

התוכן	מס' החלטה
4599/מק/תא/507-0906347 - אליפלט מזרח	31/08/2022
דיון בהפקדה	13 - - '22-0025

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

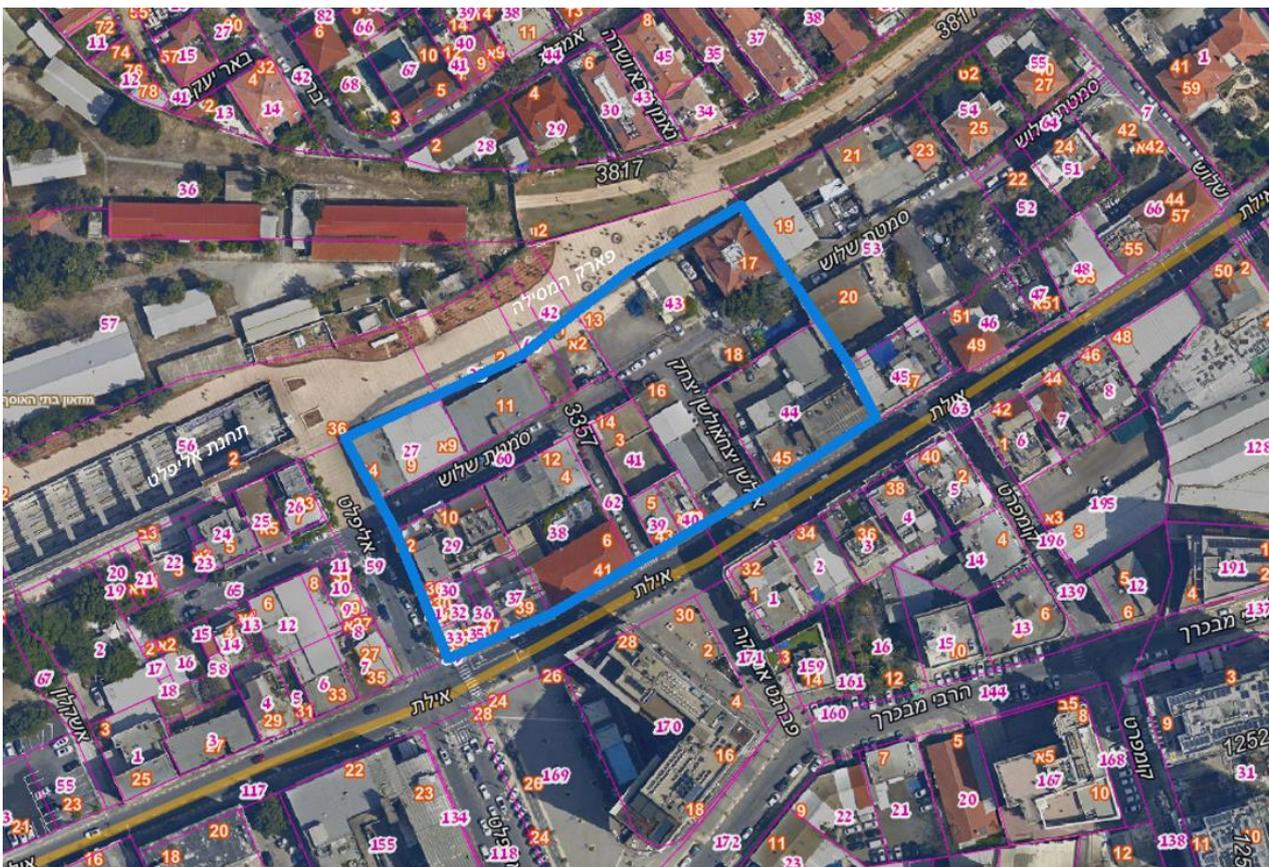
תל אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי
177917	קואורדינטה X
662899	קואורדינטה Y

גבולות התכנית:

מצפון – תחום הרק"ל ופארק המסילה, מדרום – רחוב אילת, ממערב – רחוב אליפלט, ממזרח בית וילנד (סמטת שלוש 17) ואילת 45.

כתובות:

רח. אילת 35-45, תל אביב – יפו.  
סמטת אהרון שלוש 9-17  
אליפלט 30-34



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7041	רשום	חלק	27,29-41,44,60	28,42,43,61

**שטח התכנית : 8.616 דונם**

**מתכנן :** עורך ראשי : דפנה אלרוד- אלרוד-אדריכלים בע"מ.

פיתוח : ח.אלול

שימור : שירלי חובב

תנועה : NTE. יעקב שצ'ופק

יעוץ משפטי : א. נאמן

שמאות : חיים כלפון, א.המאירי.

סביבה ובניה ירוקה : אביעד בראון

אגרונום : אדיר אלוס

תשתיות : ירון גלר

**יזם :** בעלי חלקות 28, 38 ו-43 כולם באמצעות צבי גור ועו"ד ורד גורי

**מגישי התכנית :**

1. בעלי חלקות 28, 38 ו-43 כולם באמצעות, כולם באמצעות צביקה גור ועו"ד ורד גורי.
2. הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**בעלויות :**

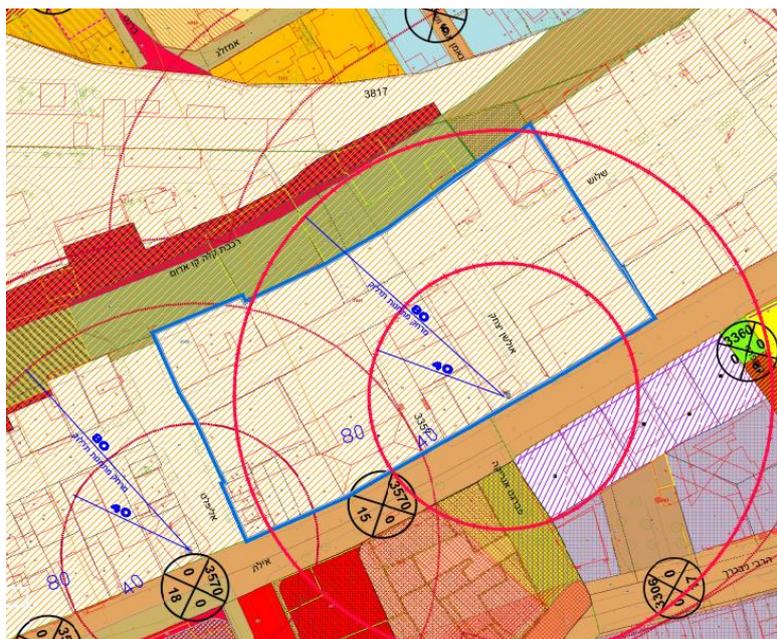
46.03%	יזמים פרטיים
17.11%	שאר פרטיים
13.34%	עיריית תל אביב
23.52%	רשות הפיתוח
0.45%	מדינת ישראל
1.43%	האפוטרופוס לנכסי נפקדים
0.43%	לא הוסדר
100%	סה"כ :

**מצב השטח בפועל :**

שטח התכנית כ 8.616 דונם, התכנית נמצאת במרחב המסילה, אזור מעורב שימושים ובו מסחר, תעסוקה, מלונאות, מגורים, תחנת דלק. במרחב כ 12 מבנים, סככות, מגרשי חניה וגדרות, בגובה של בין קומה ועד 4 קומות, מתוכם 3 מבנים לשימור. המבנים ברובם ישנים ומוזנחים, השטח אינו מתוחזק. חלק מהרחובות בבעלות פרטית וחלקן בבעלות עירייה. סה"כ השטח הבנוי כ 8,000 מ"ר.

**תשריט מצב מאושר :**

תכנית קובעת : תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף : 03/07/1975 – ייעוד הקרקע : שטח לתכנון בעתיד.



### תכניות תקפות:

#### א. תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן - גוריון

התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה. התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.

#### ב. תא/מק/צ'

מטרת התכנית היא יצירת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר. התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור. התכנית הינה תכנית שמכוכה ניתן להוציא היתרי בניה, מתן תוקף: 24/07/2016. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 'צ' ממשיכות לחול.

#### ג. תא/1200

מטרת התכנית היא להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת. התכנית אינה מבטלת את תכנית יפו A ומתנה הגשת היתרי בניה מכוחה.

מתן תוקף: 10/07/1975.

התכנית מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1200 ממשיכות לחול.

#### ד. תכנית יפו A: תכנית קודמת

תכנית מנדטורית, שונתה ע"י תא/1200.

