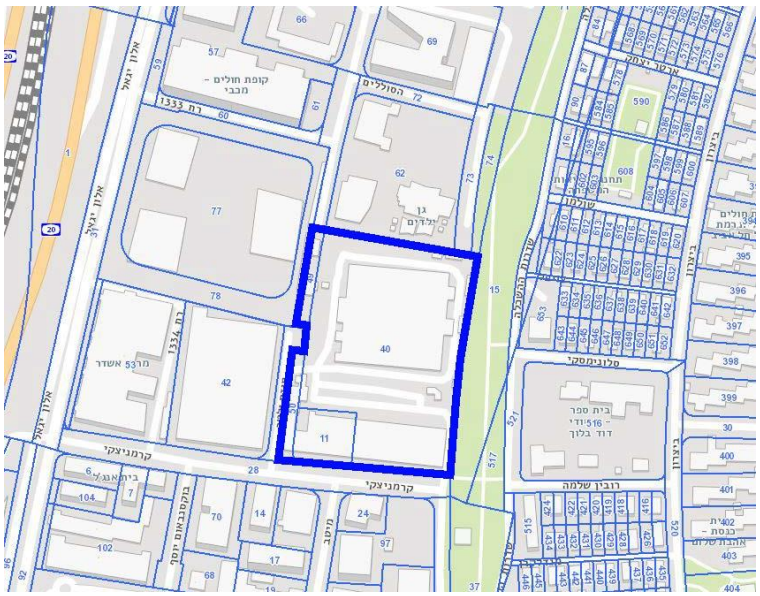
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית תל אביב-יפו

מיקום:
צפון: מתחם "אמקור" (חלקה 62).
דרום: רחוב קרמיניצקי.
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:
<u>תב"ע תקפה:</u> תא/3255/ב' – ביצרון
תא/5000

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

שטח התכנון: 21.489 דונם

זכויות בניה:

תעסוקה ומסחר: 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%.

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).

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

המרת שטחים: 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.

צורכי ציבור: 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%

שטח פרטי פתוח: 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.

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור מטרות התכנון</u>:

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/3255ב' 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'.
סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות. .
ד. מבנה תעסוקה קיים על קרמיניצקי: גובה יחסי עד 14 מ'. סה"כ קומות 5 הכוללות קומת קרקע גבוהה.
ה. 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 תתאפשר 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 ניוד שטחים אלה אל מעל הקרקע. המרה זו הינה לשיקול דעת הועדה.

טבלת השוואה - זכויות:

נתונים		מצב קיים (ע"פ 3255ב')	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	481% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	555% (כלל הזכויות מתוך המגרש)
	מ"ר	5,796 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	18,079 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור זכויות בנייה למגרש ציבורי בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' (חישוב לפי 270% משטח המגרש הציבורי המוצע + 40% שירות)
		101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה	101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע עבור מגורים מסחר ותעסוקה
גובה	קומות	לאורך שד' ההשכלה - עד 29 מ' ועד 9 קומות לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 25 קומות	עד 40 קומות (ע"פ תא/5000)
	מטר	לאורך שד' ההשכלה - עד 45 מ' לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 100 מ'	עד 163 מ'
תכסית		60%	60%
תכסית מרתף			בהתאם להוראות ע'1
מקומות חניה (רכב פרטי)		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.

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	
	שטחים ציבוריים פתוחים	שטחים ציבוריים פתוחים
	121 מ"ר	121 מ"ר
דרכים	אזור לדרכים	דרך מאושרת
	3,094 מ"ר	3,094 מ"ר
סה"כ	21,474 מ"ר	21,474 מ"ר

<u>זכויות בניה</u>:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי	שטחי שירות

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

*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:
<u>מבנה A מבנה מגורים על רחוב וולטר מוזס:</u>
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.
<u>מבנה B מבנה מגורים על שדרות ההשכלה:</u>
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 ידויקו לפי מדידה בפועל.
קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע.
יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.
<u>מבנה C מבנה תעסוקה על רחוב קרמניצקי:</u>
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

<u>קווי בניין במגרש הציבורי - בהתאם לתכנית צ'.</u>

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. תותר 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 שישמש 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 חח"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: 12-15 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 ורוכבי 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 בתי 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, דיגיתל (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. **<u>אזור התעסוקה ביצרון:</u>**

<u>ממיפוי התכנון המקודם והפוטנציאל התכנוני של מגורים ושטחי ציבור בכלל אזור התעסוקה עולה כי:</u>

- 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 תעשיה ומשרדים ותיקים, מתקשות להקצות שטחי ציבור ראויים עבור רכיב המגורים.
- <u>שטחי ציבור קיימים ומוצעים בתכניות</u>: 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 בבינוי מגדלי או כמבנה עצמאי.
  - שטחים פתוחים: כ-7.5 דונם (מתוכם שטחים לזיקת הנאה בשטח לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).
- <u>צורכי ציבור של האוכלוסייה העתידית לפי פרוגרמה</u>:
  - 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 (3-2 מתקנים).
    - בי"ס יסודי: 17 כיתות.
    - בי"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. **<u>המלצה:</u>**

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.

