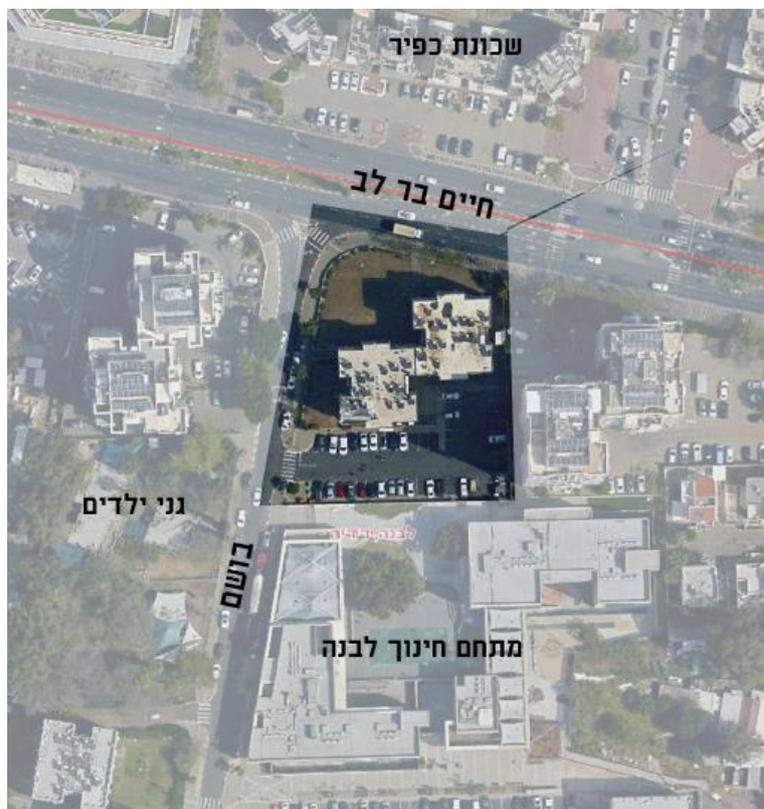


התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 4499/מק/תא/507-0778662	23/11/2022
דיון בהתנגדויות	6 - - 0030-222ב'

כללי: תכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב חיים בר לב פינת בושם, שכונת לבנה.
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
מיקום: רחוב חיים בר לב מצפון, רחוב בושם ממערב, מתחם חינוך מדרום ומבנה מגורים ממזרח.
כתובת: דרך בר-לב חיים 104-106, שכונת לבנה תל אביב - יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
201, 191-192	124	כל הגוש	מוסדר	6137

שטח התכנית: 3.850 דונם

מתכנן: גל אור פישביין אדריכלים

יזם: מגדלי גאון תל אביב בע"מ, היישוב החדש בע"מ

בעלות: בעלים פרטיים + חלמיש חבי ממשל-עיר לדיור

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 2 מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. 16 י"ד בכל בניין, סה"כ 32 יח"ד.

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 104-106	23/11/2022
507-0778662 תא/מק/4499 - דיון בהתנגדויות	6 - 0030-22

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

- יעוד מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4-2.5
- מתחם להתחדשות עירונית – 907א – כפר שלם רבתי
- רח"ק מקסימלי 5
- גובה בניה מקסימלי 15 קומות כולל בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות.
- נספח תחבורה- דרך עורקית רב עירונית ושביל אופניים

תא/מק/9099 מדיניות לח"י בר לב (02.12.20):

- מסמך המדיניות מנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו.
- במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי, מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון חתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בינוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון ועידוד החצייה.

מצב תכנוני קיים:

- תמא/1 (בתוקף מ-12/02/2020)
- תמא/34/ב/4 (בתוקף מ-16/08/2007)
- תא/5000 (בתוקף מ-22/12/2016)
- תא/23/א/4 (בתוקף מ-12/08/2010)
- 507-0271700 תכנית צ' (בתוקף 18/07/2016)
- יעוד קיים: מגורים, דרך.
- שטח התכנון: 3.858 דונם (לפני איחוד וחלוקה כולל דרכים)

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית בשכונת לבנה, תוך חידוש מלאי הדיור, הוספת שטחים מבונים לרווחת הציבור וחידוש המרחב הציבורי.

