

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל-אביב-יפו

מיקום: מרחב התעסוקות והמגורים ביצרון התכנית גובלת ברחוב עמינדב מצפון וברחוב מיטב ממזרח.

כתובת: רחוב עמינדב 17



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096			28-29	

שטח התכנית: כ- 2.8 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יועץ תנועה: דגש הנדסה

יועצת נופית: טל רוסמן אדריכלות נוף

יועץ סביבתי: דני מאיר

יזם: 1. מסד עוז השקעות בע"מ

2. אחזקות משקי הדרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

מגיש: 1. מסד עוז השקעות בע"מ

2. אחזקות משקי הדרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

3. חנה ספיר וישראל בורנשטיין

בעלות: מדינת ישראל (קק"ל).

1. חנה ספיר וישראל בורנשטיין : בחכירת פרטיים:

2. ומיופי כוח בידי מסד עוז השקעות בע"מ

3. אחזקות משקי דרום, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

מצבה שטח בפועל: חלקה 29: בניין משרדים בן 4 קומות מעל חזית מסחרית לרחוב עמינדב. חלקה 28

מוסך רכבים בן קומה אחת

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

בהתאם לתכנית המתאר תא/5000

מצב תכנוני מאושר:

1. **שם התכנית המאושרת:** 3255ב', "שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בנייה במתחם בצרון"

יעוד מאושר: מגרש מיוחד.

שימושים: משרדים, תעשייה, מסחר ובתי אוכל בקומת בקרקע, שטח ציבורי לצרכי ציבור

בבעלות עירונית, מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים.

זכויות בניה:

שטח עיקרי: עד 300% לתעסוקה

שטחי שירות: עד 40% מהשטח העיקרי

"במקרה של איחוד חלקות 28-29, יותר שימוש למגורים ביחס המרה של 1.5 מ"ר תעסוקה-1

מ"ר מגורים" סעיף 8.8.3

2. **תכנית מתאר עירונית תא/5000**

תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים

נספח עיצוב עירוני: עד 40 קומות

זכויות בניה: בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית/ 3255 ב. במקרה של

סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על הוראות תכנית

המתאר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מבנה מגורים מעל קומת מסחר בהתאם

לתכנית המתאר וכפי שמתאפשר בתכנית 3255 ב' מוצע לקדם תכנון חדש למקום ע"י הריסת הבינוי

הקיים ובניית חדש בתחום התכנית והקמת מבנה עד 16 קומות הכוללות, בינוי מרקמי בן 2 קומות, מלווה

רחוב ובעל חזית מסחרית פעילה, וכן קומה משולבת לשטחי משרדים ושטחי מגורים. מעליו בניין מגורים

עד 13 קומות וקומה טכנית. התכנית משפרת את המרחב הציבורי הגובל בה, באמצעות הרחבת מדרכות

לטובת הולכי רגל ורכבי אופניים והקמת חזיתות פעילות הכוללות שימושים למסחר לרחובות הגובלים.

תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים לפי סעיף 62 (א) (א) 3 לחוק.

2. שינוי ייעוד קרקע מ"מגרש מיוחד" ל"מגורים"

3. קביעת שימושים עיקריים למגורים, מסחר ותעסוקה.

4. קביעת הוראות בינוי למרחב תכנון על-ידי קביעת קווי בניין, זיקות הנאה, גובה המבנה, מס' קומות,

וגודל ממוצע ליח"ד.

5. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע.

6. קביעת שטחי הבניה למגורים, מסחר ותעסוקה בתחום התכנית.
7. קביעת מספר יחידות הדיור בתכנית ל 69 יחידות דיור, לפי סעיף 62 (א) (א) (8) לחוק.
8. קביעת הסדר תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
9. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
10. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב.
11. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

- התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים
- השטחים כוללים הקלות למגורים לפי תקנות כחלון + שבס.
- שטחים על קרקעיים מתוקף תוכנית תא/3255/ב.
- * שטח עיקרי למסחר/תעסוקה – 1,500 מ"ר.
- * שטח עיקרי נותר להמרה ביחס של 1.5 : 6,882 מ"ר.
- * שטח עיקרי למגורים לאחר המרה: 4,588 מ"ר.