#### ה. תא/4407 תכנית שכונת מנשייה

קובעת תחום דרך להרחבת רחוב אליפלט בין רח' אילת לתחנת אליפלט של הרכבת הקלה, לצורך חיבור רחוב שלבים אליפלט לכיוון צפון וחיבור מערך התנועה השכונתי.

**ו. תא/2650/ב**

מטרת התכנית היא תקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר תל אביב יפו. מתן תוקף: 08/03/2015.

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב, הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו. התכנית קובעת 2 מבנים לשימור בתחום תכנית זו.

**ז. תכנית מתאר עירונית תא/5000**

- **תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים לפחות 75%: מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ואו תעסוקה 2. רח"ק בסיסי: 4.2. רח"ק מירבי: 12.8 (למגרש הגדול מ 1.5 דונם).
- **נספח עיצוב עירוני:** מירקמי עד 8 קומות, בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד 40 קומות, גובה מקסימלי 180 מ' מעל פני הים.
- **נספח אזורי תכנון:** אזור תכנון 502 – כרם התימנים, שבזי, נווה צדק ומנשיה. אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים. הוראות מיוחדות למרחב: רחוב אילת, בניה נקודתית חריגה מסביבתה: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאילנה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המרחב שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת בצומת עם רחוב אליפלט.

**תשריטי תכנית המתאר:**



**מדיניות קיימת:**

**תא/9032 מדיניות מרחב המסילה:**

למרחב המסילה מסמך מדיניות תא/9032 שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה בשנת 2009, עבר עדכון בשנת 2011 ועדכון נוסף שאושר ב-18.11.2020 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

מטרת המדיניות היא פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבתה. וזאת על ידי קביעת הנחיות לתכנון, שיקום השלד המרחבי באמצעות חיזוק צירי הרוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים ( פארק המסילה ורחוב יפו אילת), עיבוי הרקמה הבנויה באמצעות יצירת מירקם עירוני המחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית, חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים בטיפולוגית בינוי, בשימושים ובמשתמשים.

המדיניות מחלקת את המרחב למספר מרחבי משנה בניהם מרחב אליפלט מזרח בו מתוכננת תכנית זו. היא קובעת הנחיות לתכנון בתחום מרחב אליפלט מזרח:

א. תחום מרחב המשנה: בין רחוב אליפלט במערב, רחוב אילת בדרום, פארק המסילה בצפון וגבול חלקות 45 ו 53 במזרח שבגוש 7041.

ב. ככל הניתן יישמר מעבר לכל אורך סמטת שלוש ועד רחוב אליפלט, כמו גם לפחות מעבר אחד בין רחוב אילת ופארק המסילה.

ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.

ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.

ה. מבנים לשימור- תכנית שתקודם בתחום תשלב את תכנון המבנים לשימור בגוש 7041 שבחלקות 44,43,38 בתכנון המפורט.

#### **הוראות בינוי מנחות:**

מסמך המדיניות קובע הוראות מנחות לקישוריות, לבנייה המרקמית, לבנייה הנקודתית החריגה מסביבתה, לנושאי תנועה וחנייה וכדומה. התכנית מממשת את עקרונות התכנון במרחב המסילה, שבין רח' אילת לתוואי מסילת הרכבת ההיסטורית.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **מטרת התכנית:**

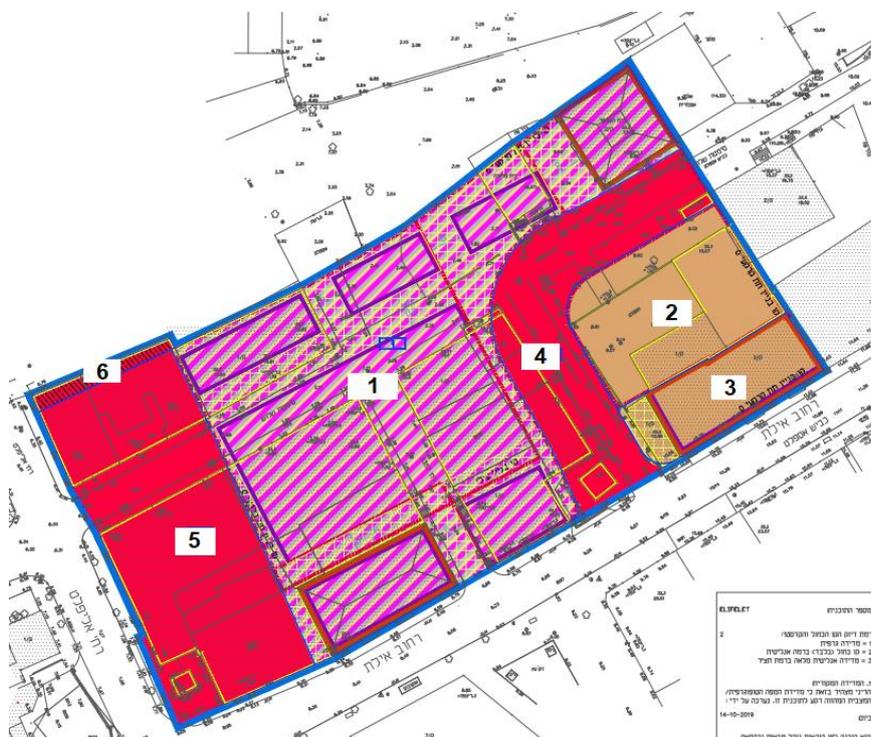
מימוש הפיתוח והתחדשות המרקם העירוני לאורך מרחב המסילה באמצעות הסבת אזור לתכנון בעתיד למרחב תעסוקה מטרופוליני בשימוש מעורב של מגורים תעסוקה ומסחר, שימושים ציבוריים, הרחבת דרכים והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור. שימור בפועל של 3 מבני שימור בהתאם להוראות תוכנית השימור. ביטול תחנת דלק.

כל זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך "מדיניות תכנון מרחב המסילה", תא/9032, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים.

## עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה", דרכים, "ומבנים ומוסדות ציבור".
3. הרחבת רחוב אליפלט.
4. הסדרת זכות דרך לסמטת אהרון שלוש.
5. קביעת זכויות הבניה בתכנית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת שימושים, הוראות, תנאים וזכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה בנינוי המשלב בניה מירקמית ובניה נקודתית גבוהה מסביבתה.
7. קביעת שימושים והוראות לשימור ל 3 מבנים ולשילוב חזית במבנה קיים נוסף.
8. קביעת שטחים לצרכי ציבור וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת חזית מסחרית בקומות הקרקע.
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לבניה ברת קיימא.
11. קביעת הוראות תנועה וחניה, כולל קביעת כניסות כלי רכב.
12. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
13. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה.
14. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים שלא הוגדרו לשימור וביטול תחנת דלק.

## תשריט מצב מוצע:



- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מוצעת
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- גבול מגבלות בניה
- זיקת-הנאה
- רצועת מתע"נ תת-קרקעית
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- מידות
- לשימור
- להריסה
- חזית מסחרית
- קו בנין תחת/תת קרקעי
- קו בנין עילי

**חלוקה ו/או רישום:**

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בתכנית זו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

**הקצאות ציבוריות:**

- התכנית קובעת את תאי שטח 2 ו 3 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,340 מ"ר והיקף זכויות על קרקעי של 4,000 מ"ר.
- התכנית קובעת את תא השטח 4 בשטח של 1090 מ"ר בייעוד דרך עבור סמטת אהרון שלוש ואת תאי שטח 5 ו-6 בשטח 1839 מ"ר בייעוד דרך עבור הרחבת רחוב אליפלט.
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב כל שעות היממה וכל ימות השנה.

**תועלות ציבוריות:**

- הקצאת מקורות לקרן שימור מבני ציבור בערך שווה ל 2,239 מ"ר שטח ציבורי בנוי.
- התכנית כוללת חלופה להקצאת המקורות לקרן בדמות שטח ציבורי בנוי בפועל באותו השטח של 2,239 מ"ר. אפשרות למימוש חלופה זו תבחן בשלב תכנית העיצוב. אז גם ייקבע מיקום השטח במידה ויידרש ותבחן האפשרות להקימו במבנים המרקמיים שבדופן הצפונית של התכנית לאורך פארק המסילה.

**שטחי בנייה מוצעים:**

- סה"כ שטחי הבניה העל קרקעיים בתוכנית המוצעת הינם 59,495 מ"ר ברוטו על קרקעי לכלל השימושים הסחירים והציבוריים.
- מתוכם:

- בתא שטח 1 שימושים סחירים: 55,795 מ"ר (עיקרי + שרות) לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים (הכוללים את שטחי הבנייה של המבנים לשימור בתא שטח 1). תמהיל השימושים לפי הוראות תא/5000 וכולל לפחות 75% שימושים לתעסוקה ועד 25% שימושים משניים, במקרה זה מגורים. זכויות הבנייה חושבו ברח"ק לפי הוראות תא/5000, רח"ק 12.8 בתוספת שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד.
- בתאי השטח 2 ו 3 למבני ציבור: 4,000 מ"ר (עיקרי + שרות) (הכוללים את שטחי המבנה לשימור ברחוב אילת 45).

בהתאם להוראות תוכנית תא/5000, 75% מהשימושים הסחירים בשימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ועד 25% מהשימושים הסחירים לשימושי מגורים כמפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחו"ד סביבתית ואישור לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בנייה.

סה"כ שטחים על קרקעיים לפי שימושים:

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה: 41,606 מ"ר
- סה"כ שטחים למגורים: 13,869 מ"ר
- סה"כ שטחים למבני ציבור ( הכוללים מסחר בקומת הקרקע בחזית אילת): 4,000 מ"ר
- סה"כ שטחים כוללים לכל השימושים: 59,495 מ"ר

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים : כ 43,559 מ"ר

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
			156		(1)	(1)	4715	9153	4334		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					(1)	(1)	13751	26694	4334		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					(1)	(1)	(2) 290	(2) 871	4334		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	40	(3)167		65	22103 (1)	(1)	18768	36727	4334	סך הכל	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	(5)	(5)		70	(7) 4452	(6)	(5)	(5)	873		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(7)	(7)		(8)	(7) 2453	(6)	(7)	(7)	481		3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5					5559		0	0	1090		4	דרך מוצעת	דרך מוצעת
					8991		0	0	1763		5	דרך מוצעת	דרך מוצעת
							0	0	75		6	דרך מוצעת	דרך מוצעת

#### הערות מרכזיות לשטחי הבנייה :

- א. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין בגובה ובתכסית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות.
- ב. השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מקסימליים. לא ניתן להמיר שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים בהתאמה לתכנית עיצוב ובמסגרת של בקשה להיתר בנייה. חריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.
- ג. . תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים באותו השימוש בלבד, ובתנאי שיוותרו לפחות 25% שטחי שירות מסך השטח בכל שימוש.
- ד. ניתן להשתמש בשטחים שבשימוש תעסוקה, מגורים ומסחר לצורך שימוש מלונאי, בתנאי עמידה בהוראות סעיף 4.1 ג ג .
- ה. ככל שישתנה תקן החניה ומקומות חניה יבוטלו על פי החלטת הועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את שטחי החניה לשימושים עיקריים תת קרקעיים.
- ו. שטחים עיקריים תת קרקעיים יהיו מעבר לשטחים העיקריים מעל הקרקע, ולא ניתן יהיה להעביר אותם מעל לקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ז. כל זכויות מבנים לשימור מנוצלות בתכנית בהתאם לסעיף 6.7.

## יח"ד:

תותר הקמתן של עד 156 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר/ שטח ברוטו ממוצע של 90 מ"ר.

## מלונאות:

התכנית כוללת אפשרות להמרת עד 20% משטחי התעסוקה למלונאות וזאת לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. בכפוף לחוות דעת מפורטת אשר תכלול התייחסות לצורך ולהיצע חדרי מלון ולשטחי התעסוקה בסביבה הקרובה ביחס למוצע, רשאית תהיה הועדה גם לאשר המרה של עד 50% משטחי התעסוקה.

## בינוי:

### מגרש 1 - בייעוד תעסוקה ומגורים

- 2 מבנים לשימור: אילת 41 וסמטת א. שלוש 17.
- 4 מבנים מירקמיים: מבנה באילת 43 (עם שמירת חזית ראשית לרח אילת) ועוד 3 מבנים בדופן הצפונית של המגרש. גובהן עד 4 קומות ומעליהן קומת גג חלקית נסוגה בשטח של עד 30 אחוז משטח הקומה שמתחתיה. מספר קומות המבנים המירקמיים וגובהן ייבחנו בשלב תכנית העיצוב בתאום עם עיצוב חזיתות המבנים לשימור ולחתכי התכנית.
- מגדל בן 40 קומות: מעל מסד בעל מאפיינים מירקמיים, קומת הפרדה ומעליה עד 36 קומות נוספות בגובה כולל עד 170 מטר מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה. קומות המסד יבנו כבינוי מירקמי מלווה רחוב על מנת לשמר את האופי של הבניה המירקמית המקיפה. תותר הקמה של עד 4 קומות מסד בגובה מירבי לפי המבנה לשימור בסמטת א שלוש 17.

### מגרשים 2 ו-3 – בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

- בתא שטח 2 (מגרש ציבורי למבנה ציבור) תותר תכנית של עד 70 אחוז משטח המגרש. הבינוי יכלול עד 4 קומות מירקמיות מלוות רחוב וקומת גג חלקית נסוגה.
- תא שטח 3 כולל מבנה לשימור ברח אילת 45. בשימוש מסחר בקומת הקרקע ומבנה ציבור בקומות שמעל הקרקע. על פי תכנית השימור ניתן להוסיף לו קומה.
- קווי בניין בין המגרשים הציבוריים בתאום מחלקת שימור.
- שטחי תאי השטח 2 ו 3 יחושבו יחד, ועומדים על עד 4000 מ"ר. זכויות שלא יוכלו להתממש במגרש 3 יעברו למגרש 2.

## גובה קומות:

- א. גובה קומות הקרקע יהיו עד 6.50 מטרים. גובה קומות הקרקע ייבחנו בשלב תכנית עיצוב בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- ב. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה במגדל עד 3.80 מטרים.
- ג. גובה קומה טיפוסית למגורים במגדל עד 3.60 מטרים.
- ד. גובה קומת בינים עד 6 מטרים.
- ה. בקומות המגדל יתאפשרו עוד 2 קומות נוספות בגובה עד 4.5 מטר לטובת קומות לשימושים נלווים למגורים ולתעסוקה. (כגון אולמות, לוביים חדרים משותפים וכיו"ב)
- ו. תתאפשר קומה טכנית אחת בגובה של עד 10 מטרים, כולל יציע.

ז. גובה קומות במבנים מירקמיים ומסד המגדל ייקבע בתכנית עיצוב בתאום עם המבנים לשימור.

### הוראות עיקריות נוספות:

- א. תכנית מוצעת על קרקעית עד 70 אחוז. תכנית זו, מעבר ל-60% היא לאישור הועדה המקומית ליצירת בינוי מלווה רחוב בהתאם למסמך מדיניות מרחב המסילה.
- ב. תכנית קומת מגדל מקסימאלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו כולל מרפסות פירים, וכיו"ב.
- ג. 15% משטח כל תא שטח יישמר ללא בנייה מתת הקרקע ומעליה. מרתפים יוקמו בתכנית מקסימלית של 85% ועד 7 קומות מרתף.
- ד. הכניסות לשימושים השונים תעסוקה ומלונאות (ככל שיוקם) יופרדו מכניסות לשימושי המגורים.

### שטחי מסחר מעל הקרקע:

- לפחות 70% מחזיתות קומות הקרקע יהיו מסחריות ופעילות.
- שטח המסחר המינימלי לא יירד מ-1050 מ"ר (עיקרי+שירות) ולא יעלה על 2500 מ"ר (עיקרי+שירות).
- השטח הסופי ואורך חזית מסחרית ושל המבואות ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.
- הנחיות עיצוב לחזיתות המסחריות כולל מבנים לשימור יפורטו בתכנית העיצוב בתאום מחלקת שימור.

### שימור מבנים:

#### מבנים לשימור בתחום תא שטח 1:

- אילת 41:** לא תתאפשר תוספת בנייה. יתאפשר שינוי עיצוב חזיתות בקומת המסחר בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית במבנה בתיאום מול מחלקת השימור.
- אילת 43:** שילוב שרידי חזית דרומית ומערבית מבניין ברח אילת 43 בבניין חדש, בתאום עם מחלקת שימור בשלב תכנית העיצוב.
- סמטת שלוש 17:** מוגדר כבניין בהגבלות מחמירות, לא תתאפשר תוספת בנייה. יתאפשרו פתחים בקומת הקרקע לכוון צפון בתאום מחלקת השימור. תתאפשר חזית מסחרית לכוון צפון (שצ"פ המסילה).