התכנית מציעה מרחב משולב מגורים, מסחר ושטחי ציבור בשכונת לבנה כחלק מהתפתחות הדופן של רחוב חיים בר לב ובהתאם למדיניות הקיימת.

מימוש תכנית המתאר והמדיניות העירונית לגבי רחוב בר לב.

הבניינים מלווי רחוב כך שנוצר חלל פתוח משותף בין המגרש לבין בית הספר הסמוך למגרש.

לאורך רחוב חיים בר לב ורחוב בושם מוצעת הרחבת מדרכה משמעותית לשם נטיעת עצי צל, שבילי אופניים ולרווחת הולכי הרגל.

פירוט יעודים/שימושים:

מגורים, מסחר, זיקת הנאה, דרך מוצעת, דרך ושטחים ציבוריים בנויים.

זכויות בניה :

סה"כ	שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
5826	209.8	5826							חניה
			30.1%	3707			62.3%	7672	מגורים
524			.089%	11		150	2.95%	363	מסחר
550	3.59%	84	.78%	96			3.7%	454	מבנים ומוסדות ציבור
12,302	213.4%	5910	30.96%	5910		150	69.0	8489	סה"כ

סה"כ לרח"ק : 12,302 מ"ר

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

יח"ד : עד 103

שטח התכנון חדש : 3.85 דונם

צפיפות : 103 יח"ד ל 2.784 דונם 37 יח"ד/דונם.

שטח ממוצע ליח"ד : 85 מ"ר ('פלדלת')

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 46

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 54

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 3

סה"כ יח"ד : 103

*תמהיל יחידות הדיור הסופי יאושר לעת תכנית העיצוב

נתונים נפחיים :

התכנית מציעה בינוי מלווה דופן לרחובות ההיקפיים בהתאם למדיניות 'תא/מק/9099 מדיניות לח"י בר לב'. הבינוי מחולק לשני מבנים האחד מרקמי והשני מגדלי, הפונה לרחוב הראשי. קומת הקרקע קובעת בתחומה מסחר הפונה הן לרחובות ההיקפיים והן לחצר הפנימית תוך יצירת מרחב ציבורי נגיש ומיטבני. הבניין מתוכנן סביב חצר הפנימית לשימוש הדיירים.

גובה קומות: המבנה המרקמי לא יעלה על 9 קומות והמבנה המגדלי לא יעלה על 24 קומות.

תכסית: תכסית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60%.

קווי בניין: צפוני : 5 מטר. דרומי : 6 מטר. מזרחי : 5 מטר. מערבי : 5 מטר.



מבט מכיוון צפון לפינת רחוב בר לב בושם.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה:

- כניסת רכבים לתת הקרקע תתאפשר רק מכיוון רחוב בושם, כמצוין בנספח התנועה.
- מספר מקומות החניה יהיה 1:0.8 או ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, הנמוך מבניהם.
- רמפת הירידה תוקם בתחום הבינוי בלבד, מרח' בושם.
- תוואי שבילי אופניים במקביל לתחום המגרש ברחוב חיים בר-לב, בהתאם לנספח תנועה ופיתוח ולתכנית 'מהיר לעיר'.
- חניות האופניים ימוקמו בקומת הקרקע ובמרתפי החניה בחדרים \ אזורים פתוחים המיועדים לכך בסמיכות לגרעינים.
- היקף שטחי המסחר אינו מצריך שטחי חניה עבור פריקה וטעינה.

כניסות למבנים: הכניסות למבנים ישולבו לאורך החזית המסחרית מהרחובות ההיקפיים.

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 104-106	23/11/2022
507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 104-106	0030-222' - 6
דיון בהתנגדויות	

התייחסות לסביבה:

יצירת בינוי מלווה רחוב המגדיר חזיתות מסחריות לאורך רחוב בר לב בגבול הצפוני ורחוב בושם בגבול המערבי של התוכנית תוך מימוש תכנית המתאר והמדיניות העירונית. בזיקה לחצרות פנימיות בשכונה, המבנים מגדירים חצר פנימית עם גישה נוחה וחיבור ישיר ללא הפרשי מפלסים עם החלק הדרומי. החצר המרכזית פתוחה מכיווני צפון, מערב ודרום ומאפשרת מגוון של פעילויות. חלק בלתי נפרד ממסמכי בתכנית הינו דוח אקלימי המתייחס להצללות ורוחות וחוות דעת לצמצום צריכת האנרגיה וההשפעה על הסביבה.

ע"פ הדוחות הבינוי אינו מהווה מפגע מבחינת רוחות והצללה. סעיף 6.4 בהוראות התכנית קובע הנחיות לאורור, חוות דעת אקוסטית, אשפה, מניעת רעש בשלב ההקמה, קרינה וצמצום מטרדים אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. הבניינים בתחום התכנית יעמדו בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירונית. כמו כן, יהיו בדירוג אנרגטי בי לפחות לפי תקן 5282 ויהיו ערוכים להתקנת מערכות פוטו וולטאיות.

התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3. (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000:

- שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לח"י בר-לב.
 - התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.2.2. (א) (3) לתכנית המתאר הכללנית תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום הבניה הגבוהה, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה ומיקומו בנקודת מפתח המתאימה לתכנונית כמוקד עירוני

ניהול מי נגר:

תשמר תכסית תת קרקעית איכותית פנויה של לפחות 15% לחלחול והשהיית מי נגר עילי. מסמכי התכנית כוללים נספחי תשתיות, ביוב ומים, ודו"ח הידרולוג לניהול מי נגר.

איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתכנית. נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
103	32	מספר יח"ד	
4.5	1.13	רח"ק	
85 מ"ר [עיקרי+ממ"ד]	75 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד	
450%	113%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
13670	3328	מ"ר	
462.14%	28.25%	אחוזים	זכויות בניה

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 4499/מק/תא/507-0778662	23/11/2022
דיון בהתנגדויות	6 - - 0030-22

12,302 מ"ר	832	מ"ר	למגורים
4%	לא רלוונטי	אחוזים	זכויות בניה לשטחים ציבוריים
550 מ"ר	לא רלוונטי	מ"ר	
3.5%	לא רלוונטי	אחוזים	זכויות בניה למסחר
524 מ"ר	לא רלוונטי	מ"ר	
9-24 קומות	5 קומות	קומות	גובה
עד 60%			תכסית
1:0.8 או ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם.			מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף ציבור התקיים בתאריך 4.1.2021 מפגש מקוון בהנחיית לואיס בר ניר מחברת 'אורבניקוס' בהשתתפות של כ- 30 מתושבי המרחב, נציגי עיריית תל אביב-יפו, היזמים ועורך התוכנית.

במפגש הועלו שאלות לגבי שלבי התכנון ומשך זמן התהליך, התייחסות למבנה הציבורי, אופי הבינוי המוצע, שטחי המסחר בתכנית ואופיים ושאלות ליזמים שקיבלו מענה באופן אישי לאחר מפגש זה.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי :

בפרוגרמה שנערכה לשכונות לבנה וידידיה נמצא כי השכונה נהנית מהיצע רב של שטחים פתוחים לציבור. לעומת זאת, שטח המגרשים המיועדים למוסדות ציבור עונה על הדרישות הפרוגרמטיות של האוכלוסייה הקיימת בלבד. בעת תכנון תכניות לתוספת יחידות לשכונה יש לדאוג למתן מענה פרוגרמטי עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית, בהתחשב במגבלות התכנון. בהתאם לכך, ובהתחשב בשטח המגרש המצומצם, ההמלצה היא להבטיח שטחי ציבור בנויים במסגרת הפרויקט הסחיר בהיקף של כ-550 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0778662	שם התכנית תא/מק/4499	מגיש התכנית מגדלי גאון תל אביב בע"מ	עורך התכנית גל אור פישביין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן חוקף 22.12.2016)	מ.א. 62 (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	<p>התכנית ממוקמת בפינה הרחובות חיים בר לב ורחוב בושם, בשכונת לבנה. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי למגרש בשטח של כ- 3 דונם.</p> <p>בתכנית בינוי מלווה רחוב הכולל עירוב שימושים: מגורים, מסחר ושטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור, זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. התכנית מציעה מבנה מרקמי (עד 9 קומות) לעבר רחוב בושם ומגדל (עד 24 קומות) לעבר דרך חיים בר-לב, כך שבשניהם מסחר/דופן פעילה בקומת הקרקע כלפי הרחובות. בנוסף כוללת התכנית שטחים עבור מבני ציבור, קומות מרתף לשימושים טכניים, מחסנים וחניה תת קרקעית.</p> <p>התכנית כוללת זיקות הנאה לאורך הרחובות החיקפיים לשם הרחבת הרחובות ושיפור המרחב הציבורי. התכנית כוללת הוראות לגבי תחזוקת המבנים וקרן הוגית לטובת בעלי הנכסים.</p> <p>התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחומה.</p>

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
	מתחם 907א: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.2	מתחם 907א: יכפר שלם-רבתי"י הנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4)	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	סעיף 5.3.2 (ג): ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רח"יק לאזור הייעוד		קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית
+	סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבנייה עירונית: מקבץ ראשי למגורים	• אזור מגורים בבנייה עירונית רחוב עירוני	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	אזור מגורים בבנייה עירונית: סעיף 3.2.1 (א) סעיף 3.2.4 (א) סעיף 3.2.4 (ג) 27 יחיד לדונם נטו	• אזור מגורים בבנייה עירונית חזית מסחרית	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.2.4 (א) (4) סעיף 3.1.1 (ו) התכנית קובעת שטחי ציבור מבונים.	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.2.4 (ב) שטחי בנייה מרביים. רח"יק בסיסי: 2.5 רח"יק מירבי: 4 תוספת רח"יק 1 ע"פ סעיף 5.3.2 (ג): התחדשות עירונית	• אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.

<p>+ + +</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים סעיף 3.1.4 (ו) תוספת שטח עבור מצללות או סככות צל לשימושים ציבוריים 	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק 3.1.4 - המירבי - פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ + +</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי בנייה בתת קרקע. התכנית מפנה לתכנית עו. 1.</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד): יותרו בתת-קרקע כל השימושים המותרים בעל הקרקע, למעט מגורים</p> <p>3.1.1 (י): תשתיות</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ + + +</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות וגובה הבנייה סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בניו העולה על 20 קומות סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבנייה וקומות סעיף 4.2.6 (ב) מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני <p>התכנית קובעת בניו של עד - 25 קומות</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 15 קומות</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה' סעיף 5.3.2 (ג): אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית מאפשר עליה במדרגה אחת של גובה עד 25 קומות</p> <p>עליה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ +</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 4.2.3 סעיף 4.2.4 	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש לפי סעיף 4.2.3 ונציגים (4.2.4)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ +</p>	<p>הקצאות לצרכי ציבור הינן בהתאם לחוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי.</p>	<p>מאות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה במקום לבדיקה תכנונית מוקדמת. כמופוט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית</p> <p>4.1.1 סעיף - ציבור - הקצאה לצרכי ציבור - הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינן למגורים ליייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

הוראות מבנה ועיצוב

הקצאה לצרכי ציבור

<p>תכנית כוללת את דרך בר לב - רחוב עירוני</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.6.1 (א) + • סעיף 3.6.1 (ג) + • סעיף 3.6.14 רחוב עירוני: דרך בר לב רחוב מדרכה לא יפחת מ-8 מ' + • סעיף 3.6.14 רחוב מקומי: רחוב יפחת מ-5 מ' + 	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.6.1 (א) שימושים • סעיף 3.6.1 (ג) הוראות כלליות למרחב ציבורי • סעיף 3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי 	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אווריי העוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.8.1 (ג) + • סעיף 3.8.2 (ג) + • סעיף 3.8.2 דרכים: דרך עורקית רב עירונית כלפי בר-לב קו הבניין לא יפחת מ-5 מ' • סעיף 3.8.2 (ה) - הרחבת רחוב בושם - דרך מקומית + • סעיף 3.8.7 תכן חנייה + <p>התכן הקבוע בתכנית למגורים הינו 0.8 או לפי התכן התקף בעת הוצאת היתר, הקטן מבניהם. ליתר השימושים יקבע לעת הוצאת ההיתר.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.8.1 (ג) • סעיף 3.8.2 (ג) (3) דרכים: דרך עורקית רב עירונית • סעיף 3.8.2 (ה) - דרך מקומית • סעיף 3.8.7 תכן חנייה 	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרחב ציבורי - חבורה - 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תכן חנייה (3.8.7)</p>	<p>תחבורה</p>
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית תובא בפני הוועדה המקומית + • סעיף 4.4.3 בניה ירוקה + 	<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.4.1 (ב) - התכנית גובלת בדרך עורקית רב עירונית. • סעיף 4.4.1 (ד) - שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני. • סעיף 4.4.1 (ח) - התכנית מאפשרת בינוי מעל 20 קו 	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>סביבה</p>
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.6.4 ניקוו + • תישאר תכנית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מהמגרש. • סעיף 4.6.5 נספח ביוב- התכנית כוללת נספח זה + 	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.6.4 ניקוו • סעיף 4.6.5 ביוב 	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>תשתיות</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	א62 למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף (א)1	איחוד וחלוקה
סעיף קטן (א)2	הרחבת דרך
סעיף קטן (א)4	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)5	הוראות בינוי
סעיף קטן (א)19	קביעת זיקות הנאה והריסת מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		15.2.22
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2434976-9		14.2.2022

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

1. מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:
 - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ג. חתימה על הסכמים/כתבי התחייבות בהתאם לסעיף 2.
 - ד. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומה של תכנית העיצוב.
2. מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים:
 - א. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - ב. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - ג. חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
 - ד. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו הבטח חתימה על הסכמים, כפי שצוינו בסעיפים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון:

מיכל שרון מציגה את רקע התכנית. אנחנו נציג את תכנית בר לב 104-106, תוכנית שהיא ע"פ מדיניות לח"י בר לב שאושרה בוועדה המקומית בדצמבר 2020. אדריכל התכנית יציג אותה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	104-106 - בר לב 4499 - תא/מק/507-0778662
6 - 0030-222'	דיון בהתנגדויות

ג'ראר גל אור : מציג את התכנית.
מיכל שרון : מבחינת חוות הדעת אני רוצה לתקן שנושא קרן ההונית, ההסכמים וכתבי ההתחייבות יהיו תנאי להפקדה בפועל ולא פתיחת בקשה להיתר .
אודי כרמלי : משרד גלאור התכנית מצוינת.
דורון ספיר : אושרה להפקדה פה אחד בהתאם לחוות דעת.

בישיבתה מספר 0006-222' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
- תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומה של תכנית העיצוב.
 - קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
 - תנאי להפקדה בפועל הינו חתימה על הסכמים/כתבי התחייבות, כפי שצוינו בסעיפים מעלה.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, מיטל להבי.

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10683 בעמוד 10167 בתאריך 24/07/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

28/07/2022	הארץ
28/07/2022	מעריב הבוקר
29/07/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. רשות שדות התעופה ת.ד. 137 נמל תעופה בן גוריון 7015001

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 4499/מק/תא/507-0778662	23/11/2022
דיון בהתנגדויות	6 - - '0030-222

2. התנגדות מהנדס העיר

התנגדות רשות שדות התעופה בישראל			
סעיף	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
3, 5	שטח הבקשה מצא בתחום הגבלות רעש מטוסים, כפי שנקבע בתמא/2/4. רש"ת דורשת כתנאי להסרת ההתנגדות, להתנות מתן ההיתר עם הגנה אקוסטית שתבוצע במבנה נשוא ההיתר בהתאם לנספח א-2 בתמ"א – "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים"	כמפורט בגוף ההתנגדות	<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>א. להיתר הבניה יצורף הנספח האקוסטי של תמא/2/4 " תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", כך שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>ב. יש לוודא שהבנייה תכלול הגנה אקוסטית כמפורט בנספח לעיל.</p>
התנגדות מהנדס העיר			
1	מומלץ לקבוע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת-הקרקע של החניון המתוכנן אל המגרש הסמוך ממזרח בכתובת בר-לב 108-110 (גוש 6137, חלקה 125). זיקת הנאה זו תוגדר במסגרת תכנית העיצוב.	<p>המבנה הממוקם במגרש הסמוך ממזרח לתחום התכנית (חלקה 125) אינו צפוי ואינו מומלץ להתחדשות באמצעות פינוי בינוי. זאת, לאור היותו מבנה משמעותי בן 8 קומות שהוקם בשנות ה-90. התחדשות ממזרח לחלקה 125 מאופיינת גם היא במידת וודאות נמוכה. בהתייחס לסרבול התכנוני שתגרוור גישה לתת-הקרקע ממזרח לחלקה 125 והסבירות הנמוכה לאשר כניסה בלעדית מדרך בר לב, נדרש להבטיח זיקת הנאה במסגרת התכנית המופקדת שבנדון, המאופיינת במידת וודאות גבוהה יותר. תכנית זו תאפשר הסתמכות על רמפה יחידה ומשותפת במידה ובעתיד יקודם תכנון בחלקה 125. פעולה זו תביא לשיפור בתוצאה התכנונית.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש לקבוע זיקת הנאה מתחום התכנית המופקדת כלפי גוש 6137, חלקה 125 אשר תוגדר במסגרת תכנית העיצוב.</p>
2	בהתאם לחוו"ד המשנה ליועמ"ש	הסעיפים המפורטים	לקבל את ההתנגדות

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 4499/מק/תא/507-0778662	23/11/2022
דיון בהתנגדויות	6 - - 0030-22

יש להטמיע את הסעיפים המפורטים בהתנגדות כתנאים לפתיחת בקשה להיתר.	עוסקים בתחזוקת הפרויקט ולכן נדרש להטמיעם כלשונם.	<p>לממשלה מיום 7.7.2022, מבוקש להטמיע את התנאים הנזכרים בהחלטת הוועדה כהוראות בתקנון התכנית, כתנאים לפתיחת בקשה להיתר ובתיאום עם היועמ"ש לוועדה:</p> <p>א. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.</p> <p>ב. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.</p> <p>ג. חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.</p>
--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לקבל את ההתנגדויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : דיון בהתנגדויות תוכנית בר לב - נותן תקציר של התוכנית. הוגשו 2 התנגדויות אחת של רשות שדות התעופה שדורשת תנאי של הגנה אקוסטית בשני המבנים שבפרויקט, אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות. התנגדות שניה היא של מה"ע יש בה שני סעיפים : קיים מבנה במגרש הסמוך ממזרח לתוכנית. מדובר במבנה חדש יחסית שהוקדם בתחילת שנות ה-90 ואין צפי להתחדשותו בשנים הקרובות. ההתחדשות ממזרח לחלקה הכולל את המבנה החדש, מאופיינת במידת וודאות נמוכה עוד יותר ובהתייחס לסירבול התכנוני הצפוי הקשור במתן גישה לתת הקרקע ממזרח לחלקה 25, והסבירות הנמוכה שכמעט לא קיימת לגישה מדרג בר-לב, אני מבקשים במסגרת ההתנגדות להבטיח זיקת הנאה במסגרת התוכנית המופקדת נשוא הדיון שתאפשר הסתמכות על רמפה יחידה ומשותפת מרחוב הבושם במידה ובעתיד יקודם תכנון בחלקה 25. אנו מבקשים להגדיר גישה זו בזיקת הנאה במסגרת תוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק : תהיה כניסה אחת? אין כניסה מבר לב?

יואב זילברדיק : כניסה מדרג מבר לב איננה סבירה, לכן אנו מבקשים במסגרת התוכנית לאפשר גישה תת"ק סטטוטורית ובמסגרת תוכנית העיצוב לבחון את זה בצורה יותר מדוקדקת.

אופירה יוחנן וולק : מה גובה מבני הציבור?

יואב זילברדיק : ההיקף של השטחים של מבנה הציבור כ-500 מ"ר כל שמדובר לכל היותר ב-2,3 קומות. הגובה הסופי יוגדר במסגרת תוכנית העיצוב.

סעיף ההתנגדות הנוסף עוסק בסעיפים סטנדרטיים של תחזוקה. אנו מבקשים להטמיע את התנאים הנזכרים בהחלטת הוועדה, כתנאי לפתיחת בקשה להיתר ובתיאום עם היוע" המשפטי לוועדה : קביעת סיוע דמי ניהול של ועד הבית לעשר שנים, קרן הונית. הקמת קרן תחזוקה שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה וחתימה על הסכמי התחייבות בהתאם, חתימה על הסכם מול עיריית ת"א לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי. מבוקש להטמיע את הסעיפים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

ליאור שפירא : גורמי המקצוע ממליצים לקבל את ההתנגדויות.

אודי כרמלי : אבקש לקבל את התייחסות היזם.

אלכס מריאש : אנו מקבלים את ההתנגדויות ונפעל בהתאם.

ליאור שפירא : הוועדה מקבלת את ההתנגדויות ומורה לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לחו"ד מחלקת התכנון ולתת תוקף לתוכנית.