תוספת שטחים בתוכנית מכוח הקלות:

* תוספת 20% שטחים עיקריים מתוקף הקלת כחלון – 4,588 מ"ר * 20% = 918 מ"ר.

סך שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	שימוש	יעוד
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
9105			3039	6066	2,794 מ"ר	מגורים	מגורים ומסחר
1000			180	440		מסחר	
500			140	360		משרדים	
21175	13,950		3359	6866		<סך הכל>	

יח"ד: 69 יח"ד

שטח ממוצע - ליח"ד 92 מ"ר שטח פלדת

תמהיל זירות: לפחות 15% מסך הדירות יהיו יח"ד קטנות עד 50 מ"ר (שטח פלדת) תמהיל סופי הכולל דירות קטנות, בינוניות, גדולות, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 16 כולל קומה טכנית

גובה: עד 65 מ' ממפלס הכניסה הקובעת

תכסית מקסימלית: 60%



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

רמפת החנייה תהיה בתחום הבינוי. כניסה ויציאת כלי רכב למרתפים תהיה מרחוב מיטב בהתאם לנספח התנועה. יותר שימוש משותף ברמפת החנייה עם הבניין השכן, זאת בכפוף לבחינת הצורך לעת הוצאת היתר הבניה, ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב. תקן החנייה לרכב דו גלגלי לכלל השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. כל החניות תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם. תקן החנייה לשימושים המסחריים יהיה 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם. התקן למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. לאורך רחובות עמינדב ומיטב ישמר קו בניין למרתפים ברוב של 3 מ'. במרווח זה תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות.

הקצאות לצרכי ציבור:

בתיאום היח' האסטרטגית, התכנית אינה נדרשת בהקצאות שטחי קרקע ו/או שטחים מבונים לצרכי ציבור.

פיתוח המרחב הציבורי:

השטחים הפתוחים במפלס הרחוב יפותחו באופן רציף וללא מדרגות או גדרות. תירשם לגביהם התראת זיקת הנאה עד לקו הבניין למעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. קומת הקרקע תהיה בעלת חזית מסחרית פעילה מלוות רחוב ומעליה קומה משלבת שטחים סחירים בעלי אופי ציבורי ומגורים היוצרת סביבה עירונית פעילה.

שטחים לרווחת הדיירים:

גגות הבניה מלוות הרחוב יפותחו כגגות ירוקים ותשולב בהם צמחיה ואזורי שהיה לרווחת הדיירים. כחלק משטח המגורים המרקמי יבנו שטחים ציבוריים לטובת דיירי הבניין לשימוש מועדון, חללי עבודה משותפים, פינת משחק לילדים וכיו"ב. משטחים אלה תתאפשר ככל הניתן גישה לגגות הירוקים המלווים את הרחוב.

הוראות פיתוח:

הגינון על גבי מרתף החניה יהיה על מצע מנותק איכותי, ורציף בעומק של 1.5 מ' ובנפח מינימאלי של 22 מ"ק. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להכנת תכנית עיצוב באישור הועדה המקומית.

טבלת השוואה:

השוואת יעודי קרקע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,794	מגורים ומסחר		100	2,794	מגרש מיוחד

השוואת שטחי בניה

מצב מוצע	מצב מאושר	;	
69 *כולל 12 יח"ד תוספת שהקלות שבס וכולון		יחידות דיור	
80 מ"ר נטו	-	שטח ממוצע ליח"ד	
3.3	3	רח"ק	
4,588 מ"ר עיקרי + 918 מ"ר עיקרי עפ"י הקלת כחלון = 5,506 מ"ר עיקרי.	התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים	שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)	
1500 מ"ר עיקרי	8,382 * התכנית המאושרת קובעת יחס המרה מתעסוקה למגורים: 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים	שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)	
251%	300%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקעי)
7006 מ"ר	8,382 מ"ר	מ"ר	
16	9	קומות	גובה
85	62	מטר מעל פני הים	
על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.			מקומות חניה

זמן ביצוע: מידי

תנאים למתן היתר:

1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בועדה המקומית.
2. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להיתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתצ"ר ותנאי לטופס אכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
5. תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה מועד ביצוע דיגום קרקע וביצועה בנוכחות יועץ סביבתי. ועמידה בהנחיות הרשות לאור ממצאי הדיגום.
6. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ואישורה.

עיצוב:

- התכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניין, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנה.
 2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
 3. קביעת הוראות מחייבות לתכנון זיקות ההנאה.
 4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.
 5. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.
 6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניון אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.
 7. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.
 8. מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומות הקרקע. החזיתות בקומות הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים.
 10. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפי החניה, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
 11. יובטח ביצוע בית גידול נפחים לעצים בוגרים בתחום התכנית, התאם למפורט בסעיף 6.3 ויפורטו הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.
 12. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות. המיקום יקבע בתכנית העיצוב.

התייעצות עם הציבור:

תת הועדה להתייעצות הציבור במושבה בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

שיתוף ציבור נערך בתאריך 5/11. להלן עיקרי הדברים שעלו במפגש להצגת תכנית התחדשות עירונית עמינדב 17, הממוקמת במגרשים שפינת רחובות מיטב ועמינדב. התכנית מקודמת על ידי חברת מסד עוז השקעות וחברת אחזקות משקי דרום, בתכנון משרד ישר אדריכלים, ובהנחיית עיריית תל אביב - יפו. המפגש נערך ב- 5/11/2019 בבית ספר 'ניב' הסמוך למתחם, בהשתתפות כ- 30 מתושבים האזור. נציגת מנהל ההנדסה הציגה את המדיניות העירונית לאזור, אדריכלית התכנית הציגה את התכנון המוצע. יידוע וזימון התושבים נערך על ידי חלוקת פליירים לכל תיבות הדואר בשכונת ביצרון ורחוב עמינדב,

תליית פוסטרים והפצה מקוונת על ידי מינהל קהילה מזרח. חברת מודוס ייעצה לחברה היזמיות לצורך הכנת המפגש, הנחתה ותיעדה אותו וערכה את הסיכום להלן.

מענה נציגי העירייה והאדריכל	נושאים ושאלות התושבים	
<p>הוסבר כי התכנית תייצר שיפור משמעותי לרחוב ולנוחות ההליכה בו. רוחב הדרכה יהיה 6.5 מ' ברחובות עמינדב ומיטב בצד הדרומי (זוגל) של רחוב עמינדב לא יחול שום שינוי במסגרת התכנית, מכיוון שהוא לא נכלל בגבולות התכנית.</p>	<p>נשאל מה הן התמורות והיתרונות בתכנית לכלל התושבים, וכיצד התכנית תשפיע על הרחוב.</p>	<p>שטחים לטובת הציבור</p>
<p>הוסבר כי במסגרת התכנית יוכן סקר עצים, וכן שהעיצוב האדריכלי המפורט יעשה בשלב הבא.</p>	<p>תושבים ביקשו להוסיף עצים וגינון ברחוב ולהתייחס בעיצוב חזית הבניין לשיפור פני הרחוב. באופן נקודתי הועלתה הבקשה לשמר את עצי הברכיכטון.</p>	<p>תכנון ירוק ושימור העצים</p>
<p>הוצג כי בבניין החדש יהיה שילוב של מסחר בקומת הקרקע, דבר שיחזק את הרחוב, וייצור חזית אחידה הפונה להולכי הרגל. שילוב המסחר הינה הנחיה של העירייה לאזורים בהם יש שילוב של מגורים ותעסוקה. הובהר שהתכנית לא קובעת את אופי המסחר, וההפרעה למגורים מפוקחת על ידי התקנות העירוניות.</p>	<p>התושבים ביקשו לודא כי המסחר לא יהוו הפרעה למגורים.</p>	<p>שילוב מסחר בבניין המגורים</p>
<p>הוסבר על ידי נציגת העירייה כי התכנית מאפשרת מימוש זכויות בנייה שכבר אושרו במסגרת הקצאת השטחים לטובת הציבור כפי שמופיעים בתכנית 3255ב. הושב על ידי נציגת העירייה כי עיצוב ומיקום השטחים הפתוחים אינו נקבע סופית, והערה זו תילקח בחשבון בתכנון מפורט. עוד הוסבר כי מיקום המסחר בחזית הרחוב יוצר רצף עירוני המעודד הליכתיות ומחזק את החוויה העירונית.</p>	<p>נשאל מדוע התכנית לא מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) לאור הגידול הצפוי ביחידות הדיור. עוד נשאל מדוע השטח הפתוח בתכנית 'כלוא' בין הבניינים ואינו פונה לרחוב. עלתה הבקשה שהחצר הפנימית תפנה לרחוב, דבר שיביא לרווחת התושבים.</p>	<p>שטחים ציבוריים פתוחים (שטחים 'ירוקים')</p>
<p>הוסבר על ידי העירייה כי העיר והמטרופולין הולכים להכפיל את אוכלוסייתה פי 2, דבר שבהכרח ישפיע על עומס על התשתיות, ובנייה גם גודש תנועה. תפיסת העירייה לגבי תכנון תנועה היא כי יש לאפשר לכמה שיותר אנשים להתנהל ברחוב ללא שימוש ברכב פרטי. בהתאם לכך</p>	<p>תושבים העלו כי כבר היום, בדומה לחלקים רבים בעיר, ישנה מצוקת חניה. עוד הוסיפו כי כשיש אירועים באצטדיון יד אליהו הסמוך, עומס הרכבים אף גובר ויוצר קשיים של התניידות בשכונה. לאור כך נשאל מדוע לא מותרת יותר חנייה על המדרכות הקיימות.</p>	<p>תחבורה ותנועה גודש תחבורה וחניית</p>