#### מבנה לשימור בתחום תא שטח 3:

- אילת 45:** מוגדר כבניין בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת לתוספת בניה חלקית בקומה נוספת מכח תכנית 2650 ב'. תואי הקומה החלקית יתוכנן תוך שמירה על אלמנטים עיטוריים במרפסת הגג, באמצעות נסיגה מתואי המעקה בתאום מחלקת השימור בשלב תכנית עיצוב.

### המרחב הפתוח:

התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי סמוך לתחנת אליפלט של הרכבת הקלה, וזאת על ידי הרחבת רחוב אליפלט, כך שבין השאר יתאפשר מעבר ציר ירוק מצפון לדרום. התכנית קובעת את סמטת שלוש שבתחום התכנית בייעוד סטטוטורי וקובעת את החיבור שלה לרח' אילת.

יחד עם אלו, התכנית מפתחת רשת של מעברים וקובעת כי כל השטח שאינו מבונה בתא שטח 1 (הסחיר) יהיה פתוח בזיקת הנאה לציבור 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע.

- השטח הפתוח יכלול לפחות את המעברים הבאים:
  - בין מסד המגדל למבנים בדופן הצפונית של התכנית: יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ', וזאת בהמשך סמטת שלוש ממזרח למערב. בין שלושת המבנים יישמרו 2 מעברים ברוחב מינימלי של 6 מ'. בינם לבין המבנה לשימור בסמטת שלוש 17 יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 8 מ'.
  - בין מסד המגדל למבנים בדופן הדרומית של התכנית: יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ'. בין המבנה לשימור למבנה המרקמי יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ'.
- השטח הפתוח יפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות, שערים וכל מחסום אחר להולכי הרגל ואופנים. לא יותרו בשטח הפתוח מתקנים טכניים ופירים לפליטת אוויר מחניונים וכדומה, אלא יתוכננו כחלק מהבינוי.
- בשטח זה ממוקמים שטחים ללא בנייה על ותת קרקעית בשטח של לפחות 15 אחוז משטח המגרש.
- התכנית קובעת הרחבת דרך אליפלט לצורך הרחבת הדרך והרחבת מדרכות להולכי רגל ואופנים.
- התכנית קובעת את המשך סמטת א שלוש כדרך ומדרכות משולבות נטיעות.
- בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. יובטח ביצוע בתי גידול בנפח שלא יפחת מ- 22 מ"ק לכל עץ, ובעומק (נטו) שלא יפחת מ- 1.5 מטר. בתי הגידול יוקמו ברצף כדי לאפשר התפתחות עצים גדולים.

#### **זיקות הנאה:**

זיקות הנאה להולכי רגל:

בתא שטח 1 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב, בכל השטח שאינו מבונה. מיקומה וצורתה הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. בשטחים אלה יתאפשר מעבר נגיש ושהייה לציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה.

זיקת הנאה לרכב:

1. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לכל החניונים התת קרקעיים דרך רמפת הכניסה בתא שטח 1.
2. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בין תאי השטח השונים בתחום התוכנית אשר תבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים ותאי השטח בתכנית. מיקומה הסופי ורוחבה של זיקת הנאה זו יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

#### **תנועה וחניה:**

התכנית מסדירה הרחבת דרך אליפלט והסדרת הרחוב להמשך סמטת א שלוש.

1. תקני חניה:

- א. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ג. תקן החניה למסחר יהיה 0.

- ד. תקן החניה לדו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לפחות.
- בשלב תכנית העיצוב ניתן לצמצם את תקני החניה ולהסב שטחי החניה לשטחים עיקריים לשימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 לשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. פתרונות החניה יהיו באמצעות חניון תת קרקעי. תתאפשר הקמת חניונים תחת כל אחד מתאי השטח, כל אחד מהם לחוד או בבנייה משותפת. ניתן יהיה לנהל את החניונים כחניון אחד בהתאם להסכמות שיתקבלו. לא יאושרו חניות עיליות בסמוך למבנים לשימור.
3. חניות נגישות, אופנועים ואופנים בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות (2016).
4. כניסה לחניה לכל המבנים והחניונים בכניסה אחת משותפת מתחת לבניין הגבוה, בתחום הבניין. כניסה לתת הקרקע לא תתאפשר מרחוב אילת ו/או אליפלט. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.
5. קומות המרתפים העליונות יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים.
6. תותר הצמדת חניות לשימוש המגורים בלבד. תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה בשימושי התעסוקה. שאר החניות ינוהלו כחניון פרטי פתוח לשימוש הציבור בתשלום. הוראות לגבי מיקומן ותכנון ייקבעו בשלב תכנית העיצוב.
7. מקומות חניה תת קרקעיים ומרתפים בבעלות ציבורית יתאפשרו בתחום מגרשים 2 ו 3, במידה ותבחר עיריית תל אביב להקים.
8. התוכנית תאפשר חיבור חניונים תת קרקעי ומעבר בדרך של זיקת הנאה.
9. החניונים יאווררו באוורור מאולץ.
10. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:
- 10.1 בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- 10.2 בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 10.3 בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

### תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה:

1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. **חסכון במים** - יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי

נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

אישורי סקר אסבסט יידרש לשלב תכנית העיצוב. אישור טיפול באסבסט יידרש לשלבי היתרי הריסה ובניה. לשלב תעודת גמר תידרש תעודת שקילה ופינוי לאתר מורשה.

### **תכנית עיצוב אדריכלית:**

- תנאי להיתר בניה בכל אחד מתאי השטח הינו תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תקבע הוראות מחייבות לנושאים הבאים:
- העמדת המבנים, וקביעת מיקום זיקות ההנאה, חתכים וחזיתות עקרוניים, מפלסים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, טיפול בגגות המבנים, פיתוח שטח זיקות ההנאה והמדרכות הגובלות, נטיעות וגינות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, שילוט, מיקום מתקני חניה לאופנים, רחבות כיבוי אש וכו'.
  - מפלסי הכניסות למסחר ומבואות יתואמו לגובה המדרכות הסמוכות.
  - חזיתות קומות מסד ומבנים מרקמיים יתואמו למבני השימור מבחינת גובה, שפה אדריכלית וכל האמור בס"ק 1 לעיל.
  - הנחיות לשימור מבנים באילת 41, אילת 45 ובסמטת א' שלוש 17. ושילוב שרידי חזיתות דרומית ומערבית של בניין קיים באילת 43, עם בניין חדש בתאום מחלקת שימור.
  - במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי, תתייחס תכנית העיצוב לאופן שילובו במרחב כחלק משטחי התעסוקה.
  - התוכנית תקבע הנחיות להסדרי הפריקה, הטעינה ואיסוף האשפה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, הורדה והעלאה של נוסעים, חניה, לרבות חניות אופנים ואופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, תכנון קומות החניון, מיקומי מתקני תשתיות, הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, מתקנים הנדסיים ואלמנטים עיצוביים כולל לעניין שילוט וכל פרט אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר, בתאום המחלקות הרלוונטיות בעירייה.
  - תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, רכב וגישה למגרשים שכנים.
  - יוצגו פתרונות אוורור ושחרור עשן לשימושי המסחר ומטבחי מלונאות. ככל שיתוכננו, אוורור חניונים, פליטת אגוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות אקוסטיים למערכות על גגות המבנים באופן שלא יהווה מטרד לדיירי המרחב בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה ובאישורם.
  - ככלל לא יאושרו פתרונות אוורור/נידוף במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זיקת הנאה, שטחים פתוחים.
  - התוכנית תכלול סימון השטחים שירשמו כזיקת הנאה.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע					מצב מאושר		
תאי שטח	אחוזים	מ"ר	יעוד	←	אחוזים	מ"ר	יעוד
1	50.31	4,334	תעסוקה מסחר ומגורים		100	8,616	אזור לתכנון בעתיד לפי תא/1200
2,3	15.71	1,354	סהכ מבנים ומוסדות ציבור				
4,5,6	33.98	2,928	דרך מוצעת				
	100	8,616	סה"כ		100	8,616	סה"כ קרקע

**הדמיות:**

מבט מדרום מזרח:



מבט מסמטת אהרון שלוש ממזרח לכוון מערב:



מבט מצפון מערב:



מבט מדרום מערב מרח אליפלט :



### וועדת שימור :

סיכום וועדת שימור מתאריך 7.3.21 :  
"חברי הוועדה מברכים על התכנית וממליצים עליה, המבנה באילת 43 ישומר במלואו או בחלקו (שימור הגוש הקדמי) כחלק מהרצף הבנוי לאורך רחוב אילת ותוך שמירה על המרווחים האחוריים ורוחב המעברים שהוגדר, ויבוצעו בדיקות קרקע במתחם. "

### חוות דעת תחבורתית :

חוות הדעת כוללת את עקרונות תכנון התחבורה, התנועה והחנייה כפי שמפורטים בדראפט ואושרה על ידי אגף התנועה.

