל ונח לתנועה.
 2. תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח לכל מגרש – חלה לכל תחום התכנית למעט חלקה 128 מהווה תנאי להיתרי בנייה - לפי סעיף 12.1.3
התכנית כוללת עקרונות בינוי המייצרים שפה אחידה וזהות למתחם. בתוך כך: עיצוב נפחי הבינוי והחזיתות ופריסת השימושים השונים הנדרשים בקומת הקרקע.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי:

3. התאמה להוראות התכנית הראשית: תכנית עיצוב זו תערך בהתאם להוראות התכנית הראשית. אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה או לסתור הוראות התכנית ראשית.
4. בנייה חדשה: הגדרת נפחי הבינוי בהתאם להוראות התכנית הראשית, עד 10 קומות (משתנה בין המגרשים ובהתאם להוראות התכנית הראשית), מתוכן 2-4 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' מדופן הבניין בחזית לרחוב, בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 2.1. נפחי הבנייה בהתאם לטבלת הזכויות המופיעה בתב"ע. במגרשים אשר עברו איחוד במסגרת התב"ע ובזאת מגרש 195 יהיו הזכויות בהתאם לשטח המגרש החדש לפי טבלת אחוזי הבניה המופיעה בתב"ע.
5. בניינים לשימור: בניה על קרקעית במבנים לשימור תעשה בהתאם להוראות התכנית הראשית. תותר תוספת של שתי קומות מעל המבנה הבנוי בהיתר או בהיעדר היתר בנייה, מעל מבנה מקורי ככל שיימצא מקורי בתיק התייעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
6. פיתוח השטחים הפתוחים: מתוכנן שפ"פ פנימי בלב המתחם המורכב משטחים) אותם מקצה כל מגרש בתחומו. שטח השפ"פ הכולל יהיה 1,698 מ"ר כמופיע בתשריט התכנית הראשית. השפ"פ מתוכנן כמרחב אחד ללא גדרות או מפרדות, ויפותח בהתאם לשלבויות המימוש במגרשים השונים

- לקבלת רצף עיצובי ותפקודי בתחום השפ"פ ועם השטחים הפרטיים והציבוריים הגובלים. שצ"פ יתוכנן במיקום המופיע בתשריט התכנית הראשית בפינת הרחובות קומפרט-אילת.
7. בנייה על הגג: ניתן להקים חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים וזאת בהתאם להוראות תכנית ג'1. בניה מכוח תכנית ג'1 על גג הבניין איננה מהווה "קומה" ולפיכך אין בבניה כאמור לחרוג ממגבלת הקומות הקבועה בתכנית. **יבחר כי התכנית הראשית אינה מתירה הקמת דירות גג נפרדות אלא חדרי יציאה לגג בלבד.**
8. מספר יחידות הדיוור: סה"כ 86 יח"ד חדשות בתחום "תכנית העיצוב האדריכלי בינוי ופיתוח" בהתאם לחלוקה הבאה: במגרשים שלא עברו איחוד תהיה הצפיפות לפי חלוקת השטח העיקרי המותר לבנייה בשטח דירה ממוצע של 80 מ"ר לבניין. במגרש 195 שעבר איחוד בהתאם להוראות התכנית קבעה הוועדה צפיפות לפי שטח דירה עיקרי ממוצע 65 מ"ר וסה"כ 86 יח"ד חדשות. **בחלקה.**
9. בנייה תת קרקעית: שטחים תת קרקעיים יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ע'1 למרתפים על תיקוניה. החניה תחושב בהתאם לתקן החניה שיקבע בעת הוצאת היתר הבנייה. לאור מגמות התכנון והקרבה לקו האדום של הרק"ל מוצגות שתי חלופות לחישוב החניה, האחת בהתאם לתקן העירוני התקף (תכנית ח'), והשנייה בהתאם לתקן הארצי המופחת.
10. שימושים בקומת הקרקע: פריסת השימושים בכל תחום התכנית בהתאם להוראות התכנית הראשית, שימוש מסחרי במגרשים בעלי סימון חזית מסחרית.

טבלת נתונים:

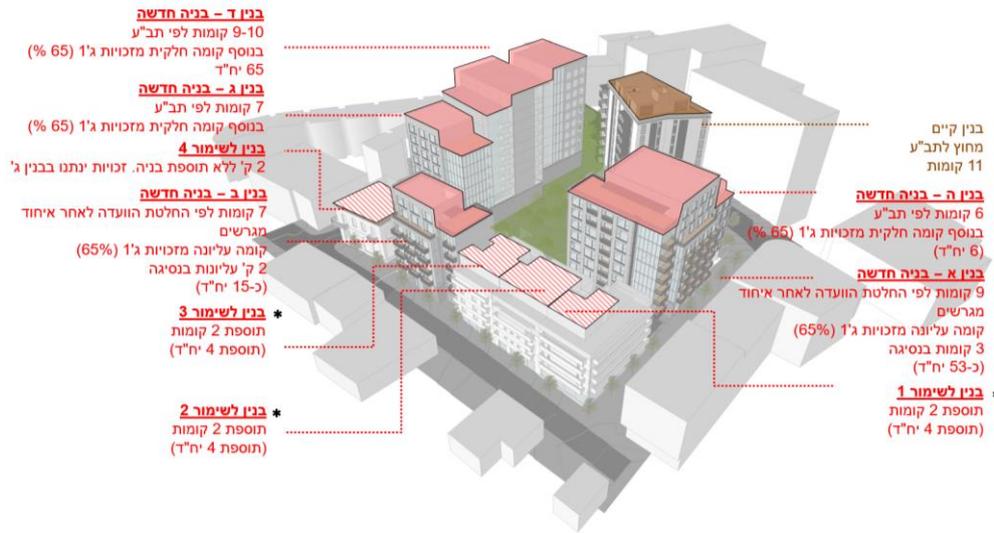
בנין לשימור 3	בנין לשימור 2	בנין לשימור 1	בנין ה	בנין ד*	בנין לשימור 4	בנין ג*	בנין ב**	בנין א**	
8	7	6	12	2128	128א	195			מס' מגרש
316	314	314	383	1899	1107	1523			שטח מגרש
4	4	4	6	65	25	68 (1)			מס' דירות
תוספת 320	תוספת 320	תוספת 320	460	5214	1972	4450 (1)			עיקרי למגורים
			80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	65 מ"ר			שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
			115	483	242	119			עיקרי למסחר
			748	7216	2878	5787 (1)			סה"כ זכויות

הערות:

- * בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128א' וב') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בינוי ופיתוח, ומובאים לידיעה בלבד.
- ** במגרש 195 אושרה תוספת זכויות והגדלת צפיפות לפי החלטת ועדה בדיון לאיחוד חלקות המקור שהרכיבו מגרש זה. תוספת זו היא לפי מנגנון הקבוע בתב"ע. על מגרש זה יתוכננו שני בניינים: האחד בחזית לרחוב קומפרט והשני בחזית לרחוב אילת.
- *** תכנית העיצוב אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר בהוראות התכנית הראשית ואינה סותרת תקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והבנייה.

סכימת בינוי

- בניו חדש בתחום התב"ע
- בנינים לשימור בתחום התב"ע
- בניו גובל קיים מחוץ לתחום התב"ע
- * כל תוספת בניה מעל בנין לשימור תהיה בכפוף לתיק תיעוד שיאשור ע"י מח' השימור.