<p>מצומצמים שטחי נתיבים וחניות בכלל העיר. ובהתאם נסללים שבילי אופניים ונתיבי תחבורה ציבורית בעיר כולה ובשכונת בצרון בפרט. כמו כן במסגרת התכנית ותכניות אחרות, המדרכות יורחבו ויהיו נטועות עצים שיאפשרו הליכה נעימה ובטוחה.</p> <p>הוסבר על ידי נציג אגף התנועה בעירייה כי שימוש בתחבורה ציבורית ובאמצעים שאינם רכב פרטי רלוונטיים למתחם זה גם בשל קרבתו לצירי תחבורה משמעותיים היום ובעתיד. הוסבר כי התכנון העתידי הוא שיתווספו לסביבת המתחם 2 קווי מטר, קו ריק"ל והכפלת מסילות הרכבת באיילון, כך שאזור השכונה יהיו בעלי קיבולת תח"צ מהגבוהות בארץ הוסבר שהעירייה מקדמת פתיחה של החניונים של מגדלי התעסוקה לטובת התושבים בשעות הערב.</p>	<p>עוד ביקשו התושבים לבחון מתן חניה בשטחי חניה של משרדים, שלא נמצאים בשימוש בשעות הערב.</p>	
<p>נענה כי מזרחית לרחוב הסוללים היחס יהיה לפי מה שנקבע בתכנית 3255ב (מפורט בעמוד 2), ומערבית לרחוב הסוללים הוגדר כי מתוך המבנים יוקצו עד 25% למגורים והשאר לתעסוקה ומסחר.</p>	<p>נציג ועד התושבים אמר שמבחינתו כל עוד התכנית מקודמת על פי תכנית 3255ב הוא חושב שהיא טובה וראוי לקדמה. עם זאת הנציג ביקש לבחון את מדיניות הפיתוח לכלל האזור שבין רחובות יגאל אלון, לה-גווארדיה ודרך השלום. זאת מתוך הבנה צורך לבחון האם כלל התכניות הנקודתיות המקודמות בכלל האזור מספקים את כל הצרכים הנדרשים מבחינת מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מסחר, תעסוקה וכדומה. בהקשר זה נשאל מהו היחס שבין בנייני המגורים לבנייני התעסוקה בכלל האזור.</p>	<p>הסתכלות אזורית על כלל סביבת המתחם</p>
<p>הוסבר כי על נושא זה לא יורחב במפגש מכיוון שהוא אינו נכלל בשטח התכנית המוצגת. אלו תהליכים נפרדים מקידום התכנית, שאינה משנה את המגרשים והמדרכות בשטחים סמוכים.</p>	<p>עלו שאלות בנוגע להתקדמות תהליכי התחדשות במסגרת תמ"א 38 בעברו השני של רחוב עמינדב.</p>	<p>תמ"א 38 המתוכננת בסמוך לשטח התכנית</p>



זמן ביצוע :

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

יחיד התכנית			
מספר התכנית 507-0620500	שם התכנית תא/מק/4762	מגיש התכנית מסד עזר השקעות עמידב בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
משקי הדרום אגודת שתופית מרכזית לחקלאות בע"מ			
יאחזי הרשות והוועדה			
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 כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולעשרה			
<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:			

מס' השעור בחוק לעניין סמכות עזרה מקומית	מס' השעור בחוק לעניין סמכות עזרה מקומית	תיאור כללי של התוכנית המפורטת והמוצעת
מחוקר הסעיף בחוק	מחוקר הסעיף בחוק	התכנית מוצעת ממוקמת לעומת ביתרר ביטוי החוקיקר ומיועד לדריש מוסמך מעריב עם תכנית חוק 2016-2017
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר עוללת (בתחומם לתועלת תא/5000 למחוקר 2016-2017)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר עוללת (בתחומם לתועלת תא/5000 למחוקר 2016-2017)	מטרת התכנית הינה לתכנן תאור עם חקיקת מתחם מערם שיעמיקו התחשות מעריות באזור המסומן בצפון יפו. העדפת מתחם האזור לתוכנית ולתוכן אפס
		התכנית יבנה 2 קומות בסך הכול. סוגיות סכנתו וזמן משרים תשלוח יתן תכנית
		התכנית יבנה 14 קומות בסך הכול. סוגיות סכנתו וזמן משרים תשלוח יתן תכנית
		התכנית יבנה 74 קומות בסך הכול. סוגיות סכנתו וזמן משרים תשלוח יתן תכנית
		התכנית יבנה 5000 קומות בסך הכול. סוגיות סכנתו וזמן משרים תשלוח יתן תכנית
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
השעור הראשי בתוכנית המתאר	יחיד השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
השעור הראשי בתוכנית המתאר	יחיד השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר

<p>+ 5.2.1(נ) - לא נדרשת הכנת מדיניות כתנאי להפקדת התכנית שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ביחס לתכנית 3255 ב/ (תכנית ביצרון) החלה על מתחם בו מקודמת התכנית.</p>	<p>טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מתחם תכנון 'אזור מערב בצרון': בתכנית חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3255.ב. בקריאה של סתירה יבדוק הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת על הוראות תכנית המתאר.</p> <p>מסמך מדיניות (ס') 5.2.1</p>	<p>902 בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4) עפ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות.</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות לתתחמי התכנון.</p>
<p>+ כנייל</p>	<p>סעיף 5.3.3 בנוסף על האזור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שיועזו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: מיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סיבוב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני של אורך האילון ויצירת קישורים אליו.</p>	<p>אזורי תעסוקה</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: אזורי תעסוקה</p>
<p>+ עפ"י תכנית ביצרון זהו מגרש מיוחד ותותר המרת שטחי התעסוקה למגורים.</p>	<p>ייעוד קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1(ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משורים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א1))</p>	<p>בקומת קרקע- ייעוד הליה משחיות 3.4.1 (א) 1- 3.4.3 (א1) - מסחר 1.</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1(ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ בהתאם לתכנית 3255/ב ניתן להמיר 1.5 מ"ר תעסוקה ל 1 מ"ר מגורים. (טבלה 5.4) זכויות בניה בתכנית: 4588 מ"ר עיקרי למגורים 1500 מ"ר עיקרי למסחר לתעסוקה. ובנוסף 20% תוספת שטחים מכוח הקלת כחלון.</p>	<p>ע"פ טבלה בסעיף 5.4 באזור מערב בצרון: בתכנית חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3255.ב.</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיועם וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. (טבלה 5.4)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+</p> <p>התכנית קובעת מגדל בן 16 קומות</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה תקדמת חריגה לטובת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) אחר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5)</p> <p>תנחות בדבר נטיעת ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית אחר טבע נקודתי ממנום (4.5.1+1.4.5) במרחק קטן מ-500 מ' מתוחם הפריקט.</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>לייר</p>	<p>4.1.1 (א) – אין תוספת שטחים ליעודים שהגויס ביחס לתוכנית קודמת 2015/ב ומכאן שאין חובה ליתן תקצאה ע"מ תכנית המתאר.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>4.1.1 קצאה לצורך ציבורי – סעיף 4.1.1 חזקה תחלת לחמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... לא המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתתות.</p>
<p>לייר</p>	<p>לייר</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<p>לייר</p>	<p>לייר</p>	<p>לייר</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אורחים המאוגדים תחת המגדל 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, ככר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לטופרט)</p>
<p>לייר</p>	<p>לייר</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>הוראות למרחב החבורה – 3.8. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתניץ (3.8.5) מרכזי החבורה משולבים (3.8.6) חנוונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) תוכני החבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+</p> <p>התקבלה חוות דעת סביבתית מאת היחידה העירונית לאיכות הסביבה והערונית הוטמעו בהוראות התוכנית.</p>	<p>4.4.1 (ט); הכלית כוללת בתחומם קרקעות החשדים כמוהמים.</p> <p>ולכן זו תכנית בעלת השפעה סביבתית שתנאי להפקדת היא חו"ד סביבתית (4.4.1)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4. הודרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאמרים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p>	<p>4.6.2 סי 4.6.4 סי 4.6.5 סי 4.6.6 סי</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>השתיות – סעיף 4.6. פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי טגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בויב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לסי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שלה 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 (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א(א) למעט: (4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מאות הסעיף
	(2)(א)
	הגדלת השטח המותר לבנייה למגורים, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה ו. מחוזית וקביעת תוראות בנושא חניה במידה זאת בכפוף לחלילת התוספת השישית לחוק (דיוור בר השגה) ובמגבלות מקסי' שמפורטות בסעיף זה בחוק.
+	סעיף קטן (א)(1)
	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
+	סעיף קטן (א)(3)
+	סעיף קטן (א)(4)
+	סעיף קטן (א)(5)
+	סעיף קטן (א)(9)
הקלת שבס וכלולן	סעיף קטן (א)(8)
+	סעיף קטן (א)(10)
	סעיף קטן (א)(12)
	סעיף קטן (א)(13)
	סעיף קטן (א)(14)
	סעיף קטן (א)(15)
	סעיף קטן (א)(18)
	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף.			
מחנכים חנועה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	014849513		26.11.2019
חתימת המספר ליועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם איון,	2438776-9		26.11.2019

חברים | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמו - ראש עף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים:

1. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
2. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. שטח זיקת ההנאה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
4. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי למעט לובי המגורים. בקומת המסד העליונה בהתאם לחו"ד והנחיית מה"ע הקומה במלואה תהא לתעסוקה ולשימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, חדרי כושר, סטודיו וכו'.
5. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
6. אגף התנועה ממליץ על תקן חניה מקסימלי 1:0.8 ליח"ד.
7. ניתן להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, נIOD השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
8. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
9. התכנית תקבע הוראה לפיה תוספת של יח"ד ו/או שטחי בניה תהווה סטייה ניכרת מאחר וההקלות הוטמעו במסגרת תכנית זו.
10. תנאים להפקדת התכנית:
 - א. הכנת סקר עצים.
 - ב. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
 - ג. הכנת טבלת איזון.
 - ד. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
 - ה. אישור נספח מיקרו אקלימי הכולל בדיקת השפעת המבנה מבחינת הצללות ורוחות על סביבתו, ועמידה בהנחיות לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בת"י 5281 בשני כוכבים לפחות ובת"י 5282 בדירוג אנגרטי B מינימום השלמת סקר עצים

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

יוני גרוסוסר: מציג את התוכנית במצגת.

אסף הראל : איך נקבע תמהיל?
יוני גרוסוסר : תמהיל יח"ד מחושב כך שמפחיתים מסך הזכויות את השטח לתעסוקה ומסחר, את השטח עיקרי הנותר ממירים ביחס של 1:1.5 ואז מקבלים את השטח העיקרי למגורים ומחלקים לשטח ממוצע של יח"ד יחד עם הקלה של שבס ותוספת זכויות כחלון.

אסף הראל : היה דיון עם דורון לגבי דירות קטנות. הצענו בשיתוף ציבור שנלך על מגדל אחר האומר שניקח 1000 מ' לפי 80 מ"ר תן לנו דירות של 20 דירות של 50מ"ר לדירה האם זה משהו שנשקל? ואם כן אנחנו מחפשים מתי יגיע הזים שיעשה מגדל עם דירות קטנות ובלי חניות זו תהיה בשורה לעיר. עמית מסד יזם התוכנית : מדובר בפרויקט שהוא לא גדול ולכן כל מטר משפיע עליו. כשבקשתם את זה בשיתוף ציבור ובחנו את הדבר לעומקו. הבעיה שבדירות הקטנות לא ניתן להשתמש בתוספת שבס כחלון וכתוצאה מכך הכלכליות לא יכלה להיות.

אורלי אראל : תקנה שבס אומרת שאשאם יש לך גודל יח"ד שהיא מעל 80 מ"ר אתה יכול להקטין את גודל יח"ד הדיור ולהגדיל את מס' יח"ד הדיור, וזאת על מנת לתמרץ הגדל מס' יח"ד בארץ. אח"כ להוראת שעה הקטינו ל-70 מ"ר ממוצע יח"ד. תקנת כחלון אומרת שהשטח שהקטנת ליח"ד וקבלת יותר יח"ד אתה יכול לקבל את השטח כתוספת שטחים בהוראת שעה לפרויקט.

אביגדור פרויד : בתוספת שבס אין מטר תוספת.

אורלי אראל : רק חלוקה של יח"ד תוספת כחלון מוסיפה נניח אם הממוצע ליח"ד היה 100מ"ר והורדת אותה ל70מ"ר וקבלו את יח"ד אז קבלת בתוספת כחלון תקבל את 30 מ"ר שנותרו.

אסף הראל : אני אומר לתכנן את הנפח בצורה אחרת.

אורלי אראל : כלומר ללכת לתוכנית בסמכות מחוזית.

עמית מסד : הלכת כחלון מסתיימת בסוף השנה. יש לנו 3 שבועות להפקיד את התוכנית אני מבקש לאשר את התוכנית להפקדה ואם רוצים במקביל ללכת לוועדה המחוזית אנחנו מוכנים לבדוק את זה ופועלים עם הצוות בשיתוף פעולה.

איל רונן : אחרי שקיימנו את הדיון מבחינת שינוי הצפיפות ומיקרו דירות נכנסנו לתהליך מאוד אינטנסיבי מה הם המשמעויות במצב של ריבוי הדיור ואנחנו מגיעים למקום שצריך להגיע לעבודת עומק מה קורה עם הדירות בעלות אחודה. כל מיני נושאים ששמנו על שולחנו של הזים וכל שכן נושא של שבס כחלון והתפוגה שלו כאשר כולם רוצים לקבל את תאוותם בידם. זה נכון לייצר מבנים עם ריבוי של צפיפות אבל נכון לעשות זאת אחרי חשיבה ולא בהכרח נכון ללכת לוועדה המחוזית כאשר יש אי ודאות תכנונית.

אסף הראל : על ידי מי מתבצעת העבודה ?

אורלי אראל : היחידה האסטרטגית וצוות התכנון מביאים זאת לדיון.

לאורה הופמן : בהתאם להמלצת מה"ע אנחנו מבקשים ששתי קומות המסד יהיו מסחר ותעסוקה במלואה למעט לובאים.

עמית מסד : אנחנו מסכימים אבל בקשנו שבמסגרת תוכנית העיצוב אפשר לדון בתמהיל.

אורלי אראל : מה שנקבע בתב"ע נקבע אי אפשר לשנות בתוכנית עיצוב.

בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

11. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
12. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
13. שטח זיקת ההנאה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.

14. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי למעט לוביי המגורים. בקומת המסד העליונה בהתאם לחו"ד והנחיית מה"ע הקומה במלואה תהה לתעסוקה ולשימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, חדרי כושר, סטודיו וכו'.
15. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
16. אגף התנועה ממליץ על תקן חניה מקסימלי 1:0.8 ליח"ד.
17. ניתן להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
19. התכנית תקבע הוראה לפיה תוספת של יח"ד ו/או שטחי בניה תהווה סטייה ניכרת מאחר וההקלות הוטמעו במסגרת תכנית זו.
20. תנאים להפקדת התכנית:
- ו. הכנת סקר עצים.
 - ז. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
 - ח. הכנת טבלת איזון.
 - ט. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
 - י. אישור נספח מיקרו אקלימי הכולל בדיקת השפעת המבנה מבחינת הצללות ורוחות על סביבתו, ועמידה בהנחיות לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בת"י 5281 בשני כוכבים לפחות ובת"י 5282 בדירוג אנגרטי B מינימום השלמת סקר עצים

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

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