### חוות דעת סביבתית :

נספח סביבתי והוראות בתקנון התכנית מתייחסים לענייני בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה כפי שמפורטים בדראפט.  
הפרקים הרלוונטיים בנספח הסביבתי אושרו על ידי הרשות לאיכות הסביבה והיח' לתכנון בר-קיימא. נדרש להשלים תיאום לעניין בדיקות רעש.

### חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי :

1. שרותי ציבור נדרשים במתחם אליפלט עבור – 156 יחידות דיור :

גודל משק בית : 2.2 סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם : כ-343 נפשות.

שטחי ציבור הנדרשים הנורמטיביים עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם :

שטח לבנייני ציבור- 1.0 דונם עבור שרותים מקומיים ו-0.5 דונם עבור שרותים כלל עירוניים- סה"כ 1.5 דונם.

שטח ציבורי פתוח- 1.5 דונם ברמה המקומית ו-0.4 דונם ברמה העירונית- 2.4 דונם.

**2. שרותי ציבור נדרשים עבור רכיב התעסוקה :**

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

**3. שטח ציבור נדרשים :**

התוכנית נדרשת לשטחי ציבור כמפורט :

1.5 דונם (עבור רכיב המגורים)	שטח למבני ציבור
1.113 דונם (עבור רכיב התעסוקה)	שטח ציבורי פתוח
2.4 דונם	

**4. הקצאות בתכנית :**

א. **שטחים למבני ציבור :** התוכנית מקצה כ- **1.35 דונם** קרקע לטובת מבני ציבור במגרש ציבורי הכולל גם את המבנה לשימור. מוצע כי המבנה לשימור ישמש לטובת שירותי קהילה כגון חוגים, תרבות ופנאי. שאר המגרש ישמש לטובת שירותים לגיל הרך ויכלול גם שטח חצר של כ- 400 מ"ר. המגרש יהיה רגולרי ובמיקום ראוי, באופן שיאפשר את ניצולו המירבי בעתיד לצרכי הציבור. העמדת המבנה והחצרות ואופיין יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ובאישור היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

כל המדרכות ושטחי dropoff יהיו מחוץ לגבולות המגרש הציבורי. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית צ'.

ב. **שטחים לרחובות :** התכנית מקצה קרקע לרחוב סמטת שלוש ולהרחבת רחוב אליפלט סמוך לתחנת אליפלט שה"כ **3.23 דונם**. מתוך שטח זה, **1.53 דונם** אינו בבעלות העירייה וירשם על שמה במסגרת תכנית זו. הרחבת אליפלט סמוך לתחנת הרכבת הקלה תהיה לצורך פיתוח להולכי רגל והשלמת ציר ירוק צפון-דרום.

ג. **שטחים פתוחים :** לצורך השלמת הדרישה לשטחי הקצאות קרקע ולמען הרחבת הרשת האורבנית לשימוש הציבורי כל השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה ולא בדרך של הקצאה, כ-**1.5 דונם**. השטחים הפתוחים יתוכננו כחלק ממערך השטחים הציבוריים באזור, יהיו נגישים לציבור ויאפשרו מעבר ושהיה בכל ימות השבוע ולאורך כל שעות היממה. כמו כן יובטח פיתוח הולם של השטחים הפתוחים ובכלל זה גינון בחינת אפשרות לשתילה ולקיום של עצים בוגרים.

ד. **תמהיל יחידות הדיור :** יקבע על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי לעת הכנת תוכנית העיצוב.

**5. תועלות ציבוריות :**

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון :  
הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

**6. היקף התועלות הציבוריות:**

יהיה בהיקף של 2,239 מ"ר שטח ציבורי בנוי לפי חישוב אגף הכנסות מבנייה. התועלת הרצויה הינה תשלום לקרן שימור או לחילופין תוספת שטחי ציבור מבונים.

**יידוע ציבור:**

התכנית הוצגה במפגש יידוע ציבור בתאריך 6.6.21. המפגש התקיים באמצעות מערכת זום. השתתפו 45 תושבים, מתכנני הפרויקט ונציגי העירייה מהמנהלים – הנדסה, בינוי ותשתיות, קהילה. הועלו שאלות בנושאי שימושים, מימדי מגדל, תנועה ותחבורה, חניה, עצים, תחנת דלק, שטחים ציבוריים, המשך רח' אליפלט, קבלת מידע על התכנית. השאלות נענו ע"י המתכננים וע"י נציגי העירייה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		מספר התכנית 507-0906347	
שם התכנית תא/מק/ 4599- אליפלט מזרח	מניש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב צביקה גור ו-ורד גורי ובעלי חלקות 28, 36 ו-43	עורך התכנית אלרוד אדריכלים בע"מ	
זיהוי המשנה/הוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגולוי (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
סוג הרשות (בה חלה התכנית)			
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
תל אביב יפו			
מסדה התכנון/המשטרה/המקלוח/אתר התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלוץ			
יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלוץ			

תאור כללי של התוכנית המפורטת תמוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית איחוד חלקה הכוללת שימוש במעורבים ל תעסוקה מסחר, מלונאות ומגורים בשטח כולל של כ-8 דונם. תוכנית כוללת הכוללת חלוקה למבנים תקינים בשטח למעט שלשה מבני שומר אותם הוא משמרת (הקמת מבנה בן 40 קומות, מבנים מקומים בל-4 קומות, מגדש ציבורי דרכים, חניון ושטח קניע שטח עם אזורי תמורה לצבור	62 א' (ג) חוק התו"כ תש"ל/ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (פחת ייחוס לתוכנית תא/5000 מתו תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלוץ		
הסעיף שהאשר בתוכנית המתאר	זיהוי תשטח בתוכנית המתאר	התאמת התו"כ לתוכנית המתאר
קביעת הוראות כלליות למתחמי תכנון; סעיף 5.3	מתחם תכנון 502	התאמת רלבנטית בתוכנית המתאר
	סימון חנותמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע; אזור תעסוקה מסרופוליני נטפו; עיצוב עיווני; עו 8 קומות, עם בניה נקודתית תריגה לטביבתה. נספת אזורי ומרחמי תכנון; רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות.	5.3.3 - אזורי תעסוקה + עמידת בזוריאות משמך מדיניות מרחב תמסילה תא/9032