- בנין ד - בניה חדשה**
9-10 קומות לפי תב"ע
בנוסף קומה חלקית מזכויות ג'1 (65%)
65 יח"ד
- בנין ג - בניה חדשה**
7 קומות לפי תב"ע
בנוסף קומה חלקית מזכויות ג'1 (65%)
- בנין לשימור 4**
2 ק' ללא תוספת בניה. זכויות ינתנו בבנין ג'
- בנין ב - בניה חדשה**
7 קומות לפי החלטת הוועדה לאחר איחוד מגרשים
קומה עליונה מזכויות ג'1 (65%)
2 ק' עליונות בנסיגה
(כ-15 יח"ד)
- בנין לשימור 3** *
תוספת 2 קומות
(תוספת 4 יח"ד)
- בנין לשימור 2** *
תוספת 2 קומות
(תוספת 4 יח"ד)

- בנין קיים
מחוץ לתב"ע
11 קומות
- בנין ה - בניה חדשה**
6 קומות לפי תב"ע
בנוסף קומה חלקית מזכויות ג'1 (65%)
(6 יח"ד)
- בנין א - בניה חדשה**
9 קומות לפי החלטת הוועדה לאחר איחוד מגרשים
קומה עליונה מזכויות ג'1 (65%)
3 קומות בנסיגה
(כ-53 יח"ד)
- בנין לשימור 1** *
תוספת 2 קומות
(תוספת 4 יח"ד)



* בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128א' ובי') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בניו ופיתוח, ומובאים לידיעה בלבד.

חזית רחוב קומפרט



חזית רחוב אילת



מבט מרח' קומפרט



מבט מרח' אילת



תכנית פיתוח השטח



*בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128א' וב') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בינוי ופיתוח ומובאים לידיעה בלבד.

2. הוראות תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי

2.1. איפיון המבנים בפרויקט

כללי

גובה קומות (בכל המבנים למעט מבנים לשימור):
גובה קומת קרקע עד 5.5 מ' בחזיתות מסחריות, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ', גובה קומה חלקית על הגג בהתאם להוראות תכנית ג'1, והכל בכפוף לנספח הבינוי של התכנית הראשית המחייב לעניין מספר הקומות וגובה הבנייה. גובה הבנייה בבניינים המתקבלים כתוצאה מהאיחוד, יהיה בהתאם לבניינים בעלי מספר קומות זהה. גובה קומות מרתף: בהתאם להוראות תכנית ע'1.

קווי בנין:

קווי הבניין בכל תחום התכנית יהיו בהתאם למופיע בתכנית הראשית. העמדת הבניינים בתחום המגרשים- בהתאם לנספחי תכנית העיצוב ולמידות המופיעות בו.

חלקה 195 (נובע מחלקות מקור 10,11,122) במגרש זה מוצעים שני מבנים:
בחזית לרח' אילת: מבנה בן 6.65 קומות, 5 קומות מלאות ו-2 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לרחוב אילת. שימושים: בקומת הקרקע חזית מסחרית, לובי למגורים. בקומות העליונות- מגורים בכל הקומות.

רח' קומפרט: מבנה בן 8.65 קומות: קומת קרקע עם רמפה לחניון תת קרקעי, 5 קומות בתכנית אחידה ו-3 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' מרח' קומפרט. שימושים: בקומת הקרקע, לובי מגורים, שטחי שירות לבניין המגורים, דירות ללא חצר מוצמדת עבורן. בקומות העליונות- מגורים בכל הקומות.

גבהי המבנים במגרש זה יהיה לפי המופיע בתכנית העיצוב ובהתאם להחלטת הועדה לאיחוד חלקות המקור. כלומר מגבלת הגובה האבסולוטי המופיעה בנספח הבינוי למגרש זה לא תהיה תקפה.

מגרשים 6-8:

בכל מגרש קיים מבנה לשימור. אופי הבינוי, תוספות הבנייה והשימושים יקבעו לעת הוצאת היתר בניה בכל אחד מהמבנים, בכפוף לתיק תיעוד ובתאום עם מחלקת השימור.

מגרש 12:

מבנה בן עד 6.65 קומות (שימושים: בקומת הקרקע מסחר, דירות בקומת הקרקע ללא חצר מוצמדת עבורן, לובי כניסה ושטחי שירות לבניין. מגורים ביתר הקומות.

2.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

א. עקרונות מיקום נפחי הבנייה ועיצוב חזיתות הבניין:

- מיקום נפחי הבנייה ועיצוב החזיתות יהיה בהתאם לנספחי תכנית העיצוב.
- הבינוי ימוקם בקו 0 בחזית המגרש כלפי הרחוב ובהתאם לנספחי תכנית העיצוב.
- תתאפשר חלוקת נפחי הבנייה לאגפים צרים ורחבים לטובת פירוק נפחי הבינוי בחזיתות כלפי הרחובות.
- אגפים צרים ימוקמו בנסיגה של שני מטר מקו חזית הבניין כלפי הרחוב ובהתאם למפורט בנספחי תכנית העיצוב.
- תתוכנן נסיגה ב 2-4 הקומות עליונות מחזית לרחוב, של לפחות 2 מטרים, בהתאם לנספחי תכנית העיצוב.
- מרבית חזיתות הבניינים יהיו בנויים עם פתחים בסדר אחיד, ללא חלונות "מדלגים".
- יותר שילוב קירות מסך כמסומן בנספחי תכנית העיצוב בחזיתות הנפחים הצרים.

ב. חומרים:

- חזיתות המבנים יחופו בטיח חלק או טיח וושפוף, בגוון בהיר (כמות פיגמנט עד 0.35%). יותר שילוב קירות מסך בחזיתות בהתאם סעיף 2.2 א' ונספחי תכנית העיצוב. קירות המסך יהיו ברפלקטיביות של עד 14%.
- קומת הקרקע תחופה חיפוי אבן טבעית מלבנית מסותת בהתאם להוראות התכנית הראשית ובגוון בהיר. לא יותר בטון חשוף אלא להדגשות עיצוביות.

ג. מרפסות/מסתורי כביסה

- יותרו מרפסות שקועות. מרפסות זיזיות יותרו בחזית לרחוב בלבד. המרפסות הזיזיות ימוקמו אחת מעל השניה – לא יותרו מרפסות מדלגות.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום השפ"פ.
- מעקות כל המרפסות, כולל מרפסות הגג, יהיו מעקות ברזל או מעקה בנוי. לא יותרו מעקות זכוכית.
- פתרון לתלית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. יותר פתרון תלית כביסה במסתורים או בתחום המרפסות. השטח אשר יוגדר לתלית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית, כמופיע בתכנית העיצוב.

ד. חזית חמישית

- בשטחי גג פנויים יתאפשר פיתוח הגג כ"גג ירוק".
- מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן שימנע מפגע אסתטי. לא תותר הבלטת מערכות מעבר לסף העליון של מעקה הגג.

ה. הצללות

- הצללת מרפסות גג תעשה באמצעות שמשיות או פרגולות מחומר קל אשר ישולבו בעיצוב הכולל של הבנין – באישור אדריכל העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.

ו. שילוט – בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

2.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה:

א. שימושים

- במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתכנית הראשית תסודר חזית מסחרית רציפה בשיעור שלא יפחת מ-70% מאורך החזית. תותר הפנית חזיתות מסחריות לכיוון הגן הפנימי.
- בבניין הפונה לרחוב קומפרט במגרש 195 יותרו דירות בקומת הקרקע.
- בכל הדירות בקומת הקרקע לא יותרו דירות גן עם יציאה לגן, לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות ו/או פתחים המתחילים ברצפת הקומה.
- מתקנים תפעוליים וטכניים כגון חדרי אשפה, חדרי גז, חדרי אופניים וכו' יתוכננו ככל הניתן בעורף הבניינים ולא בחזית הפונה לרחוב.
- תינתן עדיפות לגישה אל חדרי האשפה מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך הגן הפנימי. גישה זו תהיה מצומצמת ככל הניתן.
- בשאר קומות הבניינים יותרו שימושים לפי התכנית הראשית.

ב. כניסות המבנים :

- כניסות ראשיות למבואות המגורים יהיו מהרחובות הראשיים בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- כניסות למסחר יהיו מרחובות אילת, קומפרט ורבי מבכרך. כמו כן ככל שיתאפשר יותרו כניסות למסחר מהגן הפנימי ומהמעברים המקשרים בין הגן לרחובות ההיקפיים.

ג. כניסות החניון :

- בהתאם להוראות התכנית יותרו שתי כניסות לכלי רכב פרטיים המשרתות כל אחת חניון נפרד. כניסה אחת מרח' אברבנל וכניסה אחת מרח' קומפרט.
- חניון רחוב קומפרט: משותף למגרש 195 ולמגרש 12.
 - זיקת הנאה תנתן לדיירי מגרש 12 למעבר במרתף בלבד לצורך גישה לחניות בתחום המגרש שלהם.
 - יוקצו בנוסף חניות עבור תוספת יח"ד במבנים לשימור במגרשים 6,7,8. היקף הקצאת החניות יעמוד על מחצית ממס' החניות הנדרשות במגרשים אלו.
- רמפת הכניסה לחניון מרח' קומפרט תהיה בנסיגה של כ-2 מ' מקו המגרש הצפון-מערבי, כך שיתאפשר מעבר אל הגן הפנימי בין קו המגרש והרמפה.
- כניסה/יציאה רגלית של משתמשי החניון תהיה דרך הבניינים ולא בתחום השפ"פ.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים –**

- ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, או בחזיתות הבניינים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבנין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר.
- אוורור חניונים – אוורור המרתפים יעשה בגגות המבנים ו/או בדפנות הרמפות. במקרה בו יוכח כי לא ניתן לסדר פליטות בהתאם לכך, יותר שילוב פתחי אוורור בדפנות הבניינים, בגובה שלא יפחת מ-6 מ' ממפלס הפיתוח ו/או בפתרון אשר ישולב בפיתוח באופן שלא יפריע למשתמשי המרחב. כל פתרון יהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה.
- אוורור שטחים מסחריים - לבתי האוכל תתוכנן מערכת מנדוף ממטבח בית האוכל ועד לגג הבניין, לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.
- אצירה ופינוי אשפה – יותרו חדרי אשפה בקומת הקרקע, מוצנעים ביחס לחזיתות המבנים ובתאום עם אגף התברואה. לא יותרו פתחים כלפי הרחובות.
- כיבוי אש – רחבות כיבוי אש מסומנות באופן עקרוני בהיקף המתחם. מיקום סופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקנות ותוך פגיעה מינימלית באפשרות לנטוע עצים ברחוב. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות בבניינים.

ב. איכות סביבה :

- זיהום קרקע: כתנאי לקבלת היתר בניה תערך בדיקת קרקע בהתאם למוגדר בתכנית הראשית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

3. הנחיות תכנית הפיתוח לשטח השפ"פ החלה על כל המגרשים בתחום תכנית תא/3094

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה:

- א. רוחב המעברים אל הגן מכיוון רח' רבי מבכרד ומכיוון רח' אילת לא יפחת מ-8 מ'. הנחיה זו תהיה בקומת הקרקע בלבד.
- ב. תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה פרטית ע"י בעלי המגרשים, עד להשלמת הקמת השפ"פ כולו. לאחר השלמתו תבחן תחזוקה עירונית של השפ"פ לפי סיכום בין בעלי המגרשים ומחלקת שפ"ע.
- ג. זיקות הנאה – תסומן זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב, בתחומי השפ"פ, במדרכות ובמעברים שבין הרחובות הגובלים והגן הפנימי. לא יותרו גדרות ושערים בתחום זיקת הנאה.

3.2 פיתוח השטח:

- א. מי נגר:
 - שטח פנוי מבנייה (על ותת-קרקעית בהתאמה) יהיה 15% משטח כל מגרש.
 - במסגרת תכנית העיצוב מוצג תחום עקרוני של 15% פנויים מבנייה בכל מגרש. פתרון סופי יוצג לעת הוצאת היתר בניה.
 - במגרש 195 בתחום הפנוי מבנייה יותר מעבר של תשתיות משותפות לבניינים א ו-ב.
- ב. צמחיה ונטיעות עצים:
 - בתי גידול לעצים בתחום השפ"פ, בגן הפנימי, יהיו בעומק של לפחות 1.5 מ' בהתאם לדיאגרמת עומק קרקע בתכנית העיצוב. מיקום סופי של העצים יקבע בכל מגרש לעת הוצאת היתר בניה.
 - נפח השתילה עבור כל עץ לא יפחת מ- 24 קו"ב ובתי הגידול יהיו רציפים.
 - יינטעו עצים בתחום השפ"פ ובתחום השצ"פ – לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- ג. הצללות:
 - הצללת השטחים הפתוחים תעשה בהתאם לדו"ח הסביבתי, ע"י המבנים עצמם, ו/או נטיעות, ו/או פרגולות מחומר קל. מעל גן המשחקים במרכז השפ"פ תותר מצללה מחומר קל, כמוצג בתכנית העיצוב.
- ד. נגישות:
 - תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- ה. מערכות בתחום השפ"פ:
 - ככלל לא יותרו מערכות טכניות לשימוש הבניינים בתחום השפ"פ.
- ו. בניה בשלבים
 - פיתוח השפ"פ בהתאם לתכנית הפיתוח, יעשה בכל מגרש בנפרד בעת הקמת הבניין. הצגת תכנית שלביות פיתוח השפ"פ הינה תנאי להיתר בניה.
 - בשל הפרשי המפלסים במתחם, בכל היתר בניה יוצג שלב ביניים בו יובהר המפגש עם מגרשים שכנים בהם טרם הושלם הפיתוח ותאום המפלסים (לדוגמא: קירות תמך, טרסות מגוננות וכו').

4. בניה ירוקה- בהתאם להנחיות הועדה המקומית

- 4.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- 4.2 הצללות – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הפיתוח על ידי אגף שפ"ע ועמידה בדרישות תכנית העיצוב לנושא אחוז שטחי הצללה ואיכות ההצללה.
- 4.3 תפקוד אנרגטי של המבנים – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מכון התעדה על עמידת המבנה בדרישות ת"י 5282 בדרוג אנרגטי B. האישור יתקבל ממכון התעדה במסגרת אישור לעמידה בדרישות ת"י 5281.

5. חניה (במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח)

- א. תקני החניה נקבעו בתכנית המאושרת בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- ב. בהתאם למדיניות העירונית ובשל הסמיכות האדום של הרכבת הקלה, מומלץ לעת הוצאת היתר הבנייה להפחית את תקן החניה לרכב פרטי בכל המבנים בתחום התכנית. תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות לתקן חניה: חלופה לפי התקן התקף - 1:1 למגורים, ובנוסף חלופה לתקן מופחת התואם את תקן החנייה הארצי 1:0.5 למגורים - לפי תאום עם מחלקת התנועה. מצורפת טבלה המציגה את משמעות שתי החלופות.

טבלת ביקוש בשתי חלופות לתקן החניה:

מאזן חניה בתקן מלא:

תפעול	נכים	רכב פרטי			שטח עיקרי	ייעוד	
		כמות	תקן	סה"כ			
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	77	68 3	1:1 1:50	68 יח"ד 119 מ"ר	מגורים מסחר	בנין א+ב
-	-	-	6			חניות לשימור	
-	-	-	-	-	-	-	
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	30	25 5	1:1 1:50	25 יח"ד 242 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ג
1 טנדר	1:400	-	-	-	-	-	-
-	1 לרכב גבוה 2 לרכב רגיל	81	65 10	1:1 1:50	65 יח"ד 483 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ד
1 טנדר	1:400	-	6			חניות לשימור	
-	-	-	-	-	-	-	
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	9	6 3	1:1 1:50	6 יח"ד 115 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ה
-	-	-	-	-	-	-	-
2 טנדר	4 לרכב גבוה 5 לרכב רגיל	297					סה"כ

*בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128א' וב') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בינוי ופיתוח ומובאים לידיעה בלבד.

מאזן חניה בתקן מופחת בהתאם למדיניות העירונית:

תפעול	נכים	רכב פרטי			שטח עיקרי	ייעוד	
		כמות	תקן	סה"כ			
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	40	34 -	1:0.5 0	68 יח"ד 119 מ"ר	מגורים מסחר	בנין א+ב
-	-	-	6			חניות לשימור	
-	-	-	-	-	-	-	
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	13	13 -	1:0.5 0	25 יח"ד 242 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ג
1 טנדר	1:400	-	-	-	-	-	-
-	1 לרכב גבוה 2 לרכב רגיל	39	33 -	1:0.5 0	65 יח"ד 483 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ד
1 טנדר	1:400	-	6			חניות לשימור	
-	-	-	-	-	-	-	
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	3	3 -	1:0.5 0	6 יח"ד 115 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ה
-	-	-	-	-	-	-	-
2 טנדר	4 לרכב גבוה 5 לרכב רגיל	95					סה"כ

*בניינים בתחום חלקה 128 (הכוללים מגרשים 128א' וב') מהווים חלק מתכנית הפיתוח לתחום השפ"פ אך אינם חלק מתכנית העיצוב האדריכלי בינוי ופיתוח ומובאים לידיעה בלבד.

6. גמישות

שינויים לא מהותיים בתכנית הפיתוח לשטח השפ"פ או בתכנית עיצוב ובינוי המבנים יאושרו בסמכות מהנדס העיר או מי מטמעו, לעת הוצאת היתר בניה, ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

7. הנחיות מרחביות

בתחום התכנית יחולו הנחיות מרחביות כלל עירוניות. במקרה של סתירה בין ההנחיות המרחביות לתכנית עיצוב זו יגברו הוראות תכנית העיצוב.

8. תנאי לפתיחת בקשה להיתר

1. אישור אדריכל העיר
2. קבלת התחייבות חתומה ע"י היזם לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
3. הצגת נספח שלביות פיתוח השפ"פ לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
4. הצגת התחייבות חתומה ע"י היזם לחתימה על הסכמי הקמה ותחזוקה לשטחים הפתוחים לעת סיום עבודות הפיתוח בכלל המגרשים ובהתאם לדרישות אגף שפ"ע לתחזוקה עירונית בתחום השפ"פ.
5. קבלת אישור מנהל מתחם / מנהל פרויקטים משולבים במינהל בינוי ותשתית להתחברות לגבהים ולפיתוח במרחב גבולות.
6. תנאי בהיתר: השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יפותחו באופן שלם בכל שלב ושלב.

9. תנאי לאיכלוס

ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

10. תנאי לאיכלוס

ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והדרום ומשרד אדריכל העיר)

- א. מומלץ לאשר את תכנית הפיתוח לשטח השפ"פ
 - ב. מומלץ לאשר את תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח
 - ג. הכל בכפוף לתנאים הבאים:
1. סיום הכנת נספחי תכנית העיצוב בתאום צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לרבות נושאי עיצוב חזיתות, תכנית פיתוח, סידור שימושים בקומת הקרקע, תכנית צל ונטיעות ומיקום מערכות טכניות.
 2. קבלת אישור סופי של אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פיתוח לתחום השצ"פ, הרחובות הגובלים, ואופן התחזוקה בתחום השפ"פ
 3. קבלת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה.
 4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא לרבות לנושאי טיפול במי נגר.
 5. סיום תאום מול אגף התנועה וקבלת אישורם לתכנון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20'ב' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון:

אורלי אראל: לאחר פרסום הדרפט שהועבר אליכם בו היתה תוכנית עיצוב על קו הכחול של כל התוכנית. חלק מהבעלים שהגישו עתירה מינהלית על איחוד חלקות בקשו שנוציא אותם מהקו הכחול של תוכנית העיצוב בהתייעצות עם מה"ע אנחנו מגישים דרפט שונה. שתוכנית העיצוב חלה רק על הבניה החלק שיש עם הבעלים הסכמות והנחיות לגבי השפ"פ ושאר המבנים יגישו תוכנית עיצוב אחרת שנציג בשלב אחר.

אודי כרמלי: תכנית עיצוב חלקית הנחיות כוללות על כלל התוכנית לפתוח השפ"פ. דורון ספיר: קבלנו אישור מהיועמ"ש לתוכנית עיצוב חלקית. מנדי ממש צור: מציג את תוכנית עיצוב במצגת. מישה דנילוב: אני מבקש לדייק את מה שנאמר על ידי מנדי. תכנית לפיתוח שטח השפ"פ חלה על כל תחום התכנית- בהתאם להוראות התכנית הראשית. תכנית לעיצוב ובינוי אדריכלי תחול על כל תחום התכנית חוץ מחלקה 128, אשר הגישו עתירה מנהלית. אפשר לראות בשקופית חמש את הסכימה המסבירה זאת. מנדי ממש צור: ממשיך להציג את תכנית העיצוב. מיטל להבי: איזה שטח קרקע נגרע מהקו הכחול, רוב הגינה הירוקה למי היא שייכת. מנדי: השטח הגדול שייכת לשני הבנינים האלה. מיטל להבי: מותר לנו לאשר את תוכנית פיתוח על מגרש שלא מאשרים תוכנית בניה? אורלי אראל: זה שפ"פ בתב"ע. ראובן לדיאנסקי: אם יש תב"ע תקפה האם יש מניעה במקום מרצפות שיהיה שטח ירוק. אמא עם תינוק שתראה לשבת על הדשא, זה המקום כי מדובר בתוכנית עיצוב. מנדי: (מציג במצגת) אזורי גינן וישנם תאים ירוקים ואזורי ישיבה מוצלים. אודי כרמלי: תמירו את מתקן משחקים בדשא. מנדי: תב"עית יש דרישה למתקן אחד, אין בעיה אם תאשרו לא לעשות נעשה דשא. אודי כרמלי: האם הדרישה התבעית דורשת מתקני משחקים? הנסיון מלמד שהמתקנים הללו לא מצליחים כי האחריות עליהם היא של בעלי הקרקע. ראובן לדיאנסקי: יש מספיק שטחים פתוחים מבוטנים ובטוח שאפשר לקחת אזור במגרש שבו אפשר לפתח כר דשא שהקהילה תוכל לשבת. אורלי אראל: אפשר לצאת עם הנחיה שיעשו כרי דשא ויובא לאישור מה"ע. אודי כרמלי: מנדי לקחת את השטח המרכזי, כי אין הצדקה שהשטח יהיה כולו למתקני משחקי וזה לא יקרה, ושיהפוך למדשאה עם נטיעות וגם הצללה בצורה מאוזנת, ולמצוא בחלק הצפוני לפי דרישת התב"ע שטח למתקני השעשועים. משה צור: הגיוני מאד. מנדי: ממשיך בהצגת התוכנית. אסף הראל: בנוגע ל-2 קומות של השימור נא הרחיבו. מנדי: תבעית מותר להוסיף אותם אבל לא רצינו בתוכנית העיצוב להסיר את האופציה הזו. אסף הראל: אם מאשרים את הפרויקט כמו שהוא לא יהיו בעתיד עוד 2 קומות? אודי כרמלי: יכולות להיות 2 קומות אבל הדבר יאושר בהליך התרי. אסף הראל: עושים תוכנית עיצוב ומראים דבר אחר. אודי כרמלי: אנחנו לא מאשרים את תוכנית העיצוב לשימור. התבע היא לבניה החדשה. כל בנין לשימור מגיע אלינו בהליך הרגיל עם תיק תיעוד מטרותיה של תוכנית העיצוב 1 לעצב את הבניה החדשה, וכן רואים שקו הבינוי העתידי יכול להגיע לקו העתידי המרוסק אך זה יראה הכל יהיה בהליך היתרי. ת. העיצוב לא תקבע הנחיות. אופירה יוחנן וולק: כלומר אם לא תתבקשנה הקלות זה לא יגיע אלינו ואנחנו כרגע מאשרים כמו שזה נראה בתמונה אבל יכול להיות שבעוד כמה שנים נראה שנוספו עוד 2 קומות. דורון ספיר: זכותם, יש להם זכויות וכן זה אפשרי ע"פ החוק. ראובן לדיאנסקי: לגבי חו"ד לגבי כמה אישורים אני בדעה ככל הנראה את הפרויקט הזה שוב, אבל אישור של היחידה לאיכות הסביבה, הייתי רוצה לקבל אותה כבר בתוכנית העיצוב. אלו דברים חשובים לי ואני רוצה לראות אותם באופן ברור. אותו דבר גם בטיפול במי נגר אלו דברים חשובים ציבורית וחשוב לראות אותם בשלב תוכנית העיצוב. אסף הראל: האם הבעלים של המבנים לשימור הם חלק מהתוכנית? ואם כן אני רוצה לראות תוכנית מלאה ואני רוצה לראות את התוספות שיש אני לא רוצה לראות דברים שקופים ומקוקוים. מיטל להבי: האם החלק היחסי של כל שפ"פ מוגדר כחלק מהמגרש? יכול להיות שבנין ג' וד' שהוא מלא נפח האם זה בגלל שגרעו מהבנין יותר מידי שפ"פ מאשר אחרים? האם בבנין ג' וד' שגרעו מהתוכנית שהיקף הזכויות הוא 10,000 מ' ואלו שאנחנו מאשרים עכשיו היקף הזכויות 6500 מ', דהיינו עיקר הזכויות הם בבנין שנגרעו מהתוכנית. בתוכנית העיצוב יש 2 רמפות שמובילות לחניה אברבנאל וקומפורט, כאשר רמפה אחת שייכת לרח' אברבנאל שגרעו מהתוכנית. האם לא ראוי שהיום יבואו בצורה מסודרת עם כל הנושאים של השימור של הנפחים ושל הרמפה וזהו משהו שיכול לשפר את התוכנית. בנוסף איך יכולים לאשר תוכנית שנכנסת רמפה שמגיעה ממגרש אחר שלא נמצא בתוכנית. מישה דנילוב: לגבי הבנינים לשימור אלו בנינים שהמצב בפועל לא תואם את המצב בתוכנית. אנחנו לא יודעים מה יהיה התוצר הסופי כי אין להם היתרים מקורים בנמצא, אלא שהתב"ע מאפשרת הוספת 2 קומות. זאת בהתאם לחו"ד משפטית כתבנו בתוכנית העיצוב שביחס למה שנמצא בתיק התיעוד יותרו 2 קומות נוספות לכן זה מופיע בקו מקוקו, והנושא יעבור תיאום עם מח' השימורלאחר שכל הדיירים בכל בנין, ויש בערך 12-13 דיירים בכל בנין כזה, יתאגדו ויהיו מוכנים לקדם היתר.

לענין הרמפות וכניסה לחניה. מדובר בשתי חניות נפרדות וכל תחום התוכנית בנפרד, עצם אישור התוכנית בחלק המערבי לא פוגע בחלק המזרחי בתוכנית. תחום השפ"פ נשאר אותו דבר והסיבה שיש הסתייגויות היא בגלל הפרשנות המשפטית שניתנה לתוכנית כאשר החלטנו לא לאשר איחוד חלקות וכדי לא לעכב את הוצאת ההיתרים לשאר התוכנית ראינו לנכון להוציא אותם מהתוכנית העיצוב ולקדם את תוכנית הפתוח לשפ"פ.

ראובן לדיאנסקי: ומה הבעיה להביא אישור של היחידה לאיכות הסביבה להיום?
מישה דנילוב: עקרונית יש אישור אבל צריכים להיעשות הדוקים אחרונים לפני שנביא את האישור הסופי.
ראובן לדיאנסקי: לא ברור מה קורה הלכה למעשה מה אפשר או לא. לצורך הענין יש דברים מסוימים שהם חשובים בהיבט הסביבתי שנראה אותם, כי לא ברור מהי ההסכמה העקרונית מה חסר לאמירה הסופית.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את התנועה בפרויקט ומסביבה. מה קורה עם המעברים האם הם מקורים, ואני רוצה לראות את הצירים הירוקים והסובב אותם.
רועי אלקבץ: לדעתי יש להחליט בנושא איכות הסביבה משהו יעודי כי הנושא כל הזמן עולה ובכדי שלא יהיה עיכוב בפרויקטים ברגע שיהיה דבר כזה נוכל להחליט בתחום הזה בצורה יעילה ונכונה ולקדם את הפרויקטים.

אסף הראל: בהתאם למה ישופצו הבנינים.

אודי כרמלי: זה לא משופץ

אסף הראל: איך לוקחים 3 בנינים כעורים מלאי תוספות שלא משפצים אותם ומציגים חזית יפה משופצת. כלומר לא יהיו תוספות אבל הבנינים לשימור לא ישופצו התמונה מטעה, אני מבקש שתביאו את ההצגה עם החזית הנכונה.

אודי כרמלי: כתבו את זה בדרפט על מה חלה התוכנית, הקו הצהוב מראה את תוכנית העיצוב. החזית מראה את המצב הקיים, תבדיל בין מסות לבין האם יש צינור בחוץ או מזגן. אי אפשר לשרטט כל דבר זה מצב קיים.

אסף הראל: אל תראה לי את הבנין. זה לא מצב קיים.

אודי כרמלי: זה מצב קיים, האמירה היא תוכנית עיצוב לבניה החדשה. קבלת תמונות והדמיות, רואים בהדמיות דברים סכמתיים ודברים אמיתיים.

אסף הראל: זה לא מצב קיים ולא משהו ביניים - זו תוכנית מטעה.

אודי כרמלי: האמירה שלך לא נכונה, אמרו את זה שזו תוכנית עיצוב לבניה חדשה. קבלת תמונות והדמיות. ידוע הדבר שאם משפצים או כדי לעשות תוכנית עיצוב, צריכים לעבור הרבה תהליכים כדי להגיע למה עתיד יהיה להיות שם. כדי לעשות שיפוץ צריך להגיע להסכמות וכדי לעשות תוכנית עיצוב נגיד לבעלים אתם אומנם לא הבלעים כאן אבל תם לא חלק מהתוכנית אבל התב"ע חלה עליהם. תוכנית העיצוב נגזרת מהתב"ע ורואים בהדמיות רואים מסות נקיות, לא תמצא מילה בדרפט שאנחנו מחייבים לשפץ את הבנינים לשימור. ידוע ששימור אי אפשר לעשות מה שאנחנו רוצים ומושקעים בשימור הרבה השקעה. אנחנו לא רוצים בתוכנית עיצוב לכפות הנחיות עיצוביות על בנינים פרטיים שאין לנו שום אפשרות לאכוף זאת. אין כאן שום כוונה להטעות וזה הליך מסורבל ואתה מכיר את ההליכים.

מיטל להבי: מציגה במצגת את השאלה מה הקשר בין בנין א לב?

אורלי אראל: בנין א וב' עשו איחוד חלקות, יש קשר. אנחנו תוכנית עיצוב לא תב"ע.

מיטל להבי: איפה שביל אופניים?

אורלי הראל: אין פה שביל אופניים זה שפ"פ באמצע.

ראובן לדיאנסקי: האם בכל הקו הכחול 15% כולל השפ"פים בכ המגרש יש חלחול מי נגר?

אודי כרמלי: זה פרויקט מצויין שנכנס לתוך מרקם קיים. אלו תוכניות שעובדים באזור הזה ולא מעט. יש כמה דוגמאות לפרויקטים כאלו שהם מוצלחים. הוא יוצר שפה ארכיטקטונית נכונה, ומבחינת מסות השפה וצפיפות מדובר בפרויקט מוצלח.

ראובן לדיאנסקי: אם מקבלים את הפורמט הזה התוכנית תאושר ברשות הרישוי ורק אם התוכנית תצטרך הקלה היא תבוא לאישורינו.

אודי כרמלי: אסף חשב שנקבל בנינים משופצים. הבנינים לשימור יגיעו בהתאם למסלול שיקבע להם.

ראובן לדיאנסקי: הם ירצו להשלים את זה ואם הם לא ירצו הקלה אז התוכנית לא יחזור לכאן.

אודי כרמלי: אלו 3 פרויקטים כל אחד פרויקט בנפרד ורק אם יבקשו הקלה הם יחזרו לכאן לועדה

דורון ספיר: אם יבקשו הקלה זה יחזור.

אודי כרמלי: התוכנית לוקחת את המגרשים הפנויים בבלוק. התבע כבר יצרה את האיחוד במגרשים וזו עדין חלקה אחת.

מיטל להבי: לא הראו לי את הצירים.

אודי כרמלי: ת.א. 3094 כל מה שתחום בירוק תוכנית העיצוב מפרטת את כל שטח השפ"פ ורואים את

המעברים. מצפון דרום מזרח ומערב. בנוסף הפרויקט פתח מעבר נוסף

אודי כרמלי: תוכנית טובה מאוד.

מיטל להבי: זה ציר ירוק חשוב שמחבר בין אברבנאל לקונפורט

אודי כרמלי: זו תוכנית טובה לאישור.
 מיטל להבי: המינימום 8 מ' למעבר, מה המינימום אחרי זה.
 מנדי: כל המעברים התב"עים הם כולם 8 מ' פתחנו מעבר נוסף של 2 מ'
 משה צור: שהוא לא תבעי ומסומן בזיקת הנאה.
 אודי כרמלי: לגבי נושא איכות הסביבה ראובן מבקש לעשות שינוי בסדרי עבודה. עד עכשיו דנו במבנים
 ציבורים, אם צריך לשנות את האישור לאיכות הסביבה אז נעשה ישיבה על כך. האנשים של איכות
 הסביבה לא מוותרים במימלטר. אם אתה חושב שהאישור של איכות סביבה צריך לעבור אצלך אז
 בסדר.
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לפני הדיון בהיתר הבניה לראות את בדיקת זיהומי הקרקע ואת אישור
 איכות הסביבה. כי אם זה יעבור ברשות רישוי ולא יחזור לכאן לועדה אנחנו לא נראה את האישורים
 הללו ובדיקות הקרקע.
 אודי כרמלי: אני רואה אתה אישורים הללו וחותרם עליהם. אתה רוצה ספציפי לפרויקט הזה שיראו לך את
 האישורים הללו
 ראובן לדיאנסקי: כן.
 מלי פולישוק: כל נושא איכות סביבה צריך להעלות להעלות את הדברים העקרוניים בועדה עצמה.
הצבעה:
 אסף הראל: בתוכנית זו אני נמנע.
 בעד: דורון ליאור אופירה ראובן זבולון מיטל רועי

בישיבתה מספר 0011-20 מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- ד. לאשר את תכנית הפיתוח לשטח השפ"פ לכל תחום תכנית תא/3094
- ה. לאשר את תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח לכל תחום תכנית תא/3094 למעט חלקה 128
- ו. הכל בכפוף לתנאים הבאים:
6. סיום הכנת נספחי תכנית העיצוב בתאום צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לרבות נושאי עיצוב חזיתות, תכנית פיתוח בדגש על תוספת שטחים ירוקים, סידור שימושים בקומות הקרקע, תכנית צל ונטיעות ומיקום מערכות טכניות.
7. קבלת אישור סופי של אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פיתוח לתחום השצ"פ, הרחובות הגובלים, ואופן התחזוקה בתחום השפ"פ
8. קבלת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה.
9. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא לרבות לנושאי טיפול במי נגר.
10. סיום תאום מול אגף התנועה וקבלת אישורם לתכנון.

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והדרום ויח' אדריכל העיר)

1. ממליצים להשאיר את החלטת הוועדה על כנה ולאשר את תכנית הפיתוח לתחום השפ"פ.
2. ממליצים להשאיר את החלטת הוועדה על כנה ולאשר את תכנית העיצוב האדריכלי, בינוי ופיתוח ובכפוף לשינויים הבאים:
- א. שינוי סעיף 7 בעיקרי הוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי:
בנייה על הגג: ניתן להקים חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים וזאת בהתאם להוראות תכנית ג'1. בניה מכוח תכנית ג'1 על גג הבניין איננה מהווה "קומה" ולפיכך אין בבניה כאמור לחרוג ממגבלת הקומות הקבועה בתכנית.
- ב. שינוי סעיף 8 בעיקרי הוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי:

- מספר יחידות הדיור: בחלקה 195 שעברה איחוד חלקות בהתאם להוראות התכנית קבעה הוועדה צפיפות לפי שטח דירה עיקרי ממוצע 65 מ"ר וסה"כ 86 יח"ד חדשות בחלקה.**
3. להותיר את חלקה 128 מחוץ לתחום תוכנית העיצוב וזאת כדי לא לעכב את הוצאת היתרי בשאר החלקות בתכנית בדגש על חלקה 195 (יזמי התכנית). לעניין זה יובהר כי העבודה על תכנית העיצוב נמשכה למעלה משנתיים. וזאת מהטעמים הבאים:
- א. תכנית העיצוב מכילה סעיף גמישות (סעיף 6) המאפשר שינויים לא מהותיים בתכנית הפיתוח לשטח השפ"פ באישור מהנדס העיר ללא הכנת תכנית חדשה, כך שלעמדת הצוות אין פגיעה בחלקה 128.
- ב. במסגרת הגשת תכנית עיצוב משלימה לחלקה 128 ניתן יהיה להגיש לאישור הוועדה גם תכנית הפיתוח לשטח השפ"פ.
- ג. למעשה, עומדים לרשות בעלי הזכויות בחלקה 128 מספר כלים לקבלת התוצר התכנוני אשר יתוכנן על ידם לאחר בירור העתירה המנהלית וזאת מבלי להיכלל בתכנית העיצוב ומבלי לעכב את הוצאת היתרי הבניה בחלקה 195.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 תיאור הדין:

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מישה דנילוב: תוכנית העיצוב מובאת לדיון חוזר בדיון הקודם לאור העתירה המנהלית שהגישו בעלי חלקה 128 וההתנגדות שהם הגישו לתוכנית העיצוב, הם זומנו לדיון הראשון בתכנית העיצוב, אך בגלל תקלה טכנית לא יכלו להשתתף ולכן אנחנו מביאים זאת לדיון נוסף כדי שיציגו את עמדתם. אדר' עידו דאובר: בשל תקלה טכנית לא הצלחנו להביע את עמדתנו והצטייר כאילו איננו מעוניינים להיות חלק מהתוכנית. אנחנו מהווים יותר מ-50% משטח התוכנית חלקה 128 ומהווים יותר מ-2/3 מהשפ"פ שבתוכנית. אי הכללה שלנו בתוכנית תגרום לעיכוב בביצוע ותשלח אותנו לתכנון תוכנית עיצוב נוספת על חלקה 128 בלבד. ערב הדיון הקודם בוועדה הועבר דרפט של תוכנית העיצוב המלאה לאחר דיונים רבים ותיקונים שחלקם מוצעים על ידי הצוות. אין לנו התנגדות לשום דבר בתוכנית העיצוב שכוללת את החלקה שלנו על כל הדברים שמופיעים שם, על המגבלות מעבר לענין התב"ע, נושא הנסיגות, נושא הנפחים וחומרים שקשורים לתוכנית העיצוב. היזם הגיש עתירה בכמה נושאים ורובם כמו איחוד שני המגרשים ודברים נוספים כבר לא רלוונטים מלבד שני נושאים שקשורים לפרשנות המשפטית של הוראות התב"ע בנושא הצפיפות, האם מותר לבנות דירות ששטחם העיקרי הוא פחות מ-80 מ"ר? ו האם אפשר לעשות דירות נפרדות על הגג במקום חדרים על הגג מתוקף ג' 1. שני הנושאים הללו אין להם השפעה על עיצוב המבנה. אם ניקח 2 דירות ונאחד לדירה אחת של 4 חדרים זה לא ישנה את נפח הבנין, לא את חזיתות הבנין וכך גם לחדרי היציאה לגג אם יהיו חדרי יציאה ודירות נפרדות אין השפעה לתוכנית העיצוב. שני הנושאים הם משפטיים ואין שום סיבה לעכב את תוכנית העיצוב בגללם ואנחנו מעוניינים להוציא תיק מיידע ולצאת לתכנון ולא להתעכב עוד שנתיים שהתוצאה תהיה אותו דבר ערב הדיון הקודם.

אלון גודלמן: תוכנית העיצוב נערכה ע"י האדריכלים של מגרש 195 (המאוחד) בשנתיים האחרונות והיא מתואמת ומוכנה לחתימה. התב"ע מאפשרת להוציא לכל תוכנית בנפרד. הצוות ממליץ להשאיר את ההחלטה של הוועדה על כנה: תוכנית פתוח כללית לכל המתחם ותוכנית עיצוב למגרש למעט תיקונים קלים.

אסף הראל: אתה יכול להתייחס לשתי הנקודות שהוא התייחס. איפה המחלוקת? הראלה אברהם אוזן: אכן ישנה מחלוקת משפטית. אדגיש שהפרשנות היא לא רק משפטית אלא זו עבודה משולבת של תכנון ומשפט לאחר בדיקה מעמיקה עם צוות התכנון. בקצרה אומר כי העמדה שלהם שאין הוראת צפיפות בתכנית ולכן אפשר לבנות דירות של 35 מ"ר וכך יוגדל מס' הדירות שאפשר לבנות, ולנושא חדרי יציאה לגג או דירות גג זו שאלה אם חלה שם תוכנית ג' 1 כן או לא. זו פרשנות משפטית שמבוססת על התכנון. הבנו שהבקשה של מגרש 128 לצאת מתוכנית העיצוב אבל למעשה התברר שלא זו היתה הכוונה. שלחתם את הבקשה שלכם ערב הדיון זה מה שקורה כשמגישים בקשות בדקה ה-90. אסף הראל: תוכנית העיצוב עוסקת גם בתמהיל ולכן אם הם חלוקים על התמהיל הם חלוקים על תוכנית העיצוב ולכן הם מתנגדים לתוכנית העיצוב. מישה דנילוב: לא תמיד

אורלי אראל: ברור שהיקף יחידות הדיור הגדלה משמעותית שלהם משפיעה בסוף על חזות הבנין ולכן על עיצוב הבנין וההיקף שלו. ברגע שיש חילוקי דעות על היקף יחיד הדיור אי אפשר לאשר את העיצוב של הבנין איפה יהיו הממ"ד והממ"קים.

אסף הראל: אז למעשה הם חלוקים על תוכנית העיצוב.

מישה דנילוב: אתה רוצה שנעשה תיאום נוסף לחלק מהוראות התכנית?

אדריכל עידו דאובר: לא. בחו"ד נכתב שיש גמישות בנושא הפיתוח מעבר לזה אין צורך בשום דבר

ותוכנית העיצוב המלאה שכוללת אותנו גם היא יכולה להיחתם מחר בבוקר ולצאת לדרך.

אירית סייג אוריון: אנחנו דנים בתוכנית בחוסר פרופורציה במשאבים ציבורים כאשר הרעיון הוא לאפשר למגרש 195 לצאת לבניה. ככל שתוכנית נוספת למגרש 128+א ב אנחנו רוצים שמגרש 195 יהיה מגרש

עצמאי כדי לקבל היתר. לנושא של הבנות לא הבנו בגלל שההתנהלות היתה קשה. לכן אני עדיין עומדת על חו"ד הצוות ושהועדה תאשר באומץ ותאמר שמגרש 195 יצא לדרך ולקדם את תוכנית העיצוב היות

ואינה נוגעת במגרש 128. אני מציעה להפריד את 2 מגרשים, המטרה שלנו שהתכנון יהיה מיושם.

עו"ד אפרת לרנר: בהמשך לפגישה שהיתה לנו עם הצוות בשבוע שעבר הדברים הובהרו מבחינתנו באותה

פגישה ואומר אותם טוב. שני הנושאים שנותרו לבדיקה של בימ"ש בעתירה המנהלית לבדיקה המשפטית

הם מס' יח"ד שהם למעשה שטח המינמלי של יח"ד ואופי בניה על הגג. מתוך 4 נושאים שהועלו בעתירה.

נושא שלישי שהועלה בעתירה בנושא הבניה בקומת הקרקע ואנחנו הבנו מהצוות שהנושא הזה פטור ולכן

אין לנו טענה בעניין בנושא הזה. הנושא הרבעי הוא שאלת איחוד המגרשים שקיימת חו"ד של הייעוץ

המשפטי שאומרת שמגרשים 128א ו128ב מתנגדים לאיחוד שלהם. זה נושא שאנחנו יורדים ממנו כדי

להתקדם עם היתר הבניה למגרש 128. לכן שני הנושאים שנשארו לפתירה הם הנושא של הצפיפות

והנושא של בניה על הגג. זו גם המלצת הצוות שמונחת כאן היום. שני הנושאים הללו הניסוח לגבי תוכנית

העיצוב הניסוח בהחלטה שונה לעומת ההחלטה מתחילת יולי באופן שהוראת הצפיפות חלה אך ורק על

מגרש 195 שכבר אוחד ולגביו יש כבר החלטה שלכם במסגרת איחוד המגרשים מה תהיה הצפיפות פה.

הנושא של הבניה על הגג הוא הניסוח שונה כך שלא יאמרו אמירות שאין לחזור עליהם לגבי כן או לא לגבי

בנית דירות של הגג ולכן גם הנושא הזה לא ברור לנו למה תוכנית העיצוב כפי שהוצגה על ידי הצוות

בניסוח שמונח לפניכם היום לא יכול לחול גם עלינו. לדעתנו אין שום מגבלה והעניין מעכב את תחילת

העבודה מתן תיק מיידיע והגשת בקשה להיתר שברקע יכולות להתברר השאלות המשפטיות שאינן

משפיעות על תוכנית העיצוב אם יצטרכו לעשות בעתיד תיקונים לגבי המגרש שלנו אפשר יהיה לעשות

אותן. העבודה על ההיתר אתם צריכים להבין שברגע שאתם מוציאים אותנו מתוכנית העיצוב זה מכניס

אותנו לעיכוב גדול לקידום ההיתר כי לכן אין שום מניעה לכך שתוכנית העיצוב כפי שהיא תחול גם עלינו.

אדרי' משה צור: בוועדה הקודמת הופענו בלי החלק הזה לבקשת בעלי המגרשים.

אפרת לרנר: לא היתה בקשה. היתה אי הבנה.

משה צור: והועדה אישרה אין לנו התנגדות שהצטרפו ולמה שהם מבקשים אלא רק שנצא מהדיון הזה עם

אפשרות לגשת עם היתרי בניה ושלא יגרם שום עיכוב.

אורלי אראל: אין לנו בעיה שתכנסו לתוכנית כמו שהיתה במקור. בקשנו להוציא אותם מתוכנית העיצוב

בעקבות התכתובות. אם היתה חוסר הבנה אפשר להחזיר אותם לתוכנית העיצוב וככל שיהיו השגות

בבמ"ש נצטרך להוציא תיקון אבל אנחנו רוצים שמגרש 195 יוכלו להוציא היתר בניה.

מישה דנילוב: העמדה שמוצגת כאן היא שונה מהעמדה שהוצגה מלפני כמה ימים שבקשתם לקיים עוד

תיאומים שיתאימו לעמדתכם התכנונית. אם כל מה שכתוב בדברט מקובל עליכם כולל כל מה שהגשתם

לגבם גם עתירה וגם התנגדות ואתם מורידים את זה אין לנו בעיה להכיל אתכם, למעשה לא רצינו לפגוע

בכם.

ארייה נתנאל: מבקש מהוועדה להכליל את המגרש במסגרת תוכנית העיצוב ודברים האחרים יתבררו

בהמשך.

אודי כרמלי: הצעת החלטה. עבודת הצוותים והוועדה המקומית היא לא צחוק. אי אפשר להגיד כן, לא,

בערך ויום לאחר מכן להגיד בסדר. בעבודה המקצועית מושקעים המון משאבים ציבורים וההתנהלות כאן

בעלי המקצוע צריכים לשים לב לפעמים הבאות, אל תעשו צחוק מהתהליכים. בהסתמך על מה שנאמר

היום אנחנו מקבלים את הצעה של היזמים לחזור לתוכנית העיצוב, תחת ההנחיה הברורה שהתוכנית כפי

שהיא ללא עוד שום פסיק או המשך תאום, התוכנית הזו לא תחזור לוועדה הזו. התוכנית הזו זה מה

שמאושר ולא יחזור בצורה חד משמעית לוועדה. אם יש לכם התנגדות להצעת הוועדה או לתכנית העיצוב

ומרכיביה, תגידו את זה עכשיו. אתם רוצים להשאיר דברים להתרים תשאירו להיתרים או לבימ"ש. שיזם

אומר לי אתם פוגעים בי אנחנו לוקחים זאת במלוא הרצינות. הוצאנו אתכם מתוכנית העיצוב כדי לא

לפגוע בכם. תעשו בדיק בית בנושא אני רוצה לשמוע לפרוטוקול שהצעה הזו מקובלת ואנחנו נחזיר אתכם

לתוכנית כפי שהיה יומיים לפני הדיון הקודם.

עידו דאובר: אנחנו לא מרגישים שלא היינו לא בסדר, על כל פנים אנחנו מקבלים את דברי מהנדס העיר

ומקבלים את תוכנית העיצוב כפי שהיא בכפוף לחו"ד הצוות שמופיעה היום בדברט זה הסיכום ויש שני

הערות שצריך להכניס אותם. בנושא הפיתוח ציינתם בחו"ד צוות שיש סעיף גמישות שנטפל בו בעת הוצאת ההיתרים ואנחנו תומכים בכל מה שאמרתם.
יונתן בשם מגרש 195 : אין לנו שום התנגדות שמגרש 128 יהיה חלק מהתוכנית, אבל שאומרים שתי הערות אני לא יודע מה ההערות הללו לא ראיתי אותן ואם הם משפיעות עלינו. ככל שיש הערות שלא משפיעות עלינו ומחר אנחנו יכולים לבנות אין לנו שום בעיה ככל שלהערה הזו יש משמעות ונוגעת למגרשים שלנו ולא ראינו אותה אנחנו לא רוצים שום הערות עבדנו על התוכנית ותיאמנו אותה ואנחנו רוצים את תוכנית העיצוב כמו שהיא ולהתחיל לעבוד.
אפרת לרנר : בכפוף למה שיקבע למה שיהיה בבי"מ שאתם יורדים משני הטענות הנוספות ? אריה נתנאל : מקובל. אני מאשר.
הראלה אברהם אוזן : אפרת להבנתי אתם תודיעו לבי"מ שאתם יורדים משני הטענות הנוספות ? אפרת לרנר : כן, נכניס תיקון לעתירה . נתאם אתכם.

דורון ספיר : האם מאשרים את הצעת החלטה כפי שהיא .
מאושר פה אחד הצעת החלטת מהנדס העיר שהיזמים אישרו בפנינו.

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

החלטה:

בהסתמך על מה שנאמר היום אנחנו מקבלים את בקשת הבעלים של חלקה 128 לחזור לתוכנית העיצוב, תחת ההנחיה הברורה שהתוכנית מאושרת כפי שהיא, ללא שינויים או תאום והתוכנית הזו לא תחזור לדיון בוועדה ומאשרים את השינויים בתכנית העיצוב המפורטים בסעיף 2 בחו"ד הצוות.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא