

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0556530 תא/מק/4717 - מתחם ברקאי - התחדשות עירונית דיון בהפקדה	16/09/2020 8 - - 20-0017

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה.

**מיקום:**

רובע 1, רובע צפון מערב, שכונת רמת אביב ג', בין הרחובות ברקאי שמואל, נקר מאיר ונתיבי איילון.



**כתובות:** רחוב הנוטר 29, 29א', 30, 31, 32, 34, רחוב שמואל ברקאי 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, רחוב נקר מאיר 2, 4.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6626	מוסדר	חלק	146	
6628	מוסדר	חלק	587-588, 575-584 778	

שטח התכנית: 14.471 דונם.

**מגישי התכנית:** ועדה מקומית תל-אביב יפו, קיז (ח.ו.) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.

**יזם:** קיז (ח.ו.) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.

**עורך התכנית:** MY-Architects, מרק טופילסקי ויואש ינקוביץ.

**בעלות:** פרטית, רמ"י ועיריית ת"א-יפו.

**רקע:**

תכנית זו נועדה לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסלול של הריסה ובניה מחדש, מכוח סעיף 23 א' לתמ"א 38 ובהתאם לתא/5000.  
בתאריך 8.11.2017 (בישיבתה מספר 0023-17ב') אישרה הועדה המקומית לפרסם את התכנית לפי סעיף 77 על הכנת התכנית וסעיף 78 לתנאים מגבילים כמפורט מטה:

- א. לא יוצא היתר בניה, כולל היתרים מכח תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממד"ים לדירות הקיימות ו/או חיזוקן ללא תוספת יחידות דיור או קומות.

תוקף פרסום התנאים נקבע לשנתיים. בתאריך 5.01.2020 (בישיבתה מספר 0001-20ב') אישרה הועדה המקומית להאריך את תוקף הפרסום לפי סעיפים 78,77 לחוק התכנון והבניה בשנה אחת נוספת.

**מצב השטח בפועל:**

מרחב התכנון (המכונה "מתחם הבולגרים") גובל בבניה רוויה ברמת אביב ג' ובבניה צמודת קרקע באפקה. הוא כולל 9 חלקות מגורים, 9 מבני רכבת (טוריים) בעלי כניסה אחת עד שלוש, ובני שלוש קומות (כולל קרקע). במבנה אחד קומת הקרקע מסחרית. סה"כ קיימות במתחם 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחר. כמחצית מהדירות הורחבו לפי תכנית 2424 (משנת 1990) ותכניות ג'1 וע'1. בנוסף, המרחב כולל שפ"פ מרכזי בבעלות העיריה, קטע דרך (רחוב הנוטר) המהווה דרך ללא מוצא, מפרץ חניה לרחוב ברקאי וחלקה לא בנויה ביעוד מגורים המשמשת בפועל כמגרש חניה (בבעלות רמ"י). מרחב התכנון גובל מדרום בשכונת אפקה המאופיינת בבניה צמודות קרקע, מצפון במרחב בית הלוחם, ממזרח בנתיבי איילון וממערב בשכונת רמת אביב ג' המאופיינת בבניה רוויה.

**מדיניות קיימת:**

לפי תכנית המתאר תא/5000:  
תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.  
נספח עיצוב עירוני: 8 קומות.  
טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון: "במתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בהתאם להוראות אזור היעוד".  
פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 12-0028 מתאריך 07/11/2012:  
במתחם הבולגרים: תותר תמ"א 38 ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות).  
מדיניות הועדה לתמ"א 38 תא/מק/9086, כפי שאושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 22/11/2017 (פרוטוקול מספר מספר 0024-17): "במתחם ברקאי תותר תמ"א ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות)."

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תא/5000, תא/2424, תא/ל/1, תא/ג/1, תא/ע/1, תמ"א/38/3.  
ייעודי קרקע קיים: מגורים א'1, שפ"פ, דרך.

שטח התכנון: 14.471 דונם.

זכויות בניה: הבסיס לחישוב זכויות הבנייה (שטחים עיקריים מעל הקרקע) ע"פ תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 א':

**בחלקות 581-575, 587, 778:**

מכח תכניות תקפות (תא/2424 ותכנית ל/1, לא כולל תכנית תא/ג/1):  
115 יחידות דיור בשטח עיקרי של 110 מ"ר = סה"כ שטח עיקרי של 12,650 מ"ר  
מכח תכנית מתאר ארצית 38/3:

115 יחידות דיור X13 מ"ר = 1,495 מ"ר

קומה טיפוסית מורחבת = 3345.4 מ"ר

3354 מ"ר X3 קומות = 10,036 מ"ר

הקלות כמותיות לשטחי מגורים:

6% שיפור דיור, 2.5% X2 בגין תוספת קומות, סך הכל 11%

11% X9,329 מ"ר שטח המגרשים = 1,026 מ"ר

מכח תכנית תא/ג/1 (הערכה על בסיס נספח הבינוי המוצע): 2,770 מ"ר עיקרי

**בחלקה 146:**

מכח תכנית תקפה (תא/285):

3 קומות X2,678 X18% מ"ר שטח המגרש = 1,446 מ"ר עיקרי

הקלות כמותיות לשטחי מגורים:

6% שיפור דיור, 2.5% X2 בגין תוספת קומות, סך הכל 11%

11% X2,678 מ"ר שטח המגרש = 295 מ"ר

מכח תכנית תא/ג/1 (על בסיס הערכת שטח קומה טיפוסית): 130 מ"ר עיקרי

בהתאם לכך, סך השטחים העיקריים המותרים למגורים מעל הקרקע הינו 29,848 מ"ר

**מצב תכנוני מוצע:**

**מטרת התכנית:**

התחדשות עירונית וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, מכח סעיף 23 א' לתמ"א 38 ובהתאם לתא/5000.

