

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית תל אביב-יפו

מיקום:

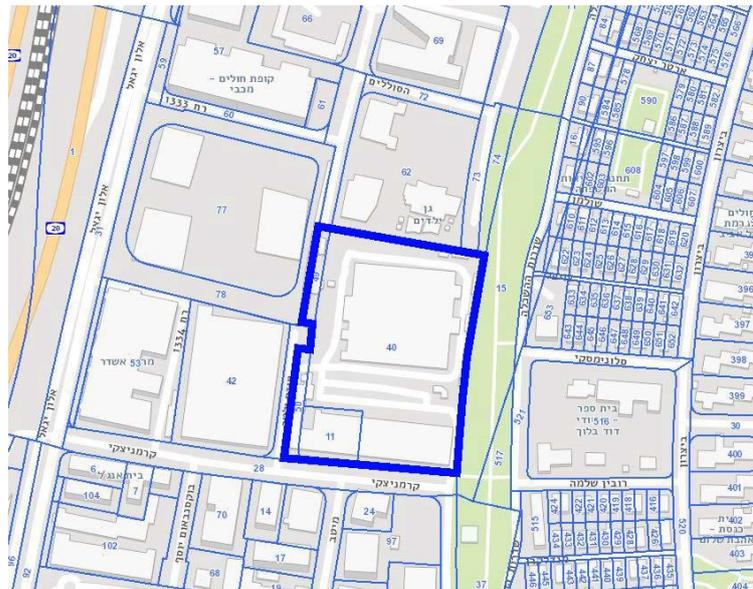
צפון: מתחם "אמקור" (חלקה 62).

דרום: רחוב קרמניצקי.

מזרח: שד' ההשכלה.

מערב: רחוב וולטר מוזס.

כתובת: קרמניצקי 5-7, וולטר מוזס 4.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7095	מוסדר		11,40,49,50	

שטח התכנית: 21.489 דונם

מתכנן: גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, חוכרת חברת חשמל לישראל

מצב השטח בפועל: במגרש היום נמצא ופועל המרכז הטכני ומשרדים של חברת החשמל

מדיניות קיימת: תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

מצב תכנוני קיים:

תא/3255/ב' – ביצרון
תא/5000

תב"ע תקפה:

מגרש מיוחד מעורב למגורים ותעסוקה, אזור למבני ציבור, אזור לשטחים פרטיים פתוחים ואזור לדרכים.

יעוד קיים:

21.489 דונם

שטח התכנון:

זכויות: 46,416 מ"ר שטח עיקרי
שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים + 10% שטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו - סה"כ 40%.

**זכויות בניה:
תעסוקה ומסחר:**

בינוי (נספח בינוי מנחה): שני מבנים לאורך שד' ההשכלה- 9 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ' גובה יחסי. שלושה מבנים על רחוב הסוללים (ולטר מוזס)- 25 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה בגובה 100 מ' יחסי. (ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה).

זכויות: 25,080 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים ומרפסות ע"פ החוק.

מגורים:

בכל מגרש ניתן יהיה להמיר בין תעסוקה למגורים לפי יחס המרה של 1 מ"ר מגורים = 1.5 מ"ר תעסוקה, עד 3,000 מ"ר.
מס' יח"ד: מינימום 210 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר.

המרת שטחים:

2.3 דונם שטח צף-
4140 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו-1,656 מ"ר שירות מעל הקרקע
סה"כ 5,796. (לפי 180% משטח המגרש)
השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות
תכסית מרבית: 60%

צורכי ציבור:

2.6 דונם שטח צף- ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלסים, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

שטח פרטי פתוח:

מצב תכנוני מוצע:



תיאור מטרות התכנון:

התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרת מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא. בבסיס התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

התכנית מתייחסת למגרש כבלוק עירוני פתוח הנושא בתוכו את אופיו המקורי של חלק זה של העיר, המאופיין במרחבים מתועשים נרחבים.

התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים במגרש הציבורי ליצירת מרחב קהילתי מגוון במקביל להקמת מבנים חדשים למגורים ולתעסוקה בהתאם לתפיסת העולם התכנונית המיועדת למרחב התעסוקה ביצרון ולמע"ר התל אביבי החדש.

התכנון מציע להמשיך את הגריד הקיים ונותן מענה לנגישות הולכי הרגל ולחיבור בין אזור התעסוקה ושדרות ההשכלה והרחבת רחוב וולטר מוזס.

הגדרת מבנה המשרדים של חברת חשמל לשימור עם שימושי תעסוקה/מלונאות. כל זאת, בהתבסס על הזכויות המאושרות בתכנית תא/3255 ובסמכויות הוועדה המקומית. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

תכנון מפורט של מרחב קרמיניצקי-חח"י הכולל מבני תעסוקה ומגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי יעשה על-ידי:

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב'.
- (2) קביעת הוראות בדבר בינוי בהתאם לתכנית תא/5000 ע"פ המפורט להלן:
 - א. מגדל מגורים על רחוב וולטר מוזס (המשך רחוב הסוללים) גובה יחסי עד 163 מ'. סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.
 - ב. מבנה מגורים על שדרות ההשכלה: גובה יחסי עד 41 מ'. סה"כ 10 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה.
 - ג. מגדל תעסוקה על רחוב קרמיניצקי: גובה יחסי עד 162 מ'.
 - ד. סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.
 - ה. מבנה תעסוקה קיים על קרמיניצקי: גובה יחסי עד 14 מ'. סה"כ קומות 5 הכוללות קומת קרקע גבוהה.
 - ו. מבנה ציבור על שדרות ההשכלה: כלל הזכויות והנפחים בהתאם לתכנית צ' (507-0271700). סה"כ 270% בניה ועד 8 קומות.

(3) קביעת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

(4) הגדלת מספר יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 62.א.(א)(8), ע"י:

א. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-210 ל-302.

ב. קביעת גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

(5) התכנית תאפשר המרת שטחי שירות בתת הקרקע המיועדים לחנייה, לשטח עיקרי עפ"י שימושים המפורטים בתכנית 3255/ב' ולשימושים המותרים במסגרת תא/5000. לא יותר ניווד שטחים אלה מעל הקרקע. המרה זו הינה לשיקול דעת הוועדה.

טבלת השוואה - זכויות:

מצב קיים (ע"פ 3255/ב')		מצב מוצע		נתונים
481% (כלל הזכויות מתוך המגרש)		555% (כלל הזכויות מתוך המגרש)		אחוזים
5,796 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור		18,079 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור		
101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה		101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע עבור מגורים מסחר ותעסוקה		סה"כ זכויות בניה מ"ר
לאורך שדי ההשכלה - עד 29 מ' ועד 9 קומות לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 25 קומות		עד 40 קומות (ע"פ תא/5000)		
לאורך שדי ההשכלה - עד 45 מ' לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 100 מ'		עד 163 מ'		קומות
60%		60%		מטר
תכסית		60%		גובה
תכסית מרתף		בהתאם להוראות ע"1		תכסית
לפי תקן תקף (התקן ע"פ שימוש והתכנית המאושרת מקצה שטחים לתעסוקה ולמסחר יחד)		משרדים - 1:350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1:50 מעל 2000 מ"ר 1:100, מגורים - 1:0.8. או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.		מקומות חניה (רכב פרטי)

טבלת השוואה - שטחים (ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה מתכנית 3255/ב'):

יעודים	*מצב קיים	מצב מוצע
מגורים מסחר ותעסוקה	מגרש מיוחד	מגורים, מסחר ותעסוקה
	13,359	13,476 מ"ר
שב"צ	מבני ציבור	מבני ציבור
	2,300 מ"ר	4,783 מ"ר
שפ"פ/שצ"פ	שטחים פרטיים פתוחים	
	2,600 מ"ר	
דרכים	שטחים ציבוריים פתוחים	שטחים ציבוריים פתוחים
	121 מ"ר	121 מ"ר
סה"כ	אזור לדרכים	דרך מאושרת
	3,094 מ"ר	3,094 מ"ר
	21,474 מ"ר	21,474 מ"ר

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי	שטחי שירות
------	-------	-----------	------------

מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מגורים	מסחר ותעסוקה
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	30	7,524	675	71,496	-	-	237	25,080	מגורים	מסחר ותעסוקה
		40	18,566			-	-	438	46,416	תעסוקה ומסחר	
בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	-	-	בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתכנית ע"1	בהתאם לתכנית ע"1	-	-	-	-	-	-	-	-	פתוח	שפ"פ

*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: 302

צפיפות: 28.36 יח"ד לדונם (מתוך השטח למגורים, מסחר ותעסוקה בלבד)

שטח ממוצע ליח"ד: מ-83 מ"ר עיקרי.

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת תכנית העיצוב ויכלול בתוכו דירות קטנות, בינוניות, וגדולות בהתאם למדיניות הועדה.

נתונים ניפחיים:

מספר קומות: מ: 1 עד: 40

גובה יחסי: מ - 20 מ' עד 163 מ'

תכסית: עד 60% משטח המגרשים הסחירים

קווי בניין:

מבנה A מבנה מגורים על רחוב וולטר מוזס:

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.

לכיוון מתחם אמקור: קו בניין 3, קו בניין עילי 0.

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 15, קו בניין עילי 8.

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה ההאנגר (המסומן באות E) כמסומן בתשריט.

קו הבניין העילי יתחיל מגובה 6.6 מ' או מגובה גג המבנה ההיקפי של מבנה ההאנגר (המסומן באות E). יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

מבנה B מבנה מגורים על שדרות ההשכלה:

לכיוון שדרות ההשכלה: קו בניין 10, קו בניין עילי 10.

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 11, קו בניין עילי 7.

לכיוון המבנה לשימור המסומן באות D: קו בניין וקו בניין עילי ימדדו מקו קומת המסד של המבנה לשימור, קווי הבניין ידווקו לפי מדידה בפועל.

קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע.

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

מבנה C מבנה תעסוקה על רחוב קרמניצקי:

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה לשימור כמסומן בתשריט.

קו הבניין העילי יתחיל 0.5 מ' מעל גג הבניין לשימור.

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

¹ % מהשטח העיקרי
² %משטח הקרקע

קווי בניין במגרש הציבורי - בהתאם לתכנית צ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. זכויות הבנייה המוצעות זהות לזכויות הבנייה המקוריות בתא/3255ב' עבור מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. זיקת הנאה: התכנית קובעת זיקות הנאה לציבור עד לקירות המבנים, ללא הפרשי גובה שלא לצורך וללא גדרות ומחסומים בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. ותור גמישות של עד 10% במיקום ובסך השטחים להתראה.
3. שימור מבנה המשרדים של חברת חשמל.
4. שמות יעודי הקרקע המקוריים שהופיעו בתא/3255ב' יומרו בהנחיית צוות התכנון העירוני לשמות התואמים מבא"ת. יעוד "מגרש מיוחד" הומר ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", יעוד "אזור למבני ציבור (שטח צף)" הומר ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יעוד "אזור לדרכים" הומר ליעוד "דרך מאושרת".

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תנועת רכב: הרחובות מתוכננים בהתאם לרוחב זכות הדרך בתכנית תא/3255ב' אך בהתאמת התכנון לגבי החניות ברחוב ורוחב המדרכות.
 2. אופניים: מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ההשכלה מחוץ לגבולות התכנית.
 3. הולכי רגל: תוכננו מדרכות בחתך המשכי ברחובות בליווי נטיעות עצים לאורכם. ברחוב וולטר מוזס מוצעת קולונדה או מעבר מקורה רציף. בנוסף מוצעים שבילים להולכי רגל בתחומי המגרש המייצרים חיבורים נוספים בציר מזרח - מערב ומאפשרים הליכה נוחה, רחובות מוצלים וקישוריות גבוהה במתחם, בתנאי אקלים משתנים.
 4. חנייה: מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשות להיתר בנייה ובכל מקרה לא יעלה על המפורט להלן: משרדים - 1: 350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1: 50 מעל 2000 מ"ר 1: 100, מגורים - 1: 0.8.
- רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תמוקם מכיוון שדרות ההשכלה, בסמוך למגרש אמקור מצפון כמסומן בנספח התנועה.

עיצוב ופיתוח:

1. במגרש מוצעים שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות סה"כ לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של עד 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור התעסוקה, שנקבע בתכנית תא/3255ב'.
2. לאורך רחוב קרמניצקי תוכנן מבנה התעסוקה בגובה 40 קומות לצד מבנה המשרדים הקיים לשימור שימש גם הוא לתעסוקה.
3. כיכר עירונית תמוקם בצמוד לרחוב וולטר מוזס ליצירת מרחב פתוח מוצל המרכז את הפעילות במתחם עצמו ובאזור התעסוקה כולו. רחבה זו מתחברת לשדרות ההשכלה ויוצרת את הרצף בין מזרח ומערב.
4. התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים עבור שירותים ציבוריים לטובת הקהילה והעיר, באופן שמשאיר שטח ציבורי רחב כעתודה לפיתוח הקרקע באופנים שונים בעתיד, בהתאם להחלטת עיריית ת"א-יפו.
5. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות וולטר מוזס, קרמניצקי ולמרחב הפנימי הפונה לכיכר העירונית.
6. התכנית מציעה קישוריות ונגישות מיטביים להולכי רגל במשעולים נוחים שיחצו את המגרש בלפחות ציר אחד מצפון לדרום, ולפחות שני צירים ממזרח למערב בין המאסות הבנויות.
7. ממשק עם שדרות ההשכלה- בתכנית יעשה עיצוב נופי בהיבט של שיפועים ונגישות ליצירת קישור מיטבי בין פארק שדרות ההשכלה למרחב הפתוח במתחם ח"י.
8. בכל מפגש של מבנה קיים או מתוכנן עם שטח פתוח תקפיד התכנית על גישה ישירה בהיבט המפלסי. כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.

9. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי צל גדולים (עץ גדול: 15-12 מ' בבגרות) במרווחים מתאימים ליצירת רצף צמרות בבגרותם של העצים.
10. עצי רחוב במדרכות בהיקף המתחם יינטעו בבתי גידול המשכיים ברצועת העזר להבטחת מרחב מחייה נדיב לשורשים לשגשוג עצים גדולים.
11. עצי צל מעל תקרת מרתפי חניה יינטעו בתנאים מעולים להבטחת שגשוג העצים (פירוט בנספח הנוף).
12. התכנית מציעה חיבור הולכי רגל ורכבי אופניים במרכז הדופן הצפונית של המתחם, מעל רמפות רכב קיימות.
13. יינתנו שטחים להשהיית מי נגר ברמת התכנית ומתן פתרונות ברמת אגן הניקוז, בהתאם להמלצות בדו"ח ההידרולוגיה.

איכות סביבה:

1. זיהום קרקע- הפעילות במתחם כיום (תחנת דלק ישנה, מצברים מונחים על הקרקע, דליפות של דלק באזורים שונים) ועצם כך שאזור התוכנית נמצא בתחום ההשפעה של מפעל תעש מגן, מחייבים בדיקות קרקע. נערך סקר היסטורי. קידוחי קרקע יבוצעו לאחר אישור תכנית זו ובהתאם לתכנית הקידוחים שאושרה ומול המשרד להגנת הסביבה. המשרד ימליץ על דרכי הטיפול בקרקע לאחר קבלת תוצאות הקידוחים. ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים. בכל מקרה, במידה ולא ניתן בשטח התכנית לחלחל מי נגר, יידרש איטום המרתפים נגד גזי קרקע וייתכן ותידרש השפלת מי תהום.
2. קו מתח גבוה- נצפה בשטח בצמוד לקיר התומך/ גדר של מתחם החשמל עמוד קו מתח גבוה. העמוד נמצא בתוך גינת הכלבים. תיערך בדיקה לסוג הקו (יועץ חשמל), יסומן הקו ומספר העמודים הגובלים במגרש על מפת המודד. בשלבי ההיתר יוכן דו"ח חיזוי קרינה לבדיקת מערכות החשמל המתוכננות.
3. מיקרו אקלים
 - א. רוחות
 - 1) לצורך זיהוי הרוחות הטורדניות ושכיחות הרוח במתחם ובעיקר בסביבת מבנים גבוהים ובשטחים הפתוחים, בוצע מודל רוחות CFD ברדיוס 400 מ' משטח בדיקה - רשת 1מ'/1מ'.
 - 2) ניתנו המלצות- פתרונות להגנה מהרוח בהתאם למהירות הרוח ולשכיחות.
 - 3) הטמעה בתכנון - שולבו בתכנון פתרונות בהתאם להמלצות ובוצע מידול רוחות לבדיקה חוזרת.
 - ב. שמש וצל
 - 1) נבדקו זכויות השמש במבנים בסביבה באמצעות מניפת צל, ב21.12 בין השעות 9.00 ו15.00
 - 2) נבדקה חשיפה לשמש חורפית בשעות אלו לשטחים הפתוחים ולגגות.
 - 3) נבדקה חשיפה לשמש חורפית לחזיתות הדרומיות של מבני המגורים.
 - 4) נבדקה חשיפה לשמש חורפית של השטחים הפתוחים בתחום הפרויקט.
4. בניה ירוקה - עקרונות שהוטמעו בתכנית ויבחנו במסגרת תכנית העיצוב
 - א. במגרש תוכננו שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - ב. ביצוע והצגת סקרים בנספח בנייה ותכנון בני קיימא אשר יכלול את נושאי המיקרו אקלים, ייצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חנייה לרכב דו-גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.
 - ג. אנרגיה - ביצוע והצגת סקר אנרגיה אשר יכלול התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), שימוש באנרגיות מתחדשות וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.
 - ד. מים
 - 5) צמצום מי השקיה והבטחת חיסכון במים שפירים, שימוש במים מושבים.
 - 6) ניהול מי נגר ומניעת שיטפונות באמצעות הפחתת כמות הנגר היוצאים מן המתחם יחסית למצב הקיים.
 - 7) בחינת מי נגר יחסית לאגן הניקוז.
 - ה. חומרים

- 8) שימור ושימוש בחומרים ממוחזרים.
9) ניהול פסולת מוצקה.
- ו. מרחב ציבורי ופרטי מקיים- רחובות להולכי רגל ושטחים פתוחים עם צל עצים, הבטחת בטי גידול לעצים בשטחים הפתוחים, ומדרכות הרחובות.
ז. תחבורה- קומפקטיות, נגישות וקישוריות, נגישות לאופניים / רכב דו גלגלי.
ח. הסמכת המבנים לתקני בנייה ירוקה- לת"י 5281 או אחר.
ט. שמירה על מיקרו אקלים- צמצום אי החום העירוני בתכנית.
י. אוורור בדירות המגורים.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

1. בשטח התכנית 3 דונם של דרכים, ו- 4.7 דונם של שטח למבני ציבור.
2. השטחים הפרטיים, הדרכים והשטח למבני ציבור יפותחו ע"פ תכנית פיתוח שתאושר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
3. תכנית הפיתוח תכלול פרגולות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.
4. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. השפ"פ יהיה כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס. בביצוע השפ"פים ישמר רצף מעברים להולכי רגל.
5. תחזוקת השפ"פ תיקבע בהסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו.
6. תנאי להיתר בניה- אישור סקר נוף ותיק תיעוד מול מחלקת השימור
7. תנאי לאכלוס מבני התעסוקה המסומנים באותיות C ו-D - שימור מבנה D בפועל בהתאם להנחיות מחלקת שימור.
8. שיפור הקישוריות בין פארק שד' ההשכלה למתחם המחודש על ידי ביטול קיר הבטון הקיים, ובמקומו יצירת שיפוע מגונן ומיתון הפרש הגובה.

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.

ב- 10.7.19 התקיים במרכז הקהילתי רמת ישראל מפגש ציבורי, בו נכחו 41 תושבים. בהם, כלל תושבי שכונות המגורים הסובבות: ביצרון, רמת ישראל, מגדלי המגורים שבתוך מתחם התעסוקה ביצרון, תושבי רחוב עמינדב, וכן סוחרים ובעלי עסקים מהרחובות קרמיניצקי, וולטר מוזס. **אמצעים ששימשו להזמנה ע"י מרחב קהילה מזרח:** חלוקת פלאיירים לתיבות הדואר באזורים שלעיל, דיגיטל (פניה טלפונית), מודעה בדף הפייסבוק של המרכז הקהילתי רמת ישראל, מודעות שנתלו ברחובות.

א) תכני המפגש

במטרה לייעל את ההצגה לציבור המוזמן תדיר למפגשים ציבוריים, הוצגו במפגש זה מספר תוכניות מתוך אזור התעסוקה ביצרון: תוכנית כלל איזור התעסוקה הוצגה ע"י מחלקת תכנון מזרח, תוכנית מתחם סיפולוקס, ותוכנית מתחם חח"י-קרמיניצקי - ע"י האדריכלים. יות האחראיות לעריכתן. כן הוצגה מדיניות התנועה והחניה של עיריית תל אביב יפו הרלבנטית לאזור התעסוקה והשכונות שבסביבתו ע"י רכזת תכנון ארוך טווח לתחבורה בעירייה.
בנוסף, אחד מהפעילים השכונתיים הציג מצגת על בעיות התכנון בשכונה מזווית הראיה שלו.

ב) שאלות ובקשות מהציבור

- **אמצעים לאיסוף פניות ובקשות:** רישום במהלך הצגת התוכניות, ומילוי כרטיסיות ע"י הנוכחים שנאספו בתום המפגש.
- **תכני הפניות והבקשות:** אופי המרחב הציבורי - תרבות ומכוונות לקהילה, שיתוף הציבור בתכנון, שימור והגדלת הצמחייה והצל, שיפור עכשווי של בעיות תנועה וחניה שמקורן בסמיכות השכונות לאזור התעסוקה.

לסיכום, סוגיות התכנון ואופי המרחב נלקחו בחשבון בתכנון לעת הכנת תכנית העיצוב יילקחו בחשבון. הוחלט כי לקראת בחינת השימושים במבנה ההנאגר יערך מפגש תושבים ייעודי לנושא. המפגש ביחד עם המצגות שהוצגו במהלכו הופצו למשתתפיו.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. התכנית במגרש חח"י קרמניצקי מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית, אך היקף הזכויות לתעסוקה ומגורים נקבעו במסגרת תכנית מאושרת 3255ב, כולל שטחי הציבור. אי לכך, התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן אין צורך בעריכת פרוגרמה לצורכי ציבור ודרישה לתוספת הקצאות לשטח ציבור עבור תוספת זכויות.
2. על אף זאת, התפיסה התכנונית לגבי אזור התעסוקה ביצרון השתנתה במסגרת תכנית המתאר תא/5000. בעוד שברצועה המזרחית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה מגורים - זכויות הבניה נותרו בהתאם לקבוע בתכנית התקפה (3255ב), הרצועה המערבית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה תעסוקה נקבעה כמע"ר מטרופוליני מוטה הסעת המונים עם אפשרות להיקף זכויות נרחב (רח"ק 12.8) כולל אפשרות לעד 25% שימושי מגורים מכלל הזכויות הללו.
3. **אזור התעסוקה ביצרון:**
 - ממפוי התכנון המקודם והפוטנציאל התכנוני של מגורים ושטחי ציבור בכלל אזור התעסוקה עולה כי:
 - באזור התעסוקה פוטנציאל תכנוני של לפחות 3,360 יח"ד (קיים, בתכנון ובפוטנציאל מתארי) וכ-7,550 תושבים (בדומה למס' התושבים בשכונת נחלת יצחק כיום).
 - האזור תוכנן כאזור תעסוקה ללא שטחי ציבור, ומשנה את פניו לאזור משולב מגורים ולכן יש לדאוג לתשתית ציבורית בהתאם.
 - תכנית ביצרון 3255ב כללה התייחסות לשטחי ציבור אך אלו אינם נותנים מענה מלא לצורכי האוכלוסייה העתידית.
 - תכניות במע"ר המטרופוליטני המקודמות על מגרשים קטנים עליהם מבני תעשייה ומשרדים ותיקים, מתקשות להקצות שטחי ציבור ראויים עבור רכיב המגורים.
 - שטחי ציבור קיימים ומוצעים בתכניות: עיקר שטחי הציבור ניתנים כשטחי ציבור מבונים בפרויקטים הסחירים או כשטחים פתוחים פרטיים/זיקות הנאה ולא כקרקע ציבורית.
 - מבני ציבור: כ-4.7 דונם קרקע, ובנוסף, שטחים ציבוריים מבונים בניוני מגדלי או כמבנה עצמאי.
 - שטחים פתוחים: כ-7.5 דונם (מתוכם שטחים לזיקת הנאה בשטח ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).
 - צורכי ציבור של האוכלוסייה העתידית לפי פרוגרמה:
 - מבני ציבור (מקומי): 22 דונם.
 - שטח ציבורי פתוח (סף הבית): 38 דונם.
 - מוסדות ציבור עיקריים:
 - מעון לגיל הרך: 10 כיתות (2 מתקנים).
 - גן ילדים: 12 כיתות (2-3 מתקנים).
 - ביי"ס יסודי: 17 כיתות.
 - ביי"ס על יסודי: 15 כיתות (מענה במסגרת הרובע).
 - מרכז קהילתי.
 - קיים פער רב בין היצע שטחי הציבור הקיים והמתוכנן (כמגרשים קרקעיים המאפשרים גמישות תכנונית) לבין צורכי האוכלוסייה העתידית באזור.

4. המלצה:

תכנית חח"י-קרמניצקי והתכנית למרחב אלון (במסגרתה יוקצה מגרש ציבורי בן כ-6 דונם) מקודמות כיום על מגרשים גדולים, ולכן מהוות פוטנציאל להקצאת שטחי קרקע למבני ציבור שיוכלו לאפשר בבוא

העת הקמת מוסד ציבורי שיידרש, ולהוות תשתית ציבורית עירונית שתאפשר גמישות תכנונית וגמישות בעיתוי השימוש בה.

תכנית חח"י קרמניצקי:

בתכנית חח"י-קרמניצקי נוספו יחידות דיור במסגרת שינוי צפיפות בתכנית (גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי, ככל שיותקן מיגוון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ הפרש) - 302 יח"ד במקום 110 - 228 יח"ד).

- הגדלת שטח המגרש הציבורי אינה גורעת מזכויות הבניה שנקבעו למגרש.
- מדובר במגרש בבעלות עירונית, כמו גם מגרשים נוספים באזור התעסוקה.

בהתאם לכך ההמלצה היא להגדיל את המגרש הציבורי מ-2.3 דונם ל- 5 דונם לכל הפחות (שיוכל לאפשר בבוא העת הקמת בית ספר יסודי בן 18-12 כיתות).

אזור התעסוקה ביצרון - שטחי ציבור - קיים ותכנון ידוע

ממערב לסוללים:	מזרח לסוללים: תכנית 13255
<p>5. סימולתם מגרש למבני ציבור: 0.615 דונם עליו מבנה לשימור - כ- 700 מ"ר בשי שטח מבנה במבנה הסחיר: כ- 1,600 מ"ר (ברחמי)</p>	<p>1. איווקן - מגורים - בתכנון שטח ציבורי בנוי: 1,600 מ"ר (עיקרי) שימוש מתוכנן: גן ילדים, מעון לגיל הרך, טיפת חלב</p>
<p>7. לקסוס - תעסוקה - לקראת מימוש שטח ציבורי בנוי: 1,800 מ"ר (עיקרי) שימוש מוצע: תוספת משרדים של השירותים החברתיים (2000 מ"ר), שלוחת המרכז הקהילתי רמת ישראל</p>	<p>8a - אמקור - מגורים (סנטרל פרק) - קיים שטח ציבורי בנוי: 1,600 מ"ר (עיקרי) שימוש: 4 כיתות גן ילדים גינה - שפ"פ זיקת הנאה: כ-2 דונם</p>
<p>8. אמקור - תעסוקה - קיים שטח ציבורי בנוי: 2,000 מ"ר שימוש קיים: משרדי מינהל השירותים החברתיים</p>	<p>10 - חברת השמל - תעסוקה ומגורים - פוטנציאל תכנוני מגרש למבני ציבור "צף": 2.3 דונם גינה - שפ"פ: 2.6 דונם מיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבעו בתכנית מפורטת לאורך שדי ההשכלה.</p>
<p>9. הארנו - תעסוקה - במימוש שטח ציבורי בנוי: 2,000 מ"ר שימוש מתוכנן: תיאטרון תמונע</p>	<p>מגרשים למבני ציבור: 5 דונם מוסדות ציבור מקומיים: גני ילדים 2', מעון לגיל הרך, טיפת חלב. גינות כשפ"פ: 7.6 דונם שטחי ציבור בנויים: שרותים כלל עירוניים</p>
<p>17, 17a - אלון - תעסוקה ומגורים - במימוש, ופוטנציאל תכנוני מגרש למבני ציבור "צף": 2 דונם גינה - שפ"פ: כ-3 דונם שטחי הציבור יקבעו בתכנית מפורטת</p>	

החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 1902, 15.7.2019

התכנית חלה במרחב תעסוקה ביצרון בשטח של כ-20 דונם ביוזמה של הוועדה המקומית, בתחום התכנית מוצעים 3 מבנים בגובה של עד 40 קומות לשימוש מגורים, תעסוקה מסחר ומוסדות ומבנים.

סוכם: ועדה השימור מאשרת לסמן את מבנה חברת החשמל לשימור במסגרת התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0768606	שם התכנית חח"י קמניצקי תא/מק/4784	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית גוטמן אסיף אדריכלים
זיהוי הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בחלל התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להקנות את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוגשת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק	
התכנית המוגשת מאושרת באופן שוטף באופן תחת מערך ארבע קלי האמצעים למטרות מוריס משרד העושה כמיס מוטב אזור ישנים מחוזות חדש עירון עקרונות מיתח בה קניא בבניית התכנית אומרת חסונה לצורות סגורה עירונית אנטרסיות חשלבית מן המשעלות השמות המשפחות בה	82	סמכות ועדה עצמאית תכנית מתאר כוללת (מחוזות חלופיות ו/או 5000 מתח תוקף 2016-22)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים החוזמים את תוכנית חומת ארבעת לניית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי הרשות בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המתארת
הוראות מיוחדות -- טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	902 בספת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4) עמ"י הטבלה נדרש מסימך מדיניות.	טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מתחם תכנון יאזור מערב בצרון; בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3255.ב, במקרה של סתירה יגברו חוראות בדבר	5.2.1 - לא נדרשת חכנת מדיניות כתנאי להפקדת התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה בתכנית

<p>3255 כי (תכנית ביצרון) החלה על מתחם בו מקודמת התכנית.</p>	<p>זכויות הבנייה ע"פ תכנית המפורטת על חוראות ותכנית המתאר.</p>		
<p>כניל +</p>	<p>מסמך מדיניות (ס' 5.2.1) סעיף 5.3.3 (בגוש על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שיעודדו אזור העסקה יתחם בין השאר להיבטים הבאים: מיתוח קומות הקרקע; קביעת זיקות הנאה לתולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליטני שאורך האילון ויצירת קישורים אליו).</p>	<p>אזורי העסקה (5.2.1+5.3.3)</p>	<p>קביעת חוראות למתחמי תמון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי העסקה</p>
<p>+ תכנית 3255/ב קובעת ייעוד קרקע ציבורי (חום) בשטח של כ- 2.3 דונם והתכנית מגדילה אותו לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק.</p>	<p>ייעוד קרקע: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים. (סעיף 3.4.1)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משדירים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א)(1)) בקומת קרקע- חזית משחית 3.4.1 (א) 3.4.3-1 (א) מסחר 1, תעסוקה 1</p>	<p>מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משדירים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א)(1)) בקומת קרקע- חזית משחית 3.4.1 (א) 3.4.3-1 (א) מסחר 1, תעסוקה 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים (3.4.1) חזית משחית 3.4.1 (א) 3.4.3-1 (א) מסחר 1, תעסוקה 1</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית ממנה להוראות תכנית צי</p>	<p>שימושים כלליים: סעיף 3.1.1 (א) - מקבץ שימושים כלליים (מוסדות) ציבורי.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ולווים - בכל אזורי הייעוד בכפרף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ בתחום לתכנית 3255/ב ניתן לחמור 1.5 מ"ר תעסוקה ל-1 מ"ר מגורים. התכנית קובעת מסחר ותעסוקה - 46,416 מ"ר עיקרי מגורים - 25,080 מ"ר עיקרי שטחי הבנייה ממגרש הציבורי והינם בתחום לתכנית צי</p>	<p>ע"פ סבלה בסעיף 5.4 באזור מערב ביצרון; בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בתחום לתכנית 3255/ב.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בתחום לתכנית 3255/ב. (סבלה) בסעיף 5.4</p>	<p>בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בתחום לתכנית 3255/ב. (סבלה) בסעיף 5.4</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>קביעת גובה הגבייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בטופס העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>בהתאם לטופס העיצוב העירוני: עד 40 קומות</p>	<p>בהתאם לטופס העיצוב העירוני: עד 40 קומות</p>	<p>+</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חמגוש, נטיעות ועצים.</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי חמגוש (4.2.3) אתר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.</p>	<p>כלל שטח התוכנית אתר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.</p>	<p>+</p>
<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1. הועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)</p>	<p>+</p>
<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאורר למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל תכנית בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל תכנית בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>+</p>
<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1. הוראות נוגעות למגוון אורזים המאוגזים תחת החגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתח עירוני, שטח פתח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונית או מקומי, גשר מעל דרך מרבית ממירה קירוי מעל דרך מרבית ממירה, בית עלמון, אזור לספורט)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד: שדות ההשכלה מסומן ציור ירוק עירוני</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד: שדות ההשכלה מסומן ציור ירוק עירוני</p>	<p>+</p>
<p>הוראות למיפני חמבורה – 3.8. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) חמרות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי חמבורה משולבים (3.8.6) תלונים ציבוריים (3.8.7) תקן חניית (3.8.8) נתיבי חמבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>לפי נספח התחבורה: שביל אופניים</p>	<p>לפי נספח התחבורה: שביל אופניים</p>	<p>+</p>
<p>שימור – סעיף 4.3. הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקס בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p>בתחום התכנית מבנה לשימור אשר בוועדת השימור מספר 15.7.19 מתאריך 1902 (סעיף 4.3.1)</p>	<p>בתחום התכנית מבנה לשימור אשר בוועדת השימור מספר 15.7.19 מתאריך 1902 (סעיף 4.3.1)</p>	<p>+</p>