<u>תכנית חח"י קרמניצקי:</u>

בתכנית חח"י-קרמניצקי נוספו יחידות דיור במסגרת שינוי צפיפות בתכנית (גודל יח"ד ממוצע של 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) - 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 12-18 כיתות).

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.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0768606	שם התכנית חח"י קמיניצקי תא/מק/4784	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית גוטמן אסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסר התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדת 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			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תיאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית (חח"ת) לתוכנית תא/5000 (מתו' תיקון 2016-22.12.).
	התכנית המוגשת מאופיינת בעיקר שימושים כאמור תוך שינוי יעדים כלל ואכלוסים למטרת מגורים, בשטח הציבורי, מבנים ומגבלות אגור ושטחים מאוחסנים תוך שילוב אקרנוון מדרגות בא דיומא בבטיס התכנית עומדת תפוות לעירת שבאה עירונית אונטוסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בו. התכנית מיועדת למגרש בבלוק עירוני סתום הנושא בתוכו את אופיו המקומי של חלק זה של העיר. המאופיין במחסכים מגוונים רחבים. המרחב	62 א (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	
התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים המוגדרים בתוכנית המוגדרת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה הלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**902** בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלת בסעיף 5.4) **עפ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות.**	טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מתחם תכנון יאזור מעורב בצרון: בתכניות חדשות יחולו זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/3255/ב. במקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר	+ 5.2.1(ו) - לא נדרשת חכנת מדיניות כתנאי להפקדת התכנית שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות הבנייה בתכנית

			זכויות חבנית ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על חוראות תכנית המתאר. **מסמך מדיניות (ס' 5.2.1)**	3255 בי (תכנית ביצרון) תחלה על מתחם בו מקודמת התכנית.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזורי תעסוקה (5.2.1+5.3.3)	**סעיף 5.3.3 (בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאת להולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר חירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו).**	+ כנ"ל
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי הנשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1)	**ייעוד קרקע:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. (סעיף 3.4.1)	+ תכנית 3255/ב קובעת ייעוד קרקע ציבורי (חום) בשטח של כ- 2.3 דונם והתכנית מגדילה אותו לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק.
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי הנשריט אזורי הייעוד** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (3.4.1) **חזית מסחרית** 3.4.1 (א)(2) ו- 3.4.3 (א) מסחר1, תעסוקה 1.	**מקבץ שימושים ראשי:** מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א)(1)) **בקומת קרקע- חזית מסחרית** 3.4.1 (א)(2) ו- 3.4.3 (א)(1) מסחר 1, תעסוקה 1	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, השתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, השתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף לחנחיות המפורטות.	**שימושים כלליים:** סעיף 3.1.1(ו) – מקבץ שימושים כלליים (מוסדות ציבור).	+ התכנית מפנה להוראות תכנית צ'
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי הנשריט אזורי הייעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	ע"פ טבלה בסעיף 5.4 באזור מעורב ביצרון: בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב.	+ בהתאם לתכנית 3255/ב ניתן להמיר 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 במגרש הציבורי הינם בהתאם לתכנית צ'
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	בתכניות חדשות יחולו זכויות הבנית בהתאם לתכנית 3255/ב. **(טבלה בסעיף 5.4)**	+

	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתיות חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות	בהתאם לנספח העירוני: עד 40 קומות סעיף 4.2.2 (ביטוי תעלה על 20 קומות מחייב נספח בינוי עירוני, נספח אקלימי, נספח תשתיות ונספח תחבורה)	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית** אתר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) אתר טבע נקודתי (4.5.1+1.4.5) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	**כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	הקצאה של 4.9 דונם שטח חום, והקצאת שטח שלא יפחת מ-2.4 דונם שפ"פ בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית.
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות 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 כייעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניין (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).**	**סעיף 3.5.1**	+ בהתאם להוראות תכנית צ'
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מסורפולוגי, יס, פארק החוף, 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)	לפי תשריט אזורי היעוד: -שדרות ההשכלה מסומן 'ציר ירוק עירוני'	**סעיף 3.6.13 (ב)(2)** ציר ירוק עירוני – יש תחזיית מיוחדת לגבי האפשרות לחבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ' מתוכה רצועת ירוקה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים	+
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**לפי נספח התחבורה: שביל אופניים**	"שביל אופניים: סעיף 3.8.1(ג) תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה.	+
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	בתחום התכנית מבנה לשימור אשר אושר בוועדת השימור מספר 1902 מתאריך 15.7.19 (סעיף 4.3.1)	4.3.1(א) מחייב התייעצות עם ועדת השימור העירונית טרם חפקדת התכנית 4.3.1 (ד) – מפרט נושאים אליהם צריך להתייחס מחנדס	+

			העיר וועדת השימור בהמלצתם על הפקדת התכנית 4.3.1 (ח) תיקן תיעוד כתנאי להפקדת התכנית 4.3.3 – אתר לשימור
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.1(ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1(ה) : תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. ולכן זו תכנית בעלת השפעה סביבתית שצריכה להינתן טרם הפקדתה חו"ד סביבתית (4.4.1) 4.4.2 (ב) - התכנית תכלול נספח סביבתי 4.4.3 – בניה ירוקה	+ התקבלה חוות דעת היחידה העירונית לאיכות הסביבה והערותיה הוטמעו בהוראות התוכנית. התכנית כוללת נספח סביבתי כנדרש בתכנית המתאר.
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1) שדי ההשכלה- ממוקם במרחק קטן מ-500 מי מותחום הפרויקט.	אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מי מתחום הפרויקט.	שדי ההשכלה- אתר טבע נקודתי ממוקם במרחק קטן מ-500 מי מתחום הפרויקט (1.4.5).	העדר צורך לכלול את הסימול אתר טבע עירוני במסגרת תכנית זו מכיוון שזה קיבל מענה עד במסגרת תכנית ביצרון אשר התכנית דנ שראבת ממנה את זכויות חבניה, השימושים ומבוססת עכל עקרונות התכנון שלה.
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנחיות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	ס' 4.6.2 ס' 4.6.4 ס' 4.6.5 ס' 4.6.6	+

	תרמוש בהעברה חוקי בסטנדר המרבי המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנו את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(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 יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – הגדלת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	(א1)(2)	הגדלת השטח המותר לבנייה למגורים, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה ו. מחוזית וקביעת הוראות בנושא חניה במידה זאת בכפוף להחלת התוספת השישית להוק (דיור בר השגה) ובמגבלות מקסי שמפורטות בסעיף זה בחוק.	
	סעיף קטן (א)(1)	אזורי הקלה של מרווחים בלא שינוי בשטח הבנייה ע"פ תוכנית	
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א)(4)	שינוי הוראות בנוגע לבנייה בקרבת מבנה מוגן	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלייים	

סעיף קטן (א)(7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים 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)	הקבעת נוסח אחיד שיחול אוטומטית לאחר אישור הקבעה את עניין של הוראות בתוקף לעניין הפורט בסעיף	+	
סעיף קטן (א)(14)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש למגורים והוספת שימושי מסחר בהתאם למפורט בסעיף ובתנאי שהקרקע היא מקרקעי ישראל ויחולו עליה הוראות התוספת השישית (דיור בר השגה).		
סעיף קטן (א)(15)	הוספת 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)	הקבעת הוראות לעניין הריסת מבנים לעניין הרחת מעבר אל זכות הצבה ולעניין הוספת קרקע חדשה לעבודה עיבוד בהתאם למפורט בסעיף	+	

הצהרה ורתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי' ב/קומת גליס	014849517		27.11.19

תגיעה המשפטי לוועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	29389776-9		27.11.19

חן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"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, ניוד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
1. 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.
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 0020-19ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

לאורה הופמן שפטלר: 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 3255ב', 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 שפטלר: יש מבנה מגורים גבוה רצינו ולייצר כיכר עירונית שלא תתחרה בשטח הפתוח של שד' ההשכלה. לא רצינו לייצר עודף של שטחים ציבורים ולאפשר פעילות מכל כיוון.
אסף הראל: אני תוהה לגבי 40 קומות מגורים ו40 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 לועדה 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 לועדה 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 בועדת 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 0020-19ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>הועדה מחליטה</u>:

7. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הועדה 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 קרמניצקי 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 86ד' לחוק