**תיאור מטרת התכנון:**

במסגרת ההתחדשות העירונית ייהרסו 9 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יח"ד ו-2 יח' מסחר. במקומם יוקמו 17 מבני מגורים בני עד 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג, הכוללים עד 370 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים. התכנית מקצה תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 921 מ"ר שירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות תא/5000 ומסדירה תא שטח לחניה ציבורית. התכנון כולל הגדרת שטח פרטי פתוח לרווחת הדיירים והסדרת זיקות הנאה למעבר רגלי אל השטח הפרטי הפתוח ולשהייה בכל ימות השנה. התכנית משפרת את מערך הדרכים בתחומה ומרחיבה את רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.

בנוסף, התכנית קובעת גודל ותמהיל יחידות הדיור: ממוצע שטח הדירות בתחום התכנית יהיה עד 80 מ"ר עיקרי, 30% מהדירות בתחום התכנית תהיינה בשטח עיקרי עד 60 מ"ר.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה וקביעת פרישת ייעודי קרקע.
  2. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח שלא יפחת מ-920 מ"ר ומגרש לחניה ציבורית.
  3. הריסת 113 יחידות דיור ו-2 חנויות ב-9 מבנים טוריים על גבי 9 חלקות ובנייה חדשה של עד 370 יחידות דיור ב-17 בניינים בני 8 קומות.
  4. קביעת גודל ממוצע ותמהיל יחידות הדיור בתחום התכנית.
  5. קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית.
  6. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור בין הרחובות נקר וברקאי, לבין השטח הפרטי הפתוח ובתחום השפ"פ.
  7. העתקת קטע דרך קיימת על מנת לאפשר גישה למגרש מצפון לתכנית והרחבת דרך/רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.
  8. קביעת זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב מרחוב ברקאי, עבור גישת רכבים לחניונים התת-קרקעיים של מגרשי התכנית.
  9. קביעת הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח, קביעת קווי בנין, מספר קומות מרבי, תכסית מרתפים.
  10. קביעת השימושים ביעוד מגורים: מגורים מסחר ומשרדים.
  11. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות ועדה מקומית.
  12. קביעת הוראות בענייני איכות הסביבה, בניה ירוקה, תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.
- פירוט ייעודים/שימושים: מגורים, מסחר, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, דרך, זיקות הנאה וחניון.

זכויות בניה:

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע	שטח עיקרי				שימוש	יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%	מ"ר		
340%	40,117	42%	12,200	41,308	0	0	247%	29,108	מגורים	מגורים ד'
		25%	235	1,175	0	0	8%	940	מסחר ומשרדים	מגורים ד'
										שפ"פ

-1 % מהשטח העיקרי

-2 % משטח הקרקע

נתונים נפחים:

מספר קומות: 8 קומות (כולל ק"ק, גג חלקית ומתקנים טכניים)

גובה: גובה בניה יחסי 31.5 מ'

תכסית: בתאי השטח בייעוד מגורים כ- 56% מעל הקרקע.

בתאי השטח בייעוד מגורים כולל תא השטח בייעוד שפ"פ כ- 47% מעל הקרקע.

תכסית מרתפים- לא תעלה על 85%. תהיה חפיפה בין השטחים הלא מבונים בעל ובתת"ק.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. כניסה ויציאה משותפת אחת למרתפי החניה לכלל מגרשי הבנייה הכלולים בתכנית (תאי שטח, 101A,

101B, 102A, 401) תהיה מרחוב ברקאי בהתאם למסומן בנספח התנועה.

2. כל החניות למגרשי המגורים ולמבני הציבור תהיינה תת-קרקעיות, כולל בשטח שמתחת לשטח פרטי

פתוח (למעט תחום רדיוסי המגן עבור שורשי עצים לשימור).

3. תקן החניה לרכב פרטי, למגורים, למסחר, למשרדים ולמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבעו

בהתאם לתקן בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולא יותר מ- 1: 0.8 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן

החניה לרכב פרטי יהיה תקן מקסימום.

4. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי התקן התקף ויהיה מינימלי.

5. מיקום כניסת רכב לחניונים ותכנון דרכי גישה אפשריים לחנייה במגרש 401 ייקבעו בתכנית העיצוב

ובאישור אגף התנועה.

6. מיקום רחבות כיבוי האש, רכב אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח

ובאישור אגף התנועה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודי שטח בתכנית	מגורים א'1, שפ"פ, דרך, חניון	מגורים ד', שפ"פ, דרך, מבנים ומוסדות ציבור
מס' יח"ד	113 יח"ד + 2 מסחר	370
סה"כ זכויות בניה	כ-143% עיקרי על קרקעי במגרשי המגורים הקיימים	כ-255% שטח עיקרי
		כ-359% שטח בנוי כולל במגרשי המגורים והשפ"פ
		* לא כולל שטחי בנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור הנגזרים מתכנית תא/מק/צ
מ"ר	כ-9,830 מ"ר בנוי על קרקעי קיים	כ-30,048 מ"ר עיקרי כולל דירות גג ומסחר ומשרדים
	כ-17,126 מ"ר זכויות עיקרי כולל דירות גג	כ-42,483 מ"ר שטח בנוי כולל על קרקעי
	* לא כולל זכויות מכח תמ"א 38	* לא כולל שטחי בנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור הנגזרים מתכנית תא/מק/צ
גודל יח"ד ממוצע	כ-90 מ"ר פלדלת לפי מצב קיים על קרקעי	כ-92 מ"ר כולל ממ"ד על קרקעי לסך כל הדירות
מקומות חניה	110 מ"ר עיקרי לפי תכנית הרחבות 2424 ותכנית ל'1 חניון עילי וחניות ברחוב	תקן החניה לרכב פרטי יהיה בהתאם לתקן בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולא יותר מ-1:0.8 למגורים
תכסית	כ-37% משטחי ייעוד מגורים	כ-56% משטחי ייעוד מגורים
קווי בניין	קווי בניין לרח' נקר מאיר ולרח' ברקאי שמואל – 5 מ'. קווי בניין לרח' הנוטר – 5 מ' בצדו המזרחי. קו בנין לשפ"פ – 0 מ'. קו בניין בחלקה שבין רח' הנוטר לרח' נקר מאיר (חלקה 101) לכיוון צפון (בית הלוחם) – 3 מ'. קו בניין בחלקה מזרחית לרח' הנוטר (חלקה 103) לכיוון צפון (בית הלוחם) – 11 מ'. קו בניין בחלקה מזרחית לרח' הנוטר (חלקה 103) לכיוון מזרח (נתבי איילון) – 3 מ'.	קווי בניין לרח' ברקאי שמואל לאחר הרחבת הרחוב – 3.5 מ', 2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לרח' נקר מאיר – 5 מ', 2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לצפון לכיוון חניון בית הלוחם – 3 מ', 1.2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לרח' מוצע, המשך רח, ברקאי – 0 מ'. קו בנין לשפ"פ – 0 מ'.
קומות	קרקע + 2 ק"ג	קרקע + 6 ק"ג
שטח קרקע למגורים (ייעוד) מ"ר	12,004	9,831
ייעוד שפ"פ מ"ר	1,499	1,968
ייעוד דרך מ"ר	968	1,751
ייעוד שטחי ציבור מ"ר	0	921