	העיר וועדת השימור בהמלצתם על הפקדת התכנית 4.3.1 (ה) תיק תיעוד התכנית 4.3.3 - אתר לשימור		
+	4.4.1 (ה) תכנית הקובעת שימושים מוגדרים. 4.4.1 (ה): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. ולכן זו תכנית בעלת השפעה סביבתית צורכת להיתוך טרם הפקדתה ר"ד סביבתית (4.4.1) 4.4.2 (ב) - התכנית הנכלול נספח סביבתי 4.4.3 - בניה ירוקה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) תחיות מרחבית (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לטעות מהוראות סעיף 4.4
	העיר צורך לכלול את השימור אתר טבע עירוני במסגרת תכנית זו מכיוון שזה קיבל מענה עד במסגרת תכנית ביצרון אשר התכנית דני שאבת ממנה את זכויות הבניה, השימושים ומבוססת על עקרונות התכנון שלה.	אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ- 500 מ' מתחום הפרויקט.	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1) ש"ד החשכלה- ממוקם במרחק קטן מ- 500 מ' מתחום הפרויקט.
+	4.6.2 ס' 4.6.4 ס' 4.6.5 ס' 4.6.6 ס'	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) מיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

	המלצת ועדת השימור בהמלצתם על הפקדת התכנית 4.3.1 (ה) תיק תיעוד התכנית 4.3.3 - אתר לשימור		
שימוש בתוכנית המפורטת	62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי נובח וקוגנות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז הסעיף	סעיף
	הגדלת השטח המותר לבניה למגורים, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה ו. מרזיות וקביעת תנאים בנושא חניה במידה ואת בכפוף להחלטת התוספת השישית לחוק (ניז'ר ב' השגור) ובמגבלות מקסי' שמפורטות בסעיף זה בחוק.		(א) (2)
	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור		סעיף קטן (א) (3)
	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים		סעיף קטן (א) (5)

סעיף קטן (א) (7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר לחקים עליו בניין
סעיף קטן (א) (10)	שינוי ייעוד קרקע לתחנת דלק
סעיף קטן (א) (12)	הרחבת שטח יחידת דיור בת 10 שנים לפחות ועד 140 מ"ר
סעיף קטן (א) (13)	קביעת יעוד או שינוי יעוד לאתר לשימוש מקומי או עירוני של חלקות בשטח המיועד לפי תוכנית מסעף
סעיף קטן (א) (14)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש למגורים וחוספת שימושי מסחר בהתאם למפורט בסעיף ובתנאי שחקרקע היא מקרקעי ישראל ויתולט עליה הוראות הנוספות השישית (ד"ר בר השגה).
סעיף קטן (א) (15)	רוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א) (18)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למתקני תשתית כמפורט בסעיף
סעיף קטן (א) (19)	קביעת יעוד או שינוי יעוד לאתר לשימוש מקומי או עירוני של חלקות בשטח המיועד לפי תוכנית מסעף

תצהיר וחתמי מות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מחלקת היועצים			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי אחוד כרמלי	014849577		24.11.19
הוועדה המשפטית ליועצים			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	9-2928976		27.11.19

ת"ר | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. 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.
3. 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.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
1. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) ח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) ח"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הוועדה המקומית.
2. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תנאים להפקדת התכנית:
 - א. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
 - ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

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

לאורה הופמן שפטל : תוכנית משמעותית ופורצת דרך אשר מקדמת ערכים של קיימות, עירוב שימושים, שמירה ופיתוח של מרקמים בעלי אופי ייחודי בעיר, ומייצרת תשתית לקהילתיות וכל זאת בהתאם לתוכנית המתאר. התכנית ביוזמה עירונית ובשיתוף חברת חשמל על קרקע בבעלות עת"א יפו. תוכנית בסמכות מקומית בבסיסה תכנית 3255 ב', תכנית ביצרון אשר קבעה את אזור התעשייה הישן לאזור מעורב שימושים.

עדי אסיף אדריכלית : מציגה את התוכנית במצגת. אסף הראל : למה הכיכר פונה למוזס ולא לשד' ההשכלה מדוע לבנין המגורים אין הצרחה. לאורה הופמן שפטל : יש מבנה מגורים גבוה רצינו ולייצר כיכר עירונית שלא תתחרה בשטח הפתוח של שד' ההשכלה. לא רצינו לייצר עודף של שטחים ציבוריים ולאפשר פעילות מכל כיוון. אסף הראל : אני תוהה לגבי 40 קומות מגורים 40 תעסוקה כאשר לא ידוע מה מתוכנן מעבר לכביש של יגאל אלון. אורלי אראל : זו תוכנית תקפה שנתנה את זכויות הבניה וצריך להטמיע אותם בתוכנית מפורטת. אלו זכויות בניה תקפות ותוכנית המתאר מטמיעה תב"ע תקפה עם זכויות תקפות אי אפשר להפחית זכויות. אין לוועדה שיקול דעת בנושא. התוכנית הראשית נתנה את הזכויות הבניה שהם זכויות מוקנות. איל רונן : בתוכנית הזו תוכנית המתאר קבעה את זכויות הבניה לתוכנית הזו ומביאים שיפור לתכנון הזה. אסף הראל : סך הבניה הוא נתון אין כאן שיקול דעת?

איל רונן : לא התוכנית שמובאת לוועדה מציגה את כלל השיקולים. מיקי זיידמן : בקשתנו לא לקדם ולא אשר את התוכנית היום. פרויקט דומה תלוי ועומד בפני ועדת ערר, מה החיפזון. הבקשה שלנו מאז אישור תוכנית המתאר אנחנו מבקשים שתעשו מסמך מדיניות, אין כאן מסמך מדיניות. תוכנית הטייסים נתלה בוועדת ערר כי נאמר אין מסמך מדיניות אז למה פה לא לעשות. כל המתחם הזה שחלה עליה תוכנית 3255. בזמנו ביקש דורון מסמך מדיניות ונענה על ידי הצוות כיצד נוכל לעשות מסמך מדיניות אם לא ידוע מה היזמים רוצים, ממתי יזמים קובעים. באה תכנית 5000 ואמרה כל החלק המזרחי בסוללים אנחנו מכילים מטמיעים את 3255 השטחים בשתי התוכניות לא חורגים. יש ויכוח אם הזכויות כוללות בשטח הזה.

בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה מחליטה :

7. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הוועדה מחליטה לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
8. 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.
9. 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.
10. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, המרת השטחים לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) חו"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הוועדה המקומית.
4. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמיניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
11. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
12. תנאים להפקדת התכנית :
 - ד. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
 - ה. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ו. אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9010 בעמוד 7637 בתאריך 28/07/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

30/07/2020	ישראל היום
31/07/2020	מקומון ת"א
30/07/2020	The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162
שביל בן יעקב 11 תל אביב יפו 6780201

אלי לוי
מיקי זיידמן

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה	תיקון נדרש
1	אגף הנכסים (אלי לוי)	לקבוע תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים נדרש לוח הקצאה, המצורף להתנגדות כנספח מחייב ממסמכי התכנית		לקבל את התנגדות	נדרש תיקון התקנון כדלקמן: 1. בסעיף 1.4 לקבוע תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים. 2. להוסיף את סעיף 62א(א1) לחוק לסעיפי החוק שבתקנון. 3. תיקון עיקרי/מטרות התכנית. יש להוסיף סימון של איחוד וחלוקה בתשריט התכנית במסמכי התכנית (סעיף 1.7) יש להוסיף טבלת הקצאה.
2	מר זיידמן מרדכי (מיקי) + אנגיל נעמי	א. חריגה מגובה המותר ומספר קומות, העדר השתלבות ופגיעה במרקם הסובב. תכנון נקודתי פסול. התכנית חורגת מגובה כמוגדר בתכנית תא/3255/ב' שבו נקבע מפל גבהים. ובכך נקבע שהגובה יהיה 45 מ' ברצועה מזרחית ו- 100 מ' ברצועה מערבית. מפל הגבהים נחשב כעיקרון להשתלבות במרקם הקיים. (סעיפים 7, 17, 18, 19, 3, 11, 12, 13, בהתנגדות) הפירוט מעלה מהווה תמצית לסוגיות המפורטות על מנת למקדן.	תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה את אופן קידום תכניות מפורטות. תכנית 3255/ב' הינה תכנית מתארית מאושרת למרחב 'אזור תעסוקה בצרון'. התכנית הנדונה, מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד של תכנית תא/5000 והתכנית המתארית 3255/ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה בתא/5000 כאזור מעורב. תכנית 3255/ב' וכל מסמכיה משמשים ראייה כוללת על האזור והתכנית הנדונה הטמיעה את עקרונותיה במסגרתה. מסמכי התכנית הנדונה כוללים נספחים עדכניים לנושאי סביבה, מיקרו אקלים, תנועה, ניקוז	לדחות את ההתנגדות	

		<p>ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902 אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255/ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות במתחם זה כפופים לתכנית המתאר.</p> <p>התכנית כפופה לנספח העיצוב העירוני של תכנית תא/5000 המאפשר בניה עד 40 קומות במסגרת תכניות המקודמות במתחם עליו חלה התכנית.</p>		
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המלצות הבדיקות הסביבתיות לנושא הצללה, מיקרו אקלים ופיתוח המרחב הציבורי יערכו בפירוט נוסף על רקע קביעת הבינוי לעת אישור תכנית העיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. בהתאם להוראות התכנית הנדונה (פרק 6.3 סעיף קטן 19) הבינוי הקבוע בנספח הבינוי אינו מחייב.</p> <p>לנושא בדיקת הצללה והשפעתה בחורף: התכנון המוצע אינו פוגע בסביבה בהשוואה לתכנון המאושר בתכנית תא/3255/ב'.</p> <p>ככל שהמתנגד התכוון להפנות לסעיף 3.2.5(ג)(2)(א) ו-(ב) בתא/5000 – הרי שסעיפים אלה רלוונטיים לאזור מגורים בבניה רבת קומות ולכן אינם רלוונטים לתחום התכנית.</p>	<p>ב. מפועי סביבה קשים במגרש ובהיטי אקלים ומרחב ציבורי. התייחסות לנספח סביבה ודרישה להפוך את המלצות הנספח למחייבות</p> <p>ההתנגדות מפנה לסעיף 3.5 ג' סעיף קטן (2) סעיפים (א)ו(ב) *תיקון ההפניה לפי ההתנגדות הייתה צריכה להיות 3.2.5(ג) – סעיף קטן (א)ו-(ב)).</p> <p>סעיף 4.2. סעיף קטן א(3), סעיף קטן ג(3) בתכנית המתאר</p> <p>ומפנה לסעיף 8.7.2 ו-8.6.3 בתכנית תא/3255/ב'</p> <p>מסמך בדיקת הצללות, מניפה לשיא החורף והמשמעות (לא צורף להתנגדות) הכוונה בדיקה ב 21/12 לאורך יממה 9:00 בבוקר עד 15:00</p> <p>המתנגד דורש שהמלצות מסמך בדיקה סביבתית יוטמעו בתקנון התכנית, ויהפכו למחייבות.</p> <p>(סעיפים 3,14,15,26 בהתנגדות)</p>	
<p>מוצע בטבלה 5 להוראות התכנית להוסיף שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית</p>	<p>לקבל באופן חלקי</p>	<p>בניה בתת הקרקע: היקפי הבינוי של 1ע בתת הקרקע תואמים את הגדרות תא/5000, מדיניות הוועדה המקומית מעודדת מימוש פוטנציאל תת הקרקע לאור התמורות הצפויות ובכללם מערכות תשתית ולוגיסטיקה עירונית</p>	<p>ג. בנייה בתת הקרקע- אי בהירות והיעדר פירוט לגבי היקפי בניה בתת הקרקע, תכנית, שטחי החלול ואיזור חשוד בזיהום.</p> <p>שטחי בניה והיקפי בניה: בהוראות התכנית בטבלה 5 לנושא שטחי</p>	

<p>תא/3255/ב והשימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. מוצע להוסיף סעיף בפרק 6 להוראות התכנית, לנושא ניהול מי נגר, בו ייקבע תכנית בניה בתת הקרקע לא תעלה על 85% . ולדחות יתר הסעיפים בהתנגדות.</p>		<p>ופרטית. הוראות התכנית מתירות המרת השטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים שאינם בעבור שימוש המגורים. (טבלה 5, הערה ברמת טבלה (ו)).</p> <p>בתת הקרקע הוראות תא/ 3255 ב' וע1 יחולו, למעט נושא תכנית הבנייה, ולא ניתן לבנות מעבר ל85% מתכנית המגרש.</p> <p>נושא תכנית בניה : סעיף 23.3.1 . לתמא/ 34 /ב/ 4 קובע באזור א' (בו התכנית הנדונה) יותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי. במסגרת אישור תכנית העיצוב והיתר הבניה ייבחן באופן פרטני נושא החלחול וככל שיתאפשר ניתן יהיה להגדיל את היקף שטח המחלחל. בכל מקרה יותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי.</p>	<p>בניה בתת הקרקע הופנה ל ע1 – מבלי לנקוב בשטח , מספר קומות גובה קומות וכו'.</p> <p>שטח לחול ותכנית בניה בתת הקרקע :לא נקבע תכנית בניה בתת הקרקע , מבקש לקבוע תכנית בניה נמוכה מ 80% לצורך ניהול מי נגר . בשל ההצפות באזור.</p> <p>תכנית ע1 היא תכנית למרתפים נועדה בעיקר לצרכי חניה. לתשומת לבכם למגבלת השימושים בתת הקרקע במגרש המצוי בלב אזור מזוהם (סעיפים 4, 31, 30, 29, 28, 27 בהתנגדות)</p>		
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית זו אינה מוסיפה זכויות הבניה על זכויות הבניה אשר נקבעו בתכנית התקפה 3255ב' ומכאן שבהתאם לסעיף 5.2.1(ו) לתכנית תא/5000 לא נדרשת הכנת מסמך מדיניות.</p> <p>מכל מקום, תכנית ביצרון תא/3255/ב משמשת כרקע תכנוני למרחב התעסוקות בצרון.</p> <p>העורר העלה טענה זו ביחס לתכנית הסוללים תא/3900מק/ וזו נדונה על ידי ועדת ערר ונדחתה .</p>	<p>ד. היעדר מסמך מדיניות מעודכן קידום מסמך מדיניות מתעכב ולכן מן הראוי לעכב אישור תכנית. (סעיפים 7, בהתנגדות)</p>		
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה, שכן הזכויות הקבועות בה נגזרות מתכנית 3255ב' בהתאם להוראות תא/5000.</p> <p>בנוסף, תכנית 3255ב' כללה נספח תחבורתי מפורט, אשר עקרוניתו קיבלו ביטוי בתכנית האמורה. כמו כן, נספח תנועתי הוא חלק מנספחי התכנית.</p> <p>אשר על כן קבעה הועדה המקומית כי ניתן לפטור מהכנת חו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1(ה).</p> <p>בנוסף, על מנת להקל על עומסי התנועה הוראות התכנית מפחיתות בהיקף מקומות החניה וייקבעו בעת</p>	<p>ה. היעדר בדיקה תחבורתית ובדיקת תנועה. התכנית אושרה ללא בדיקה תחבורתית. ההתנגדות מפנה לצורך בבדיקת השפעת התכנית על התנועה והעומסים ברחובות עמינדב ומיטב (שאינם בתחום התכנית דנן). (סעיפים 32, 7, בהתנגדות)</p>		

		<p>הוצאת היתר בניה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. בנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית תקן חניה למשרדים הינו 1:350 תקן חניה למגורים: 1:0.8.</p>		
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית תואמת את התכנית הכוללת תא/5000 אשר אושרה בסמכות מחוזית ועל כן היא בסמכות הוועדה מקומית לפי סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה. בנוסף, אין מניעה חוקית לוועדה מקומית לדון בתכנית כאשר עיריית תל אביב הינה הבעלים בקרקע עליה חלה התכנית. טענה זו נדחתה בהחלטת ועדת הערר שדנה בערר שהגיש העורר על תכנית הסוללים תא/מק/3900. איכות התכנית עומדת בכל קריטריון תכנוני אשר חל על כל התכניות הנידונות במוסד התכנון.</p>	<p>ו. זהות הבעלים והיזם. היות והעירייה הינה הבעלים והיזם ונוכח הקשר לוועדה, יש להקפיד יתר על כל סטייה סטטוטורית, תכנונית, סביבתית וציבורית. (סעיפים 8, בהתנגדות)</p>	
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה את אופן קידום תכניות מפורטות. תכנית 3255ב' הינה תכנית מתארית מאושרת למרחב 'אזור תעסוקה בצרון'. התכנית הנדונה, מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד של תכנית תא/5000 והתכנית המתארית 3255ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה בתא/5000 כאזור מעורב. תכנית 3255ב' וכל מסמכיה משמשים ראייה כוללת על האזור והתכנית הנדונה הטמיעה את עקרונותיה במסגרתה. מסמכי התכנית הנדונה כוללים נספחים עדכניים לנושאי סביבה, מיקרו אקלים, תנועה, ניקוז. ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902 אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות</p>	<p>ז. פערים בחישוב השטחים העל קרקעיים שתירה וחריגה מתכנית המתאר בסעיף 5.4 בפרק 5 בדרפט הוצג שטח של 97,496 מ"ר כאשר בתכנית מופקדת שטח של 101,209 מ"ר – פער של 3,713 מ"ר הנובע מחישוב שטח שירות. ככל שהפער נובע מהקלה או המרה מבקשים לבטלו. התכנית לא תואמת את תא/3255/ב בחישוב שטחים – נדרש התאמתה לתכנית (סעיפים 9,10 בהתנגדות)</p>	

		<p>במתחם זה כפופים לתכנית המתאר.</p> <p>לנושא הפער בהצגת השטחים בדרפט הוצג שטחים של : 97,586 מ"ר (71,469 עיקרי, 26,090 שירות) והערה לנושא שטח לממ"דים בהוראות התכנית : 101,182 מ"ר (71,469 עיקרי, 29,713 שירות) הפער בשטחי השירות הוא לטובת שטחי ממ"ד 302 יח"ד 12X מ"ר 3,624 מ"ר.</p>		
	לדחות את ההתנגדות	<p>בהוראות תכנית בסעיף 6.2 סעיף קטן (11) בתי גידול לעצים מפורטות הנחיות אשר יבטיחו עצים עתירי צל בתחום התכנית.</p> <p>בסעיף 2.1 מטרות התכנית קובעות כי תחום התכנית יהיה מוטה הולכי רגל באמצעות שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לרווחת הציבור.</p> <p>בתשריטת התכנית כל תחום התכנית מעל פני הקרקע מתאפשרת זיקת הנאה מלבד שטחים מיועדים למבנים .</p> <p>בסעיף 4.1 (ד) ו-4.1 (ז) ובסעיף 6.14 לתקנון התכנית המקודמת נקבעו הוראות והנחיות להבטחת מרחב רציף למעבר ושהייה להנאת הציבור.</p> <p>לעניין גובה הבנייה שקובעת התכנית ראו התייחסות שהובאה ביחס לטענה א' לעיל.</p>	<p>ה. התייחסות לנושא הנצפות</p> <p>המתנגד מבקש התייחסות לסעיף 4.2.3 בהוראות תכנית המתאר שמתייחס לבניה במרווחים שבין קו בניין לגבול מגרש : בכל תכנית תתייחס הועדה אל המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש ואל השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, אשר גובלים בו או ניתנים לצפייה ממנו. הועדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן היקפים מינימאליים לנטיעות.</p> <p>המתנגד מבקש שישמר הגובה שנקבע בתכנית תא/3255/ב (סעיפים 16, 17 בהתנגדות)</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>בתחום התכנית נקבע שטח לטובת מבני ציבור בהיקף של של 4.8 דונם עליו חלים הוראות תכנית צ'. זכויות הבניה לפי צ' הם-270% משטח המגרש 12,960 מ"ר</p> <p>הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>הטענה שמתייחסת לדרפט לא רלוונטית לדיון בהתנגדויות.</p>	<p>ט. שטחים למבני ציבור , הקצאות למבני ציבור תועלות ומטלות ציבוריות .</p> <p>לא ננקבו שטחי ציבור בטבלה 5 לפי צ' ניתן להגיע ל 18,100 מ"ר לא ברור אם עילי או תת קרקעי</p> <p>מבקשים להפוך את שיתוף הציבור בתכנית הבניה להוראה מחייבת למרות ההקצאה המוצעת, המיפוי שהוצג בדרפט הוא רעיוני ואינו מהווה תחליף לפרוגרמה סדורה (סעיפים 5,20,21,22,24, בהתנגדות)</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>תחום גינת הכלבים אינו חל בשטח התכנית ומצוי בפועל בייעוד שצ"פ (שד' ההשכלה) וייעוד דרך (רחוב שד')</p>	<p>י. גינת הכלבים והרחבת הדרך</p> <p>במסמכי התכנית מופיע שהדרך נוגסת מגינת הכלבים שמשרתת</p>	

		<p>ההשכלה) לפיכך הוראות התכנית אינן חלות על גינת הכלבים. יחד עם זאת, עקרונות התכנית מדגישים ומחזקים את החיבור האורבני שבין מרחב השטח הבנוי והשטחים הפתוחים בין המבנים ובין השצ"פ האורכי - שדרות ההשכלה.</p> <p>לעת מימוש ההפקעה לפיתוח הדרך יימצא מיקום חלופי לפיתוח גינת הכלבים בתחום שדרות ההשכלה .</p>	<p>באופן אינטנסיבי את תושבי השכונה, המתנגד דורש שיתוקן טווי הדרך כך שלא ינגסו מהגינה הקיימת.</p> <p>(סעיפים 23 בהתנגדות)</p>	
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התקיים הליך שיתוף ציבור בהנחיית הוועדה המקומית ביום 10/07/2019 לעניין שיתוף הציבור וקביעת שימושים במגרש הציבורי, הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p>	<p>יא. שיתוף ציבור</p> <p>התקיים שיתוף ציבור אבל לא הוטמעו בהתאמה שימושים ציבוריים. מבקשים לחייב שיתוף הציבור בתכנית עיצוב בכל הנוגע לקביעת שימושים.</p> <p>(סעיפים 33 בהתנגדות)</p>	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לוועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף להמלצות המפורטות בדראפט לדיון ולהורות על עדכון מסמכי התכנית בהתאם :

- לקבל התנגדות אגף הנכסים ובהתאם להוסיף טבלת הקצאה כחלק ממסמכי התכנית.
- לקבל באופן חלקי את התנגדות מס' 7 (סעיף 2 ג') לעניין בניה בתת קרקע ולקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב ושימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85% ולדחות את שאר ההתנגדויות.

לתקן את המסמכים כולל תיקונים טכניים, שגיאות כתיב, ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20 ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

איסרא חג'אזי : התוכנית הופקדה ביולי 2020 עדי ממשרד גוטמן אסיף תציג בקצרה. עו"ד עדי אסיף : סוקרת את התוכנית בקצרה
אודי כרמלי : ההאנגר שמוצג הוא שטח חום והשימוש הראשוני שמדברים עליו זה שימוש זמני שלאמונע שימוש אחר.

דיון התנגדויות:

מיקי זיידמן : פרופ' נעמי אנגל תמשיך אחרי בהצגת ההתנגדות. מציג את התנגדותו במצגת. עיקר ההתנגדות שלי היא אי השתלבות בשכונה. יש אי שמירת צביון ואני מדברים בעיקר על נושא הגובה. יש הצמדות של המגרש והגובה של ה-40 קומות והבניינים של ה-30 הקומות. התחלפו היוצרות בפירמידה כמו

פרוסות פרוסות סלמי. התוכנית הגם שהיא תורמת שטחי ציבור היא תוכנית פוגעת ובלתי מאוזנת במספר היבטים תכנוניים גובה ותת קרקע ביניהם רובם ניתנים לתיקון בשיח משלים עם מינהל הנדסה. בקשתנו הינה לדחות את מתן התוקף עד לדיון נוסף בשולחן עגול. התנגדות אגף הנכסים ושינוי ההוראות ולוח ההקצאות מאפשרים את הדחיה. אנחנו בקשנו בכל עת עוד מקיום הדיון בשיתוף הציבור את התיקונים. התוכנית במתכונתה הנוכחית מציפה את הקונפליקט בין העיריה כבעלים וכיזם מול הועדה כמאשרת ומעמדה כוועדה עצמאית. כל התפיסה נובעת מהצעתה של נעמי אנגיל שאמרה שנבקש דיון נוסף. ענין הגובה של ה 40 קומות שנוצר בגלל שימור האנגר ובנין המשרדים הוא ביטוי נפחי של הזכויות. אין לנו ויכוח על זכויות שטחים ככל שהם נובעות מ3255 הם מוקנות אבל בגלל עקרון השימור של האנגר ובנין המשרדים נוצר ענין הגובה שהוא מאד בוטה. הפתרון של הוספת 2-3 קומות לבנין המשרדים שאתם מבקשים לשמר ברחוב קרמיניצקי יכולים לפתור את בנין המשרדים. נספח העיצוב ב5000 הוא כוללני ומתיר עד בנסיבות והוא שונה מהסוללים שהיה מתחם על ציר עירוני ראשי כאן התוכנית היא בלב השכונה. יש כאן 35% מגורים הרבה מעבר ל25% אומנם לא פסול אבל זה דורש תועלות נוספות. בנוסף יש כאן העדר דב"י כאשר הועדה הזו דורשת מכל תוכנית מרכיב דב"י פה אתם מוותרים על דב"י. תת הקרקע 500% ממאה אלף מטר זה ספוג וזהו מענה בוטה להתנגדות. התוכנית הזו תצא לשיווק לכן אנחנו מבקשים לחדד הוראות סטייה נכרת + חובת פרסום להתנגדות לתוכנית העיצוב. מכיוון שחלק גדול מהתקנון ומההוראות הוא עמום. שטחי הציבור בזיקת השכונה והשימושים בולט בהעדר מסמך המדיניות כולל ושיתוף ציבור. גישה בוטה של ניצול ומיצוי יתר של זכויות ותוכניות שונות 3255ב, ח, גע, צ, 50000 ועוד, מעין Cherry picking בעיקר ניכר כי נשכח המושג" עד " ובנסיבות, מתיחת מושג הגמישות. על שום מה החיפזון אי היעדרות לבקשתנו לדיון נוסף עשויה להוביל דווקא להתארכות התהליכים ולפגיעה בפן הציבורי ובתהליך שיתוף ציבור.

על שום מה החיפזון כאשר מסמך המדיניות למתחם רק בשלבי ההכנה ראשוניים ולמרות הבטחות נשנות טרם שותפנו בתהליך ובקשותינו למפגשים בעניין טרם נענו. ברקע מתרחשים גם תהליכי מקרו המחייבים עצירה וחשיבה (עודף משרדים, קורונה, מדיניות נגר, קידום מסיבי ושיעור מימוש גבוה מאד של תכניות המע"ר וקידום איטי של פתרונות תחבורה וכו') על שום אלו ועוד אנו שבים ומבקשים שתדחו את מתן התוקף לתכנית.

פרופ' נעמי אנגל: כתושבת של הרובע אני מעלה את הנושא של העצמת התועלות הציבוריות והתרומה לרובע ע"י הזכויות המועצמות. זהו מגרש עירוני וזו הזדמנות הכי חשובה בתוכנית תא/3255 זוהה שהמגרשים המיוחדים האלו הם ההזדמנות של התועלות לרובע. נעשתה עבודה מצוינת וצריך לקחת אותה עוד צעד קדימה ותצטרכו לצאת בפרסום של טבלת האיזון כי זה נכס עירוני וזכותו של הציבור לראות אותה. בהקשר הזה בכל אחד מהדברים להראות את הפן שמראה את הביסוס. יש פגיעות שהם לא חיוניות והחיבור של ביצרון צפון יד אליהו ורמת ישראל ואזור תעסוקה בצרון הוא הזדמנות בלתי רגילה. אנחנו מבקשים לצמצם את התכנית הבינוי המירבית ולהגדיר אותה בצורה ברורה. למקסם את התכנית הבנויה במפלס הקרקע ולא להגיד שכל מה שמעבר למתאר היא זיקת הנאה זה לא מספיק. חייבים לתת דב"י וחייבים לשנות דיסקט ולצמצם את האוברדרפט של שטחי היקוות ועצירת מי נגר. מסמך המדיניות הרובעי הוא מחייב, ואם לא אז אי אפשר לתת תוקף בלעדיו, צריך לתת מיקסום של צרכי ציבור. בנספח הנוף כביכול אין תנועה של משאיות. הנספח הנופי מציג בצורה ברורה שאפשר לצמצם את הרמפות. יש כניסה לסנטרל פארק שיוצא 3 כניסות של רכב על רחוב שד' ההשכלה שאמורה להיות שקטה לצד אזור מגורים שקט ולכן אפשר לשנות את זה. אפשר להצמיד מדרכה לבנין D ואין צורך בחניות ולשנות יעוד דרך ולהפוך יעוד ירוק עבור גינת הכלבים בפארק. להזכירם תא/3255 נעשתה ללא מדידה ויצרה את אחד הפארקים היפים וחשוב לא לגעת בה. טענתי אם תישאר העמימות כמו עכשיו חובה לפרסם את תוכנית העיצוב האדריכלית עם מסמך האדריכלי ונספח העיצוב לפני שהמגרש ישווק. ההזדמנות שלנו לדון בנקודות הללו צריך לקבוע שתכנית הבינוי לא תעבור את ה50% הראתי את זה בחישוב. אם לא ישומר האנגר באופן קבוע התכנית 47% ולכן התכנית התת קרקעית יכולה להיות פנויה בסדר גודל של 50%. לענין הזה בניהול הסיכונים גם של ההצפות וגם קיום של שלד נטיעות וגן אחריות לשטחים פתוחים זה נכון. סיכום של שטחי החניה לאחר מתן הרחבה מציג כי אינם נזקקים ל2 קומות נניח של תיפעול עוד 2 קומות למשאיות ואז 50% תכנית מהמגרש על קרקעית ותת קרקעית ואז אפשר לעשות שצ"פים אם תשחררו את תת הקרקע 25% משטח המגרש ניתן יהיה לאפשר מקום לשצ"פים.

איסרא חגיזי: מקריאה את התנגדות אגף הנכסים. לקבל את ההתנגדות ונדרש תיקונים בסעיף 1.4 בתקנון התוכנית. להוסיף סעיף 62 א א 1 לחוק לנושא איחוד וחלוקה ותיקון בתשריט התוכנית המוצע של סימון שטח של איחוד וחלוקה. סעיף 1.7 להוסיף סעיף וטבלת הקצאה שהיא מתואמת עם מחלוקת העיריה. הראלה אברהם אוזן: מדובר בקרקע שהיא בבעלות העיריה כאשר טבלת ההקצאות היא טבלת הסכמה משקפת טבלת הסכמה שיש לעיריה מול חח"י ולכן לא נדרש 106 ב' ואין השפעה שדורשת את זה.

מענים להתנגדויות:

מקריאה את המענים מתוך הדפרט.

איל רונן : ממליצים לתת תוקף לתוכנית

תגובות

מיקי זיידמן : חרגתי מהנוהל הרגיל של הופעה והמשך לערכאות אני מבקש שתשקלו את ההצעה ותענו למהלך של שיתוף פעולה ולשמור אותנו למקצה שיפורים בתוכנית.

נעמי : איסרא אמרה שלא משנים את תא/3325 הסביבתית. זו בדיוק הנקודה הועדה המקומית והמחוזית אישרתם את מסמך לצורכי מי הנגר כי צריך לשנות דיסקט ולהגדיל את שטחי ההיקוות ועצירת מים ואישרתם תקני חניה חדשים. לא צריך את 500% מתחת לקרקע שהוא מזיק והדבר השלישי לא חשבו על כמות צורכי הציבור של התחדשות עירונית פינוי בינוי תמ"א 38 ודב"י כשעשו את 3255 ולפיכך צריך להגדיל פי כמה את צורכי הציבור בתוכנית הזו גם הפתוחים וגם הבנויים. גינת הכלבים לא נכון שצריכה להפוך יעוד דרך ליעוד שצ"פ בהתאמה למבוצע בשטח בפארק ההשכלה ולהשאיר את הקיר שנמצא בהרואות הבינוי, ולתת למקום הזה שקט ולא לחצות אותו. הדבר השלישי אתם צריכים להיזהר מהחלטה של תוקף ולפרסם את טבלת האיזון בנושא של החלקות ולקבוע שתוכנית העיצוב האדריכלי תפורסם ותאושר לפני השיווק כדי שלא יהיה ויכוחים כמו בשוק הסיטונאי.

איל רונן : לענין שמירה על בניה מיירבית בתת הקרקע במסגרת המענה להתנגדויות וההמלצה שלנו לקבל באופן חלקי את ההתנגדות לנושא, אנחנו מבטיחים את אפשרות החילחול ושיינתן המענה לניהול מי נגר ויצירת בתי גידול איכותיים לאותם עצים ללא קשר לבתי הגידול שיבנו מעל החניונים. לענין בניה מריבית בתת הקרקע אם יש מרחבים בסמיכות לנתיבי איילון שקשורים ללוגיסטיקה עירונית או פרטית שהם רצויים, לא ניתן לעשות אותם לאחר שהמרתפים ייבנו ובוודאי שלא מתחת למבנים לשימור, לכן אנחנו חושבים שיש חשיבות לבניה וניצול תת הקרקע. לענין מימוש זכות הדרך בשד' ההשכלה מימוש הרחוב בתוואי הסטטוטורי שלו אנחנו נשענים על בחינה תחבורתית שהזמנו מכבר אשר ממליצה בשד' ההשכלה לקבוע רת"צ + שביל אופניים כפי שראינו בחתכים וכמובן מדרכות ראויות. הקשר המידי שיש בין השצ"פ האיכותי של שד' ההשכלה לפיתוח המרחב שהוא לא יהיה אך ורק ברחובות הראשיים אלא יהיה באופן א-פורמלי.

נעמי אנגיל : אחד הדברים שראינו פיזית עם הצוות, הוא הרמפה שנכנסת בהשכלה ונמשכת בסנטרל פארק אם נבטל אותה ונעשה שביל רחבי רחב וניקח את הרמפה הפרויקט משד' ההשכלה וניתן זיקת מעבר לסנטרל פארק הם יקבלו שביל והרחקה של החניה כולל זיהום האוויר ובלי רעש והתוכנית כולה תקבל פחות רמפות שחוצות את המדרכה ויש בזה רק הטבה גם אם צריך לעשות פרסום מחדש.

דורון ספיר : מוצע לוועדה לתת תוקף לתוכנית בכפוף להמלצות המוצעות בדרפט ועדכון מסמכי התוכנית בהתאם. ולקבל את ההתנגדות של אגף הנכסים לקבל את התנגדות 7 באופן חלקי כפי שמפורט בחו"ד בעמ' 118.

אסף הראל : שכל הזכויות מוקנות שיש שם פוטנציאל בין ההאגגר לשימור, למגדל ולכל המרחב שמקבל שידרוג נפלא.

בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בדרפט לעיל וכלהלן ולתקן את המסמכים בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות :

- לקבל התנגדות אגף הנכסים ובהתאם להוסיף טבלת הקצאה כחלק ממסמכי התכנית.
- לקבל באופן חלקי את התנגדות מס' 7 (סעיף 2 ג') לעניין בניה בתת קרקע ולקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב ושימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85% ולדחות את שאר ההתנגדויות.

לתקן את המסמכים כולל תיקונים טכניים, שגיאות כתיב, ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, חן אריאלי