<p>לשיקול דעת הועדה המקומית - תכנית הבינוי לא תעלה על 70% וזאת לצורך בינוי מרקמו מלוח רחוב לפי הוראות מדיניות בהתאם לסעיף 62א(א5) לחוק.</p> <p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2(א2) רח"ק מירבי טמון לציר מתעיין במגרש בן 1.5 דונם ומעלה: 12.8 רח"ק בסיסי 4.2 רח"ק מירבי 12.8</p> <p>סעיף 3.3.2(ג): תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש</p> <p>סעיף 3.3.2(ג) (2): הוראות למיתוח קומות קרקע בדיקה לרחוב וככל חניון לחניית צדדיות ואחוריות.</p>	<p>לציר מתעיין</p>	
<p>+</p> <p>לא מתאפשרים יהי"ד וחדי מלון בתת הקרקע</p> <p>+</p> <p>בהתאם לסעיף 3.6.1(4) עבור חניית ציבוריות בלבד</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי בנייה בתת הקרקע עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד) שימושים בתת-הקרקע לפי השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים</p> <p>סעיף 3.1.5(ג) - מרתמי חנייה מתחת ליועוד דרך מוצעת</p> <p>מרתמי חנייה מתחת לשטח למבני ציבור</p>		<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מבנים לשימור ובינוי מרקמו עד 4 קומות וקומת גג וועל"ת + מגו ל' עו' 40 קומות</p> <p>+</p> <p>בהתאם למדיניות מאושרת</p> <p>מוצעת חריגה על פי סעיף 62א(א5)</p>	<p>סעיף 4.2.2(א) סעיף 4.2.2(א3) בדיקה תכנית מוקדמת בבינוי גובל קיים או מתוכנן</p> <p>סעיף 4.2.6(א) - מרקם וכו בנייה נקודתית חריגה לטביבתח</p> <p>סעיף 4.2.2(ב) - התכנית תכלול נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח אקלימי</p> <p>סעיף 5.4 - אזור תכנון 502 - רחוב אילת - בנייה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך ה' אילת - עד 40 קומות.</p> <p>סעיף 4.2.2(ג) גובה הבנייה. גובה קומת טיפוסית עד 3.8 מ' קומת הקרקע עד 6.5 מ'</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטביבתח!</p> <p>כולל סימון בנייה נקודתית חריגה לטביבתח.</p> <p>עליות מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 א. וחוראה בטבלה 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בנייה נקודתית חריגה לטביבתח.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לטביבתח ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>לחוס לשיקול דעת הוועדה בכפוף לשיקולי עיצוב ואופי הטביעה, זכפי שיקבע בתוכנית עיצוב</p>			
<p>+</p> <p>+</p>	<p>בניית בין קווי בניין לקוי מגיש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת הקצאות בהתאם לחוות דעת תיחידה האסטרטגית</p>	<p>מחוז ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו כמפורט בסעיפים 4.1.1</p>	<p>למי תשריט אזורי יעודי אזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים.</p>	<p>4.1.1 סעיף 4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+ שינוי ל-צי</p>	<p>3.5.1 (א) שימושים 3.5.1 (ב) שטחי בניה 3.5.1 (ג)</p> <p>3.5.4 (ג) גובה קומות לא יעלה על 2 קומות מעל המותר בתשריט העיצוב העירוני</p> <p>2.5.3 (ג) תוכניות נושאות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>3.5 סעיף 3.5 הוראות למבני ציבור –</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>תכנית קובעת הוראות לקביעת רחוב אליפלט, הגדרת ייעוד בסמטת שלוש ולשטחי יוקות הנאה.</p> <p>קביעת רחוב אליפלט מאפשרת מימוש הציר הירוק לאורך אליפלט</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.6.14 רחוב עירוני / מקומי</p> <p>סעיף 3.6.13 ציר ירוק</p> <p>3.6.1 (א) שטחי בניה להצניע תת קרקעיים</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>

<p>+ קיימות חוות דעת תחבורתיות לתכנית, נספח תחבורה, נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נופי</p> <p>+ על דופן אליפלטי-קו תבניין לפי בניין לשימור.</p> <p>התכנית אשר כוללת רצועת מתע"ן בתחום דרך אליפלס. נעשה תיאום מול נתי"ע.</p> <p>+ מדיניות חוועדה שיהיה בעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם</p>	<p>3.8.1 (ח)</p> <p>לפי סעיף 3.8.2 ד' (3), קו בניין בתכנון המפורט לא יפחת מ-5 מטר מגבול הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבנינים בין שני צמתיים הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר.</p> <p>3.8.4 קווי מתע"ן</p> <p>3.8.6 (א) חניונים ציבוריים 3.8.6 (ב) חניונים ציבוריים באזור העדפת הולכי רגל</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה אזור מוטס הולכי רגל דרך עורקית עירונית דרך עורקית עירונית מוצעת נתיבי העדפה לנחב"צ תקן האדום שביול אופניים</p>	<p>הוראות למרביני תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) (הוראות לנשאים המאים: דרכים (3.8.2) קווי מתע"ן (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) ונקו חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ אושר בוועדה לשימור ביום 7.3.21 קיים תיק תיעודי מתחמי</p>	<p>4.3.1 (א) ו (ה) בתכנית הכוללת ערכים לשימור, יידרש סקר שימור בהתאם להנחיות שיאושרו מעת לעת ע"י ועדת השימור העירונית, כנתיב לדיון בתכנית</p>	<p>מבנים לשימור: חלקולים ברשימת השימור העירונית או נקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)</p>
<p>+ חווי"ד סביבתית כולל נספח סביבתי קיים סקר אנרגיה</p> <p>הוראות מחייבות להוות דעת היחידה העירונית לאיכות הסביבה טרם הוצאת בקשה לחיתר</p> <p>+ תכנית שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה /או מסחר /או מלונאות</p> <p>4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בניו של 20 קומות ומעלה (ט) .4.4.1</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>4.4.1 (א) תכנית הקובעת דרך עורקית עירונית מוצעת 4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בדרך עורקית עירונית 4.4.1 (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לדרך עורקית עירונית 4.4.1 (ד) תכנית שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה /או מסחר /או מלונאות 4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בניו של 20 קומות ומעלה (ט) .4.4.1</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית היא בעלת השפעה סביבתית לפי המפורטים:</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) השמכות לטווח מהוראות סעיף 4.4</p>

<p>תנאי להגשת בקשה לחיתוך נחיה הכנת תכנית עיצוב</p>	<p>4.4.5 תנאים להפקדה</p>		
	<p>ניקוז (4.6.4) (א) בכל תוכנת תשמר תכנית פנויה, על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש בשטח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה תוראות המונעות אפשרות לחדירת מים משמים אל מערכות הביוב והחזרת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז</p>	<p>בכל שטח התוכנית תשריט נספח התשתיות</p>	<p>4.6.6 תשתיות – סעיף 4.6.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לגשתיות (4.6.1) תחנות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
<p>התכנית כוללת נספחי ביוב ומים</p>	<p>ביוב (4.6.5)</p>		

<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>שימוש בסעיפי חוק בטיחות מתולונות המתאר: לפי סעיף 462(ז) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (18)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (44), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<p>+</p>	<p>מחוז חסעף</p>
<p>+</p>	<p>סעיף קטן (א)(1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>
<p>+</p>	<p>סעיף קטן (א)(2) חריגת והארכת דרך בתוואי מאגרי בהתאם למפורט בסעיף</p>
<p>+</p>	<p>סעיף קטן (א)(3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור</p>
<p>+</p>	<p>סעיף קטן (א)(4) קביעת או שינוי בקר בניין תקבוע בתכנית</p>
<p>תכנית גמישות בגובה קומות</p>	<p>סעיף קטן (א)(5) שינוי תוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים</p>
<p>+</p>	<p>סעיף קטן (א)(13) קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעת או שינוי של תוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף</p>
<p>+</p>	<p>סעיף קטן (א)(19) קביעת תוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>

<p>תצהיר והתנאות</p>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בסופו זה.</p>			
<p>מחוז הוועדה</p>	<p>שם משפחה</p>	<p>מספר ת.ז.</p>	<p>תאריך</p>
<p>אודי כרמלי, אדרי</p>	<p>025332735</p>	<p>16.8.2022</p>	<p>החתימה</p>
<p>שם ושם משפחה</p>	<p>מספר ת.ז.</p>	<p>תאריך</p>	<p>החתימה</p>
<p>הראלה אברחם אוון, עויד</p>	<p>243876-9</p>	<p>15.8.2022</p>	<p>החתימה</p>

התקיים  
ב/ו אילנה סולמי – ראש עק (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

## ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית מממשת את מדיניות התכנון העירונית במרחב המסילה סמוך לצירי מתע"ן, משפרת את הקישוריות במרחב הציבורי ומרחיבה אותו וכוללת הקצאות ותועלות ציבוריות כנדרש. התכנית תואמת את המסגרת התכנונית בתכנית המתאר תא/5000 ונערכה לפי הוראותיה.

לפיכך מומלץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. שילוב הוראה לשלב תכנית העיצוב להפעלת שיקול דעת בקביעת חזיתות, פתחים ושימושים לפארק המסילה.
3. השלמת תיאום הוראות לבדיקות אקוסטיות נדרשות.
4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22'ב' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית אליפלט מזרח תוכנית רביעית שאנחנו מביאים במרחב המסילה מתוקף תוכנית המתאר ובהתאמה למדיניות שאושרה כאן.  
דפנה אלרוד : מציגה את התוכנית  
אסף הראל : דיברת על דיור עירוני?  
דפנה אלרוד : יש עירוב שימושים של 75% תעסוקה ועד 25% מגורים .  
אורלי אראל : התועלת הציבורית היא לא דב"י. ההנחה ממחיר השוק עדיין בקומה 40 זו לא הנחה.  
חיים גורן : צריך לשאוף לבניה מרקמית במקומות כאלה כדי שתהיה ההנחה, ויש לראות איך אפשר לשים דב"י באזור הזה.

אלי לוי : יש מקומות שזה אפשרי ויש מגדלים שהם באזורים יותר מרקמיים ואפשר להכניס דב"י.  
אלון מטוס : למשל בתוכנית ניבה - גת רימון במרחב המסילה יש בה 5% דב"י -מגדלים עם מס"ד. כאן, מעבר להקצאות הקרקע יש תועלת ציבורית אחרת של הקצאה לקרן לשימור והיא מופיעה בדרפט. ויש חלופה שבמקום הקרן יוקמו מבני ציבור במסגרת הבינוי שראינו והיא חלק מהתוכנית.  
חיים גורן : אנחנו כן רוצים שיהיה עירוב של אוכלוסיות מרמות סוציו אקונומיות שיהיה מגוון כשמסתכלים על האזור הזה. יש הרבה מבנים לשימור באזור ויש תועלות ציבוריות אחרות אבל כן צריך לראות איך כן משלבים דיור ציבורי ולא רק מגדלים.

אורלי אראל : יש לעשות הפרדה באזור המער המטרופוליני בהם עיקר זכויות הבניה הולך לתעסוקה 75%, ואז 25% הנותרים יכולים ללכת למגורים. המגורים הללו היות שהם במגדלים כי זה אזור תעסוקה מטרופוליני בקרקעות מצומצמות עם בניה של רח"ק של 12.8. המצב שהמגורים במרבית המקרים הם בקומות הגבוהות של המגדלים. בגלל מחירי הדיור ומחיר הקרקע שהוא גבוה ההנחה של 40% היא לא משמעותית מבחינת מחירי הדיור. אז באזור המער"ר המטרופוליני במרחב המסילה המלצתנו שבמגדלים שמרבית המגדל 75% הוא תעסוקה הדב"י הוא חסר משמעות מבחינת ההנחה שמקבלים.  
דפנה אלרוד : גודל יח"ד הדירות קטן ויקר.

אלון מטוס : בתכנית הזו יש תמהיל יח"ד מגוון, ממוצע גודל דירות עירוני ואחוז מחייב של דירות קטנות. בהשוואה לרוטשילד 2 שהוזכר כאן קודם יהיו יותר אנשים שיגורו כאן ומגוון אוכלוסיות.  
אסף הראל : אני מברך את התוכנית שממשיכה את המארג הנכון המתבקש במרחב המסילה. אולם המעברים בסמטאות להולכי הרגל בעיניי תכסית המגדל מעט גדולה מידי במקומות הללו אפשר היה לצמצם.

דפנה אלרוד : לכן רשמנו מינימום.  
אסף הראל : אבל כרגע יש שם מסחר יכול להיות שהיה עדיף מגדל יותר צר.  
דפנה אלרוד : יש אפשרות לצמצם את התכסית של המסד לכן כתבנו מינימום.  
אסף הראל : רק חזית אחת מקבלת את תחושת המרקמיות המזרחי.  
דפנה אלרוד : יש נסיגה ועדין יש תחושה של מסד שבנוי מחובר לבנין המרקמי.  
אסף הראל : אם היו 3 קומות מפרידות אז היתה תחושה אחרת. אלו הערות לתוכנית העיצוב. ככל שיהיה יותר צר ומרקמי נקבל התחברות יותר הומוגנית. נקודה שלישית הוא על תקן החניה שהוא חצי צריך

לשאוף שכמה שפחות תקני חניה זה מיותר במיוחד שזה על הקו של הרכבת. חזיתות רוחב הסמטה ותקן החניה אחד להקטין והשני להגדיל.

אורלי אראל: אנחנו עובדים לפי הנחיה של הועדה מקומית. כאן אפשר פחות, תקן החנייה הוא מקסימלי. מיטל להבי: לעירית יש 13.34% מבעלות על הקרקע האם יש דיור בר השגה לפי המדיניות? אורלי אראל: הבעלות שלנו הם רק לדרכים אין לנו שטח סחיר.

מיטל להבי: והדרכים לא מקנים זכויות.

עמי אלמוג: לא נכון. הדרכים נכנסו מעל הקו בטבלת איחוד וחלוקה. זאת בניגוד להמלצת סגנית היועמ"ש לממשלה וההמלצה של יועמ"ש העיריה מנוגדת להמלצת היועמ"ש לממשלה ונדון על כך בהתנגדויות.

דורון ספיר: עמי תחזור על דבריך.

עמי אלמוג: סגנית מה"ע אמרה שהדרכים לא נכנסו מעל הקו וזה לא נכון הדרכים נכנסו מעל לקו בטבלה וזאת בניגוד לעמדתנו ובניגוד לעמדת סגנית היועמ"ש לממשלה. יצאה החלטת של יועמ"ש של העיריה שהיא הפוכה הדברים צריכים להתברר ונעשה זאת במסגרת התנגדויות אבל גם העיריה צריכה לברר בתוכה האם ההמלצה שלכם היא נכונה או לא בעקבות ההנחיה שיצאה.

הראלה אברהם אוזן: הנושא מוכר ומדובר בסיטואציה מאוד מסוימת שבה יעוד הקרקע במצב הנכנס זה אזור לתכנון לעתיד. יש פה אזור ב2000 שלא יצאו היתרי בניה לאורך השנים ולפי סעיף 14 ב2000 זה אזור לתכנון בעתיד מובהק. כלומר כולם נכנסים באותו מצב, נושא של דרכים במצב קודם בתוכניות קודמות הוא לא רלוונטי לסיטואציה שלנו.

מיטל להבי: יש מדיניות שאושרה בהנהלת העיריה שלפיה עיריית ת"א על קרקעות שלה בתב"עות חדשות תדאג שקרקעות עירוניות לא ישמשו כשטחים סחירים מניבים גרידא אלא ישמשו למדינות דיור בר השגה של העיריה. אם זה נכנס לא כדרכים ב2000 וזה סותר את המדינות של ראש העיר ושל מה שאישרנו בהנהלת העיריה. אני מבקשת הבהרה. אם יש מדיניות שיש 13% של קרקע של עיריית ת"א נא להמציא זכויות של דיור בר השגה לתושבי העיר.

הראלה אברהם אוזן: נושא דיור בר השגה נשאל כאן כבר בתחילת הדיון.

מיטל להבי: דיור בר השגה על אדמת עיריה אמור להקצות 50% מזכויות הבניה לדיור בר השגה לצמיתות. אלי לוי: יש לנו 3% בעירוב שימושים גם מתוך הסחיר וגם מתוך המגורים שמזה לא נשאר כלום.

המדיניות אומרת שבאים לשווק שטח עירוני שיש בו מגורים המועצה תחליט על אופן השיווק של אותן זכויות באופן שיתן דירות לעירייה. כל מקרה יוצג במועצה ושם מוצג כמה הולך עבור העיריה וכמה הולך לשיווק כל פרויקט יוצג בנפרד.

מיטל להבי: מה הגודל של זיקת הנאה

אלי לוי: נא לדייק אין כאן זיקת הנאה שנכנסת לתוך הבניינים היא מסביב במסגרת הקונטור.

מיטל להבי: כמה שטח זיקת הנאה בנפרד משטח הדרכים והשב"צ. מאיפה צצה תוכנית 1200 שעומדים להנחית אותה על רובעים 5 ו6 זו תוכנית ישנה שאין לה תוקף ממזמן. משליכים אותה ברובעים 5 ו6 משיתים היטל השבחה.

הראלה אברהם אוזן: זה לא נכון

חיים גורן: לגבי נושא הדרך הכביש - אמרתם בחו"ד תנועתית שההתייחסות רק לנושא החניה אין התייחסות למה זה טוב שהכביש (סמטת שלוש) יהיה בצורת ר' שמחבר את רחוב שלוש וחוזר בחזרה לאילת ולא מחבר את שלוש ישר לאלפלט ויאפשר עוד מעברים יותר נגישים במרחב. אם זה אומר להעביר את כל המגדל דרומה אולי עדיף. למה התנועה היא כפי שהוצגה.

מלי פולישוק: לגבי הדב"י היום עומדים לאשר את מדיניות הדיור ונאמר שבכל בנין יהיה בין 10-5 דב"י ואם אי אפשר אז להעביר לקרן דב"י. בנין כזה צריך להקציב כסף לקרן שימור האם הוא צריך להעביר כסף גם לקרן דב"י אם הוא לא יכול להעשות דב"י? בנוסף נאמר שרק בקומות העליונות אפשר לעשות דב"י אבל מכיוון שזה יקרה אז אין טעם לעשות דב"י. אני מניחה שאתם רוצים לגוון אוכלוסייה כך שבין בין משפחות מעוטות יכולת למשפחות עשירות יש באמצע שכן יכולות לשאת בהוצאות יש משפחות באמצע במעמד ביניים והנחה של 40% תהיה משמעותית למה לא לגוון את האוכלוסייה. בנושא החניה האם אתם דואגים שהתחנה תעבוד בשבת אח"כ תדרשו תקן חניה אפס כי כל עד אין תחבורה בשבת אין ערך דיור בלי חניה כי אחרת אתם גוזרים על התושבים להישאר בבית.