**דיווח אודות שיתוף הציבור :**

בתאריך 14.6.2018 הוצג ואושר מתווה להליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה, בהתאם לנוהל העירוני. בחודש 07.18 התקיים כנס שיתוף ציבור בליווי עת"א-יפו ומכון גאוקרטוגרפיה אליו הוזמנו והשתתפו דיירי המתחם, דיירים וועד תושבי שכונת אפקה, דיירים משכונת רמת אביב ג' ונציגי בית הלוחם. במהלך הכנס הוצג סטטוס הפרויקט, גישת העיריה לתכנון, מחקר השטח, עקרונות התכנון והתכנון המוצע. לבסוף ניתן מענה לשאלות מהקהל. בהמשך לכנס הוחלט על "התייעצות ממוקדת עם הציבור", הכוללת קבוצות מיקוד – ישיבות ממוקדות עם קהל מוזמן לפי קבוצות בעלי עניין ו/או צרכים (כגון: בעלי זכויות במתחם, בעלי זכויות סובבים את המתחם, שוכרי דירות במתחם, ועדי בתים, נציגויות וועדי שכונות). מתוך הסוגיות שעלו, הומלץ לקיים קבוצות מיקוד בנושאים הבאים:

- תנועה ותחבורה
- צורכי ציבור – שטחים פתוחים ומבני ציבור
- תומכים בתכנית בקרב בעלי הזכויות במתחם
- מתנגדים לתכנית בקרב בעלי הזכויות במתחם

בהתאם לביקוש הרב, הוחלט לקיים 4 קבוצות הכוללות עד 8 משתתפים, עפ"י המכנה משותף:

1. דיירי המתחם – בעד ונגד, 2 קבוצות
  2. תושבים הגרים סביב למתחם – קבוצה אחת
  3. ארגון נכי צה"ל – המנהל ומתפעל את בית הלוחם, השוכן בסמיכות למתחם – קבוצה אחת.
- הפגישות התקיימו במנהל ההנדסה, בהשתתפות הצוות המקצועי, מתכנני התכנית, נציגי היזמים, והקהל המוזמן. לאחר כל מפגש נשלח סיכום במייל למשתתפים, וכן נשלח מסמך המרכז את כל הסיכומים למשתתפים. בנוסף, נערך סיור מקיף בבית הלוחם.

**סוגיות עיקריות שעלו בדיוני קבוצות המיקוד על פי נושאים:**

**א. היכרות מעמיקה עם רכיבי התכנון המוצע והשפעתם על הסביבה**  
היקף הזכויות, מספר המבנים, גבהי הבניינים, מרווחים בין הבניינים, כיווני אויר, גישה למתחם וממנו, ברגל ולרכב, שטחים ירוקים, חניונים ומקומות חנייה, מיקום ומאפיינים של מבני הציבור ויחידות המסחר.

**ב. היבטים כלכליים של התכנית**

**ג. סטטוס התכנית ותהליך אישורה, לוח זמנים**

הליך האישור, מעמד בקשות להיתר בזמן הכנת התכנית ואישורה, פרסום לפי סעיפים 77-78.

**ד. היבטים של תנועה ותחבורה**

עומסים צפויים בגישה לשכונה ובהמתנה לרמזורים עקב תוספת יחידות הדיור. מחסור במקומות חנייה עקב תוספת יחידות הדיור ותוספת שימוש ציבורי, השינויים ברחוב ברקאי ובהתייחס לתקני חנייה.

**ה. צביון השכונה**

חשש מצפיפות ועומסי תנועה, בנייה לגובה- השפעתה על חזות ועל זכויות שמש.

**ו. בית הלוחם**

התחשבות בצרכי מוסד זה המשרת קהל גדול ובעל צרכים מיוחדים, לאור השינויים הצפויים עם מימוש התכנית.

**תרומות קבוצות המיקוד להליך ההתייעצות עם הציבור:**

1. קבוצות המיקוד אפשרו העמקה בהבנה של מרכיבי התכנית ותפקוד השכונה לאחר מימושה.
2. שינוי מיקום רמפת הכניסה לחניון מהרחוב המזרחי להמשך המשמר האזרחי.
3. מהדיונים עלו שאלות נוספות הנוגעות לכניסות ויציאות מהשכונה, תפקוד התחבורה הציבורית, שימוש בשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים, העשויות להשפיע בעתיד על החלטות בנדון.
4. מענה לצורכי ציבור לאוכלוסיית המתחם - במסגרת התייעצות עם הציבור הוצג כי מאזן שטחי הציבור בשכונה הינו חיובי ומאפשר את ההתחדשות ותוספת יחידות הדיור ללא צורך בהפקעת שטח לצרכי ציבור בתחום התכנית. לאחר חשיבה מחודשת ומתוך כוונה לתת מענה גם לצרכים ציבוריים כלל עירוניים הוחלט במסגרת תהליך התכנון להקצות בתכנית שטח למבני ציבור.
5. שינוי מיקום המגרש למבנה ציבור מהאזור המזרחי (קרוב לאיילון ולבית הלוחם), לאזור המערבי של התכנית – מיקום מרכזי יותר בשכונה ובסמיכות לשב"צ ושצ"פ קיימים.

