

תכנית מתאר מקומית – 507-0336123 – מתחם הגר"א תא/4378

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



מצפון : רח' סלומון
 ממזרח : רח' הרכבת
 ממערב : רח' הגר"א
 מדרום : רח' בני ברק

כתובת:

תל-אביב יפו
 רח' בני ברק : 33 , 35.
 רח' סלומון : 24 , 26 , 28.
 רח' הרכבת : 36 , 38 , 40 , 42 , 44 , 44 , 46 , 48 , 50.
 רח' הגר"א : 1 , 3 , 5 , 7 , 9 , 11 , 13 , 15 , 17 , 17(א).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6894	מוסדר	חלק מהגוש	1-9 , 12 , 15-19 , 58

שטח התכנית: 11.416 דונם

מתכנן: רמי וימר אדריכלים בע"מ ; בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ ; תאי השקעות וסחר בע"מ ; ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ.

בעלות: רשות מקומית, בעלים פרטיים שונים.

5.1. במתחם בני ברק : חלקות 7,8,9,12,15,58 בגוש 6894 ;

מסכמים לתכנית וחותמים על מסמכיה	חלק החלקה מסה"כ התכנית	חלק החלקה במתחם	חלקים בבעלות	שמות הבעלים	שטח	חלקה
1\1	4.90539%	12.33751%	100%	גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ	560	7
1\1	10.18745%	25.62238%	100%	גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ	1163	8
1\1	5.11562%	12.86627%	100%	ברודקסטט ש.ב נדליין בע"מ	584	9

---	1.95339%	4.91297%	39.46% .1 38.21% .2 18.21% .3 2.05% .4 2.05% .5	1. נוילנד השקעות בע"מ 2. ר. זיס הבע"מ 3. בית רחוב הגר"א 17 בע"מ 4. כסיף אוהד 5. כסיף מייזליץ גנית	223	12
1\1	5.50105%	13.83564%	100%	עמנם בע"מ	628	15
1\1	11.21233%	28.20044%	100%	גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ	1280	58
---	0.88472	2.22515%	100%	עירית תל אביב	101	53 (חלק)
	92.86224%	100%			4539	סה"כ

5.2. במתחם הגר"א: חלקות 4,5,6,16,17 בגוש 6894 :

מסכימים לתכנית וחותמים על מסמכיה	חלק החלקה מסה"כ התכנית	חלק החלקה במתחם	חלקים בבעלות	שמות הבעלים	שטח	חלקה
1\1	5.00175%	15.630988%	100%	בונלי בע"מ	571	4
2\2 * (ר' סעיף 6)	5.03679%	15.740487%	52.05% .1 47.94% .2	1. לנדאו רחל 2. בונלי בע"מ	575	5
1\1	4.78276%	14.94661%	100%	ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ	546	6
1\1	5.37841%	16.80810%	100%	גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ	614	16
2\2	10.78311%	33.69833%	25% .1 75% .2	1. הגר"א שבע נכסים בע"מ 2. גינקו נכסים בע"מ	1231	17
---	1.01611%	3.17547%	100%	עיריית תל אביב	116	53 (חלק)
96.82453%	31.99894%	100%			3653	סה"כ

5.3. במתחם שלומון : חלקות 1, 2, 3, 18, 19 בגוש 6894 ;

מסכמים לתכנית וחותמים על מסמכיה	חלק החלקה מסה"כ התכנית	חלק החלקה במתחם	חלקים בבעלות	שמות הבעלים	שטח	חלקה
19\19	4.39733%	15.57071%	100%	1. פישמן גדעון 2. בליווייס זאב 3. ליסטנברג גילה מלכה 4. פרידמן אורנה 5. פרבר יהודית 6. פרידמן אורי שמואל 7. ליסטנברג זהבה 8. רונאל גילה 9. כפיר עציון זהר 10. דגן כפיר אורן 11. גל כפיר אורי 12. וילנר שרה 13. אלכסנדר נילי 14. שיפמן משה יוסף 15. גל כפיר אילה 16. ליסטנברג צילה 17. קפלן יוסף חיים יוחאי 18. טבצניק לאה 19. זהבי דניאל	502	1
4\4	4.55501%	16.12903%	1. 50% 2. 13.04% 3. 13.04% 4. 23.91%	1. ססובר (שיינפלד) רות 2. ליוק אופקית חדשים בע"מ 3. שישו ייזום ופיתוח 4. תאי השקעות וסחר בע"מ	520	2
3\3 (ר' סעיף 6)	5.05%	17.43176	1. 33.33% 2. 11.11% 3. 11.11% 4. 11.11% 5. 11.11% 6. 11.11% 7. 11.11%	1. בן אמיתי לאה 2. מחרובסקי אירית 3. בן אמיתי אריה 4. בן אמיתי יעקב אברהם 5. לבוא יעל 6. בן אמיתי גדעון 7. לבוא קוברסקי ענת	562	3
1\1	5.36089%	18.98263%	100%	קבוצת סרבי נדל"ן בע"מ	612	18

19	942	1. ברימוקס לימטיד	29.1044% .1	29.21836	8.25157%	46% * (ר' סעיף 6)
		2. טאטור בע"מ	70.8955% .2			
53	86	עירית תל אביב		2.66749%	0.75332%	---
(חלק)						
סה"כ	3224			100%		81.54%

מצב השטח בפועל:

המבנים במתחם כוללים מבני מלאכה ותעשייה, חלקם במצב פיזי רעוע, חלקם נטושים. פעילותם מהווה מפגע תנועתי וסביבתי.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את רצועת התכנון לאורך רחוב הרכבת כאזור מע"ר מטרופוליני הכולל שימושים לתעסוקה ומסחר ושימושים משניים למגורים בהיקף של עד 30% מסך השטחים. שימושים אלו קיבלו ביטוי מס' שנים קודם לכן בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5. בהתאם לכך קודמו ואושרו תכניות לאזור תעסוקה מטרופוליני ברצועת תכנון, וחלקן מומש לבנייה. תוכניות אלו התבססו על תכנית מדיניות שהוכנה ואושרה ע"י הועדה המקומית לפני למעלה מעשור ואשר קבעה עקרונות מנחים לתוכניות המקודמות. מדיניות זאת כללה התייחסות לבינוי המוצע ברצועת תכנון זו, הבנייה המע"רית הגבוהה (עד 30 קומות) לאורך רח' הרכבת תוך יצירת בינוי מדורג כלפי פנים השכונה המאופיינת בבנייה מרקמית בשימושים מעורבים עד 8 קומות. מלבד זאת המדיניות התייחסה לאופן יצירת שטחים פתוחים ציבוריים וכן מעברים בזיקות הנאה לציבור בין רח' הרכבת לרח' הגר"א מדרום. כיום התכניות המקודמות ברצועה זו נערכות בהתאם לעקרונות התכנון שגובשו במדיניות ובנוסף מתייחסות למס' נקודות חשובות:

1. היקף התרומה הציבורית שתוכניות עתירות זכויות אלו קובעות למען הציבור ותושבי שכונת נוה שאנן בפרט.
2. הרחבת הרחובות הסובבים ליצירת תשתית תחבורתית שתאפשר בעתיד הסדרי תנועה חדשים ומותאמים, הטמעת צירי אופניים, והגדלת המרחב הציבורי הפתוח לטובת השכונה.
3. קביעת עקרונות לשילוב השימושים השונים לתעסוקה ומגורים בבינוי המוצע באופן המתעדף הפניית מבנים למגורים הכוללים קומת קרקע מסחרית לפני השכונה לאורך רח' הגר"א, וקביעת מבנים לתעסוקה אינטנסיבית על דופן רח' הרכבת.
4. יצירת תמהיל יח"ד מגוון בהתאם להמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה 1043 א' "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב"

יעוד קיים: תעסוקה

זכויות בניה: 200%

שימושים: משרדים, תעשייה, מסחר סיטונאי.

זכויות במתחם הגר"א: 11.416 דונם X 200% = 22,832 מ"ר שטח עיקרי.

תב"ע תקפה: 44 "תכנית כללית לדרום ת"א"

יעוד קיים: תעשייה

שטח התכנון: 3055.237 דונם

תכסית: 50%

שימושים: תעשייה (כללי)

תב"ע תקפה (שם ומספר): f "תכנית ראשית לאזור לב תל אביב"

יעוד קיים: תעשייה

תכסית: 50%

שימושים: תעשייה (כללי)

טבלת ייעודי קרקע במצב המאושר :

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	303	2.65
דרך מוצעת	114	1
תעסוקה	10,999	96.35
סה"כ	11,416	100

מצב תכנוני מוצע :

מרבית קבוצת בעלי קרקע (למעלה מ 80%) התאגדו ליצירת חטיבת קרקע משמעותית של כ-11 דונם, לקידום תכנית בהתאם לעקרונות התכנון שפורטו, וזאת תוך יצירת תנאים לפינוי השימושים התעשייתיים המטרדים המאפיינים כיום את המתחם כגון מפעלי דפוס ומבני תעשייה שונים אחרים. מטרת התכנית ליצור רצף תכנוני מורחב אשר יהווה מרחב למסחר, משרדים ומגורים חדש במרקם העירוני הקיים וזאת ע"י שינוי ייעוד המגרש המאוחד, מייעוד תעשייה לייעוד מרכז עסקים ראשי (מע"ר) המשלב בתוכו מסחר, משרדים, מגורים, דיור מוגן, מלונאות, תוך הקצאת שטחי בניה לצרכי ציבור, וכן שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) ושטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, המהווים יחידת קרקע משולבת אחת לטובת הציבור בשטח של למעלה מ 2 דונם. ומעברים פתוחים ומקורים בזיקת מעבר לציבור. קביעת חניונים תת קרקעיים בכל תחום התכנית לטובת פריקה וטעינה ופינוי אשפה וחניה. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי למספר הקומות, גובה המבנים וקביעת הוראות ותנאים למימוש התכנית.

עיקרי הוראות התכנית :

- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם למרחבי התכנון שהוגדרו, , לקביעת יעוד קרקע משולב לתאי השטח למגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות להרחבת דרכים חדשות, וקביעת שצ"פ ושפ"פ וזיקות הנאה בתחום התכנית.
- קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית : יותרו שטחים עיקריים בהיקף של 86,587 מ"ר אשר מתוכם יוקצו 3500 מ"ר שטח עיקרי לשימושים ציבוריים בנויים, וכן שטחי שירות בהיקף של 21,497 מ"ר לכלל השימושים.
- קביעת ממוצע שטח יח"ד למגורים שלא יפחת מ-70 מ"ר עיקרי ליחידת דיור וסה"כ 371 יח"ד לכלל הפרויקט בתמהיל משתנה.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות בין המתחמים השונים בתחום התכנית מעל ובתת הקרקע.
- קביעת מתחמי איחוד וחלוקה לכל מרחב בנפרד, טבלאות איזון (לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה) למרחבים בני ברק וסולומון ולוח הקצאה למרחב הגר"א.
- קביעת הוראות למרחבי הבינוי.
- קביעת שלביות בניה.

פירוט יעודים/שימושים

ייעודי קרקע במצב המוצע :

יעוד	דונם	אחוזים
דרך מאושרת	240.3	2.10
דרך מוצעת	1,730.38	15.16
מגורים מסחר ותעסוקה	7,411.49	64.92
שטח פרטי פתוח	1,079.01	9.45
שטח ציבורי פתוח	955.64	8.37
סה"כ	11,416.82	100%

זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
		6,485	25,940				25,940	מגורים
		13,839	55,361				55,361	תעסוקה
		571	2286				2286	מסחר
		600	3500				3000	ציבורי מבונה
50,250		21,497	86,587				86,587	סה"כ

מרפסות :

- שטחן של המרפסות יהיה בנוסף לשטחים המותרים המופיעים בטבלה זו.
- יותרו שטחי מרפסות בסך כולל של 7,860 מ"ר : 4,452 מ"ר שטחי מרפסות למגורים ו-3,408 מ"ר שיוקצו לשטחי מרפסות המשרדים.

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד : 70 מ"ר עיקרי
סה"כ יח"ד : 371, בתמהיל משתנה בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית

נתונים נפחיים :

מספר קומות : בתאי השטח השונים יותרו עד 35 קומות בבינוי הפונה לדופן רח' הרכבת, כאשר הבינוי הפונה לרח' הגר"א ידורג ויעמוד על 12-17 קומות.

תכסית : עד 85% למגרש.

קווי בניין :

בכל תחום התכנית קווי 0 לרחובות הגובלים כאשר לרח' הגר"א ייקבע קו בנין של 2 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים :

חלק מחלקות	גוש	שם מתחם התכנון	
7,8,9,12,15,58	6894	מרחב בני-ברק : תא שטח A100 ו- שפ"פ B100 : בניינים 1 ו-2	1
4,5,6,16,17		מרחב הגר"א : תא שטח A101 ו-שפ"פ B101 : בניין 3.	2
1,2,3,18,19		מרחב סלומון : תא שטח 102 : בניינים 4 ו-5.	3

בינוי :

נקבעו שלושה מרחבי תכנון , בני-ברק : תא שטח A100 , הגר"א : תא שטח A101 , סלומון : תא שטח 102. בתאי שטח אלו תתאפשר בניית 5 מבנים כאשר שלושה ממוקמים בדופן הפונה לרח' הרכבת המאופיינים בייעוד מטרופוליני תעסוקתי המשלב מגורים ותעסוקה ושניים בדופן הפונה לרח' הגר"א אשר מאופיינים בבנייה אינטנסיבית עם מגורים שפונה אל רחבת שטחי שצ"פ ושפ"פ מרכזית שפתוחה ונגישה לכלל הציבור. המבנים מאגדים יחד תחתיהם חניון משותף בעל כניסות ויציאות משותפות לכל תאי השטח בתוספת זיקת הנאה.

מרחב בני-ברק : תא שטח A100 : ייבנו שני מבנים :

1. מבנה למגורים בו יותרו שימושי מגורים בקומות 1-17, למעט קומה שנייה המיועדת לשימושים ציבוריים, ובקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר.
2. מבנה למסחר ולתעסוקה בו יותרו שימושי תעסוקה בקומות 1-34, בקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר ובקומה השנייה יותרו שימושים ציבוריים:
בקומת קרקע בין שני המבנים (1 ו-2) ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי בקומה השנייה.
- מרחב הגר"א : תא שטח A101: ייבנה מבנה אחד:
3. מבנה למסחר ולתעסוקה בו יותרו שימושי תעסוקה בקומות 1-17, למעט קומה שנייה המיועדת לשימושים ציבוריים, ומגורים בקומות 18-34. בקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר.
מתחם סלומון : תא שטח 102: ייבנו שני מבנים:
4. מבנה למסחר ותעסוקה בו יותרו שימושי תעסוקה בקומות 1-23, בקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר ובקומה השנייה יותרו שימושים ציבוריים:
בקומת קרקע בין שני המבנים (3 ו-4) ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי בקומה השנייה.
5. מבנה למגורים בו יותרו שימושי מגורים בקומות 1-12, למעט קומה שנייה המיועדת לשימושים ציבוריים, ובקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר.

ש"פ: תא שטח 200 ו-201

השטח הציבורי הפתוח, ביחד עם השטח הפרטי הפתוח, יהווה שטח מרכזי פתוח ונגיש לציבור כמתואר בנספח הבינוי ויפותח ברצף כיחידה אחת תוך התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית.

ש"פ: תא שטח B100 ו-B101

השטח הפרטי הפתוח יהווה שטח פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה ויפותח ברצף עם השטח הציבורי הפתוח ושטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח.

טבלאות איזון והקצאה:

טבלאות איחוד וחלוקת יוכנו בנפרד לכל אחד מהמתחמים בתחום התכנית. ניתן יהיה לערוך עדכונים אחרונים לטבלאות בכל אחד מהמתחמים, אשר יבוצעו בהסכמת הבעלים עד למועד הפקדת התכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החנייה תהיה תת-קרקעית ותתוכנן כיחידה תפעולית אחת משותפת תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. קומת המרתף העליונה מאגדת בתוכה את הכניסות והיציאות התפעוליות של החניון וניתן לבצע בשלבים לפי תאי השטח, לוח הזמנים והתקדמות הבנייה:

- א. רמפה תפעולית במתחם בני ברק:
- רמפה תפעולית זו תשמש את כל המתחם כולו ותיבנה כאשר מתחם זה ימומש.
- ב. רמפה שאינה תפעולית המיועדת לרכב פרטי במתחם סלומון ו/או הגר"א - הראשון מבניהם.
- תינתן התחייבות להריסת רמפת כניסה לכלי רכב במתחם הגר"א באם תיבנה ראשונה, כאשר תמומש רמפת הכניסה לרכב במתחם סלומון. זאת על מנת לאפשר רציפות במרחב הציבורי הפתוח.

מתחם הגר"א - דו"ח תחבורה מסכם - לפי תא/5000

ע"י יועץ התנועה של התכנית בשיתוף אגף תנועה.
על פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה - עיריית ת"א - יפו:

1. רקע:
הפרויקט ממוקם במתחם שמדרום לרחוב הרכבת ומצפון לרחוב הגר"א ובין הרחבות בני ברק ממזרח וסלומון ממערב.
היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ- 370 יחידות דיור, כ- 55,000 מ"ר תעסוקה, כ- 2,200 מ"ר מסחרי וכ- 3,000 מ"ר לשטחי ציבור.
2. תקני חנייה:
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום) תקני החנייה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חנייה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ- 700 מקומות חנייה לרכבים פרטים, כ- 950 מקומות לאופניים וכ- 680 מקומות חנייה לאופנועים בהתאם לתקן אזור א' (1:240 עבור משרדים ותקן של 1:1 עבור יחידות הדיור).

3. נגישות וחניונים :

מערך הנגישות המוטורית אל הפרויקט מתבסס על שני חיבורים : הראשון, חיבור ראשי הכולל גם גישה תפעולית מרחוב בני ברק והשני, כגישה משנית, יותר מרחוב הג"א. מערך התכנון מתבסס על כ- 6 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפריקה / טעינה ואשפה.

4. מערך תנועה היקפי :

הסדרי התנועה החיצוניים מבוססים על מערך התנועה הנכלל בתכנית שדרת הקריה. כמו כן, ההסדרים כוללים הרחבות של זכות הרך הן של רחוב סלומון, רחוב הגר"א ורחוב בני ברק בכדי לאפשר רוחב מדרכות רחבות יותר (לפחות 3.50 מטרים), שביל אופניים וכד'. כמו כן הרחבת זכויות הדרך מאפשרות גמישות או אפשרות למערך הסדרי תנועה נוחים יותר לרבות התכנות למערך תנועה דו סטרי ברחוב הגר"א ובני ברק לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון. נדגיש כי הסדרי התנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכעקרון נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנונים ויאושרו ע"י עיריית תל אביב כמקובל. המתחם משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב סלומון (בחזית הצפונית והמערבית של הפרויקט). תחנת אוטובוס נוספת ממוקמת לאורך דרך מנחם בגין (כ- 350 מטרים מהפרויקט) ולאורך רחוב המסגר (כ- 550 מטרים מהפרויקט). תוואי הרכבת הקלה העובר בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום העובר ברחוב הרכבת - מנחם בגין. המרחק אל תחנת אלנבי הינו כ- 520 מטרים. הקו הירוק מתוכנן אף הוא לעבור בסמיכות לאורך ציר מנחם בגין כאשר המרחק לתחנת בגין / לינקולן הינו כ- 550 מטרים מהפרויקט. מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקת הנאה ושפ"פ לשרות הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות בני ברק / סלומון / הגר"א והרכבת.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :

התכנית נערכה בהתאם לנספח סביבתי שהוכן הכולל התייחסות להיבטים אקלימיים (אור, צל, רוח) וכן להיבטים סביבתיים נוספים כגון נושא אקוסטיקה ביחס להשפעות רעש מצירי תנועה ראשיים (רחי' הרכבת) וכן היבטים נוספים כגון סקר הסטורי ביחס לשימושים המזהמים שקיימים במתחם ואופן ההתמודדות עימם בשלבי מימוש התכנית. כל מרכיבי התכנון המוצע יענו להוראות בנייה ירוקה בהתאם לתקנים התקפים והנחיות העיריה לרבות והנחיות היחידה לאיכות הסביבה התקפים.

מרחב הרכבת- הגר"א צרכי ציבור- חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי**1. רקע**

מיקום: התכנית ממוקמת בין הרחובות: הרכבת מצפון, סלומון במערב, הגר"א בדרום ובני ברק במזרח
בעלות: פרטיים שונים
מצב קיים בפועל: המרחב כולל בעיקר מבני מלאכה ותעשייה, חלקם במצב פיזי רעוע, חלקם נטושים. היעוד הקיים תעסוקה (לפי 1043 א').
אזור יעוד לפי תכנית המתאר תא/5000: "אזור תעסוקה מטרופוליני" הסמוך להסעת המונים, המאפשר רח"ק של עד 12.8 מעל הקרקע.

פירוט מגרשים בתכנית:

מגרש (לפי מס' חלקה)	שטח קרקע (מ"ר)
מגרש א	4492
מגרש ב	3556
מגרש ג	3176
סה"כ	11,200

2. תכנון מוצע :

שינוי מאזור תעסוקה למע"ר מטרופוליני, הגדלת זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית המתאר באופן שסך שטחי הבניה לא יעלו על הרח"ק המירבי של 12.8.

פירוט יעודי קרקע- מצב מוצע:

תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור בנויים – 8.9 דונם.
שצ"פ- 0.86 דונם
דרכים- 1.5 דונם.

מגורים - שילוב של מגורים בהתאם לתכנית המתאר לאזור זה – 30% מכלל הזכויות המוצעות. ובסה"כ כ- 370 יח"ד.

גובה הבניינים: גובה מותר לבניה: עד 30 קומות (בתוספת 4 קומות בהקלה) בדופן הפונה לרח' הרכבת ועד 17 קומות בדופן הפונה לרח' הגר"א.

3. טבלת נתוני תכנון:

יעודי קרקע- שטח קרקע (מ"ר)			
מצב מוצע ומספר תוכנית מתוקף תא/5000	מצב מאושר בתכנית 1043'א	יעוד – שטחי קרקע דונם	
1.6 דונם		דרך מוצעת	
7.46 דונם		מגורים מסחר ותעסוקה	
0.86 דונם	אין	שטח ציבורי פתוח (ירוק)	
1.2 דונם	אין	שפ"פ	
11.12 דונם		סה"כ	
?	אין	זיקת הנאה	
זכויות בניה (מ"ר)			
מצב מוצע (לפי רח"ק מקסימלי - 12.8)	מצב מאושר	פירוט שטחי בניה (מ"ר)	שימוש
104,305 מ"ר	11,176.61 מ"ר (לא כולל תעסוקה).	ברוטו על קרקעי (רח"ק)	מגורים, מסחר, תעסוקה סה"כ
כ- 32,000 מ"ר	אין	ברוטו על קרקעי (רח"ק)	מגורים (עד 30% מתוך הסה"כ)
370 יח"ד		יחידות דיור (לפי 100 שטח רח"ק)	
2000 מ"ר		ברוטו	מבנים ומוסדות ציבור

4. המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית

א. הקצאות לצרכי ציבור:

- המרחב הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. אולם לאור הכללת היקף של 370 יח"ד, הפרוגרמה נערכת עבור יח"ד והאוכלוסייה הצפויה להתגורר במקום.
- אומדן אוכלוסייה - בהנחה היא לגודל משק בית של 2.5 נפשות (בדומה לאזור התעסוקה בצרון) האוכלוסייה הצפויה נאמדת בכ- 800 נפשות.
- לאורך רחוב הגר"א ולאורך מנחם בגין (חגורת המע"ר הדרומית), מקודמות מספר של תוכניות לתעסוקה המשלבות כל אחת מהן מאות יח"ד בהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000 המאפשרת באזור זה שילוב שימושי מגורים באזורי תעסוקה בהיקף של עד 30% משטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע. בהתאם לכך, חשוב לדאוג במסגרת התכנית

המקודמות באזורי תעסוקה וכוללות מגורים להקצאת שטחים עבור מוסדות ציבור נורמטיביים נאותים שישרתו את האוכלוסייה אשר תתגורר באזורים הללו. בנוסף, קיימת חשיבות להקצאה נאותה של שטחים פתוחים איכותיים כולל גינות, הן עבור המועסקים הרבים והן עבור האוכלוסייה שתתגורר באזור.

ב. שטחי ציבור נדרשים נורמטיבית עבור תוספת המגורים

- שטחי ציבור נדרשים: ברמה המקומית - 4.0 דונם, ברמה כלל עירונית - 0.8 דונם, סה"כ 4.8 דונם. סה"כ שטחי הבניה הנדרשים עומד על כ- 1600 מ"ר (שטחים עיקריים).
- שצ"פ נדרש: ברמה מקומית - 4.0 דונם, ברמה כלל עירונית 2.4 דונם, סה"כ 6.4 דונם.

ג. מוסדות ציבור נדרשים נורמטיבית

- מעון יום - 1.0 כיתה בשטח קרקע של 0.3 דונם. בשטח בנוי של 150 מ"ר
- גן ילדים - 2.0 כיתות, שטח קרקע של 1.0 דונם, בשטח של 250 מ"ר
- שירותים קהילתיים - שטח קרקע של 0.3 דונם ובשטח בנוי של 450 מ"ר בנוי
- עבור שאר שירותי הציבור אין סף כניסה, והמענים לכך יינתנו במסגרת אזורית ועירונית.

ד. המלצות לצרכי ציבור עבור תוספת המגורים:

- שטח לבניני ציבור - ההמלצה היא להקצות מסך כל שטחי הציבור כ- 2 דונם שטחים למבני ציבור. בשל המגבלה ביצירת שטח קרקע, יוקצו כ- 2000 מ"ר (שטחים עיקריים) כשטחים בנויים בתוך פרויקט. השטח יוקצה בקומת קרקע וקומה ראשונה באחד ממגדלי התעסוקה. יתרת השטח הציבורי יוקצה לטובת הרחבת הדרכים.
- שצ"פ - התוכנית מקצה 0.86 דונם, לשטחים אלה יצורפו שפ"פ עם זיקת הנאה וציבור בהיקף של 1.209 דונם ובסה"כ כ- 2 דונם של שטחים ציבוריים לטובת הפרויקט. בשטח השצ"פ לא תותר כל בניה על קרקעית, למעט: גינות, ריהוט חוץ, מתקני משחקים פרגולות, קולונדות וכדומה.

ה. תועלת צבורית - מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי באזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת):

האפשרות להגדיל את שטחי הבניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים המותרים בשטח התכנית עד לרח"ק המרבי המותר - רח"ק 12.8, היא בכפוף לעמידה בתנאים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי הציבור הנורמטיביים. בהתאם להוראות תכנית המתאר יידרשו:

- **תוספת שטחי ציבור** - לאור המצוקה הרבה בשטחים ציבוריים באזור בו מקודמות תכניות עם מאות יח"ד בכל אחת מהן, יש להקצות תוספת של שטחי ציבור בנויים מעבר לנדרש נורמטיבית בסדר גודל של כ- 1000 מ"ר. שטחים אלה יכולים להיבנות כמבנים /אגפים נפרדים. ההמלצה היא למקם בתאי השטח 101
- ו. **צרכי ציבור בגין תוספת שטחי תעסוקה** - תכנית הגר"א קודמה לפני אישורה של תכנית המתאר. משום כך לא נלקחו בחשבון היקף של שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת התעסוקה. התכנית קודמה וסוכמה עם חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי - המלצות לצרכי ציבור בגין תוספת מגורים. בבדיקה שנערכה לאחרונה לגבי משמעות היקף שטחי ציבור בגין תוספת תעסוקה - בהתאם להוראות תכנית המתאר, שיעור ההקצאה הינו 30% משטח המגרש. (שיעור ההקצאה בגין התעסוקה מחושב לפי הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. (הרח"ק המאושר עומד על 2.7 מול 12.8 הרח"ק המוצע). המשמעות היא כ- 3.0 דונם של קרקע לטובת מבני ציבור, שפ"פ ושצ"פ ודרכים. היות והתוכנית מפקיעה לטובת דרך 1.7 דונם, ייוותרו עוד 1.3 דונם שטחי ציבור. בשל המגבלות שנוצרו ולאור ההסכמות התכנוניות שנקבעו לאורך הזמן (בהעמדת המבנים ותמהיל השימושים, פריסת השטחים הפתוחים ועוד), מוצע כי הפרויקט יקצה בגין תוספת שטחי התעסוקה עוד 500 מ"ר שטחי ציבור בנויים שיתווספו ל-2000 מ"ר בנויים ולעוד 1000 מ"ר שטחי ציבור כתועלת ציבורית.

המשמעות

הקצאה בפועל של 3500 מ"ר שטחי ציבור בנויים שיאפשרו פריסה איכותית בקומות קרקע וראשונות, מופנה לרחוב הרכבת ולרחוב הגר"א המתחבר לשכונת נוה שאנן ותוכל לשמש גם את השכונה המתחדשת

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם למתווה ליידוע הציבור שאושר ע"י ועדת ההיגוי ברשות דורון ספיר יו"ר הועדה המקומית בתאריך: 07.05.18 נערך מפגש תושבים.

תוכנית מתחם הגר"א – התייעצות עם הציבור:**מתחם הגר"א:****מסלול התייעצות שנבחר:**

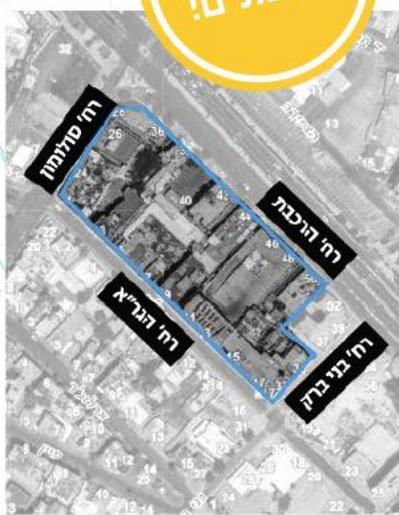
- המסלול שנבחר ונימוקים:
 - מסלול יידוע הציבור: מפגש ציבורי פתוח לכל, להצגת התוכנית – מתן הסברים ומענה לשאלות הבהרה. זאת מאחר והתוכנית נגזרה מהזכויות שמעניקות תוכניות קיימות באיזור (תא/5000, תמ"מ 5) שנעשו תוך שיתוף והתייעצויות עם הציבור המקומי והכלל עירוני.
- המפגש התקיים בתאריך ה 11.06.18 במרכז הקהילתי ברחוב הגר"א, הממוקם מול המתחם המתוכנן, בשיתוף ובסיוע מינהלת מרחב דרום מערב.
- הפעולות שהתבצעו:
- יצירת קשר עם מרחב קהילה דרום מערב לרבות פגישות תיאום לגבי אופן מימוש מתווה השיתוף שנקבע.
- פרסום המפגש באמצעות הזמנות / פלאיירים בתיבות הדואר של התושבים בשלושה אזורים סטטיסטיים המרכיבים את האיזור הרלבנטי עפ"י התייעצות עם המרחב; העלאת הפלאייר לפייסבוק (פייסבוק של המרחב הקהילתי ושל תושבי שכונת נווה שאנן); הפצתו באמצעות דיגיתל ע"י המרחב הקהילתי דרום מערב.



תל אביב-יפו
TEL AVIV-YAFO



עיר ללא הפסקה



כולם מוזמנים!

תושבים יקרים,
הנכם מוזמנים למפגש ציבורי להצגת

תוכנית פרויקט הגר"א

המתוכנן ברחוב הגר"א, בין הרחובות סולומון ובני ברק.

המפגש יתקיים במרכז הקהילתי ברח' הגר"א 28

ביום שני 11.6,

בשעה 18:00-19:30

בהשתתפות:

- מתכנן הערייה • אדריכלי התוכנית
- נציגי מרחב קהילה דרום מערב

וקסמן גוברין גבע | WXG

רמיומר אדריכלים בע"מ
מ. גרונסקי הנדסה ויזמות 2000 בע"מ

BarOrlan Architects
באוריין אדריכלים

■ המפגש הציבורי – 11.6.18

- השתתפו:
- תושבי האזור: דיירי הרחובות הסמוכים למתחם, בעלי עסקים מקומיים, נציגי התארגנויות בשכונת נווה שאנן (לדוגמא – מנהלת "אחותי", נציגי וועד השכונה), תושבים פעילים בשכונה, אנשי מקצוע רלבנטיים שגם גרים בשכונה ובסביבתה (אדריכלים).
- יחידות עירייה: נציגי מינהל קהילה.
- בעלי עניין בתחום התכנית: בעלי קרקע בתחום התכנית.
- בעלי עניין חיצוניים אחרים: יזמים ואדריכלים הפועלים בסביבה.
- מס' הנוכחים: סה"כ כ- 50 אנשים מהם נרשמו והשאירו פרטיהם 26 אנשים (מחוץ לנציגי מרחב קהילה וצוות התכנון של הפרויקט). מספר משתתפים נוספים לא נרשמו ולא השאירו פרטים.

**המפגש :**

התכנית הוצגה ע"י אדריכל אלי דיגא ממחלקת תכנון יפו והדרום וכן ע"י גלי דולב מנהלת הפרויקט מטעם היזמים.

לאחר הצגת התכנית נערך שיח עם התושבים במתכונת של שאלות ותשובות. כל הנושאים שעלו קיבלו הסברים ומענה מפורט על ידי צוות התכנון העירוני ומתכנני התכנית.

■ סוגיות שהועלו ע"י המשתתפים :

■ חניה – חששות מפני תפיסת מקומות חניה ע"י עובדים ומבקרים במשרדים ומקומות העבודה במתחם, ע"ח התושבים, וזאת עקב מדיניות החניה של העירייה הקובעת הקצאות מינימום למקומות העבודה (בתחום 500 מ' מתחבורה ציבורית) ומקום חניה אחד לדירה.

■ ערכי שימור – בניינים ברחובות הסמוכים וערכים סביבתיים. חשש מפני אבדן ערכים אלה.

■ מדוע ממקסמים את הזכויות כך שמוקמים בניינים גבוהים מאד בשכונה שרוב הבתים בה הם בגובה כ- 7 קומות.

■ מעברים להולכי רגל לחציית רחוב הרכבת – בקשה להקמת גשרים להקלת החציה, וכן סימון מעברי חצייה במרחקים קטנים יותר מאשר בפינת רחוב סלומון ורחוב בני ברק עם רחוב הרכבת. הטענה – מעברי חציה אלה רחוקים מדי.

■ מהו התועלות לציבור שנותנת תוכנית זו?

■ מצגת התכנית הועברה למנהל קהילה ותהיה זמינה לכל מי שירצה.

כתבי שיפוי והסכמים :

נחתמו הסכמי שיפוי על כל שטח התכנית. וכן נחתמו הסכמים בגין מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים בתכנית.

צירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית בשיתוף הבעלים הפרטיים :

בשתי חלקות : חלקה 12- בשטח של 223 מ"ר והכוללת 2 בעלים, וחלקה 19 בשטח של 942 מ"ר הכוללת גם כן 2 בעלים אין הסכמה לקידום התכנית. ביתרת 17 החלקות מתוך 19 חלקות בתכנית יש הסכמה מלאה לקידומה של התכנית.

כאמור קיימת הסכמה של מעל 75% מהבעלים לקידום התכנית, אם זאת בחלקות המדוברות 12 ו-19 קיימת הסכמה חלקית (חלקה 19) ואי הסכמה בחלקה (12) כך שחלקות אלו אינן עומדות במינימום הנדרש (60%) מכול חלקה הרשומה כבית משותף. בשל החשיבות הרבה של התכנית לפיתוח האזור והשכונה מומלץ לקבל את אישור הועדה המקומית לצירופה כמגישת התכנית בשיתוף הבעלים.

מימוש התכנית :

יותר מימוש כל תא שטח בנפרד בכפוף להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכלל המתחם שתכלול הוראות בינוי מחייבות לכלל המתחמים לעניין גבהי קומות מעל הקרקע, ומפלסי קומות המרתף המשותפות.

זמן ביצוע:
ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תנ"א/4378 507-0336123	שם התכנית תכנית "מתחם הגרי"א	מגיש התכנית בעלים פרטיים	עורך התכנית אדריכל גדי בר אוריין אדריכל רמי וימר
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

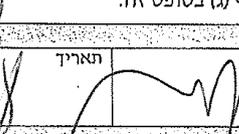
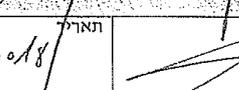
תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק		
התכנית חלה על שטח של כ-11 דונם בדרום העיר בין הרחובות סולמון, במערב, הגרי"א, בדרום, הרכבת בצפון ורחוב בני ברק בצפון. מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת שלושה מתחמים: הקמת המישה מבנים בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. ע"י צפוף שטחי תעסוקה ומתן הנדסה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר. יצירת שינוי ופיתוח למרחב שכונת נווה שאנן.	62 א: (ג) חוק התו"ב התשכ"ח סעיף קטן (א)(4) סעיף קטן (א)(5) סעיף קטן (א)(9) סעיף קטן (א)(19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בהתייחס לתוכנית תנ"א/5000 (מתן תוקף 22.12.2016) כל עניין שינוי לבקשו, כתקלה למי סעיף 147 קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים. לעניין זכות מעבר או זכות לתעבדה כאמור בסעיף 63 (8) ולעניין הסקנת קרקע הנדרשת לערכי ציבור. קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תנ"א/5000, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימן X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
<input checked="" type="checkbox"/>	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	802 - בתש"ט אזוי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)	רצועת התעסוקה תוכנון במסגרת תכנית מפורטת כוללת למתחם תכנון	+
			עד 30% משטחי למגורים ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת	+
				+

		הוראות מדיניות	
<p>+ התכנית קובעת 35 קומות, מחוץ 5 קומות בהקלה.</p> <p>+ לפי 62 (א) (9) מומלץ לועדה לאשר את הגובה נוכח התאמת התכנית לעקרונות מסמך המדיניות עיי דירוג חבניה בתכנית מבניה של 30 קומות לבניה של 17-12 קומות.</p> <p>+ שינוי גובה קומה טכנית לפי סעיף 62 (א) 5</p>	<ul style="list-style-type: none"> לפי סעיף 4.2.6 (א) באזור יעד מעייר מטרופוליני לפי טבלה 5.4 יותרו 30 קומות לפי סעיף 4.2.2 (א) (3) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות הנבנה בלמעלה מ-8 קומות ממספר הקומות בנינוי גובל לפי סעיף 4.2.2 (ב) תנאי להפקדת תכנית מעל ל-20 ק' תכיל את הספחים: בינוי, תחבורה, אקלים, תשתיות לפי סעיף 4.2.2 (א) גובה קומה 	<p>מספר קומות מירב: לפי טבלת הוראות מיוחדות 5.4 מתחם תכנון 1802-30 קומות</p> <p>אפשרות ל'בניה גקודתית חריגה לסביבתה': לפי סימון בגספת העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בגספת העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה גקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגספת העיצוב. 4.2</p> <p style="text-align: center;">X</p>
<p>+ מסמכי התכנית כוללים נספת נופי</p> <p>+ לפי תכנית עיצוב</p> <p>+ למעט תא שטח 102 בו התכנית קובעת תכסית של 85% לפי 62 (א) (9)</p>	<ul style="list-style-type: none"> לפי סעיף 4.2.1 (א) תנאי למתן חיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב לפי סעיף 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש החזיות בז'בר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4). תכסית של 60% 	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2</p> <p style="text-align: center;">X</p>
<p>+ התכנית קובעת שימושים ציבוריים בתוך המבנים בהיקף של 3600 מ"ר, תואם חוות דעת של היתרה לתכנון אסטרטגי וכן מרחיבה דרכים, קובעת זיקות הנאה</p>	<ul style="list-style-type: none"> לפי סעיפים 3.1.3 (ד) ו- 4.1.1. 	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור (סעיף 4.1.1) ולפי סעיף 3.1.3 (ד).</p> <p style="text-align: center;">X</p>
<p>+ התכנית כוללת חלק מחציר הירוק סולמון. בתכנית הורחב ככל הניתן ל-7 מ' חלקים אחרים של חציר עומדים</p>	<p>שימושים: 3.6.1 א. הוראות: 3.6.1 (א) (1) 3.6.1 (א) (2) 3.6.1 (א) (5) - מיקום תשתיות בשצ"פ 3.6.1 (א) (8) - נספח תנועה ונספת מיתוח</p> <p>3.3.13 (ב) (2) ציר ירוק עירוני האפשרות לחבטיה רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: מרחב ציבורי</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18</p> <p style="text-align: center;">X</p>

+ התכנית כוללת נספחי תשתיות מים, בוב, ניקוז, החלוח ומי נגר הנחיות בהוראות	4.6.3 (ג) רדיוס מגן 4.6.4 (א1) ניקוז 4.6.5 בוב 4.6.6 חשמל	לפי סעיף 4.6	תשתיות – סעיף 4.6 מרכז התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) רדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
מחזורת הסעיף			
קביעת קווי בניין גובה קומות	קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית גמישות בגובה קומה טכנית	סעיף 62 (א)א סעיף קטן א(4) סעיף קטן א(5)	•
יתוספת של עד 5 קומות בחקלה יקביעת תכנית הגדולה מ-60% ישינוי גובה קומה עליונה במרתפים	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יהקלות)	סעיף קטן א(9)	•
קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה, והוראת מכנים.	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן א(19)	•

תצהיר וחתימות

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

מתנדב הוועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		19/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן,	9-2438926		14.6.2018

17 | ברום | 2017

העתקים
 גבי אילנה טולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. עדכון סופי של מסמכי התכנית לרבות טבלאות האיזון וההקצאה טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
2. תיאום סופי של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בהתאם לתכנון המוצע ולמתחמי המימוש שנקבעו בתכנית.
3. הטמעת תמהיל יח"ד בתקנון התכנית בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית.
4. אישור הועדה לקידום התכנית בהתאם למדיניות התכנון הכוללת שנקבעה לכל אורך רצועת התכנון ברח' הרכבת, ע"י דירוג המבנים כאמור מ- 34 קומות ועד 12-17 קומות כפועל יוצא מהוראות לאזור יעוד 802ג' בטבלה 5.4.
5. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק:
 - א. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 34 קומות
 - ב. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
 - ג. שינוי גובה קומה טכנית עד ל-4 מ'.
 - ד. קביעת תכנית לבניה העולה על 60% ביעוד מע"ר מטרופוליני
6. קביעת תקן חניה מופחת לתעסוקה ביחס של 1:240
7. אישור הועדה המקומית לצירופה כמגישת התכנית בשיתוף הבעלים, לאור החשיבות הרבה של התכנית המוצעת לפיתוח השכונה והאזור.
8. ביטול הצורך בהכנת בה"ת בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 19/06/2018
חו"ד יוע"מ שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 14/06/2018

בישיבתה מספר 0013-18'ב מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלי דיגא : חטיבת קרקע משמעותית של 11 דונם. במקום קיימים מפעלי תעשייה דפוס גרפוליט והתוכנית קובעה יעוד קרקע למע"ר מטרופוליני הכולל שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מגורים עד 30% ומבני ציבור. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית ליזמים ומכיוון ששני מגרשים מתוך 19 לא עומדים בהסכמות הנדרשות לקידום התוכנית.
גלי דולב : מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.

מיטל להבי : מתחם בני ברק הייתי רוצה להבין מי הם המגרשים שאין הסכמות.
אלי דיגא : חלקה 12 עם 2 בעלים שלא מסכימים וחלקה 19 גם כן שני בעלים מתוכם אחד לא מסכים.
מיטל להבי : למה 30 ולא 60 40.
אלי דיגא : כי אלו החלטות של תוכנית המתאר. אם זה היה אזור מעורב אחר אפשר לעשות אחרת.
מיטל להבי : תקן החניה. יש ממוצע של יחידות דיור ולכן אני מבקשת שעל היחידות הגדולות מעל 100 מ' לבדוק הגדלת תקן החניה. זה אזור שאנחנו רוצים להביא משפרי דיור.
נתן אלנתן : במגדלי בראשית זה היה מקרה מיוחד.
אלי דיגא : לפי התקן התקף ולפי גודל יחידות הדיור אנחנו מקבלים 1:1, יש חניות למסחר לפי התקן ותקן החניה לתעסוקה עומד על 1:240.
אהרון : מעל 120 מ' והאם יש חניות אורחים?

יוסי וייס : אין
מיטל להבי : גם באזורי רק"ל בצומת השלום עשינו 1/120 מדוע כאן 1/240? אני מבקשת להגדיל את תקן החניה 1/120 לתעסוקה ולהגדיל את תקן החניה לדירות גדולות 1/2.

דיון פנימי:

אלי דיגא : זו רצועה של מע"ר מטרופולני הנמצאת בקרבה לתחנות הקו הירוק והסגול ובסמיכות לשכונת מגורים, זו לא רצועה על דופן איילון. 1: 240 זהו התקן התקף לתעסוקה התואם את הגישה התכנונית שבקשה לא להעמיס על התשתיות התחבורתיות הקיימות בסמיכות לשכונת מגורים..
אהרון : תקן החניה קשה מאוד 1/120.
אלי דיגא : התקן הוא 1/240.

יוסי וייס : מצ"ב דו"ח תחבורתי מסכם לכל המתחם הזה, ובמסגרת שידרת הקריה מדובר על צמצום של הקיבולת של הרכב הפרטי והרכבת נתצ"ים .
אהרון מדואל : לא רואים שום שיפור בתחבורה הציבורית.
אלי דיגא :

כיום מתוכננים 6 מרתפי חניה על רוב שטח המגרש. הגדלת מס' החניות תהווה הכבדה על מס' המרתפים שיידרשו שיעמוד מעל 8 קומות מרתפים וזה לא הגיוני תכנונית והגעה למי תהום.
יוסי וייס : כל עומסי התנועה שהוזכרו יגרמו יותר לפקקים, מאשר כ-700 חניות.
אלי דיגא : להכניס לשכונת מגורים 700 מקומות חניה זאת הכבדה שרצינו להימנע ממנה.
אורלי אראל : זו תבי"ע שהולכת להפקדה. היזמים מבקשים לא לשנות את התקן הם כרגע ב-6 מרתפים הם לא יכולים להגדיל, מבקשים לא להגדיל את התקן.
דורון ספיר : אני מציע לקבל את הצעת מה"ע.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית ע"פ חוות דעת הצוות ומהנס העיר פה אחד.

חלק מחברי הועדה מסתייגים ומבקשים להגדיל את תקן החניה 1/120 ושניים לכל דירה הגדולה מ-120 ומעלה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8113 בעמוד 7650 בתאריך 14/02/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/02/2019 ידיעות אחרונות

08/02/2019 מעריב הבוקר

07/02/2019 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

המלך דוד 8 תל אביב 9100901
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
הגר"א 17 תל אביב 6602435
יגאל אלון 98 תל אביב יפו 6789141

אוריאל שפאר
אפרת שרון עו"ד
גנית ואוהד כסיף
שמואל פלגר עו"ד

כללי:

ההתנגדויות שהתקבלו עיקרן תכנוניות והוגשו ע"י יזמי התכנית ובעלי קרקע בתחום התכנית.

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. עו"ד אוריאל שפאר בשם: ברודקאס ט ש.ב. נדל"ן בע"מ, בונלי בע"מ, גינקו נכסים ובנין בע"מ, הגרא שבע נכסים בע"מ, רחל לנדאו בעלי זכויות בחלקות 4,5,6,9, 17 גוש 6894	א. דיור מוגן, מבוקש להבהיר בסעיף 4.1 (ג)5, כי ככל שייעשה שימוש של דיור מוגן באחד הבניינים, מספר יחידות הדיור בבניין ישתנה ויגדל בהתאם לצפיפות הקבועה לגבי יחידות דיור מוגן בסעיף 4.1 (ה)4. מבוקש להוסיף הוראה דומה גם בהערות לטבלת הזכויות בטבלה 5.	א. התכנית קבעה סך של 371 יח"ד בגודל ממוצע של 70 מ"ר שטח עיקרי. האפשרות לשימוש דיור מוגן קיימת בהוראות התכנית כחלק משימושי המגורים ומתוך סך שטחי המגורים המותרים. משמעות התנגדות זו באה לידי ביטוי בשני אופנים: 1. הגדלת סך יח"ד המותרות בתחום התכנית מעבר ל 371 יח"ד מותרות כלומר תוספת יח"ד עבור דיור מוגן. 2. שינוי בגודל יח"ד ממוצעת באופן שיקטן מ 70 מ"ר שטח עיקרי ממוצע, בהתאם להיקף השטחים שיבוקשו עבור דיור מוגן. התכנית מציעה 2 מבנים לשימוש מגורים ומסחר בני 15-19 ומבנה המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה מסחר ומגורים בן 35 קומות. האפשרות לשלב דיור מוגן במבנים אלו הינה מצומצמת ולא מיטבית, לאור היקף השטחים הנדרשים בהתאם לתקנים המומלצים (וההנחיות העירוניות) המשלבות פונקציות תמך ושטחים משותפים לטובת דיירי הדיור המוגן במבנים המוצעים. מכאן ההמלצה שבמידה ויבוקש דיור מוגן ניתן יהיה לעשות זאת במבנה נפרד לטובת השימוש הנ"ל ללא שילוב של יח"ד רגילות נוספות. במקרה זה מומלץ לשנות את הוראות התכנית ולאפשר הגדלת צפיפות יח"ד בתא השטח בו יבוקש דיור מוגן בהתאם לתקנים הקבועים, כל זאת בשלב אישור תכנית העיצוב האדריכלי.	לקבל ההתנגדות בחלקה

<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>ב. חישוב גובה המבנים יחושב ממפלס הכניסה הקובעת ועד תקרת הגג העליון (קומת הגג הטכנית). מעקה הגג יתוסף בהתאם לתקן.</p> <p>ג. אין מניעה להגדיל את שטח קומת הגג במבנים המשמשים לתעסוקה ומגורים בנינים 2,3,4. במבנים הפונים לרחוב הגר"א (1,5) ההמלצה היא לתכנית עפ"י תוכנית ג1 (65%). במידה ולא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בבניינים אלו ניתן להגדיל את תכנית הגג עד ל 75%.</p> <p>ד. הוראות התכנית למתחם 101A בנין מס 3 קובעות שימושים מעורבים לטובת מסחר, מבני ציבור, תעסוקה ובקומות עליונות מגורים לפי הפילוח הבא: קומות 18-34 לשימושי מגורים, קומות 17-2 לשימושי תעסוקה, בקומה 1 שימושים ציבוריים, ובקומת הקרקע שימושים מסחריים ושימושים ציבוריים. ככל שמבוקש בהתנגדות לאפשר גמישות תכנונית למיקום שטחי התעסוקה אין מניעה לאפשר שימושי תעסוקה גם בקומות 18-34. כך ששימושי התעסוקה יתאפשרו בכל הבנין למעט קומת הקרקע וקומה א' המיועדת לשימושים ציבוריים. במידה ויבוקשו שימושי המגורים יתאפשרו מקומות 18-34.</p>	<p>ב. גובה הבניינים- מבוקש להבהיר בסעיף 4.1(ה) כי יש לחשב את גובה הבניינים בשלושת המתחמים ממפלס הכניסה לבנין ועד למפלס תקרת הגג העליון (ללא מעקה בטיחות).</p> <p>ג. תכנית קומת הגג- מבוקש להגדיל את תכנית הקומה העליונה לשעור מרבי של 75% משטחו כולל שטח המדרגות והחדרים הטכניים (מהווה שינוי לתכנית ג1).</p> <p>ד. תמהיל הקומות- לשם תכנון מיטבי, מבוקש לאפשר גמישות בתמהיל השימוש בכל אחת מהקומות 16-22 בתא שטח 101A בניין מספר 3 כך שיתאפשר, לעת הוצאת היתרי בניה, לייעד כל אחת מהקומות הללו לשימוש של מגורים או תעסוקה ובלבד שלא ישתנה היקף כל אחד מתמהילי השימוש על פי טבלת הזכויות שבסעיף 5 ובתנאי שקומות המגורים ימוקמו תמיד מעל קומות התעסוקה ושלא יהיו קומות עם שימושים מעורבים.</p>	
<p>לקבל ההתנגדות בחלקה</p>	<p>א. ראה מענה להתנגדות מס' 1 א.</p>	<p>א. דיוור מוגן, מבוקש להבהיר בסעיף 4.1(ג), כי ככל שייעשה שימוש של דיוור מוגן באחד הבניינים, מספר</p>	<p>עו"ד אפרת שרון בשם גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ בעלי</p>

<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>ב. ראה מענה להתנגדות מס' 1ב.</p>	<p>יחידות הדיור בבניין ישתנה ויגדל בהתאם לצפיפות הקבועה לגבי יחידות דיור מוגן בסעיף 4.1 (ה) (4). מבוקש להוסיף הוראה דומה גם בהערות לטבלת הזכויות בטבלה 5.</p> <p>ב. גובה הבניינים- מבוקש להבהיר בסעיף 4.1(ה) כי יש לחשב את גובה הבניינים בשלושת המתחמים ממפלס הכניסה לבנין ועד למפלס תקרת הגג העליון (ללא מעקה בטיחות).</p> <p>ג. תוספת גובה לבנין מס' 1- בהמשך להתנגדות ה"ה כסיף ובנוסף לה, מבוקשת תוספת של 2 מ' לבניין מספר 1, לשם תכנון אופטימלי של הבניין (סה"כ 73 מ' במקום 71 מעל הכניסה הקובעת).</p>	<p>הזכויות בחלקות 7,8,15,16,58 בגוש 6894</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>א. אין מניעה לתוספת הגובה האבסולוטי ב 2 מ'.</p>	<p>א. מבוקש להוסיף בבניין מספר 1 בלבד במתחם A100 שימוש לתעסוקה בחלק משתי הקומות הראשונות שמעל קומת הקרקע, בשטח כולל שלא יעלה על 520 מ"ר (עיקרי ושירות כולל לובי כניסה נפרד וגרעין ייעודי).</p> <p>ב. מבוקשת הבלטה של הבינו' בשתי קומות התעסוקה בבניין מספר 1 מעל רחוב בני ברק (תא שטח 400) שלא תעלה על 2.2 מ'. ככל שיידרש, מבוקש לשנות את קווי הבניין העיליים ביחס לשטח הגהירה. בשימושי הדרך</p>	<p>גנית ואהוד כסיף בעלי חלק מהזכויות בחלקה 12 בגוש 6894 בהסכמת ר. ביסה בע"מ בעלים בחלק מהזכויות בחלקה 12 ובידיעת גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ בעלת הזכויות במתחם תכנון A100 המוצע.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>א. בנין 1 ובנין מס' 5 הם מבנים הפונים לרח' הגר"א בהם נקבע שימוש למגורים בכל הקומות למעט קומת קרקע מסחרית פעילה. אין מניעה בנוסף לאפשר מעל קומת הקרקע שימושים לטובת תעסוקה שיהיו עם כניסה נפרדת. היקף השטחים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. הוראה זו תחול על שני המבנים 1 ו- 5 כאמור.</p> <p>ב. הוראות התכנית קובעות הרחבת רח' בני ברק ב 6 מ', והרחבת רח' סולומון ב 7 מ'. נקבע קו בנין 0 לרח' בני ברק והן לרח' סולומון, לאור זאת אין מניעה מטעמי עיצוב המבנה להוסיף להוראות התכנית כי ניתן יהיה לחרוג מעבר לקו בנין/מגרש בשתי קומות המיועדות לתעסוקה בלבד מעל קומת הקרקע בתנאי שגובה קומת הקרקע לא</p>		

<p style="text-align: center;">לקבל את ההתנגדות</p>	<p>יפחת מ- 6 מ', וההבלטה המבוקשת לא תעלה על 2.2 מ'. הוראה זו תותר בתא שטח 100 בבנין 1 וכן בתא שטח 102 בנין 5 במידה ויבנו בו 2 קומות לתעסוקה. העיצוב הסופי לרבות ההבלטה ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי. כל הסדרה קניינית תיעשה לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי ולא בתקנון התכנית.</p> <p style="text-align: center;">ג. אין מניעה לתוספת קומה עד ל 18 קומות מעל קומת קרקע.</p> <p style="text-align: center;">ד. במידה וימומשו 2 קומות התעסוקה מעל קומת הקרקע, יוקם גרעין נפרד לטובת כניסה עצמאית לקומות אלו.</p>	<p>המוצעת ברחוב בני ברק ייקבע כי תותר גהירה / הבלטה של בניין מספר 1 לשימוש תעסוקה שלא תעלה על 2.2 מ'. מבוקש לציין בתקנון התכנית, כי ככל שהגהירה תבוצע בפועל וככל שהדבר יידרש, ייערך הסדר קנייני הסכמי בין העיריה ובין המתנגדים ביחס לשימוש בשטח הגהירה מעל רח' בני ברק.</p> <p style="text-align: center;">ג. מבוקש לקבוע כי תתאפשרנה 18 קומות מעל קומת הקרקע (במקום 17 קומות) בבנין מס' 1 בתא שטח A100 מבלי לשנות את גובה הבניין – 71 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p> <p style="text-align: center;">ד. מבוקשת הקמת לובי כניסה עצמאי לטובת קומות התעסוקה בקומת הקרקע, דרך רחוב בני ברק.</p>	
<p style="text-align: center;">לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p style="text-align: center;">א. ראה מענה להתנגדות מס' 1 א.</p> <p style="text-align: center;">ב. ראה מענה להתנגדות מס' 1ב.</p>	<p style="text-align: center;">א. דיור מוגן, מבוקש להבהיר בסעיף 4.1 (ג)5, כי ככל שייעשה שימוש של דיור מוגן באחד הבניינים, מספר יחידות הדיור בבניין ישתנה ויגדל בהתאם לצפיפות הקבועה לגבי יחידות דיור מוגן בסעיף 4.1 (ה) 4. (4). מבוקש להוסיף הוראה דומה גם בהערות לטבלת הזכויות בטבלה 5.</p> <p style="text-align: center;">ב. גובה הבניינים- מבוקש להבהיר בסעיף 4.1(ה) כי יש לחשב את גובה הבניינים בשלושת המתחמים ממפלס הכניסה לבנין ועד</p>	<p>עו"ד שמואל פלגר בשם חב' תאי השקעות וסחר בע"מ בעלי הזכויות בחלקה 2 בגוש 6894 המהווים חלק מבעלי הזכויות במתחם תכנון 102.</p>

<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>ג. אין מניעה לתוספת 2 קומות עד ל 14 קומות מעל קומת קרקע. ולעדכן בכך את הגובה האבסולוטי של המבנה.</p>	<p>למפלס תקרת הגג העליון (ללא מעקה בטיחות).</p> <p>ג. לצורך תכנון מיטבי של בנין 5 ב תא שטח 102 מבוקשת תוספת 2 קומות כך שהבניין יכלול קומת קרקע ומעליה 14 קומות (ולא 12). שימושי המגורים יותרו בבניין זה מקומה ראשונה עד קומה 14. יש לתקן בתקנון בהתאם בסעיף 4.1 (ה).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ד. ראה מענה להתנגדות ג.1.</p>	<p>ד. תכנית קומת הגג-מבוקש להגדיל את תכנית הקומה העליונה לשעור מרבי של 75% משטחו כולל שטח המדרגות והחדרים הטכניים (מהווה שינוי לתכנית 1ג).</p>	

הערות לשכת התכנון:
התכנית נבדקה לפי סעיף 109 לחוק. ונקבעה כטעונה את אישור השר.

א. היות ולפי תכנית המתאר תא/5000, תוספת שטחים לטובת מרפסות מעבר לרח"ק המרבי, אפשרית לשימושי מגורים ומלונאות. תוספת השטחים לטובת מרפסות בשימוש התעסוקה בשיעור של-3,408 מ"ר הינה בניגוד לקבוע בתכנית המתאר תא/5000.

ב. להלן הערות טכניות לתכנית:

1. בסעיף 1.8.3 יש לציין אך ורק אם הקרקע או חלקה בבעלות מדינה.
2. בסעיף 2.1 (מטרת התכנית) יש לפרט מטרה אחת ויחידה במשפט אחד.
3. בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית) אין לפרט נתונים כמותיים.
4. שימוש המסחר בתאי שטח 102, 100, A101 מהווה פחות מ-15% מסך השימושים בכל תא שטח, לכן אין לכלול שימוש זה כחלק מהיעוד, כלומר, צריך להיות יעוד לתעסוקה ומגורים בלבד.
5. סעיף 4.1.1- "שימושים ציבוריים בנויים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ" - בתכנית הנדונה, מדובר בשטחי רצפות לצורכי ציבור, יש לפרט את השימושים הרצויים בצורה מצומצמת.
6. בסעיף 4.1.2(א) כתוב כי שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, בטבלה 5 לא מצוין שטחים עיקריים בתת הקרקע, כך שגם עם אישור המשרד להגנ"ס, במידה ולא מצוין שטחים עיקריים בתת הקרקע לא ניתן לעשות כאלו. במידה ומדובר בניוד שטחים משרות לעיקרי, יש לציין זאת בהערה לטבלה
7. בסעיף 4.1.2(ה)5) מצוין כי השימושים כמתואר בסעיף 4.1.1, אולם אין התייחסות לכך בסעיף זה.
8. סעיף 4.1.2(ג)4) צריך לבוא כהערה לטבלה 5

9. בטבלה 5 אין אזכור לאפשרות ההמרה למלונאות.
10. טבלה 5-יש לפרט את הנתונים הכמותיים בשטח השפ"פ,
11. התאמה בין טבלה 5 לנתונים כמותיים עיקריים בתכנית : אין התאמה בשטחים לתעסוקה ובשטחי הציבור , יש לציין בהערה את שטחי המרפסות , ויש לחשב את אפשרות ההמרה לממ"ק ואת אפשרות ההמרה למלונאות.
12. יש לציין כי אחוזי הבנייה הכוללים לתאי שטח A100 ו - A101, כוללים את תאי שטח 101B 100B
13. לפי סעיף 63 לחוק יש לקבוע כי 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות.
14. תכנית עיצוב אדריכלי תובא לאישור הוועדה המקומית.
15. סעיף 6.12- אישור להחדרת מי נגר עילי יהיה מרשות המים.

מענה :

סעיף א. הוראות התכנית יתוקנו כך ששטחים עבור מרפסות יהיו מתוך סך השטחים המותרים בתכנית ולא בתוספת להם.

סעיף ב. הערות טכניות יתוקנו במסמכי התכנית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

1. עדכון סופי של מסמכי התכנית לאישור הוועהמ"ש
 2. לקבל את ההתנגדויות במלואן או בחלקן בהתאם להמלצות הבאות :
 - א. דיור מוגן- במידה ויבוקש דיור מוגן ימוקם במבנה נפרד ללא שילוב עם יח"ד רגילות נוספות. במקרה זה מומלץ לקבוע בהוראות התכנית את האפשרות להגדלת צפיפות יח"ד בתא שטח בו יבוקש בהתאם לתקנים הקבועים לאישור הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
 - ב. חישוב גובה הבניינים האבסולוטי ייעשה ממפלס קומת הקרקע ועד תקרת הגג העליון (תקרת קומת הגג הטכני) ובנוסף מעקה בטיחות תקני.
 - ג. תכנית קומת הגג תהיה עד 75% במבנים 2,3,4. במבנים 1,5 תכנית של עד 65% במידה ולא ניתן לממש את כל זכויות הבניה בקומה זו ניתן להגדיל התכנית עד ל 75%.
 - ד. תמהיל השימושים בבנין מס' 3- שימושי התעסוקה יתאפשרו בכל קומות הבנין (קומות 2-34) למעט קומת הקרקע המסחרית וקומה א' המיועדת לשימושים ציבוריים. שימושי המגורים יתאפשרו בקומות עליונות מעל קומות התעסוקה בין הקומות 18-34. בהתאם לתמהיל שנקבע בתכנית. שימושים נלווים (שטחי שרות) לתעסוקה ומגורים יותרו בכל קומות הבנין.
 - ה. תוספת גובה למבנים 1,5- תותר תוספת קומה למבנה מס' 1 עד לסך של 18 קומות מעל קומת קרקע וכן תוספת של 2 מ' לגובה האבסולוטי של בנין זה. תותר תוספת של 2 קומות למבנה מס' 5 עד לסך של 14 קומות מעל קומת קרקע , הגובה האסולוטי של המבנה יעודכן בהתאמה.
 - ו. תותר הוספת שימוש לתעסוקה במבנים 1, 5 בשתי הקומות מעל קומת הקרקע, יכול ושימוש התעסוקה יהווה חלק מהקומה, כל זאת בתנאי הקמת גרעין וכניסה נפרדת לשימושים אלו.
 - ז. בינוי- ניתן יהיה להבליט את קומות התעסוקה במבנים 1,5 לכיוון רח' בני ברק ורח' סולומון עד 2.2 מ' מעבר לקו הבנין שנקבע, משיקולים עיצוביים, בתנאי שגובה קומת הקרקע לא יפחת מ 6 מ' ברוטו. העיצוב הסופי יאושר בתכנית העיצוב האדריכלי. כל הסדרה קניינית תיעשה לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי ולא בתקנון התכנית.
 - ח. תמהיל יח"ד- מוצע 371 יח"ד למגורים בשטח ממוצע של 70 מ"ר שטח עיקרי. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות. גודל יח"ד מינימלית לא יפחת מ- 50 מ"ר שטח עיקרי .
3. לתקן את הוראות התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון :
 - א. שטחי המרפסות- תוספת השטחים לטובת מרפסות בשימוש התעסוקה יהיו מתוך סך השטחים המותרים בתכנית ולא בנוסף.
 - ב. הערות טכניות יתוקנו במסמכי התכנית.

בישיבתה מספר 0010-19'ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אלי דיגא: התוכנית המוצעת ממוקמת על רצועת רחוב הרכבת, האזור מוגדר ביעוד מע"ר מטרופוליני המשלב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים. ההתנגדויות הוגשו ע"י יזמי התכנית שהינם בעלי הקרקע בתחום התכנית. ההתנגדויות שהוגשו הן תכנוניות ונועדו לדייק הוראות בינוי ושימושי קרקע. גלי דולב: מציגה את ההתנגדויות מאחר והיא מנהלת הפרויקט.

1. דיור מוגן: הגדלת צפיפות יח"ד בהתאמה בתא השטח במידה ויבוקש דיור מוגן.
2. חישוב גובה המבנים יעשה ממפלס קומת הקרקע ועד תקרת גג עליון (ובנוסף מעקה בטיחות).
3. הגדלת תכסית קומת הגג עד ל-75% במבנים 2,3,4
4. במידה ולא ניתן לנצל זכויות בניה בקומה זו ניתן להגדיל את התכסית במבנים 1,5 מ-65% ל-75%.
4. במבנה מס' 3 - גמישות בתמהיל הקומות בין קומות התעסוקה והמגורים בלבד.
5. תוספת קומות:
- במבנה מס' 1 תוספת 1 קומה עד ל-18 קומות מעל קומת קרקע ותוספת 2 מ' גובה.
- במבנה מס' 5 תוספת 2 קומות עד ל-14 קומות מעל קומת קרקע ותוספת גובה בהתאם.
6. תוספת שימושי תעסוקה במבנה מס' 1: בשתי הקומות מעל לקומת הקרקע.
7. הבלטת הבינוי במבנה מס' 1: הבלטת שתי קומות התעסוקה בבניין מס' 1 לכיוון רח' בני ברק.
8. הקמת לובי עצמאי במבנה מס' 1: לטובת קומות התעסוקה

אלי דיגא: לנושא דיור מוגן: קבלנו ההתנגדות בחלקה, המלצתנו לא לשלב דיור מוגן ומגורים באותו מבנה, התוצאה התכנונית אינה מיטבית, הוראות התכנית יתוקנו כך שצפיפות יח"ד לטובת דיור מוגן תגדל בהתאם לתקנים המומלצים לגודל יח"ד לטובת דיור מוגן. לנושא חישוב גובה המבנים קבלנו שמדידת גובה הבנין תהיה ממפלס קומת הקרקע ועד תקרת הקומה העליונה. ניתן להגדיל תכסית קומת הגג למימוש זכויות בניה מ-65% ל-75%. תמהיל השימושים: בנין 3 הוא מגדל לתעסוקה שמתאפשר בו שימוש למגורים, שימוש התעסוקה אפשרי בכל קומות הבניין, שימושי המגורים הינם שימוש משני וההנחיה היא שיהיו מעל קומות התעסוקה, הדבר ייתן גמישות בתכנון המפורט, קומות המגורים יהיו מקומה 18 ואילך. לעניין תוספת הקומות, אפשרנו להוסיף שימושי תעסוקה מעל קומת הקרקע המסחרית בבניינים 1 ו-5 הפונים לרח' הגר"א, לצורך כך נדרשת תוספת של קומה בבנין 1 ועוד 2 קומות בבנין השני. אנו תומכים באפשרות לעירוב השימושים התואם את המדיניות באזור, ואת שינוי הבינוי של תוספת הקומות הנובעת מכך. לגבי ההבלטה של הבינוי בבניינים 1 ו-5, אפשרנו להבליט את קומות התעסוקה שנוספו מעל ק. הקרקע המסחרית משיקולים עיצוביים.

התוכנית נקבעה ע"י לשכת התכנון כטעונה את אישור השר לנושא שטחי המרפסות בשימושי התעסוקה, בהוראות התכנית חושבו שטחים אלו בנוסף לשטחים המותרים לבניה. לכן נשנה את הוראות התוכנית כך ששטחי המרפסות יהיו חלק מהשטחים הקיימים בתוכנית ולא בנוסף. הערות טכניות של לשכת התכנון, שאחת מהן לדוגמה היא ש 20% מהדירות יהיו דירות קטנות ייושמו ויתוקנו בהוראות התכנית. מציג במצגת את נושא ההבלטה. דיור מוגן הוא חלק משימושי המגורים היקף השטחים עבורו יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב.

מיטל להבי: מדוע לשים דיור מוגן על חשבון מגורים ולא על חשבון תעסוקה מאחר והניהול הוא אחר ולדעתי הוא מנוהל כמו עסק? מהו גודל יח"ד של דיור מוגן? מה תקן החניה?
 חן אריאלי: קביעת שטח ממוצע ליחידת מגורים למה לא לקבוע מקסימום כי המינימום הוא 70 מ"ר זה הרבה. ראינו בפרויקטים אחרים 50 מ"ר. מדוע יש נסיגה 2 מ' מקווי הבנין? זו ההבלטה? שבילי אופנים האם יש תכנון שיהיו שם שבילי אופנים או זהו שביל תלוש? מדוע נעשה ידוע ציבור ולא שיתוף ציבור?
 איך נקבעו האזורים לחלוקה למה לא כל נווה שאנן. כמו כן הועלו הערות ביידוע ציבור כמו מעבר להולכי רגל חציית רחוב הרכבת, באם יש תוכנית ליישם את החלטות הללו? האם נעשתה בדיקה לצרכים של התושבים? דיור מוגן מהו? ומה הכוונה במידה ויבקשו מי אמור לבקש?
 ראובן לדיאנסקי: האם יש קומה אחת + 2 קומות בבנין אחר.

גלי: אין תוספת זכויות.

ראובן לדיאנסקי: לגבי מלונאות מדוע לא מכניסים בתקנון את החובה למלונאות. זהו מקום עם היקפים כאלה ועם הקירבה למרכז חייב להיות התייחסות פוזיטיבית למלונאות. אין ספק שצריכות להיות דירות קטנות 50-60 מ"ר על מנת לתת מענה לתושבים בודדים.
 ציפי ברנד: מה השימושים הציבוריים?

מענה

אלי דיגא: גודל יח"ד ממוצע שנקבע בתוכנית היא 70 מ"ר עיקרי כאשר גודל יח"ד מינימלי נקבע ל- 50 מ"ר, כלומר תמהיל הדירות יאפשר דירות של 50 מ"ר וגם דירות גדולות כי מדובר בממוצע. גודל של יח"ד לדיור מוגן הינו לפי התקנים המומלצים ובדרך כלל מדובר בדירות קטנות בשטח של 25-30 מ"ר. לכן בקשנו הגדלת צפיפות יח"ד שתאפשר את הדיור המוגן. יחס המגורים לתעסוקה הוא בהתאם לתוכנית המתאר 30% מגורים 70% תעסוקה. הדיור מוגן הוא שימוש למגורים לכל דבר תוכנית המתאר לא מאפשרת את הכללתו כחלק משימושי התעסוקה. שביל אופניים מתוכנן ברח' הרכבת בצדו הצפוני, בכל התוכניות שאנחנו מקדמים בצדו הדרומי של רח' הרכבת תוכננו מדרכות רחבות לכל אורכו, וניתן יהיה לשלב שביל אופניים שיחבר את צומת הרכבת בגין וצומת לה גארדיה. לגבי חציית רח' הרכבת התנאים הפיזיים של הרחוב מקשים, נתיבי הנסיעה בצד הדרומי של הכביש קיימים כרמפה שיורדת לכיוון צומת לה גארדיה ואי אפשר לחצות, יש הפרשי מפלסים בין הנתיבים הדרומיים לצפוניים של רח' הרכבת. המקום היחידי לחציה הוא בצומת של רח' סולומון. לגבי שיתוף הציבור הוא נערך במרכז הקהילתי לפי הנחיות והמתווה שאושר בועדה המקומית. תוספת הקומות המבוקשת משמעותה שינוי בבינוי ללא כל תוספת זכויות בניה. שימושי המלונאות מתאפשרים כחלק משימושי התעסוקה אך בשלב זה לא מחייבים את היקף שימושי המלונאות כיון שלא יודעים להגדיר את סוג המלון ודרגתו ואת היקף השטחים המדויק הנדרש לכך לכן התכנית מאפשרת. אבל כן נרשום בטבלה 5 הערה שמאפשרת את הניוד של זכויות משטחי התעסוקה לטובת מלונאות. שימושים ציבוריים - נקבעו 3500 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים והשימושים המותרים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתוכנית צ' למבני ציבור. נעשתה עבודה רבה במיקום השטחים הציבוריים בתכנית כך שניתן יהיה לאחד את השטחים הציבוריים הבנויים בבניינים לטובת כל שימוש עתידי שייקבע. הגישה לשטחי הציבור הבנויים הינה דרך לובי כניסה המופרד מלובי המבנים הסחירים והוא ממוקם על התפר בין המבנים כך שניתן לזהות אותו מהרחוב כמבנה ציבורי ולא כחלק מלובי של מבנה משרדים. ממבנה הכניסה עולים לקומה ציבורית עליונה מעל קומת קרקע מסחרית. וכאמור ניתן לחבר את השטחים הציבוריים בשני מבנים שונים לקבלת תכנית בנויה מאוד גדולה. בנוסף מבחינת הקצאות לצרכי ציבור יש כאן הפקעות לדרכים בכל היקף התכנית וגם שטחים ציבוריים פתוחים לטובת השכונה.

דורון ספיר: לגבי חציית רח' הרכבת התשובה היא שהמעבר יהיה רק ברח' סולומון.

חן אריאלי: היה רצון התושבים לגשר ברח' הרכבת?

מיטל להבי: האם אפשר להפוך אותו למחייב את שביל אופניים?

אורלי אראל: זו תביעה זו קרקע בבעלות עירונית העיריה צריכה להחליט.

אלי דיגא: תקן חניה לתעסוקה הוא תקן מופחת 1/240 ולמגורים 1/1.

דורון ספיר: גודל דירה מינימלית האם תאפשרו דירות של 30 מ"ר?

אלי דיגא: מוצע גודל דירה מינימלית של 50 מ"ר. דירות במסגרת הדיור מוגן יהיו קטנות כנראה אפילו 25-30 מ"ר.

דורון ספיר: יש דרישה לממ"ק ו/או דירות של 30 מ'.

אורלי אראל: יש לי הצעה - כדי לעודד בניה של ממ"ק ולא ממ"ד צריך להכניס הוראה בתוכנית שהפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק במידה ויתוכנן ממ"ק יצורפו לדירות וכך היזמים לא יפסידו שטחים מצד אחד. ומצד שני לקבוע שתמהיל יח"ד המדויק יקבע בתוכנית העיצוב. מעבר להנחיות המופיעות כיום בהוראות התכנית.

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן או במלואן בהתאם לחו"ד ולתת תוקף לתוכנית.

בנוסף לצורך תמרוץ בניה של ממ"ק להכניס הוראה בתוכנית שהשטחים בהפרש בין ממ"ד לממ"ק יצורפו לדירה ולקבוע שתמהיל יח"ד מפורט מעבר להוראות שנקבעו בתכנית, יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב בועדה המקומית. להוסיף הערה בטבלה 5 שמאפשרת ניוד של שטחים משטחי תעסוקה לטובת מלונאות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, ראובן דינאסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל