

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה בשטח של כ- 5000 מ"ר סופרמרקט של "מגה" + מבנה מסחרי בשטח 803 מ"ר

מדיניות קיימת:

בהתנגדות מה"ע לתא 5000- מוצע רח"ק עד 8 וגובה עד 40 קומות כולל קומות קרקע וטכניות.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תא/299, תא/1043, תא/1043א, תכנית 3561 לקראת הפקדה

יעוד קיים: איזור תעסוקה

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים: 24,936 מ"ר שטח עיקרי לשימושים של תעסוקה ומסחר.

מצב תכנוני מוצע:

יעוד המגרש - אזור תעסוקה עירוני.

- מתחם המשלב תעסוקה מסחר ומגורים. הבינוי כולל מגדל משרדים, 3 בניני מגורים ובנין תעסוקה בגובה של 9 קומות עם חזית מסחרית.

קביעת דרך דו סטרית ברוחב 9 מ'.

תיאור מטרות התכנון:

1. הוספת זכויות ושימושים בהתאם לתכנית תא/5000
2. גובה הבינוי המרבי: עד 40 קומות.

פירוט שימושים: תעסוקה, מסחר ומגורים.

זכויות בניה:

שטח תא השטח: 11,720 מ"ר

מצב מוצע (על פי תא/5000)		מצב מאושר	יעוד עירוני מעורב	
8			רח"ק	
93,760 עיקרי+שירות		24,936	מ"ר	זכויות בניה- עיקרי
		4,100	מ"ר	זכויות בניה- שרות
5,500 עיקרי+שירות			מ"ר	שטחי מסחר
63,260 עיקרי+שירות (49,500 עיקרי + 13,760 שירות)			מ"ר	שטחי תעסוקה
210 יח"ד	23,440 מ"ר עיקרי+שירות		מ"ר+יח"ד	שטחי מגורים
20 יח"ד	1,560 מ"ר עיקרי+שירות		מ"ר+יח"ד	מגורים- מיוחדים
230 יח"ד	25,000 מ"ר (19,800 עיקרי+5,200 שירות)			סה"כ מגורים
1,000 מ"ר בנוי + 800 מ"ר שטחי חוץ			מ"ר	שטח ציבורי מבונה
40		8	קומות	גובה
עד 160 מ' או ע"פ מדיניות האגף בהכנה		39 מ' מעל פני הים	מטר	

• על פי ע"1

ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מהזכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע

יח"ד : 230 יח"ד

תמהיל דירות : לפי מדיניות העיריה. 40% דירות בגודל 65 מ"ר ברוטו 40% דירות בשטח 80 מ"ר ברוטו ו 20% דירות בשטח מעל 120 מ"ר ברוטו. לכל הדירות תהיה מרפסת.

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי

בנוסף שטח כולל של 1560 מ"ר יהיה עבור כ- 20 יחידות דיור בשכירות מבוקרת ע"פ מדיניות עיריית ת"א לתקופה של מיני 10 שנים

שטחים לצרכי ציבור

ידרשו כ-1,000 מ"ר שטח בנוי לשימושי חינוך, תרבות, ספורט רווחה או משרדים עירוניים. בנוסף יוקצה שטח של 800 מ"ר חצרות/מרפסות שבמקרה והשימוש יהיה גני ילדים או מעונות יוצמדו לכיתות כששטח חוץ, ובמקרה שיבחר שימוש ציבורי אחר, יבחן הצורך בשטח זה עפ"י השימוש הנבחר. ניתן יהיה למקם את השטחים הפתוחים בגבולות המבנה בהתאם לצורך, מיקום ותכנון שטחים אלו יקבעו בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי באופן שאינו פוגע בתנועת הולכי הרגל. במידה וידרש קירוי השטחים הפתוחים השטח לא יחשב במסגרת זכויות הבניה אלא שטח בנוסף.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מגדל תעסוקה- עד 40 קומות מגורים עד 16 קומות.
גובה : 160 מ' –או ע"פ מדיניות לגובה קומות של אגף תכנון העיר
תכסית : במפלס הקרקע עד 70%.

קווי בניין :

1. לכיוון מזרח 5 מ'
2. לכיוון צפון 6 מ'
3. לכיוון דרום 5 מ'
4. לכיוון מערב 10 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

1. התכנית מתבססת על מערך תנועה של שתי תכניות המקודמות במקום : תכנית ציר עתידים – נמצאת לקראת דיון להפקדה בועדה המקומית ותכנית 3561 א.ת. רמת החייל הומלצה להפקדה בועדה המקומית ונמצאת לקראת דיון להפקדה בועדה המחוזית.
2. בנוסף, מציעה התכנית דרך חדשה שתאפשר כניסה למתחם ובעתיד תאפשר המשך וקשר לפרויקט דרומי למתחם.
3. החניה תת קרקעית בלבד. כולל פריקה וטעינה. קביעת שתי רמפות אחת מכיוון מזרח (כניסה מהמשך רחוב הברזל) שתשמש כלי רכב פרטיים, רמפה מכיוון מערב (דרך עתידית) שתשמש כלי רכב פרטיים ותפעוליים. מוצעת רמפה זמנית לכלי רכב פרטיים מכיון דבורה נביאה שתבוטל כאשר יבוצע המשך רח' הברזל.
4. צירים להולכי רגל ורוכבי אופניים : התכנית מציעה ציר פנימי צפון דרום מכיון קריית עתידים דרך המתחם דרומה. בנוסף, בהתאם לתכנית 3561 מתוכנן ציר מזרח מערב מרחוב ראול ולנברג לכיוון פארק הירקון. לאורך רחוב דבורה הנביאה מתוכנן נתיב אופניים.
5. ניתן יהיה לחצות עם מערכות תשתית עירונית את אזור זיקת הנאה שבתחום המגרש לשם חיבור המבנים למערכת עירונית.

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

1. קומת מרתף העליון תהיה בגובה עד 6 מטר

2. גובה בניה מרבי בתחום המגרש: סה"כ מס קומות יהיה עד 40 קומות כולל קומת הכניסה, קומות מסחר כולל קומות טכניות. גובה הקומות יהיה ע"פ מדיניות האגף לגובה קומות.
3. טרם הוצאת היתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור מהנדס העיר.
4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תפרט את הנושאים הבאים:
 - קביעת הוראות ביחס לכמות והעמדת הבניינים, מרתפים, מרחקים בין בניינים וגבהים של חלקי המבנים. התכניות יוכנו בק"מ 250:1 על בסיס מפת מדידה.
 - קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים
 - קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר רגלי ולמעבר ברכב, ככל שידרש.
 - קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי.
 - קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
 - קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וכניסות לחניונים.
 - פירוט מיקום סופי של שבילי האופניים.
 - קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח.
 - התייחסות לנטיעות ומספרם.
 - מיקום שטחי ציבור נדרשים.
5. גובה קומה טיפוסית למשרדים ע"פ המדיניות בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. גובה קומה טיפוסית למגורים. ע"פ המדיניות בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

שטח מרפסות:

- א. מרפסת מקורה, בין אם גוזזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

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

הפרויקט מתוכנן בראייה כוללת עם השטח מדרום, מתחם חח"י. מתוכנן ציר תנועה להולכי רגל וכלי רכב שיקשר בין רחוב דבנה הנביאה ורחוב הארד. הרחוב יהיה רחוב עירוני. בנייני המגורים ממוקמים בחלקו הדרומי של המגרש, יהיו בעתיד, חלק ממתחם מגורים גדול יותר שחלקו נמצא במתחם חח"י. ציר ירוק ברוחב 10 מ' (מתוכם 5 מ' בשטח המגרש) יחבר בין השטח הירוק ממזרח לרחוב ראול ולנברג ירשם כזיקת הנאה למעבר הציבורי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

כל המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה. בנוסף יבחנו הבטים סביבתיים הכוללים בדיקות אקלימיות של רוח והצללה. כל זאת במטרה לשפר ולצמצם צריכת האנרגיה. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בניה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדלים. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), טיפול במים מושבים וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר ומדיניות הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת- כל הנ"ל יוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יבחן פתרון אשפה במתחם. בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יובטחו פתחי אוורור לחניונים וכן מנדפים עד גג הבניינים עבור השטחים המסחריים בבניינים החדשים שיבנו במתחם כל זאת באישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

1. הקצאת 1,560 מ"ר שטחים כוללים לדיוור בר השגה ע"פ המדיניות העירונית.
2. הפקעת 9 מ' מהמגרש לטובת דרך חדשה, סה"כ כ- 760 מ"ר, בתיאום עם אגף התנועה.
3. כ-1000 מ"ר בנויים לשטחי ציבור וכ-800 מ"ר שטחי חוף עבור השימוש הציבורי- ע"פ הנחיות היח' לתכנון אסטרטגי

טבלת התאמה לתכנית המתאר :

התאמה +/-	ע"פ התנגדות מה"ע	תא/5000 מופקדת		מסמך לבדיקה
+		211	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד הוראות התוכנית, פרק 3
+	אזור תעסוקה עירוני	אזור תעסוקה מקומי	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
	4	4	רח"ק בסיסי:	
+	8	5	רח"ק מקסימאלי:	
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	40	15	מספר קומות מקסימאלי:	
-	-	-	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+		סמיכות לקו מתע"ן שבילי אופניים	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

זמן ביצוע :
תוך 10 שנים מאישור התכנית

11 ביוני, 2015
סימוכין : 22197415

אל : אורית ברנדר, צוות צפון

מאת : תמי כורם, היחידה לתכנון אסטרטגי

הנדון : מתחם מגה-הקצאת שטחים ציבוריים

במתחם הממוקם ברח' דבורה הנביאה 126-128 ברמת החייל, ששטחו הינו 12,468 מ"ר מקודמת תכנית לתעסוקה, מגורים ומסחר. מתוכנן שטח בנוי כללי: 99,744 מ"ר מתוכו 210 יח"ד בשטח של 25,000 מ"ר. המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה רמת החייל.

שטחים ביעוד בנייני ציבור באזור תעסוקה רמת החייל:

להלן סקירה של שטחים ביעוד בנייני ציבור קיימים ומתוכננים במתחם:

באזור קיים מתחם ביעוד בנייני ציבור בשטח של כ-5.9 דונם הממוקם ברח' הברזל 2א ונמצא כיום בתת ניצול, כמו כן פועל באזור מוסד ציבורי "מתחם אחיקם" המשרת אוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים מהעיר כולה.

בפינת רחוב ראול ולנברג/רחוב הברזל מקודם פרויקט לתעסוקה משולב במגורים שאמור להקצות שטחי ציבור בנויים (כ-1,000 מ"ר) לצרכים מקומיים.

בפרויקט דיור מוגן הקיים ברח' ראול ולנברג פינת רח' הברזל מתוכננים 200 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.

במתחם חב' חשמל יוקצו 18 דונם למתחם ביעוד בנייני ציבור.

שרותי ציבור נדרשים במתחם מגה

הבדיקה התבססה על הנתונים הבאים:
מס' יח"ד: 210.

גודל דירה ממוצעת: 80 מ"ר.

הפרוגרמה התבססה על גודל משק בית והתפלגות גילאים של תת רובע 42, גודל משק בית חזוי הינו: 2.

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם:

שטח לבנייני ציבור מקומי: 1.6 דונם.



שטח לבנייני ציבור כלל עירוני : 0.4 דונם
סה"כ שטח לבנייני ציבור נדרש : 2 דונם.

יש לציין כי בבחינת שרותי הציבור הנורמטיביים הנדרשים עבור האוכלוסיה הצפויה להתגורר במתחם לא קיימים שרותים להם סף כניסה מלא, ונלקחו בחשבון שירותים להם אין סף כניסה על מנת לבטא את החלק היחסי של אוכלוסיית הפרוייקט בצריכת השרותים בכלל האזור.

שטח ציבורי פתוח מקומי : 2.1 דונם.
שטח ציבורי פתוח עירוני : 1.3 דונם.
סה"כ שטח ציבורי פתוח נדרש : 3.4 דונם.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטוטגי לגבי הקצאת שטחי ציבור במסגרת התכנית:

לאור העובדה שהמתחם המתוכנן ממוקם בסמוך לפארק הירקון וכולל בתוכו מערך שטחים פתוחים : צירים ירוקים וכיכרות, אין צורך בהקצאת שטח ציבורי פתוח בתכנית.
יש לוודא שפיתוח הפארק הסמוך למתחם יכלול גם אלמנטים של שצ"פ מקומי (מתקני משחק לילדים).

לגבי שטחים לבנייני ציבור, לאור העובדה שהמתחם ממוקם באזור תעסוקה, והתכנון אינו מאפשר הקצאת מגרש ביעוד בנייני ציבור נפרד, יוקצה באחד מהמבנים המתוכננים כ-1,000 מ"ר שטח בנוי לשימושי חינוך, תרבות, רווחה או משרדים עירוניים.

בנוסף יוקצה שטח של 800 מ"ר חצרות/מרפסות שבמקרה והשימוש יהיה גני ילדים או מעונות יוצמדו לכיתות כששטח חוץ, ובמקרה שיבחר שימוש ציבורי אחר, יבחן הצורך בשטח זה עפ"י השימוש הנבחר.

מיקום השטח הציבורי בתכנית והצורך בשטחי החוץ יקבע בשלב אישור תשריט העיצוב בתאום עם היחידה לתכנון אסטוטגי ואגף הנכסים.

יש לציין כי עפ"י אינפורמציה שקיבלנו, יופקע מהמתחם שטח של 800 מ"ר עבור דרך, ויוקצה במתחם דיור בר השגה בשטח של כ-1,500 מ"ר.

בברכה
תמי כורם
היחידה לתכנון אסטוטגי

העתק :
אלי לוי, מ. אגף הנכסים
פרנסין דויד, מ. צוות צפון
צילי בר יוסף, מנהלת היחידה לתכנון אסטוטגי
חדוה פיניש, היחידה לתכנון אסטוטגי

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ על הפקדת התכנית



מהלך הדיון:

אורי ממשרד צור: מציג את התוכנית ע"י מצגת.
ראובן לדיאנסקי: לטעמי אפשר להפוך את כל האזור למסחר ותעסוקה מעין עתידים ב'. בגלל שזהו אזור ייחודי אני לא רואה יתרונות למגורים. במיוחד שנוה שרת הולכת להכפיל את עצמה.
איתי ארד פנקס: עירוב שימושים נכון כמעט בכל מקום. בעיניי זהו מקום אופטימלי לעירוב שימושים.
נתן אלנתן: מה גודל של דירה בדיוור בר השגה נטו.
אורי: התמהיל אותו תמהיל של העיריה עד 80 מ"ר.
אורית ברנדר: כל נושא הדיוור בר השגה הוא על פי מדיניות עירונית ועל פי הסכמות שיקודם מול היזם.
נתן אלנתן: בתב"ע צריך לקבוע את השטחים 1560 מ' ברוטו אלו דירות של 78 מ'.
אורי ממשרד צור: מה שיורד משטח ברוטו הוא רק ממ"ד.
אורלי אראל: ע"פ הבדיקות הכלכליות מדובר ב- 1560 מ"ר פלדלת כולל את הממ"ד. כאשר מטילים משימות על הפרויקט עושים שקלול של הכל מבחינתנו הפרויקט נותן שטחי ציבור נדרשים ודיוור בהישג יד והפקעות.
דורון ספיר: למה אחוז קטן של דיוור בר השגה.
אורלי אראל: מוצעים כ- 10%.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: צריך להתחשב מה השווי של דירה במקום. יש הבדל שווי של דירה בדרום ת"א או בצפון ת"א. מאחר ושווי דירה בצפון גבוה משווי בדרום, ונקבע ששכ"ד בהישג יד הוא אותו סכום בכל חלקי העיר, יזם בצפון "מפסיד" יותר הכנסות מיזם בדרום העיר. בדיוור בר השגה המחיר הוא קבוע אבל ערך הקרקע הוא שונה.
רוני קינסבונו: היזם לא מוציא מהכיס.
דורון ספיר: מדובר באזור שאין בו מגורים, יכלנו לאשר רק תעסוקה אבל הסכמנו גם למגורים, שהיזם יעשה מאמץ ויוסיף יותר דיוור בר השגה.
עודד גבולי: היזמים עוברים את האגפים השונים. האזור הזה הוא אזור מיוחד והרעיון שהיזם יעשה כאן מגורים הגיע מהצוות וממני. יש לנו כוונה לעשות מגורים גם בעתידים וברמת החייל. החלוקה של 75% תעסוקה ו-25% מגורים היא סבירה ונכונה.
ראובן לדיאנסקי: אם הדירות היו דירות יותר קטנות והיו מיועדות לחברה צעירים ויוצר אזור לצעירים זהו דבר נכון זה יצור חיי קהילה.
אורלי אראל: זו המטרה לעשות דירות קטנות.
אביגדור פרויד: האם זו מגבלה חוקית 25% מגורים. למה לייצר מגבלה של 25%. היזם רוצה את המגורים? השאלה אם אפשר לפרוץ את המגבלה.
דורון ספיר: האזור הזה מוגדר כאזור תעסוקה, ואי אפשר לפרוץ את המגבלה. מבקש לעשות בדיקה לגבי 30% למגורים בר השגה ולחזור לוועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:
20% מסך יחידות הדיוור עבור דיוור בר השגה, בהתאם להחלטות מועצת העיר המתעדכנות מעת לעת.
שטח ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר ואהרון מדואל.



דיווח על תיקון המלצה להפקדה:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: רמת החייל

תיאור גבולות:

צפון: רחוב דבורה הנביאה

דרום: מתחם חח"י

מזרח: חלקות 98, 57, 96

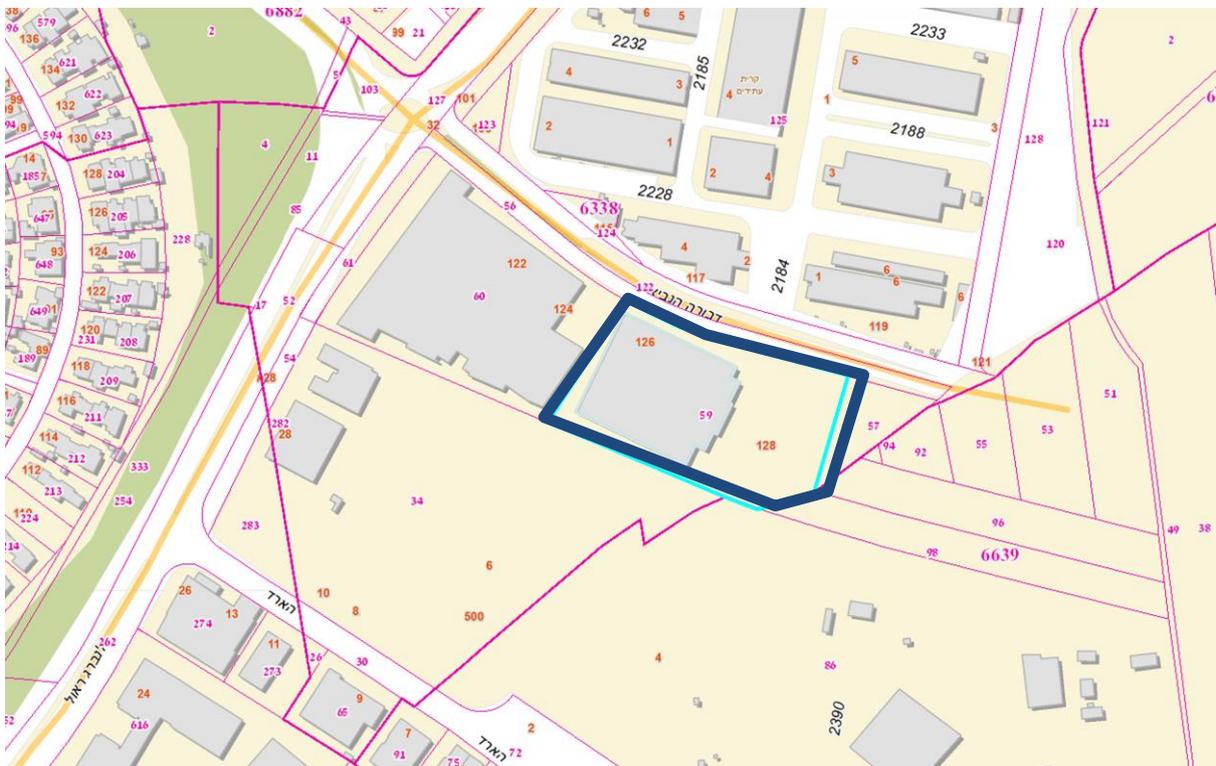
מערב: דיור מוגן עד 120

כתובת: דבורה הנביאה 126,128 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק מהגוש	59-58	-

שטח התכנית: 12.468 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בנוי ערים בע"מ

יזם: הפניקס

בעלות: הפניקס חברה לביטוח בע"מ חכירה לדורות, עיריית תל אביב



מטרות הדיון :

ע"פ החלטת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית, הדרך לקבל שטחי ציבור בנויים בתכנית, היא ע"י הליך איחוד וחלוקה. לשם כך, תתווסף חלקה 58 – ביעוד שביל, בבעלות עירונית לתחום הקו הכחול.

1. הוספת חלקה 58 בבעלות עיריית תל אביב
2. הוראות לאיחוד וחלוקה

בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

פרנסין דוידי מ"מ של מה"ע

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הדרפט שהופץ אינו הדראפט המעודכן. בהתאם להחלטת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית. אנחנו לא יכולים להקצות שטח ציבורי בנוי בתוך תוכניות ללא הליך של הפקעה. כלומר המנגנון של תוכנית המתאר שאומר שמקצים שטח בנוי כחלק מההקצאה לשטחי ציבור והתועלות הציבוריות לא יכול להיות להתממש אם זו לא תוכנית של איחוד וחלוקה. לכן בתכנית הזו אנחנו מדווחים לועדה כי אנחנו מרחיבים את הקו הכחול כדי שיכלול חלק מהדרך חלק מחלקה 53 בכדי שתוכל להיות תוכנית של איחוד וחלוקה.

אלי יהל: יש תוכניות שמופקדות בריבוי בעלים ויש להם הסכמה והם לא עושים טבלת איזון ומה שיקרה בעקבות ההחלטה במגרשים אחרים הזו יהיה צורך לעשות טבלאות איזון גם במקומות שאין צורך לעשות טבלאות איזון, וזה אילוץ

אורלי אראל: זו ההנחיה של היועצת המשפטית של הועדה המחוזית

אלי יהל: החלופה היא מאחר והעירייה אמורה לקבל שטחים בנויים והיא תקבל אותם בכל מקרה לצו בתים משותפים ועושים הסכם עם היזמים שלא ינתן טופס 4 עד העירייה לא תקבל את החלק שלה ולא מסבכים את כל התביעות בטבלאות איזון רק בשביל להקצות שטח קטן לעירייה. נתן אלנתן: אני מציע לבדוק את הפתרון.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה עם התיקון של הרחבת הקו הכחול ע"י הוספת חלקה 58 לתחום התוכנית, ולערוך טבלאות איחוד וחלוקה לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי



התכנית מקודמת בוועדה המחוזית.
מטרת הדיווח- הצגת השינויים בתכנית שאושרה להפקדה במחוזית לבין התכנית שהוצגה והומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית.

- בתאריך 25/12/2018 הועבר סט תכניות חתום על ידי העיריה והתקבל בלישכת התכנון המחוזית.
- בישיבת צוות מול צוות תאריך 23.5.2017 נדרשו השינויים הבאים :
 1. הרחבת הקו הכחול של התכנית והכנסת חלק מחלקה 98 בגוש 6639 לאיחוד וחלוקה בהסכמה. בהתאם, נכללה העירייה בטבלאות האיחוד וחלוקה.
 2. שטחי ציבור - בתכנית המקורית, נקבעו שטחי ציבור בנויים בהיקף של 1,000 מ"ר + שטחי חוץ בסך 800 מ"ר נקבעה הקצאה של מגרש ציבורי בהיקף 1 דונם עם זכויות בהיקף של 3,600 מ"ר שטח כולל בגובה עד 6 קומות.
 3. בהתאם נדרש שינוי בינוי ובמקום 3 מגרשים למבני מגורים בגובה 16 קומות הוקצא מגרש אחד למבנה ציבור ונקבעו 2 מבני מגורים בגובה 27 קומות.
 4. תוספת גובה למבנה תעסוקה עד 42 קומות.
- בתאריך - 15/07/2019, נערכה בדיקת תנאי סף ונקבע כי במקום יעוד קרקע אחד המאפשר שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, ומגורים נדרשה חלוקה למגרשים נפרדים : מגרש ביעוד מגורים ד' ומגרש ביעוד תעסוקה.
- בתאריך 23/09/2019 נערך דיון להפקדה, ההחלטה כללה שינויים נוספים :
 1. נדרש אישור מליאת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות נוכח טבלת איחוד וחלוקה בהסכמה.
 2. הקצאה של רצועת קרקע ברוחב 5 מ' לאורך גבול המגרש הדרומי כשצ"פ – במטרה להרחיב את ציר הולכי הרגל
 3. הרחבת תחום הדרך ברחוב דבורה הנביאה ב 3 מ'.
 4. תקני חניה – תעסוקה 1: 240 ומגורים 1: 0.6 ונקבע כי לא תתאפשר הצמדת חניה לבעלים



החלטת בדיון בהפקדה 23/09/2019 מחוזית	מצב מוצע על פי החלטה מיום 22/07/2015 במקומית	מצב מאושר	יעוד עירוני מעורב
		8	רח"ק
65,460 שטח כולל	65,440 שטח כולל		מ"ר
244 יח"ד	25,000 מ"ר (19,800) עיקרי+5,500 (שירות)		סה"כ מגורים
50 יח"ד דיור בהישג יד להשכרה.	49 יח"ד דיור בהישג יד להשכרה.		מגורים- מיוחדים
-	1,000 מ"ר בנוי+ 800 מ"ר שטחי חוץ		שטח ציבורי מבונה
3600 מ"ר שטח כולל	-		שטח ציבורי במגרש ציבורי
42	40	8	קומות
186 מ' מעל פני הים	עד 160 מ' או ע"פ מדיניות האגף בהכנה	39 מ' מעל פני הים	מטר

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את הפקדת התכנית בהתאם לשינויים שקבעה הועדה המחוזית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון :

מהלך הדיון :

אורלי אראל : התוכנית בסמכות ועדה מחוזית. הועדה המקומית המליצה על הפקדת התוכנית הועדה המחוזית שינתה מהותית את התכנון. אנחנו ממליצים לקבל את החלטות הועדה המחוזית ולא להגיש התנגדות לתוכנית למרות השינויים. השינויים הם לטובה. אורית ברנדר : מפרטת את השינויים ע"פ מצגת.

אורלי אראל : התוכנית הועברה לוועדה המחוזית ללא כתב שיפוי. לכן אנחנו מבקשים כי תנאי להעברת התוכנית להפקדה יהיה חתימה על כתב שיפוי. ללא כתב שיפוי, הועדה המקומית תגיש התנגדות. בנוסף



נקבעו דירות דב"י בתוכנית ללא הסכם עם העיריה ולצורך הדב"י אנחנו מבקשים שיחתם הסכם ולכן אם
שני הסעיפים האלה לא ימולאו הועדה המקומית תגיש התנגדות בשניהם.
הראלה אברהם אוזן : התוכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה. המחוז דרש במסגרת תנאי סף להביא את
הטבלה לאישור מועצת עיר . הדרישה לא ברורה נברר מול היועמ"ש של המחוז.

בישיבתה מספר 0018-19 ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה החליטה :

הועדה רשמה בפניה את הדיווח

הועדה המקומית פונה לועדה המחוזית ובמקשת שלא תתבצע הפקדה של התוכנית בפועל לפני קבלת כתב
שיפוי והכתב התחייבות לחתימת הסכם בנושא הדב"י

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, זבולון אלחנן

