

בחלקה הצפוני של הדופן המזרחית ממוקם מתחם גינדי שרונה (מגרש 8.3) וכן חיבור לפארק שרונה. בדופן הצפונית גובל המגרש במבנים של קול ישראל ובמגרש 5.3 שעתיד להבנות בו מגדלי מגורים משולבים במבנים לשימור. מצדו המערבי של המגרש, רחוב לאונרדו דה וינצ'י ולאורכו מבני ציבור רבים הכוללים את תיכון עירוני א' ומרכז ביכורי העתים. מצדו הדרומי, רחוב הארבעה שלאורכו דופן של מבני משרדים מעל חזית מסחרית, חלקם בבנייה מגדלית וחלקם מרקמיים.



מצב מאושר

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלה תכנית תא/3000 המאושרת.

יעוד המגרש: מרכז עסקים

שימושים: השימושים המותרים הינם משרדים ושירותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור (באישור הרשות לאיכות סביבה בעריית ת"א- יפו), שימושים בעלי אופי ציבורי כמו: בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, גלריות לאומנות, כחלק מהשטחים העיקריים למשרדים.

זכויות בניה:

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטחים עיקריים/מ"ר			שטחי שירות (מ"ר) 40% משטח עיקרי			סה"כ
		משרדים	מסחר	סה"כ עיקרי	משרדים	מסחר	סה"כ שירות	
7	12,961	77,000	4,250	81,250	30,800	1,700	32,500	113,750

* ע"פ התכנית התקפה, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין מותרת בניית שטחי שירות של עד 650% משטח המגרש.

מדיניות קיימת: תא/5000:

יעוד הקרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
זכויות בניה: במגרש מעל 3 דונם ניתן להגיע לרח"ק מירבי של 12.8.
תכנית בינוי מרבית שלא תעלה על 56% משטח המגרש.
התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית:

מטרת התוכנית היא פיתוח המתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

בהתאם קובעת התכנית:

- א. תוספת שטחי בנייה כוללים בסך של 52,150 מ"ר לכל היותר.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד מע"ר, הכוללים את כל שימושי התעסוקה וכן שימושים למגורים, למסחר ולתחנת כיבוי אש.
- ג. קביעת גובה המבנים המותר לבנייה.
- ד. הקצאת שטחי ציבור בגבול התכנית.
- ו. קביעת שטחים עיקריים במפלס המרתף העליון, אשר כוללים שטחים לצרכי ציבור כגון משרדים לאגף התברואה ותחנת כיבוי אש (סה"כ 450 מ"ר עיקרי), וכן שטחים עיקריים נוספים לכלל המתחם כגון משרדי חברת הניהול (סה"כ 550 מ"ר עיקרי). קביעת שימוש לתחנת כבוי אש ושטחי אגף התברואה במפלס המרתף העליון של המתחם.

פירוט יעדים ושימושים:

יעוד הקרקע לא משתנה בתכנית זו ונשאר מע"ר, על פי התכנית הראשית תא/3000. במסגרת ייעוד זה יותרו שימושים למסחר, תעסוקה ומגורים.
מתוך השטחים העיקריים בתכנית, יתאפשר שימוש של עד 8,500 מ"ר למסחר ו-8,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים בצפיפות של 80 מ"ר ליח"ד בממוצע.
בנוסף, יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לנדרש על ידי עיריית תל אביב-יפו.
כמו כן, תוגדר ותירשם זיקת הנאה עבור כיכר עירונית ומעברים פתוחים לרווחת כלל הציבור בשטח שלא יפחת מ-3.6 דונם, בכל מקרה יוגדרו כל השטחים הפתוחים במפלס הקרקע בין המבנים כשטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור.

זכויות בניה:

בתכנית זו מוצגות זכויות בניה בשתי חלופות, אשר הבחירה ביניהן תהיה בהתאם לקבלת אישור להקלה בגובה ממשרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.

חלופה א' ממצה את השטחים האפשריים על פי תכנית המתאר: 165,900 מ"ר ברוטו על פי רח"ק 12.8, ובגובה של עד 240 מ' מעל פני הים.

חלופה ב' מצמצמת את השטחים לכדי 145,163 מ"ר (רח"ק 11.2), בגובה של 180 מ' מעל פני הים.

זכויות מוצעות - חלופה א'

יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי+שרות	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - שרות	סה"כ שטחי הבניה הכוללים (מ"ר)
תעסוקה	12,961	145,600	550	84,247 (650% מהשטח)	250,147
מגורים		11,200			
מסחר		9,100			
ציבורי		7,000 מ"ר שטחים כוללים	450		
סה"כ		165,900	1,000	84,247	251,147

זכויות מוצעות - חלופה ב'

יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי+שרות	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - שרות	סה"כ שטחי הבניה הכוללים (מ"ר)
תעסוקה	12,961	124,863	550	84,247 (650% מהשטח)	229,410
מגורים		11,200			
מסחר		9,100			
ציבורי		5,000 מ"ר שטחים כוללים	450		
סה"כ		145,163	1,000	84,247	230,410

הערות לשתי החלופות:

1. ניתן להמיר שטחים ממסחר וממגורים לתעסוקה.
2. סך שטחי השירות לא יפחת מ- 25% מהשטחים העיקריים בתכנית.
3. בנוסף לשטחים הנ"ל, יותרו 1,200 מ"ר עבור שטחי מרפסות (12 מ"ר ליח"ד).

גובה ומספר קומות:

מס' קומות מרבי: חלופה א': 50 קומות, כולל קומת קרקע וקומות למתקנים טכניים.
חלופה ב': 44 קומות, כולל קומת קרקע וקומות למתקנים טכניים.

גובה קומה:

קומות מסחר- עד 6 מ'.
קומות משרדים- עד 3.80 מ'.
קומות מגורים- עד 3.60 מ'. בשתי קומות המגורים העליונות תהיה אפשרות להגביה עד 4.10 מ'.

גובה הבניין : חלופה א' : עד 180 מ' מעל פני הים.
חלופה ב' : עד 240 מ' מעל פני הים.

קווי בניין:

קווי הבניין והתכנית המבנים יהיו זהים לקווי הבניין והתכנית שאושרו בתכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000 להלן:

קווי בנין למבנה המזרחי (בניין B)

1. למסד בן שתי קומות:
 - 1.1. קו בנין 0 ליחידת תכנון מספר 1
 - 1.2. קו בנין 0 לרחוב הארבעה מעל קולונדה / מעבר מקורה זיזי בעומק שלא יפחת מ-3.5 מ' של מעבר פנוי להולכי רגל (בין עמוד לקיר המבנה)
 - 1.3. קו בנין מערבי לא יפחת מ-18 מ' למבנה המערבי (בניין A).
 - 1.4. קו בנין צפוני יהיה בהמשך לקיר המסד הצפוני של מגרש 1.
2. למגדל:
 - 2.1. קו בנין 0 לרחוב הארבעה
 - 2.2. קו בנין 2.5 מ' למגרש 1
 - 2.3. קו בנין מערבי לא יפחת מ-30 מ' למבנה המערבי (בניין A).
 - 2.4. קו בנין צפוני לא יפחת מ-23 מ' מקומת המסד.
3. **קווי בנין למבנה המערבי (בניין A)**
 - 3.1. קו בנין לרחוב ליאונרדו דה וינצ'י יהיה 3 מ'. יתאפשר קירוי זיזי בקומות המסד עד גבול המגרש.
 - 3.2. קו בנין לרחוב הארבעה לא יפחת מ-23 מ' (עם ההיצרות המינימלית האפשרית, בהתחשב ברדיוס הפנייה לרחוב דה וינצ'י).
 - 3.3. קו בנין מזרחי לא יפחת מ-18 מ' ממסד המבנה המערבי (בניין B) ו-30 מ' מהמגדל של המבנה המערבי.
 - 3.4. קו בנין צפוני לכיוון מגרש 6, לקומות המסד יהיה 1 מ' ולמגדל 12.5 מ'.
 - 3.5. האטריום לגובה כל המגדל ברוחב שלא יפחת מ-17 מ' יהיה שקוע ממישור המבנה ב-3-2.5 מ' לכל הפחות, למעט קומות המסחר.
 4. תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים עד 60 ס"מ מעבר למישור קירות המסד.
 5. מהנדס העיר ראשי לאשר גמישות של עד 10% בקווי הבניין, למעט קו הבניין הצפוני לכיוון מגרש 6.
6. **תכנית**
 - 6.1. תכנית המגדל המזרחי (בניין B) לא תעלה על 1,250 מ"ר לקומה.
 - 6.2. תכנית כל אגף במגדל המערבי (בניין A) לא תעלה על 1,250 מ"ר לקומה.
 - 6.3. תכנית כוללת של המגדל המערבי (בניין A) לא תעלה על 3,050 מ"ר.
 - 6.4. תכנית הכוללת של הבנייה מעל הקרקע לא תעלה על 56% משטח המגרש.
 - 6.5. תכנית בתת הקרקע תהיה כמפורט בתכנית הראשית תא/3000 ותאפשר בנייה ב-100% משטח המגרש.

צפיפות

למגורים: תותר הקמת 100 יחידות דיור בשטח של 80 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הבינוי המוצע כולל שני מבנים: בניין A על דופן רחוב דה וינצ'י, המחולק לשני אגפים, ובניין B על דופן רחוב הארבעה. התכנית מאפשרת עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור באזור המיועד ברובו לתעסוקה ומסחר, ובכך מחזקת את פעילותו לאורך שעות היממה. התכנית מוסיפה שטחי ציבור בנויים ומקבעת את זיקת השהייה ומעבר להולכי רגל בשטחים הפתוחים בין המבנים. הבינוי בתכנית מציע כיכר ציבורית חדשה וכן שטח למבנה ציבור עם כניסה עצמאית אשר יתפקד כחלק משדירת מבני הציבור לאורך רחוב דה וינצ'י וברצף עם מגרש 6 המיועד למבני ציבור מצפון.

עקרונות הבינוי - הנחיות עיצוב:

הבינוי המוצע הינו בהתאם לאופי הבינוי המגדלית בסביבתו ותואם גבהים דומים במתחם. התכנית מציעה תוספת קומות למבנים המתוכננים במגרש עד לגובה 180 או 240 מ' מעל פני הים (44 או 50 קומות בהתאמה). בקומת הקרקע יפותחו 2 כיכרות: כיכר לרחוב הארבעה, שתהווה כיכר מבואה למתחם שרונה, וכיכר ראשית בין מגרשים 1, 5, 8, 5 בשטח של כ-3,000 מ"ר. בנוסף יחוזקו צירי ההליכה מצפון לדרום החולפים במתחם. שימושי מסחר יהיו ב-2 הקומות הראשונות. ניתן לשלב מסחר ובתי קפה אף בקומות הגבוהות של המבנה. שטחי ציבור ירוכזו באגף הצפוני של בניין A בקומת המסד הראשונה, עם מבואת כניסה בקומת הקרקע. שאר שטחי הציבור ימוקמו בקומות הנמוכות של המגדל, ככל שיידרש עד למילוי מכסת השטחים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מפלס המרתף העליון משלב דרך ציבורית תת קרקעית כחלק ממתחם שרונה (תא/3000) וממנה מתבצעות הכניסות והיציאות לחניונים לבאי המתחם, שטחי התפעול והאספקה. בנוסף מכיל המרתף העליון תחנת כבאות שהגישה אליה מתבצעת גם היא מהדרך התת קרקעית. הדרך הציבורית התת קרקעית מכילה מנהרת תשתיות המשרתת את כלל מתחם שרונה.

תקן החניה:

החניה לשטחים המאושרים תהיה כמפורט על פי תא/3000. ובהתאם לתכנית תא/תעא/3000/7, תכנית הבינוי לביצוע המאושרת.

תקן החניה לתוספת הבניה במגרש יהיה כדלהלן:

מגורים – 1 חניה לכל דירה, סה"כ 100 מקומות חניה.

תעסוקה - ללא תוספת מקומות חניה.

ציבורי – לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

תקן החניה לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה על פי המוצג בנספח התנועה.

התאמת תכנית מגרש 7 להוראות המוצעות בתכנית המתאר תא/5000:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	מע"ר	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
		4.2	רח"ק בסיסי:	הוראות התוכנית, פרק 3
+	145,163 / 165,900	11.2 12.8	רח"ק מקסימאלי:	
	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	44/50 כולל הקלה בגובה	40	מספר קומות מקסימאלי:	
	-	-	הגדרתהאזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
	-	-	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	
+	שביל אופניים ברחוב הארבעה	שביל אופניים ברחוב הארבעה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

טבלת השוואה:

הערות	מצב סטטוטורי מוצע	קיים בפועל - חישוב שטחים ישן (היום)	מצב סטטוטורי קיים		
	12,961	12,961	12,961		גודל מגרש לבניה במ"ר
	מע"ר		מע"ר		שימושים
	חלופה א' - 1280% חלופה ב' - 1120%		880%	%	זכויות בניה
	חלופה א' - 165,900 מ"ר חלופה ב' - 145,163 מ"ר		113,750	מ"ר	עיקרי + שרות
	חלופה א' - 50 חלופה ב' - 44		-	מס' קומות	גובה
	חלופה א' - 240 מ' חלופה ב' - 180 מ'		180 מ'	מ'	
	56%		-	%	תכסית
	1,915 ובנוסף מקומות החניה לשימושים הציבוריים ע"פ התקן.		1,815		מקומות חניה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים.

- א. יש להוסיף מקומות חנייה לרכב דו"ג ואופניים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ב. תנאים להעברה למחוז/או להפקדה בסמכות ועדה מקומית:
 1. חתימה על הסכם עם עיריית ת"א-יפו לעניין שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום התכנית.
 - ג. תנאים להיתר בנייה:
 1. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
 2. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000
 3. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתאימות ועמידה בכלל העקרונות והדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
 - ד. תנאים להיתר אכלוס:
 1. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
 2. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000.
 3. חתימה על הסכם אחזקה לשטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו כפי שנקבע בכתב ההתחייבות, שנחתם ע"י היזמים ביום 03/07/2016.
 4. השלמת ביצוע שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישום ע"ש עיריית ת"א-יפו כאמור בסעיפים 10.1.1 ו-10.3.1 בתכנית הראשית תא/3000.
 - ה. סמכות:
 במידה ותכנית המתאר תא/5000 תפורסם למתן תוקף, תכנית זו תעבור לסמכות הוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

עירא רוזן: לפני כארבעה חודשים הבאנו לאישורכם את תכנית הבינוי והביצוע למגרש 7 וציינו כי במקביל מקודמת תב"ע לתוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר. היום אנו מביאים לאישורכם את התב"ע האמורה שמבקשת להוסיף זכויות לתעסוקה ולמגורים כדי להגיע לדרגת הרח"ק המירבית המוגדרת לאזור בתכנית המתאר, קרי 12.8. במסגרת התוכנית שבה היזמים מבקשים להוסיף כ-52 אלף מ"ר במונחי רח"ק העיריה מקבלת שטחים משמעותיים לטובת הציבור כתועלת ציבורית שאמורים להיות מוסד ציבורי משמעותי, ככל הנראה, ביכורי העתים.

אבנר ישר: מציג את התוכנית במצגת. עיקרי הדברים כבר הוצגו במסגרת הדיון בתכנית הבינוי לביצוע, אך להלן התכנון המוצע בצורה מפורטת יותר.
 אורלי אראל: יש תוכנית בתוקף להוציא היתר בניה, כעת אנחנו מבקשים לאשר את תוספת 52 אלף מ"ר לתב"ע התקפה ולתוכנית הבינוי לביצוע המאושרת. בדיון הקודם אמרנו שנגיע לוועדה עם תב"ע עתידית. אבנר ישר: מבקשים להוסיף 14 קומות לתעסוקה ו-13 קומות למגורים. אנחנו מבקשים 8,000 מ"ר עיקריים למגורים.
 שמואל גפן: מדוע כאן לא יכולים להסדיר גני ילדים?
 דרור לוטן: מינהל החינוך ביקש כי שטחי הציבור שיוקצו בפרויקט יאכלסו את ביכורי העתים מאחר וביכורי העתים ייהרס ובמקומו העירייה מקדמת בנייה של בייס יסודי חדש וגני ילדים.

אורלי אראל: כדי לאפשר את קבלת שטח ציבורי בנוי בתחום התכנית לא בהליך של הפקעה אלא בהתאם לסעיפים של תכנית המתאר, יש להרחיב את הקו הכחול בהתאם להנחיות ליועצת המשפטית לוועדה המחוזית. על התכנית להיות תכנית של איחוד וחלוקה ולהכניס אליה חלק מתחום הדרך של רחוב ליאונרדו דה וינצ'י.

דורון ספיר תיקונים בקו הכחול בהתאם להמלצת הצוות.

עירא רוזן: נדרש עדכון חו"ד של הצוות כמפורט להלן:

1. להחליף בסעיף ב 1 - בתנאים להעברה למחוז/ או להפקדה בסמכות מקומית את המלה "הסכם" יש להחליף לב"כתב התחייבות".

דורון ספיר: חתימה על כתב התחייבות כתנאי להעברה לוועדה המחוזית או אישור להפקדה בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

2. בסעיף ג'

יש להוסיף סעיף קטן 4: הבטחת הקמתם של שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום התוכנית (הבטחת הקמתם משמעותו הסכם).
 הראלה אברהם אוזן: כל סעיף ג' צריך להיות תנאי להגשת בקשה להיתר.

עירא רוזן: סעיף ד' ס"ק 4 בתנאים לאכלוס – יש לכתוב "הקמתם בפועל של שטחי הבניה המיועדים לשימוש הציבורי"...
 שמואל גפן: תרשמו שהיזם מסכים.

עירא רוזן: בנושא החניה לכלי רכב דו גלגליים ואופניים, תקן החניה החדש נכנס לפועל. אני מבקש שמתן פתרונות חניה לאופנים ואופנועים יהיה בהתאם לתקן החדש בעבור הזכויות הנוספות המבוקשות בתכנית. ראובן: מה אישרנו עד היום?
 עירא רוזן: אישרתם תוכנית עיצוב לא אישרתם זכויות.

ראובן לדיאנסקי: כמה הפרש?

עירא רוזן: בדיון הקודם הוסכם כי עבור הזכויות התקפות יוקצו 200 מקומות חניה לאופניים ו-350 לאופנועים. הרבה מרחבים ציבוריים פתוחים וכיכרות באזורי תעסוקה בעיר משמשים בפועל כחניה לאופנועים ואופניים. מדובר בתוספת של 268 מקומות חנייה לאופניים ואחרי שמפחיתים את המקומות שמתרים מחוץ למבנה נותר פער של 145 מקומות חניה לאופניים במרתפים ו-210 חניה לאופנועים.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שיצרפו את הנתונים הקודמים על חניות וכד' בכל תוכנית.

דורון ספיר: ננחה אותם הסדרים בקרן הקריה יחולו גם כאן.

רינה בר און: האם השימושים הנוספים לא פוגעים בתחנת כיבוי?

אבנר ישר: תחנת הכיבוי נמצאות בתת קרקע ולא השתנה שום דבר ביחס אליה. יש לה כניסות ויציאות מתואמות.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקדה בהתאם להערות הצוות, כמפורט להלן:

1. יש להוסיף מקומות חנייה לרכב דו"ג ואופניים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

- ז. תנאים להעברה למחוז/או להפקדה בסמכות ועדה מקומית:
2. חתימה על כתב התחייבות עם עיריית ת"א-יפו לעניין שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום התכנית.
 3. הרחבת הקו הכחול של התכנית באופן שיכלול חלק מהדרך ברחוב לאונרדו דה וינצי. תיקון התכנית כך שתהיה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.

ח. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה:

4. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
5. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000
6. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתאימות ועמידה בכלל העקרונות והדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
7. הבטחת הקמתם של שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי.

ט. תנאים להיתר אכלוס:

5. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
6. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000.
7. חתימה על הסכם אחזקה לשטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו כפי שנקבע בכתב ההתחייבות, שנחתם ע"י היוזמים ביום 03/07/2016.
8. הקמתם בפועל של שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישומם ע"ש עיריית ת"א-יפו כאמור בסעיפים 10.1.1 ו-10.3.1 בתכנית הראשית תא/3000.

י. סמכות:

- במידה ותכנית המתאר תא/5000 תפורסם למתן תוקף, תכנית זו תעבור לסמכות הוועדה המקומית.
- משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, אסף זמיר, איתי ארד פנקס.

מובא לדיון נוסף בעקבות אישור תכנית המתאר תא/5000 וסעיף המעבר 2.4.2 להוראותיה

מטרת הדיון:

אישור הפקדת התכנית בסמכות ועדה מקומית, בכפוף לסעיף 2.4.2 בתכנית המתאר תא/5000 ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 27/07/2016 לאישור מס' קומות מרבי של 50 קומות בהתאם לאישור הגורמים הרלוונטיים (רת"א, משרד הביטחון).

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 16-0018 ב' מיום 27/7/2016 (החלטה מס' 9) החליטה להפקיד את התכנית וקבעה כי במידה ותכנית המתאר תא/5000 תפורסם למתן תוקף, תכנית תא/4583 תעבור לסמכות הוועדה המקומית.

תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת בינוי בגובה של עד 40 קומות בתחום התכנית. במסגרת הקלה בסמכות ועדה מקומית ניתן לאשר תוספת של עד 5 קומות נוספות, דהיינו בינוי בן של 45 קומות. בדיון האחרון בתכנית קבעה ועדת המשנה בישיבתה מס' 16-0018 ב' 27/7/2016 (החלטה מס' 9) החליטה להפקיד את התכנית בגובה של עד 50 קומות, זאת כאשר התכנית היתה עדיין בסמכות מחוזית.

בהתאם להוראת סעיף 2.4.2 בתכנית תא/5000 הקובע, כי תכנית מפורטת שהוועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילת תכנית תא/5000, רשאית הוועדה לאשרה אף אם אינה תואמת את הוראות תכנית זו (המתאר) ובלבד שנערך בה דיון נוסף ונומקה ההחלטה.

אי לכך, הצורך בדיון הוא באשרור ההחלטה הקודמת ובנימוק ההחלטה להפקיד את התכנית בהתאם לבינוי שאושר ביחס למספר הקומות המרבי (50 ק'), זאת כדי למצות את זכויות הבניה הקיימות במגרש מבלי לשנות את הבינוי, המרחב הציבורי וניצול זכויות הבניה לעניין שטחי הציבור בתחום התכנית.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 880 מיום 30/12/2019 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

11/12/2020 מעריב הבוקר

10/12/2020 מעריב

11/12/2020 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162
ראול ונלברג 18 רמת החייל ת"א 6971915

אלי לוי
טלי סלטון ישועה עו"ד

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה	תיקון נדרש
1	אגף הנכסים (אלי לוי)	שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי אשר לא מופיע בהוראות התכנית.		לקבל את התנגדות	יש להוסיף סעיף המתייחס לרשימת השימושים לשטחים הציבוריים הבנויים, ולרשמו כדלקמן: "יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 10% מהשטח הציבורי".
		תוספת הוראות בינוי גנריות אשר לא מופיעות בהוראות התכנית.			יש להוסיף לסעיף 4.1.2 א"ס"ק 5 "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
		תיקון סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות הבניה".			יש להוסיף הערה ברמת הטבלה, כדלהלן: "לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 100 יוצמד שטח מרפסת הגג במגדל A1 (מעל קומה 2) לטובת השימוש הציבורי".

<p>א. יש לתקן את סעיף 5 ולרשמו כדלהלן: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 ומרפסת הגג המוצמדת להם בבעלות העירייה.</p> <p>ב. יש להוסיף סעיף נוסף כדלקמן: הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p>			<p>תיקון סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה".</p>	
<p>יש לתקן את הסעיף הקיים ולרשמו כדלקמן: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".</p>			<p>תיקון סעיף 6.9 "רישום שטחים ציבוריים".</p>	
<p>בתוכן הסעיף יש לרשום כדלקמן: א. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי</p>			<p>להוסיף סעיף נוסף 6.10 "תנאים למתן היתר אכלוס"</p>	

<p>העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100.</p> <p>ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>					
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הוועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בסמכות הוועדה המחוזית שכן ראתה לנכון להחריג את גובה המגדלים מהגובה המותר בהוראות תא/5000. זו החריגה היחידה אותה הוועדה ראתה לנכון לאשר כאשר ביתר הפרמטרים התכנית חייבת להתאים להוראות תא/5000 לרבות הרח"ק המרבי של 12.8.</p>	<p>א. תוספת של 600 מ"ר שטחי שירות עיליים למגורים. כאשר התכנית עלתה לדיון להפקדה הוצעו בה 100 יחידות דיור. במסגרת החלטת ההפקדה הוועדה המחוזית החליטה על הקמת 116 יח"ד ללא שינוי בהיקף שטחי השירות, המשמעות היא ששטח שירות ממוצע לדירה עומד על 27.5 מ"ר.</p>	<p>טלי סלטון ישועה עוי"ד בשם מליסרון בע"מ ואפי נכסים בע"מ יזמיות התכנית</p>	2
<p>תיקון סעיף 1.2.4.1.2 (2): סה"כ גובה המבנים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים. כולל מתקנים ותרנים, והגבהת גובה עגורנים ומנופים זמניים, למעט חריגה של עד 3 מ' בעת שימשו במתקן ניקוי חזיתות המוצב על הגג, הכל באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הוועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בסמכות הוועדה המחוזית שכן ראתה לנכון להחריג את גובה המגדלים מהגובה המותר בהוראות תא/5000. אי לכך אין שום מניעה להמליץ על החריגה המבוקשת בגובה מה עוד שמדובר בחריגה נקודתית, זמנית אשר משרתת את נראות הפרוייקט ובכך את נראות הסביבה הקרובה בפרט והעיר בכלל.</p>	<p>ב. חריגה נקודתית ממגבלת הגובה של המבנים הקבועה בתקנון התכנית, באישור רת"א. החריגה המבוקשת היא עבור תחזוקה של המגדלים באמצעות שני מנופי ניקוי שיוצבו על גגות המגדלים. בעת הפעלת המנוף חלה חריגה זמנית של 3 מ' מהגובה המרבי המותר של 180 מ'.</p>		

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. ממליצים לדחות את ההתנגדות של עו"ד טלי ישועה לעניין תוספת שטחי שירות למגורים, כמפורט בטבלה.
2. ממליצים לקבל את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:
 - א. יש לתקן את סעיף 4.1 "עירוני מעורב", כדלקמן:

יש להוסיף סעיף המתייחס לרשימת השימושים לשטחים הציבוריים הבנויים, ולרשמו כדלקמן: "יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 10% מהשטח הציבורי".
 - ב. יש להוסיף לסעיף 4.1.2 א' ס"ק 5 "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
 - ג. יש לתקן את סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות הבניה", כדלקמן:

יש להוסיף הערה ברמת הטבלה, כדלהלן: "לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 100 יוצמד שטח מרפסת הגג במגדל A1 (מעל קומה 2) לטובת השימוש הציבורי".
 - ד. יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן:
 - i. יש לתקן את סעיף 5 ולרשמו כדלהלן: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 ומרפסת הגג המוצמדת להם בבעלות העירייה.
 - ii. יש להוסיף סעיף נוסף כדלקמן: הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 - ה. יש לתקן את סעיף 6.9 "רישום שטחים ציבוריים", כדלקמן:

יש לתקן את הסעיף הקיים ולרשמו כדלקמן: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".
 - ו. יש להוסיף סעיף נוסף 6.10 "תנאים למתן היתר אכלוס", ובתוכן הסעיף יש לרשום כדלקמן:
 - i. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100.
 - ii. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 - iii. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- ז. תיקון סעיף 4.1.2 ד(2):

סה"כ גובה המבנים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים. כולל מתקנים ותרנים, והגבהת גובה עגורנים ומנופים זמניים, למעט חריגה של עד 3 מ' בעת שימשו במתקן ניקוי חזיתות המוצב על הגג, הכל באישור רשות התעופה האזרחית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0006 ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון:

דניאל זולטרבסקי: סוקר את התוכנית במגרש 7 בשרונה בקצרה. יש שתי התנגדויות אגף הנכסים ושל היזם. טלי סלטון ישועה מטעם היזם: התוכנית הגיעה למחוזית עם 100 יח"ד ו 3200 מ"ר שטחי שירות עיליים. בהחלטת המחוז להפקיד את התוכנית הוגדלה כמות יח"ד 116ל יחד עם זאת היא לא הגדילה את כמות שטחי השירות למגורים ולכן נוצרו לנו בממוצע 27.5 מ"ר שטח עילי ליח"ד זה שטח מאוד קטן. לכן אנחנו מבקשים את החסר במילוי של 600 מ"ר שטחי שירות עיליים נוספים. ההסתייגות שלכם אומרת שיש כאן חריגה מ- 50000 ומלכתחילה לא היתה כוונה להגדיל נפחים. אז ההצעה שלנו היא להקטין בהתאמה

את היקף שטחי השירות בתעסוקה, כך שבמגורים הם יוגדלו במקום 3200 מ"ר ל-3800 מ"ר כלומר 600 מ"ר נוספים ולתעסוקה יוקטנו. דהיינו, בתעסוקה במקום 25,900 מ"ר לרדת ל-25,300 מ"ר ובסה"כ כמות השטחי שירות העיליים לא משתנה. בקשה שניה אנחנו מוגבלים לגובה של 180 מ' ואנחנו לא חורגים ממנו מה שהתוכנית אומרת היום סך כל גובה המגדלים בתוכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים כולל מתקנים עגורנים ומנופים זמניים אבל יש את מנופי ניקוי ויש זרוע נקודתית שחורגת מהגובה ב-3 מ' מה-180 מטר כלומר חריגה של 3 מטר. הבקשה שלנו שלאותו סעיף שמגביל גובה תיווסף אמירה למעט חריגה של עד 3 מ' בעת שימוש מתקן ניקוי חלונות המוצג על הגג. כל זמן שהוא לא עובד אין את החריגה הכל באישור רשות התעופה האזרחית.

אלי לוי אגף הנכסים: במסגרת התוכנית הזו הוגדרו 7000 מ"ר שטחי ציבור השטח הזה אמור להחליף את מרכז ביקורי עיתים + שימושים ציבוריים. בקשנו לאפשר לנו הגדרה של שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 10% כמקובל בכל תוכנית של העיריה ובצ' כדי שיהיו שימושים נלווים כמו בית קפה מזנון דברים נלווים. זה מוסכם עם היזמים ועברנו את כל ההערות והגענו להסכמות במסגרת ההסכמים ואין לי צורך בשאר הדברים רק הסעיף הזה חייב להיכלל בתב"ע.

אודי כרמלי: אלי אבקש הבהרה למה הכוונה שאר הדברים האחרים?
אלי לוי: הגשנו 6 סעיפים להכניס לתוכנית כמו הוראות גנריות למבנה ציבור, הוראות רישום, אלו הערות גנריות שאנחנו מכניסים בכל תוכנית.

דורון ספיר: אתה צריך את זה ורשום בדרפט.

אלי לוי: אם אפשר להכניס אותם 6 הסעיפים ואני לא חושב שיש ליזם התנגדות.

עו"ד טלי סלטון ישועה: אתה עומד על התיקונים הללו כי אם כן נתייחס אליהם?

אלי לוי: אני רוצה לקבל את התיקונים הללו הם מקלים עלינו.

עו"ד טלי סלטון ישועה: היתר לביכורי העיתים זה כבר מוסכם וההיתר קיים. לגבי היקף שטחי המסחר חשבנו שאתם מבקשים 5%.

אלי לוי: אנחנו תמיד מבקשים 10%. אם עושים תוכנית חדשה מבקשים 10% מעבר לקיים בצ' פה בקשנו רק 10% זה לא הרבה מ-7000 מ"ר כללי מדובר בהרבה קומות זה שטח עצום ציבורי חייב לתת שירות בנוסף לשטחים המסחריים.

טלי סלטון ישועה: ההוראות הגנריות חלק גדול מהם לא רלוונטי. האם מותר חדר טכני בקומה ויש לנו חדר טכני בקומה ולהכניס את ההוראות הגנריות זה לא מתאים. האם אגף נכסים יהיה מוכן לוותר על ההוראות הגנריות לאור זאת שיש לנו היתר מתואם אתכם כי זה לא מתאים.

אלי לוי: כיוון שהשימוש הוא כבר מוכן אני אהיה מוכן לוותר על ההוראות הגנריות, אבל שאר הסעיפים אנחנו צריכים אותם.

טלי סלטון ישועה: לגבי סעיף 2 אז נותר. בסעיף 3 לגבי המרפסת ברמה התכנונית אין התנגדות לעשות מרפסת על הגג לכן זה מתייתר. אנחנו מציעים לנושא המרפסת לוותר עליו מפני שיש לנו התחייבות אבל מה שאלי יחליט, אבל תכנונית אין מניעה להקים מרפסת התוכנית מאפשרת זאת.

אלי לוי: בצמוד לשטח הציבורי מעליו יש מרפסת שרק אנחנו יכולים להגיע אליה והיא משרתת אותנו היא תהיה חלק מהשטחים שלנו.

טלי סלטון ישועה: בהתנגדות שלך אתה מבקש להצמיד אותה לשטחים הציבוריים.

אלי לוי: רצינו להגיד שהשטח הזה הוא חלק מהשטח העירוני.

אודי כרמלי: אני מציע לקבוע זמן תוך שבוע לבוא עם מסמך מתואם של שניכם. החלטת הוועדה כפי שרשום למעט הסוגיה של טלי לענין שטחי השירות שניתן לשנות את המלצה שלנו מעבר לזה הסעיפים שאלי הציע אנחנו עומדים מאחורי המלצה שלנו לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להחלטה הערה שהצדדים ישבו וינסחו מסמך הנחיות משותף והמסמך יצטרף להחלטה ולהמלצה בפני הוועדה המחוזית.

דורון ספיר: בהחלטה ניתן תוך שבוע.

טלי סלטון ישועה: נעביר נוסח מתוקן.

אודי כרמלי: סעיף 1 ו-2 כפי שכתובים בדרפט.

להוסיף את סעיף 3 המתוקן:

3 ככל שיוגש מסמך הבנות מתוקן בין היזם לבין לאגף הנכסים עד 17.3.2021 בהתאם להערות שנשמעו כאן בוועדה, מסמך זה יחליף את סעיף 2 שהוא התמצות של כל ההתייחסויות של הצוות המקצועי במענה להתנגדויות של אגף נכסים.

דורון ספיר: מקובל

טלי סלטון ישועה: מקובל

בישיבתה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 5) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט:

1. לקבל בחלקה את ההתנגדות של עו"ד טלי ישועה לעניין תוספת שטחי שירות למגורים. בסעיף 5 "טבלת זכויות והוראות הבנייה" להוסיף הערה ברמת הטבלה כמפורט: לאפשר ניווד שטחי שירות מתעסוקה למגורים עד 600 מ"ר, היקף שטחים סופי יקבע במסגרת הכנת תכנית העיצוב.
2. לקבל את יתר ההתנגדויות בכפוף לתיקונים הבאים:
 - א. יש לתקן את סעיף 4.1 "עירוני מעורב", כדלקמן:

יש להוסיף סעיף המתייחס לרשימת השימושים לשטחים הציבוריים הבנויים, ולרשמו כדלקמן: "יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 10% מהשטח הציבורי".
 - ב. יש להוסיף לסעיף 4.1.2 א' ס"ק 5 "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
 - ג. יש לתקן את סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות הבניה", כדלקמן:

יש להוסיף הערה ברמת הטבלה, כדלהלן: "לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 100 יוצמד שטח מרפסת הגג במגדל A1 (מעל קומה 2) לטובת השימוש הציבורי".
 - ד. יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן:
 - i. יש לתקן את סעיף 5 ולרשמו כדלהלן: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 ומרפסת הגג המוצמדת להם בבעלות העירייה.
 - ii. יש להוסיף סעיף נוסף כדלקמן: הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 - ה. יש לתקן את סעיף 6.9 "רישום שטחים ציבוריים", כדלקמן:

יש לתקן את הסעיף הקיים ולרשמו כדלקמן: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".
 - ו. יש להוסיף סעיף נוסף 6.10 "תנאים למתן היתר אכלוס", ובתוכן הסעיף יש לרשום כדלקמן:
 - iv. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100.
 - v. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 - vi. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
 - ז. תיקון סעיף 4.1.2 ד(2):

סה"כ גובה המבנים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים. כולל מתקנים ותרנים, והגבהת גובה עגורנים ומנופים זמניים, למעט חריגה של עד 3 מ' בעת שימשו במתקן ניקוי חזיתות המוצב על הגג, הכל באישור רשות התעופה האזרחית.
3. ככל שיוגש מסמך הבנות מוסכם בין היזם לאגף נכסי העירייה עד ליום 17.3.2021, בהתאם להערות שנשמעו בפני הועדה, מסמך זה יחליף את ההמלצה המובאת בסעיף 2 לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולף, ליאור שפירא, חן אריאלי