**על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון (אושר ע"י ארית****לבהר-גבאי בתאריך 31.8.2020:****תחבורה ציבורית –**

רחוב שמואל ברקאי ממוקם כ-300 מ' מצפון לשדרות קק"ל ובמקביל להן. ברחוב קרן קיימת עוברים כמה קווי אוטובוס וביניהם הקווים: 6, 20, 24, 33, 49, 137 וכד'. לקו 6 יש גם שלוחה הנכנסת לשכונה, עם "תחנת בית הלוחם" ברחוב ברקאי.

תכניות עתידיות - תת"ל 101 (צפון) מציגה את תכנון קו מטר M1, לאורך קו זה, מתוכננת תחנה בפינת הרחובות אחימאיר ורקנאטי. תחנה זו מרוחקת כ-400 מ' מרחק הליכה מהדופן המערבית של מתחם ברקאי - רחוב נקר.

**הולכי רגל** - השפ"פ המרכזי מסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיה של הציבור, מהווה ציר מרכזי רחב להולכי רגל. בצד המזרחי, בגישה מכיוון רחוב ברקאי אל בית הלוחם, מסדירה התכנית דרך הכוללת שתי מדרכות, ברחוב של 4 מ' ו-3 מ', כמו גם הרחבת המדרכות ברחוב נקר, שבמערב.

ברחוב ברקאי תורחב המדרכה הצפונית ל-5.5 מ', כולל מטר אחד לתשתיות, לעומת רוחב של 3.0 מ', כיום. **אזור מיתון תנועה** - מתחם ברקאי נמצא בקצה הצפוני של שכונת אפקה. שכונת אפקה נשענת על ציר כניסה אחד, מצומת אפיקים - קק"ל. מידות השכונה כ- 600 x 350 מ' והיא מתאימה ביותר לתפקד כאזור מיתון תנועה. לוט נספח המציג את השכונה ואת הכניסה אליה.

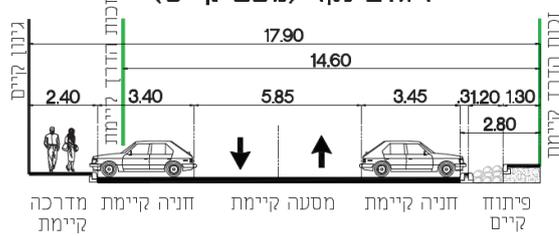
בעת עריכת התכנון התנועתי המפורט, יוכנסו לתכנית אמצעי מיתון מקובלים, כדוגמת זה, שהוצג בנספח, ששינה חניה ניצבת לחניה מקבילה, ברחוב נקר.

**צומת שדרות קק"ל - רחוב אופקים** - לפי בדיקה מיוני 2018, שעודכנה בדצמבר 2019, תוספת הנפחים, לאחר אכלוס הפרויקט בשנת 2030, תהיה בסדר גודל של 3-5 שניות בממוצע לשעות השיא של הבוקר ואחה"צ בהתאמה. בכל מקרה, הצומת יתפקד בשנת 2030 ברמת שרות "D", בשעות הבוקר וברמת שעות "C" בשעות אחר הצהריים, שהן רמות שרות סבירות לגמרי לשעות השיא במטרופולין.

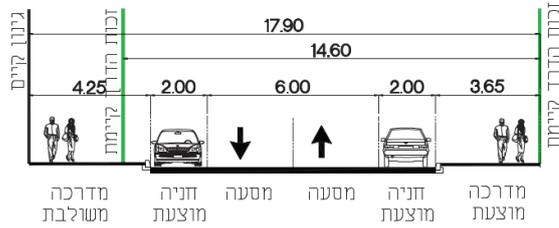
הבדיקה נערכה לפי תקן 1:1.33 כאשר כיום התקן בתכנית הינו 1:0.8 או לפי תקן תקף לעת מתן היתר בניה, לפי הנמוך מבניהם.

**חתכים תנועתיים טיפוסיים**

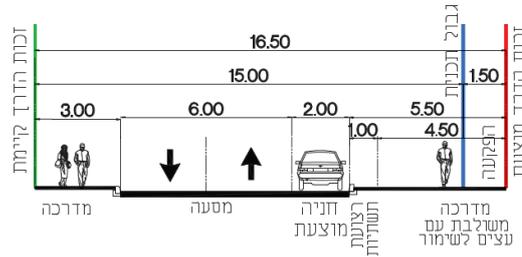
**חתך A-A - רוחב 17.90 מ' (מצב קיים)**



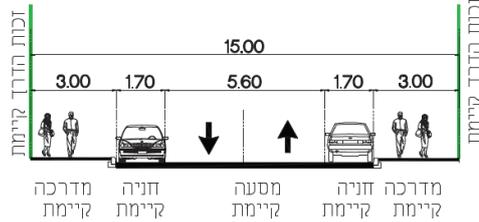
**חתך A-A - רוחב 17.90 מ' (מצב מוצע)**



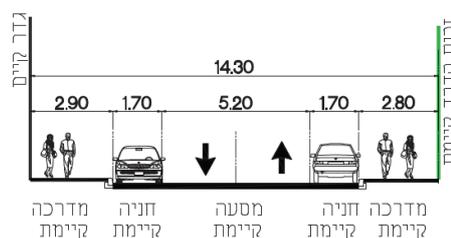
**חתך B-B - רוחב 16.50 מ' (מצב מוצע)**



**חתך B-B - רוחב 15.00 מ' (מצב קיים)**



**חתך D-D - רוחב 14.30 מ' (מצב קיים)**



**עיצוב והתייחסות לסביבה:**

המשכיות הרצועה הירוקה: המתחילה מרחוב אחימאיר, דרך שצ"פ ושבי"צ והמשכה כשפ"פ בלב המתחם. התכנון המוצע מחזק וממשיך את הרצועה הירוקה ע"י יצירת 5 זיקות הנאה המאפשרות גישה מהרחובות הסובבים אל השפ"פ שבמרכז התכנית.

התייחסות הבינוי והפרצלציה המוצעת לסביבה: הבניה הפרטית הגובלת במתחם מכיוון דרום מאופיינת בחלקות של כ-500 מ"ר. במקום מבני הרכבת הקיימים התכנית מציעה פירוק המסה ל-17 מבנים בודדים, בעלי 2-6 דירות בקומה, המסודרים בשתי שורות משני צידי שפ"פ ברוחב 10 מ'. המבנים יוצרים מקצב לאורך הרחוב, בהתייחס לבינוי צמוד הקרקע הקיים מדרום. פירוק המסה מאפשר מרווח של 6 מ' בין המבנים למעבר אוויר ואור וכן יצירת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהייה בכל ימות השנה, כניסה אל השפ"פ, וכניסות אל שורת הביניים הצפונית.

כל בניין פורק לשתי "אונות" שיוצרות ביניהן דירוג, כל צמד בניינים מייצר ביניהם רחבת כניסה. לכיוון הרחוב, רחבה זאת יוצרת חצר "מקבלת" ושני לובאיים הפונים אליה ליצירת מרחב מוגדל בקומת הקרקע. לכיוון השפ"פ מאחור, הפירוק יוצר הרחבות של השפ"פ שמייצרות חצר משמעותית במידות של כ-20X17 מ' כל אחת.

גובה הבינוי עד 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומת גג בנסיגה, בהתאמה לנספח העיצוב העירוני. חזית מסחרית/פעילה/משרדים מתוכננים ברחוב ברקאי, בצידו המזרחי. שטח המסחר יספק את צרכי השכונה במתכונתה החדשה.

לכיוון הרחובות ישנה הימנעות מגדרות לקבלת מרחב מוגדל.

**איכות הסביבה:**

חוות דעת לאיכות אוויר אשר נערכה במרץ 2020 ע"י לשם שפר איכות סביבה בע"מ ובה נבדקו ריכוזי המזהמים הצפויים בשימושים הרגישים המתוכננים בשטח התכנית, בהתאם למסמך "הנחיות לביצוע סקר סביבתי - זיהום אוויר מתחבורה" מרץ 2017. שילוב התוצאות של המקורות התחבורתיים עם המקור הנקודתי בוצע בהתאם למסמך "הנחיות הממונה לטיפול בבקשה להיתר פליטה לפי סעיף 9(א) לתקנות אוויר נקי (היתרי פליטה), התש"ע – 2010" ספטמבר 2012, מהדורה 2. חיזוי איכות האוויר בשטח התכנית בוצע ע"פ תחזיות תנועה לשנת 2030 בנתיבי איילון, ברמפות העלייה והירידה ממנו במחלף קק"ל ובשדרות קק"ל. כמו כן, נלקחו בחשבון פליטות מתנועה הרכבות הצפויה וכן פליטות מתחנת הכוח "רידינג". מקדמי הפליטה לרכב הם אלו שפרסם המשרד להגנת הסביבה ב-2016 והם משקפים את צי הרכב נכון לשנת 2015. בשנת 2030 צפוי שמקדמי הפליטה יפחתו באופן משמעותי בשל כניסת כלי רכב חדשים יותר לצי הרכבים.

בשני המבנים הקרובים ביותר לנתיבי איילון (אחד צפוני ואחד דרומי), שתי הקומות התחתונות ייועדו לשימושים שאינם רגישים. בקומת הקרקע מבנה השני ממזרח, בשורת הביניים הצפונית, החלק המזרחי ייועד לשימוש שאינו רגיש והחלק המערבי ייועד לשימוש רגיש. בכל שאר מבני המגורים יהיו מגורים החל מקומת הקרקע.

בהתאם לתוצאות המודלים, ריכוזי ה-NO<sub>2</sub> בשטח התכנית חורגים מערך הסביבה השעתי של מזהם זה בכמה קולטים. הריכוז ה-9 מקסימלי עומד על 100% מערך הסביבה השעתי. ריכוזי ה-PM<sub>2.5</sub> בשטח

התכנית חורגים מערך הסביבה היממתי של מזהם זה בשלושת המבנים הקרובים ביותר לנתיבי איילון. הריכוז ה-19 מקסימלי עומד על 98.9% מערך הסביבה היממתי. **אין מניעה לקיים את הפרויקט בהיבט של איכות אוויר בכפוף למסקנות חוות הדעת.**

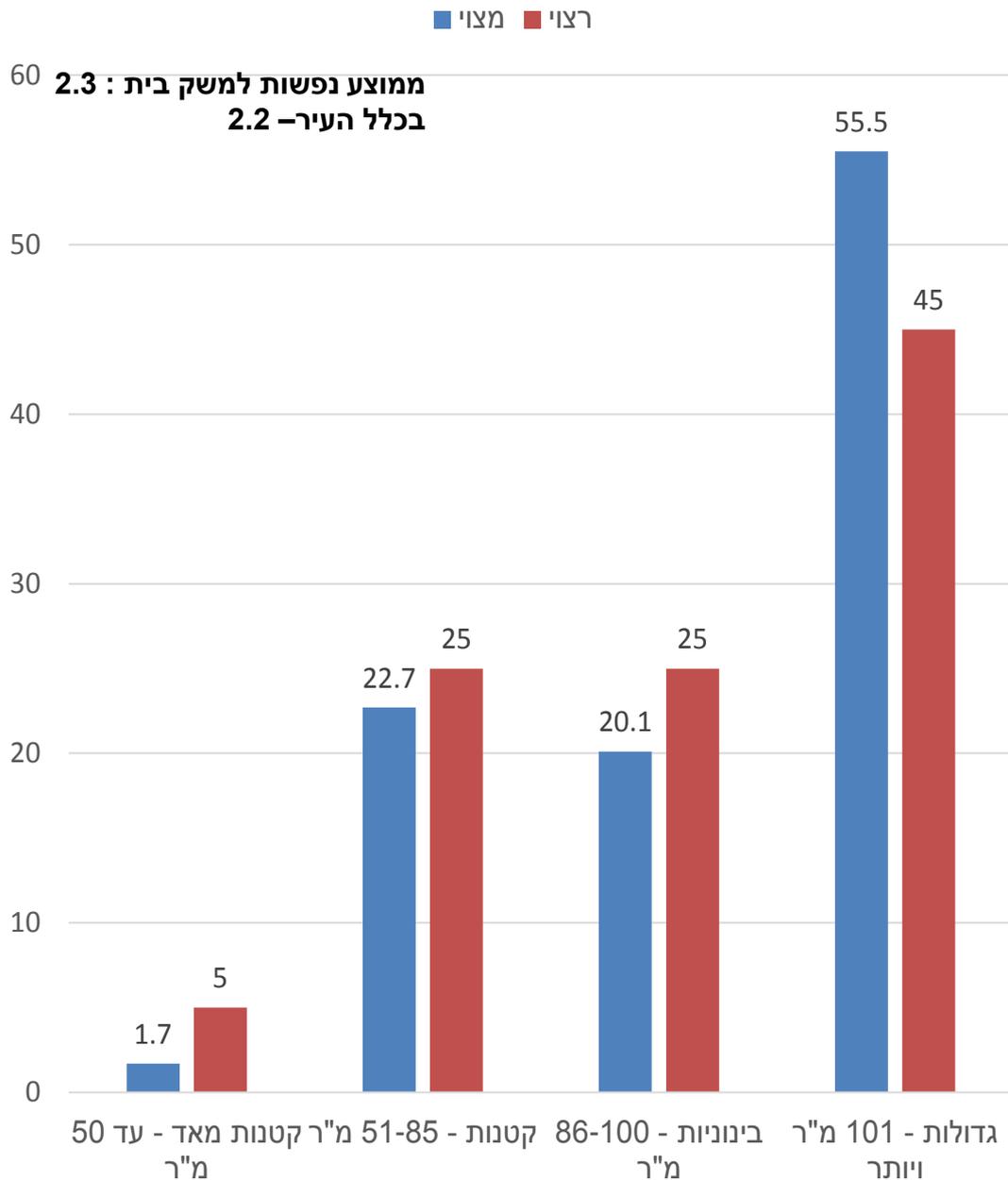
#### שימור עצים:

סקר העצים שהוכן על ידי אגרונום התכנית, כלל שימורם של **46 עצים** מתוך 146. ב-4.3.2020 התקיים סיור באתר ובו סומנו כ-**15 עצים** נוספים שלדעת האגרונום העירוני ונציג אדריכל העיר ראויים לשימור. בעקבות כך בוצעו שיפורים בסקר העצים. ב-17.03.2020 התקיימה פגישת זום בהשתתפות האגרונום העירוני, צוות צפון, משרד אדריכל העיר, אגרונום התכנית, עורכי התכנית ונציגי היזם, ובעקבותיה בוצעו שינויים בבינוי ובמיקום הכניסה לחניון התת-קרקעי, נקבעו מספר "איים" של קרקע מחלחלת פנויה מבניה ומוקפת קירות דיפון מסביב לעצים לשימור וכן שונה מיקום רחבות ההיערכות. שיפורים אלו הובילו לסימונם של **22 עצים** נוספים כעצים לשימור. ב-23.4.20 התקיים סיור במתחם עם אדריכל העיר, צוות צפון ונציגי היזמים. בעקבות סיור זה נערכו שינויים נוספים בתוואי רחבות ההיערכות, נוספו "איי דיפון" נוספים וכן בוצע שינוי בבינוי ובתוואי חלקו המזרחי של רחוב ברקאי, על מנת לאפשר שימורו של עץ 145. תוצאתו הסופית של התהליך היא סקר עצים הקובע **83 עצים** לשימור וביניהם **כל העצים** ששימורם התבקש על ידי אדריכל העיר, למעט עץ אחד שכריתתו מתחייבת לצורך גישת כבאית לבניינים האחוריים.

**בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))**

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה



**תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –**  
 קיימים 9 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר

שטח דירות קיימות	כמות	%
עד 60 מ"ר	48	42%
60-95 מ"ר	16	14%
מעל 95 מ"ר	49	43%
סה"כ	113	100%

סה"כ שטח בנוי קיים כ-9,830 מ"ר מעל הקרקע, וכ-380 מ"ר שטחי "ע"1" (יחד כ-10,210 מ"ר). ממוצע שטחי דירות קיימות כ-90 מ"ר (פלדלת).

**התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:**  
 30% מיח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**

התכנית איננה כוללת תועלת עירונית לדב"י בצפון מזרח העיר (רובע 2) אין תכנון לדב"י. בצפון מערב (רובע 1): בתכניות 3700 מתוכננות 2,160 יח"ד לדב"י, בתכניות שדה דב מתוכננות 6,900 יח"ד, בתכנית יהודה הנשיא 22-14 מתוכננות 20 יח"ד דב"י.

**יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:**  
 התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 60 מ"ר עיקרי ובתחומה שטח דירה ממוצע יהיה עד 80 מ"ר עיקרי.



מבט לעבר רחוב ברקאי

**זמן ביצוע:**  
 הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0556530	שם התכנית תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל-אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית ת"א- יפו, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, קזו (ח.ו.) נדליון בע"מ, תדחר התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית MY-Architects יואש יקוביץ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוקק הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המוצעת	
16א (ב) ו-ה (ה) ה"ב	סמכות ועדה ייצוגית עם תוכנית מתאר כללית ברתגוס לתוכנית תא 5000 (מתן תקף 2018: 12)	התכנית כוללת: 1. חקיקת למגורים עליהם בנויים מבני סוחרים בעוד מגורים על חקיקת כפולת חנויות עליו שטח פתטי פירות מרפסי והתנסים במסגרת התכנית יהיו 2 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר. במקומם יוקמו 17 מבנים בני 8 קומות כולל קומת חקיקת (קומת גג) המכילים עד 370 יחידות דיור ושטח מסחר וקצת שטח למבנים ומסחר ציבורי התכנון כולל הגדרת שטח פתטי מתוח לרווחת חניונים הסדרת יוקות חטאה למעבר רחלי אל השטח הפתול המתוח ולשרייה בכל גומת חניוני החקיקת משפרת את מערך הדרגים בחומה ומרחיבה את רחוב פתקאי לטובת עייל אופניים התכנית מקצה שטח למבנים ומקדוח ציבור שירשם על שם חדשות המקומות בכפוף בתכנית תא 5000.	
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא 5000 כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאה	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון	אזור 102 לפי נספח אזורי יעד, יעד אזור מגורים בבניה רווח (טבלה בסעיף 5.4)	לא תותר תוספת שטחי בניה למעט במתחמים הבאים: השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בחתום להוראות אזור היעד.	+
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחי ממסמי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי בניה עירונית: נספח לעיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 102	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	לייר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי - מגורים. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר.	יעוד עקרי מוצע: מגורים ד'. יעודים נוספים: מסחר בקומות הקרקע. שפיי. מבנים ומוסדות ציבור. דרך מאושרת ומוצעת.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור היעד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי - מגורים. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר.	שימוש עקרי מוצע: מגורים.

שימוש למשרד כחלק מזירת מגורים.			
צפיפות יחיד לדונם 37			
מסחר 1 בקומת הקרקע בלבד/סעיף 3.2.4(א)(4).	חניון מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית צ.	שימוש כללים לפי סעיף 3.1.1(ו)	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
עד רח"ק 4	רח"ק לכל גודל מגרש: 2.5-4.0 לפי הגדרת אזור מגורים בבניה עירונית בסעיף 3.2.4 בהוראות המתאר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
	3.1.4(ה) תוספת למדיניות המגורים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
התכנית כפופה לתכנית הא/ע/1	3.1.5(א) לפי תכניות תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
התכנית מכילה הוראות למרתמים ולחניונים תת קרקעיים	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	מספך קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
התכנית תכלול נספח בניו מנחה	4.2.2(א)(ג) גובה קומות לפי נספח עיצוב	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת ועצים.
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי	4.2.2(א)(ג) גובה קומות לפי נספח עיצוב	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הודעה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
	3.5 סעיף - מבני ציבורי כולל תנחיות בדבר שימושים (א)	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסדות

<p>התכנית כמפורט וממנה להוראות תכנית נא/מק/צ בשטחים למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>		<p>ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ בתחום התכנית רח' במקומה שכונת. בכפוף לסעיף 3.6.14 ב.</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל תחנות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אוורר היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+ קיימת חוות דעת תחברתית לתכנית מצורף נספח תנועה המפרט את כל מרכיבי התחבורה במתחם והתייחסות בהוראות התכנית למרכיבי התנועה. התמיכה כוללת ביטול דרך ללא מוצא, וביטול מפרץ ובמקומם התווית דרך חדשה והרחבת דרך קיימת ב-1.5 מ'. לא יותרו מבני חנייה עיליים )</p>	<p>3.8.1 דרך מקומית ס' 3.8.2 (ח) ס' 3.8.6 (א)5) ס' 3.8.7</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8.1 כולל הוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכז תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>לייר</p>		<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח חשתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 4.3.1 הוראות כלליות 4.3.2 הוראות למרקם בנוי לשימור 4.3.3 אתר לשימור 4.3.4 אתר עתיקות</p>
<p>+ חוות דעת סביבתית לתכנית מצורפת החיות לתכנון בר קיימא</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4.1 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4.6</p>
<p>לייר</p>		<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע</p>	<p>4.5 הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 4.5.1 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

		עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	
+	4.6.1	<b>בכל שטח התוכנית</b>	<b>תשתיות – סעיף 4.6</b> <b>מיקום התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים:</b> מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
התכנית המוקדמת תכלול נספח תשתיות	4.6.4		התייחסות בחוראות התכנית לניהול מי נגר 15% אחוז שטח פנוי מבינוי לחלחול

שימוש בסעיף 62א(א) לפי סעיף 62א(ה)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת דרך
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
שימוש בתוכנית המפורטת	מרחבת דרך + הרחבת דרך קביעת קווי בניין מעל הקרקע ובתת הקרקע + הוראות בניו קביעת ויקות הסאה לציבור; הריסת מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחוז/מחוזות			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	02533273		8.9.2020
הווי/המשכתי/לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברהם אוזן, עו"ד	2438926-9		8.9.2020

ת"ב | 2017

**הצטקים**  
נבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

### חו"ד היחידה האסטרטגית

תמהיל יח"ד מומלץ לתכנית:

קטנה מאוד - 35-50 10%

קטנה - 51-85 30%

בינוני - 86-100 25%

גדולה מעל 100 35%

התכנית מקצה מגרש ביעוד שב"צ בשטח שלא יפחת מ- 920 מ"ר

### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, חזית פעילה ומסחר בקומת הקרקע, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

1. עדכון שטחי הבניה המבוקשים לפי רח"ק 3.55, בהתאם לאלו שהוצגו בדיון להארכת סעיף 77-78 בועדה בחודש ינואר 2020 ועדכון השטחים עיקריים ל- 28,517 מ"ר (החישוב שהוצג לצוות כלל הקלות כמותיות שאינן מאושרות במדיניות הועדה לתמ"א 38).
2. איסור דירות גן וגדרות
3. בהתאם לחו"ד איכות האוויר והאיסור על שימוש רגיש באזורים מסוימים (במבנים 1+17 ק"ק וקומה א', במבנה 16 בקומת הקרקע של האגף המזרחי) באזורים אלו תהיה חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים.
4. תנאי למתן היתר בניה- בעקבות שינוי תוואי רחוב ברקאי יש להסדיר שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם- על חשבון היזם. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה.
5. בהתאם למדיניות הועדה יוגדר כי השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע יהיה לפחות 15% מסך שטח המגרשים הכלולים בבקשה להיתר. שטח זה יהיה בחפיפה לשטחים הפנויים מבניה בעל קרקע, ויכלול נטיעות, ריצוף מחלחל וגינון.
6. גובה קומה עליונה יהיה עד 5.5 מ' ברוטו, כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים.
7. תמהיל יח"ד יקבע בשלב תע"א.
8. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוביות שלה. לא תותרנה זכויות/תוספת יח"ד נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
9. יש לאשר את נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
10. סיום תאום עם אגף נכסים
11. סיום תאום עם אדריכל העיר
12. סיום תאום עם אגף הרישוי
13. תיקונים טכניים

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

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20/ב' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

תמי ג'וסטו: מוצגת תוכנית להתחדשות עירונית ע"י פינוי בינוי במתחם ברקאי ברמת אביב ג' הגובל בשכונת אפקה ובבית הלוחם. מדובר בתב"ע תמ"א תואמת תא/5000. הוועדה המקומית נכנסה כמגישה כי התכנית כוללת איחוד וחלוקה של מגרשים בבעלות ציבורית. הוועדה אישרה בשנת 2017 פרסום לפי סעיפים 77-78 למשך שנתיים ובשנת 2020 האריכה את משך סעיף 78 לשנה נוספת. קיימים 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחריות. התכנית מציעה 370 יח"ד. רמ"י נכנסים עם מגרש חניה ביעוד מגורים שאי אפשר לממש

עליו זכויות היום, ומקבלים מגרש ביעוד מגורים הכולל 30 יח"ד עם חזית פעילה. התכנית כוללת תועלת ציבורית: הרחבת רחוב ברקאי, העיריה שנכנסת עם שפ"פ בבעלות עירונית מקבלת מגרש למבני ציבור ומגרש נוסף לחניה ציבורית.

נעשתה עבודה רבה לשמירה על העצים במתחם, בשיתוף אדריכל העיר. בסקר העצים המקורי סומנו 46 עצים לשימור ולאחר מספר פגישות, סיורים ושיפור התכנון הסקר כיום כולל 83 עצים לשימור. האגרונום העירוני ואדריכל העיר סימנו את העצים בערכיות גבוהה, כל העצים הללו מסומנים לשימור, למעט עץ יחיד. התכנית כוללת תחום ללא בניית מרתפים עבור עצים לשימור- בנספח תנועה וכחוראה בתקנון.

מארק טופילסקי: מציג את התכנית.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לציין לחיוב את ההתעקשות של הגורמים המקצועיים: אדריכל העיר, צוות התכנון והאגרונום העירוני על מנת להשאיר כמה שיותר עצים. אני מזכיר שיש לנו התחייבות לנטוע 100 אלף עצים עד שנת 2030 ועל מנת לעמוד ביעד זה יש לעשות שימוש במגרשים הפרטיים ובשיתוף פעולה עם התושבים וזה ראוי לציון לשבח.

האם מה שהדיירים מקבלים מבחינת דירות נוספות זה בהתאם לזכויות שמוקנות להם בתמ"א 38 ובנוסף גם 1/ע' גם 1/ג' ול' 1/1? בהיבט מכלול הזכויות. כהערת אגב מדובר בהיקפי הבניה גדולים.

אורלי הראל: מדובר בתב"ע תמ"א

אסף הראל: תכנית יפה מאד

ליאור שפירא: חלק מהדירות עברו הרחבות, איך התייחסתם לבינוי הנוסף על הגגות? לפני שהתחיל הפרויקט?

דורון ספיר: קיימת תכנית הרחבות, הועדה לא נכנסת לסיכומים שבין היזם לבין הדיירים.

אורלי אראל: אנו לא נכנסים לעניין הקנייני. עושים מכלול של כל הזכויות שניתן לקבל בפרויקט ולא לחלוקה של השטחים בין היזם לבין התושבים.

ליאור שפירא: אני מבקש לדעת את ההתחשבות.

אסף הראל: בדרפט מופיע שהדירות הקיימות קיבלו 90 מ"ר ודירות שהורחבו לפי תוכנית 17 קיבלו 110 מ"ר.

גידי מוזס היזם: ההתחשבות אל מול בעלי הקרקע סבוכה, ישנן דירות מורחבות ושאינן מורחבות, דירות בקומת הקרקע ודירות בגג. זו עסקה סבוכה, סה"כ התמורה לכל דירה תהיה דומה מבחינת עליית הערך ו/או השווי. זה דיפרנציאלי בין הבעלים.

ליאור שפירא: האם כתוצאה מכך שהדירות הורחבו היה קושי גדול יותר להוציא פרויקט כזה לפועל?

גידי מוזס: כשישנה זהות בין הדירות קל יותר.

חן אריאלי: השפ"פ שחסום זו בעצם גינת יוקרה.

מארק קפינסקי: לא. יש מעברים בין בנין 1-17, בין בנין 2-3, בין בנין 5-6, בין בנין 7 למגרש החום, בין בנין 9 ל 8 כל אלו זיקות הנאה לציבור, המאפשרות גישה חופשית אל השפ"פ. התכנית מציעה 5 גישות בזיקת הנאה לשפ"פ.

אורלי אראל: זה שפ"פ הכולל זיקת מעבר ושהיית לציבור.

תמי ג'וסטו: מעדכנת את חו"ד צוות בתיקונים שהוטמעו בהחלטה.

## בישיבתה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

14. עדכון שטחי הבניה המבוקשים לפי רח"ק 3.55, בהתאם לאלו שהוצגו בדיון להארכת סעיף 77-78 בועדה בחודש ינואר 2020 ועדכון השטחים עיקריים למגורים- 28,527 מ"ר (החישוב שהוצג לצוות כלל הקלות כמותיות שאינן מאושרות במדיניות הועדה לתמ"א 38).

15. איסור דירות גן וגדרות ובריכות שחיה.

16. בהתאם לחו"ד איכות האוויר והאיסור על שימוש רגיש באזורים מסוימים (במבנים 1+17 ק"ק וקומה א', במבנה 16 בקומת הקרקע של האגף המזרחי) באזורים אלו תהיה חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים.

17. תנאי למתן היתר בניה- בעקבות שינוי תוואי רחוב ברקאי יש להסדיר שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם- על חשבון היזם. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה.

18. בהתאם למדיניות הועדה יוגדר כי השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע יהיה לפחות 15%. שטח זה יהיה בחפיפה לשטחים הפנויים מבניה בעל קרקע, ויכלול נטיעות, ריצוף מחלחל וגינון.

19. גובה קומה עליונה יהיה עד 5.5 מ' ברוטו, כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים.

20. תמהיל יח"ד יקבע בשלב תע"א.
21. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוביות שלה. לא תותרנה זכויות/תוספת יח"ד נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
22. יש לאשר את נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
23. סיום תאום עם אדריכל העיר
24. סיום תאום עם אגף הרישוי
25. תיקונים טכניים

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

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