אלון מטוס: בעניין זיקת הנאה מדובר בכדונם וחצי. ההגדרה בתב"ע היא שכל השטח שאינו בנוי בתחום המגרש הסחיר יהיה כולו בזיקת הנאה. יש תכנית מקסימלית ויש הגדרה של מינימום רחוב של מעברים.

מדובר על זיקות הנאה בשטח של דונם ארבע מאות ארבעים ובתוכנית העיצוב נקבע באופן מדויק את מיקום הבניינים וכל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה והמספר יתעדכן.

מיטל להבי: לגבי תוכנית העיצוב תשתדל שהשבילים בין הבניינים יובילו למקום כי בד"כ אנשים עוברים במעברים כדי להגיע לצומת וכדי שהיא מעבר דרכים וכדי שהם יגיעו למעברי חציה וזאת בתוכנית העיצוב. אלון מטוס: יש כאן הרחבה להולכי הרגל, לגבי סמטת שלוש הנושא נדון לגבי הרוחב ולגבי כלי רכב ואחת הסוגיות שנדונה בהקשר הזה היא הסימטה הדרומית למגדל, שמאפשרת מעבר נוסף וחשיפה של חזית המבנה לשימור. אנחנו רואים חשיבות של פתיחת החזיתות של השימור ולכן החלטנו לבחור ולייצר 2 מעברים אחד צפונית ואחד דרומית, במקום מעבר אחד רחב, שהרכב יגיע דרך סמ' אולשן לרח' אילת. אנחנו רואים ערך ביצירת כל המארג של המעברים ולא דוקא יצירת מעבר אחד דרך סמטת שלוש.

רוני: לגבי התועלות הציבוריות. מדובר בדב"י קרקע פרטית בשונה לשאלה של מיטל שהתייחסה לקרקע ציבורית. תמיד יש צורך לבחור בתועלות שונות וכאלה שיש בהם אפקט ציבורי. אורלי אראל: בהתאם לתוכנית המתאר 5000 קרן דב"י עדין לא מוגדרת. בתוכנית המתאר המעודכנת 5500 הכנסנו זאת אבל אין לנו קרן דב"י ב-5000 כך שאי אפשר ליצור אותה. מלי פולישוק: אז מה הטעם במדיניות דיור אם אי אפשר לקבוע זאת? אורלי אראל: המדיניות קובעת הנחיות לתב"ע. מיטל להבי: אז גם מדיניות הדיור קובעת לתב"ע. אורלי אראל: אבל אין אפשרות לקבוע קרן דב"י כתועלת כי זה לא הוגדר כך במתאר 5000. מלי פולישוק: ב-5500 קבעתם את זה אורלי אראל: כן. מלי פולישוק: כלומר שכל הבניינים עכשיו עד שלא תהיה מופקדת 5500 לא יהיה קרן דב"י. רוני קינסבורג: התועלת שתיתן את האפקט המקסימלי ואת המיקסום של התועלת הציבורית. האופציה הראשונה כאן היא תשלום לקרן להסכמי שימור שידועים שהיא עשויה מבחינה משפטית. מכיוון שזו יכולה להיות בעייתית יש חלופה נוספת לתוספת של שטחי ציבור, אלו החלופות המועדפות מבחינה תכנונית. הקרן לדב"י היא סוגיה שנמצאת בתחילת דרכה ולשם אנחנו שואפים. כרגע נושא הדב"י הוא בעדיפות נמוכה יחסית לתועלות שנדרשות. אלון מטוס: היכולת שלנו בתוכנית לייצר מגוון הדיור במקרה הזה אנחנו מגדירים ממוצע של דירות קטנות שהוא 90 מ"ר שמייצר תמהיל דירות מגוון. על המחירים אנחנו לא יכולים לשלוט אבל אנחנו יכולים לשלוט על המגוון והוא כלול. התוכנית הזו מתאפשרת מגורים במבנים העצמאיים שהם לא במגדל ואם יוחלט להקים מגורים זה מייצר מגורים מסוג שונה לכן התוכנית כן מציעה מגוון אפשריות ליח"ד. מלי פולישוק: אסף דרש תקן אפס אבל צריך לדרוש תחבורה בשבת כי אין תחבורה בשבת אז יהיה להם מכונית אז איפה הם יחנו? הראלה אברהם אוזן: 1200 היא תוכנית מאושרת מ-1975. התוכנית חלה על 1500 דונם והיא קבעה את מרבית השטח שכלול בה ביעוד של אזור לתכנון בעתיד והיא לא ביטלה תוכניות שקדמות לה. אך היא קבעה בסעיף 14 שכל תכנון שהוא לא תואם תכנון בעתיד אי אפשר לבצע אותו. כלומר התוכנית קבעה היכן שהתוכניות שקדמו לה לא תאמו את התכנון עתידי היא לא אפשרה להוציא היתרי בניה מכח התוכניות שקדמו לה. לכן ביחס לשטחים הללו נדרש להכין תוכנית חדשה. התוכנית הזו בתוקף היא לא בטלה יש בה הוראה שכתוב זמן ביצוע ויש פסיקה של ביי"מש עליון שאומרת שזמן ביצוע הוא זמן מומלץ לביצוע תוכנית. התוכניות האלו לא בטלות ולכן התוכנית בתוקף. מה שקרה שבעשור הראשון לאחר אישור התוכנית הועדה המקומית החליטה באזורים רבים שכלולים בתחומה להמשיך להחיל תוכניות קודמות וזה המצב ברובעים 5 ו-6. ברובעים 5, 6 ו-61 אנחנו מוצאים היתרי בניה בתחום תוכנית 1200 מכח תוכניות שקדמו לה ובשנים האחרונות גם מכח תוכניות שקדמו לה + תמ"א 38. לכן באזורים אלו ראינו בתוכניות הקודמות ל-1200 כתכנון העתידי. הכנת תוכנית חדשה אחריה לא גורם לכך שאתה מבקש היטל השבחה מאפס בניגוד למה שנאמר. לעומת זאת יש אזורים שבהם הכינו תוכניות חדשות מרבית השטח שלה הוחלף ויש אזורים שלא הוציאו היתרי בניה כי חיכו לתכנון חדש. לדוגמה זו התוכנית הזו, אליפלט שבקשו לראות תכנון חדש.

דורון ספיר: בנושא פינוי תחנת הדלק ובדיקות קרקע לא כתוב בדרפט. דפנה אלרוד: יש הנחיות לבדיקות קרקע בתקנון. דורון ספיר: אני מבקש שייכתב בדרפט או בהחלטה טיפול בקרקע בהתאם לנוהל לאחר פינוי תחנת הדלק. אלון מטוס: גם אם זה לא מצוין בדרפט זה מתואם עם הרשות לאיכות הסביבה ונציין זאת. דורון ספיר: אני מבקש להוסיף זאת להחלטה. אלון מטוס: מקריא את ההחלטה.

הצבעה:

בעד: אסף הראל, גורן חיים, חן אריאלי דורון ספיר  
מיטל להבי נמנעת כי הגיעה באיחור

### **בישיבתה מספר 0025-22ב' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

התכנית מממשת את מדיניות התכנון העירונית במרחב המסילה סמוך לצירי מתע"ן, משפרת את הקישוריות במרחב הציבורי ומרחיבה אותו וכוללת הקצאות ותועלות ציבוריות כנדרש. התכנית תואמת את המסגרת התכנונית בתכנית המתאר תא/5000 ונערכה לפי הוראותיה.

לפיכך הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ומאשרת להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור למחיקת התביעה העומדת בכתובת סמטת שלוש 17.

2. השלמת תיאום עקרונות השומה לפי הנחיות גורמי העירייה הרלוונטיים.
3. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תיאום הוראות למבני ציבור למקרה וישולבו במגרש הסחיר.
5. שילוב הוראה לשלב תכנית העיצוב להפעלת שיקול דעת בקביעת חזיתות, פתחים ושימושים לפארק המסילה.
6. השלמת תיאום הוראות לבדיקות אקוסטיות נדרשות.
7. השלמת תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. ביצוע תיאום הוראות לביצוע בדיקות קרקע בתחום תחנת הדלקת וסביבתה/

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי