דיון בהתנגדויות

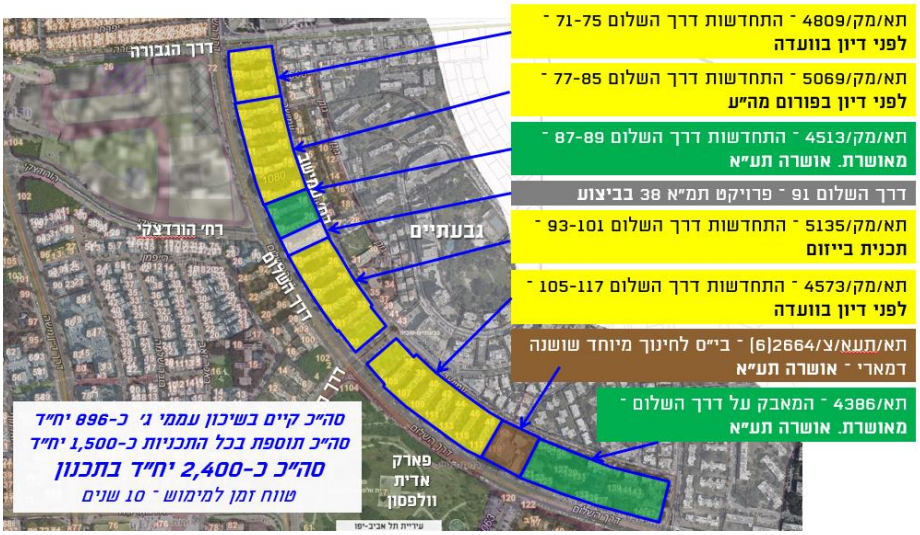
להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

להלן החלטת הוועדה המקומית 22-0004ב'—8 מיום 09/02/2022 לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה.

רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות ; באפור – תמ"א 38 בביצוע ; בחום – בי"ס שושנה דמארי ; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה.
מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללנית, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 93-101 (אי-זוגי), רח' עמישב 24-32 (זוגי)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	36-40, 93	71

שטח התכנית: 12.48

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון.
מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
כנען שנהב אדריכלים
צפור גרשון צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: אורון נדל"ן.

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:
5 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 180 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/ שצ"פ.

מדיניות קיימת:
עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.
תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 87-89, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים:
בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.ישנן בקשות מידע בתהליך במהות של תמ"א 38 בכתובות: דרך השלום 93, 95, 97, 99.
אין בכתובות אלו בקשות מידע בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:
התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.
תיאור מטרות התכנון:

1. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
2. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
3. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
4. הקצאות קרקע לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולייעוד שטחי ציבור פתוחים.
5. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב וצפון-דרום לאורך הרחובות.
7. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום.
במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:
מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

עומר וולף: אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 78-77.
אסף הראל: לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום?
אורלי אראל: דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט.
אודי כרמלי: הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 78-77 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים.
אסף הראל: כדי לחזק את היוזמות החזקות
מיטל להבי: כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות.
אודי כרמלי: הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות
מלי פולישוק: האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500?
אורלי אראל: כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית
מיטל להבי: לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 78-77 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות.
אודי כרמלי: אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת.
מיטל להבי: יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות.
חיים גורן: יש שביל אופניים על הדרך הזו?
עומר וולף: יש בשלב זה בדופן השנייה.
מיטל להבי: דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו
חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היזמויות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות.
מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 78-77
אורלי הראל: תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי

העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבודק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – בי"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובבניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה בגובה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נוותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר.

מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר

אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גווארדיה אישרתם את כל המתחמים.

חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים?

אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים.

חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו

דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הועדה לשיתוף ציבור.

אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור

מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500 .

אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה.

עומר וולף: התכניות מוצמדות ליזמים, לצוותי תכנון קיימים וליוזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-78-77 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ.

אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים ויזמים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי.

עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבנייה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר.

חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים?

עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות.

דורון ספיר: אנחנו ב-78-77 עוד אין תכנית.

מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש.

דורון ספיר: לאשר את כל פרסום הסעיפים 78-77 ל-4 הנושאים.

בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

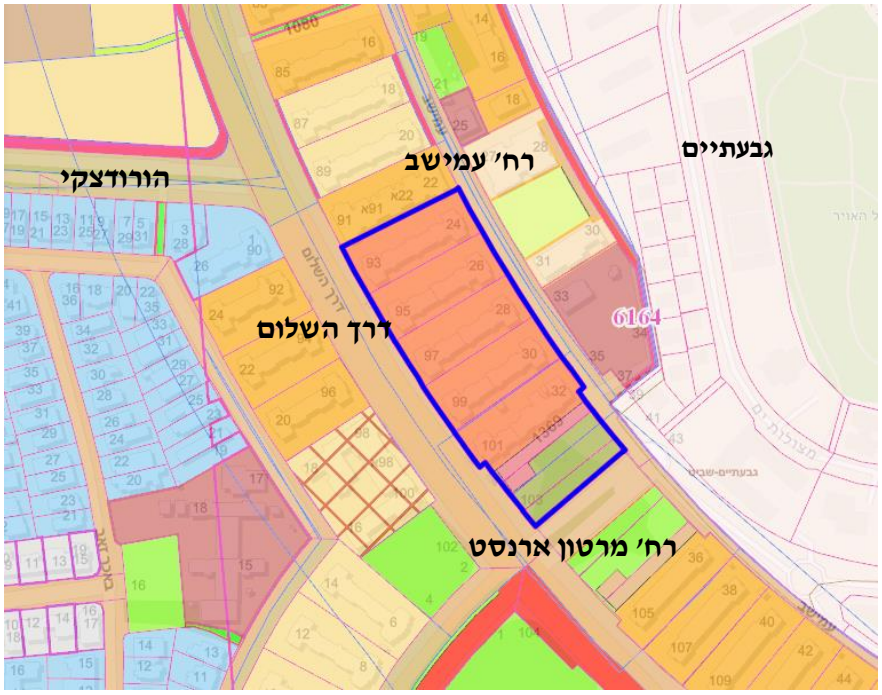
משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 101-93 (אי-זוגי), רח' עמישב 32-24 (זוגי)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	36-40, 93	71

שטח התכנית: 13.21 דונם

מתכנן:

עורכי התכנית	- צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים + כנען שנהב אדריכלים
תנועה	- קראוס -חן הנדסת תנועה וכבישים
פיתוח ונוף	- נופים- תכנון , ניהול ועיצוב בע"מ
אגרונום	- פתילת המדבר
תשתיות	- סירקין-בוכנר- קורנברג
איכות סביבה	- לשם שפר-איכות סביבה
שמאי	- לוקר-שמעון
שיתוף ציבור	- גיאוקרטוגרפיה

יזם: אורון נדל"ן

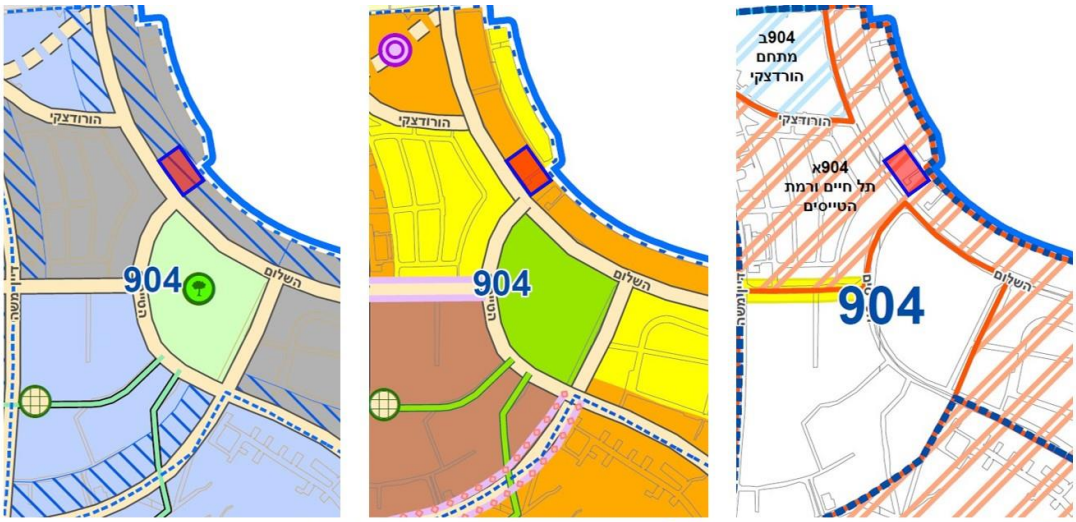
בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:
מרחב התכנון, נמצא בין דרך השלום ממערב, רחוב עמישב ממזרח, שצ"פ ברחוב מרטון ארנסט מדרום, בשכונת עממי ג' בגבול המוניציפאלי של העיר תל אביב יפו עם גבעתיים. תחום התכנון כולל 5 חלקות בהן

בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, סה"כ 169 יח"ד ו-20 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה וחלקי חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/ שצ"פ.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (ובנוסף מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.



תכניות גובלות:

מצפון: תכנית תא/4513 דרך השלום 87-89 (מאושרת), תכנית תא/מק/5069 התחדשות דרך השלום 77-85 (מאושרת).

מדרום: תכנית תא/מק/4573 התחדשות דרך השלום 105-117 (לפני דיון בהתנגדויות).

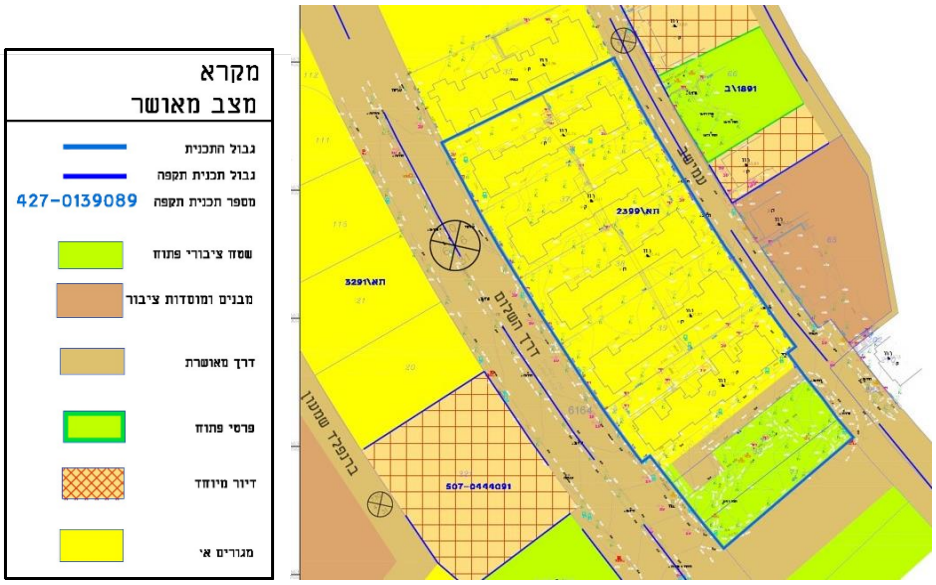
ממערב: תכנית תא/4603 – דיור מוגן עמיגור – דרך השלום 100 (מאושרת), תכנית תא/מק/4468 – הטייסים 6, 8, 10, תל חיים - התחדשות עירונית (מאושרת).

מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.

יעוד קיים: מגורים א', שצ"פ, דרך קיימת.

זכויות בנייה במצב הקיים: 11,247 מ"ר ברוטו למגורים + 610 מ"ר למסחר, וסה"כ 11,857 מ"ר.



מצב תכנוני מוצע:

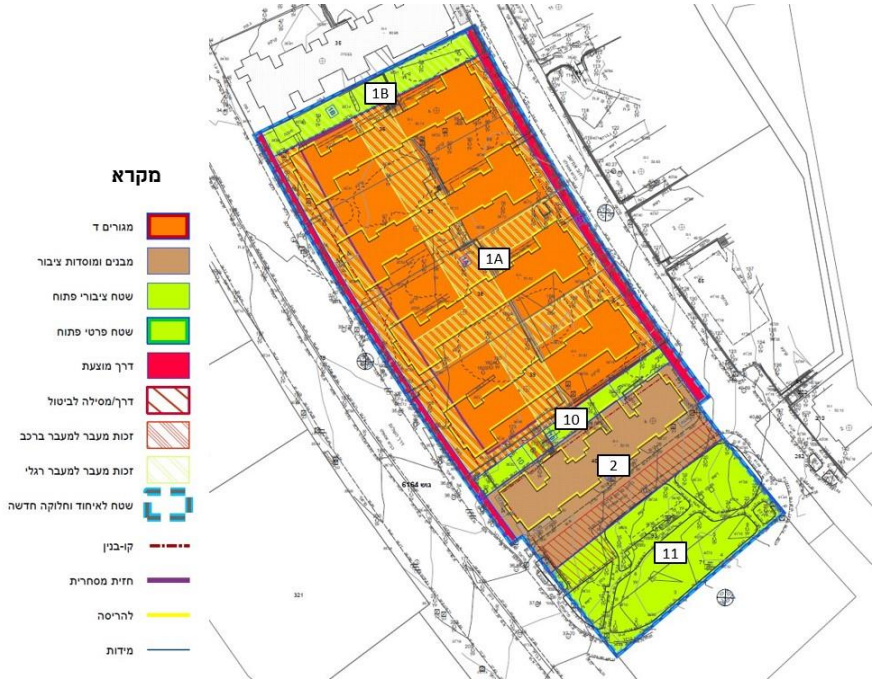
מטרת התכנית:

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 7 מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות ו-5 מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סך הכל עד 420 יחידות דיור. כמו כן, קביעת חזית מסחרית לדרך השלום ולשטח ציבורי פתוח, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, קביעת שטח בייעוד פרטי פתוח בזכות מעבר, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זכות מעבר בייעוד מגורים והסדרת חניה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.
2. קביעת הוראות לפינוי והריסה של חמישה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 169 יחידות דיור וכ-20 יחידות מסחר, והקמת עד 420 יחידות דיור ב-7 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. קביעת ייעודים ושימושי קרקע "מגורים ד'", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח" ו-"דרך מוצעת" ושימושי קרקע וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת 10% לפחות מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה וב-40% הנחה, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
6. קביעת הוראות בינוי לשבעה מבנים בני 9 ו-19 קומות, הכוללות גובה, קווי בניין, קומות ותכסית.
7. קביעת הוראות לגג משותף מגונן ופעיל לשטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של המבנים המרקמיים.
8. קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך השלום והשטח הציבורי הפתוח.
9. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
10. קביעת הוראות ליצירת זכות מעבר למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
11. הרחבת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
12. קביעת הסדרי תנועה ותקני וחניה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
14. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תכנית בינוי ופיתוח.

תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	**מצב מאושר (מ"ר)**	**מצב מוצע (מ"ר)**
דרך קיימת	517	-
מגורים א'	10,785	-
שטח ציבורי פתוח	1,910	2,417
דרך מוצעת	-	690
שטח פרטי פתוח	-	571
מבנים ומוסדות ציבור	-	1,972
מגורים ד'	-	7,562
סה"כ	**13,212**	**13,213**

הדמיה:

מבט מכיוון צפון מזרח

שימושים:
מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים מוצעות, שטח פרטי פתוח.

זכויות בנייה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות				
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ מעל הקרקע
		מ"ר	% [1]	מ"ר	% [1]	מ"ר	% [2]	מ"ר	% [1]	מ"ר
מגורים ד'	מגורים	26,760 + 4,200 למרפסות[3] = 30,960	381	-	-	12,600	47	33,765	415	39,360 + 4,200 למרפסות[3] = 43,560
	מסחר	910	11	800	10	390	43			1,300
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6,902	350	[4]	175	[5]2,958	35	8,381	425	9,860
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	10				[6]		488	120	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	10				[7]		40	2	

מגורים:

<u>צפיפות ותמהיל יח"ד:</u>
שטח מגרשי מגורים: 8,133 מ"ר
יח"ד: 420
צפיפות יח"ד/דונם: 51.6 יח"ד/דונם נטו

ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה העיקרי +ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור הקבוע בתכנית. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי מרחב מוגן דירתי לדירות הנסמכות על מרחב מוגן קומתי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

<u>תמהיל מוצע:</u>
שטחי הדירות (שטח עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
לפחות 20% יחידות דיור בשטח של עד 64 מ"ר
לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 65-85 מ"ר
לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר
לפחות 10% יחידות דיור בשטח של מעל 105 מ"ר
שטח מינימלי ליחידת דיור יהיה 40 מ"ר
הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים.

<u>דיור בהישג יד (דב"י):</u>
1. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינוייו ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
2. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיה מגוון.
3. שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית.
4. יחידות הדיור תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים, או במקבץ, זאת בהתאם למדיניות העירונית לנושא.

---

[1] אחוז משטח הקרקע
[2] אחוז מהשטח העיקרי
[3] שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר בממוצע ליח"ד
[4] ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 3,451 מ"ר.
[5] מותרים בנוסף 1,972 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
[6] מותרים 404 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
[7] מותרים עד 2,013 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

דירות במפלס הקרקע:

1. דירות מגורים יותרו בחזיתות הפונות לשטח מרחב התכנון הפנימי בין הבניינים, והן לא יותרו בחזיתות שפונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשטח הציבורי הפתוח.
2. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
   א. לא יותרו דירות גן.
   ב. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכסית המרפסות בקומה הטיפוסית שיכללו במניין שטחי המרפסות.
   ג. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
   ד. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.
   ה. לא יותרו הצמדה וחיבור שטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

קומת הגג:

1. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין לרבות מתקנים, מערכות וחדרים טכניים.
2. במבנים 5 ו- 7 כהגדרתם בסעיף 1.9 : שימושי מגורים.
3. במבנים 1, 2, 3, 4 ו-6 כהגדרתם בסעיף 1.9 : גג משותף מגונן ופעיל לרווחת הדיירים, לרבות מועדון דיירים, פרגולות להצללה, שטחי כושר ופנאי, פינות ישיבה, פיתוח, גינון, מתקני משחק.

נתונים נפחיים:

בתא השטח למגורים, 7 בניינים בסה"כ: 2 מגדלים (על דרך השלום) בגובה עד 19 קומות ברוטו, ועוד 5 מבנים מרקמיים עד 9 קומות ברוטו.

מונח	הגדרת מונח	גובה
מבנה 1	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 1B.	38 מ'
מבנה 2	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב.	38 מ'
מבנה 3	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב.	38 מ'
מבנה 4	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב, ותא שטח 10.	34 מ'
מבנה 5	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 10.	74 מ'
מבנה 6	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לדרך השלום.	38 מ'
מבנה 7	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 1B.	74 מ'

תכסית: עד 65%

קווי בניין:

קווי בניין קדמיים לדרך השלום: 4 מ'
קווי בניין קדמיים לרחוב עמישב: 3 מ'
קו בניין צדי לכיוון תא שטח B1 ביעוד שטח פרטי פתוח: 0 מ'
קו בניין צדי לכיוון תא שטח 10 ביעוד שטח ציבורי פתוח: 2 מ'
לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

מספר קומות

במבנים 5,7 - עד 19 קומות לרבות קומת קרקע, קומת גג וקומה טכנית ככל שתדרש.
במבנים 1,2,3,4,6 - עד 9 קומות לרבות קומת קרקע, וקומת גג משותף מגונן ופעיל.

גובה קומות ברוטו:

א. גובה קומת קרקע בחזית דרך השלום ורחוב מרטון ארנסט, כולל יציע (ככל שיתוכנן), לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים.
ב. גובה קומת קרקע בחזית רחוב עמישב לא יעלה על 5 מטרים.
ג. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטרים.
ד. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 4.5 מטרים.
ה. גובה קומת מרתף עליונה לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 7 מטרים.
ו. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים שימושים וכו' במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

חזית מסחרית:

תקבע לאורך דרך השלום ולשטח הציבורי הפתוח חזית פעילה לרחוב המאפשרת שימושים כגון מסחר, שימושים בעלי אופי ציבור ומבואות כניסה למבני המגורים. לפחות 70% מאורך החזית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות.

פרוגרמה לשטחי ציבור: חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי
יח"ד קיימות: 169 יח"ד בשטח ממוצע של כ-65 מ"ר.
יח"ד מוצעות: עד 420 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 94 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות), כ-76-74 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

פרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת של 251 יח"ד וכ-580 תושבים (בהנחה לגודל משק בית 2.3 והרכב גילאים בדומה לתת רובע 92-מרכז רובע 9).
לתוספת האוכלוסייה ידרשו:

- 1.8 דונם שב"צ (מתוכו 1.6 דונם ברמה המקומית).
- 2.9 דונם שצ"פ – סף הבית ועירוני, 1.7 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).

מענה לפרוגרמה לצורכי ציבור בתכנית:

- שטח למבני ציבור: מגרש בשטח של כ-2 דונם בסמוך לשצ"פ.
- שטחים ציבוריים פתוחים: התכנית מציעה תוספת של כ-0.5 דונם לשצ"פ הקיים (במקום דרך קיימת) וסה"כ מגרשים בייעוד שצ"פ בשטח של כ-2.4 ד'. בנוסף, כ-0.57 ד' שטח פרטי פתוח בזכות מעבר לציבור, ולפחות 3 דונם שטח פתוח בזכות מעבר לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה שיפותחו כשטחים פתוחים ומגוננים כחלק מרצף הפיתוח הכולל של המרחב.

איחוד וחלוקה:
התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.

רישום שטחים ציבוריים:

1. השטחים המיועדים לשטחים, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בדרך זו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם, עם אישור התכנית.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין ומכל תפיסה בקרקע.

תכנית בינוי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור מהנדס העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית.
2. לשטחים בייעודים הציבוריים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח נפרדת בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה: זכות מעבר, הוראות בינוי, פיתוח ונוף, מנגנוני אצירת אשפה, פריסת השימושים בקומת הקרקע, ניהול מי נגר, דרכים, תנועה וחניה, איכות סביבה, אנרגיה ובנייה ירוקה, תכנית גגות מגוננים משותפים ופעילים.

ניהול מי נגר:

1. ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרשי המגורים פנויים מתכסית בנויה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר ובהתאמה להוראות תמ"א 1 החדשה על פי חישוב במחשבון מינהל התכנון.
3. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה לפי מפתח של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש, נפח המים לחישוב יהיה נפח הנגר היממתי. הנפח המחושב יבוא לידי ביטוי בסכמת הניקוז ואמצעי חלחול

והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

4. בתוכנית יתקיים עקרון הפרדת מי הנגר כך ש: מים ממרזבי גגות, יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות הוראות רשות המים לחישוב ותנאי החדרת מים לתת הקרקע. מי מרפסות ינותבו לבור מי קיץ ולאחריו על פי הנחיות לתכנון תברואה. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורטו בתכנית עיצוב ופיתוח.
5. ככל הניתן, שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
6. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, פרלייט ושטחי גינון.
7. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

חו"ד יועץ תשתיות – א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב:

<u>מערכת ביוב</u>

1. חיבורי הביוב הקיימים יבוטלו ויתוכנן חיבור חדש לכל מגרש (אחד למגרש הפרטי ואחד לשב"צ).
2. איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית תהיה סניטרית. במקומות הנדרשים להקמת מתקני טיפול קדם עקב אופי השפכים, יוצבו מתקנים שכאלה טרם חיבורם למערכת העירונית ובתחום המגרשים. המתקנים יטופלו ויתוחזקו כך שלא תהיה חריגה באיכות השפכים המוזרמת למערכת הראשית.
המתקנים יטופלו ויתוחזקו כך שלא תהיה חריגה באיכות השפכים המוזרמת למערכת הראשית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. התכנית תחומה בשלושה רחובות – דרך השלום ממערב, רחוב עמישב ממזרח ורחוב מרטון ארנסט מצפון.
2. התכנית מקצה רצועה ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב. התכנית מבטלת דרך קיימת אשר נמצאת בסמוך לשצ"פ הקיים.
3. הכניסה לתת הקרקע תהיה כולה בתחום הבינוי.
4. חניית רכב:
   א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
   ב. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
   ג. תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
   ד. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בנייה.
   ה. פריקה וטעינה תוסדר ככל הניתן בתחום המרתף, ובאישור אגף התנועה לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח.
   ו. תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
   ז. תהיה הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר וציבור לבין החניות למגורים.
5. חניית אופניים:
   א. במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
   ב. חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן לפתרון הגישה. מיקום העמדות ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
   ג. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.
6. תרשם זיקת הנאה תת קרקעית בתא שטח מס' 10 ביעוד "שטח ציבורי פתוח, אשר תחבר בין תא שטח 1A בייעוד "מגורים ד'" לתא שטח מס' 2 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

חו"ד תחבורתית – נערכה ע"י דן רדר מחברת קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ, ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 14.11.24
בהתאם לסעיף 3.8.1.ה בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן חוות דעת תחבורתית:

רקע
פרויקט דרך השלום מממוקם בין רחוב עמישב לדרך השלום. פיתוח הפרויקט כולל כ – 378 יח"ד ו-42 דירות בהישג יד ובנוסף 1710 מ"ר שטחי מסחר.

הולכי רגל
התכנית מייצרת מעברים ציבוריים ברוחב ברוטו 8 מטר (שביל + רצועת גינון) בין רחוב עמישב לדרך השלום וכך מייצרת נגישות משופרת לתחנת האוטובוס בדרך השלום. כמו כן רשת ההליכה מייצרת שביל מקביל לעמישב והשלום וכך מושלמת רשת הליכה אשר קושרת את המבנים במרחב התכנון בינם לבין עצמם ולרחובות העוטפים.

שבילי אופניים ורכיבה
ברחבי מרחב התכנון מוצבות 100 חניות אופנים ב 8 מתקנים שונים.
חתך הרחוב אינו כולל שביל אופנים אך בדרך השלום, בסמיכות לפרויקט, צפוי להסלל בעתיד שביל אופניים במסגרת תוכנית אופנידן.

תחבורה ציבורית
במרחב ההתייחסות של התוכנית מתוכננת תחנת המאבק של הקו הסגול במרחק אווירי של כ – 580 מטר. בראיה של תקן חניה רח' דרך השלום הינו עתיר תח"צ, בשעת שיא בוקר חולפים במקטע הרלוונטי בדרך השלום כמעט 40 אוטובוסים לכל כיוון ובעתיד כאשר רשת 2025 תיושם הנפח יגדל ל-50 אוטובוסים לשעה לכל כיוון.
בנוסף, בסופי שבוע בדרך השלום פועל קו 710 של נעים בסופ"ש אשר מאפשר שימוש בתחבורה ציבורית גם בשבת.
תחנת רכבת השלום נמצאת במרחק 1.9 ק"מ מהפרויקט וכמעט כל קו אוטובוס שחולף בדרך השלום עוצר בפתחה.

תקן חניה למגורים
הפרויקט מוקם ברובע 9 בו תקן החניה הוא 0.8 ליח"ד. תקן זה תואם את מיקום הפרויקט ברצועה השנייה (300-600 מטר) מציר הקו הסגול.

ניתוק התלות מהרכב הפרטי
בסמיכות לפרויקט תחנת מוניות.
חניית האוטותל הקרובה ביותר נמצאת ברחוב דרך משה דיין במרחק אווירי של כ – 560 מטר מהפרויקט. מומלץ להוסיף חניות אוטותל בסמיכות לפרויקט.

מיתון תנועה
אין דרכים פנימיות בפרויקט ואין אמצעי מיתון תנועה.

סיכום
התכנית ומיקומה במרחב מאפשרים ומעודדים התנהלות אשר מפחיתה את התלות ברכב הפרטי.

איכות סביבה ובנייה ירוקה:

- נערך נספח מיקרו אקלים שאושר כחלק מסט מסמכי התכנית.
- דו"ח מיקרו אקלים אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 12/09/2024
- סקר אנרגיה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 12/09/2024
- נספח אקוסטי אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בתאריך 09/12/2024
- אישור סקר אסבסט ע"י הרשות לאיכות הסביבה יהווה תנאי למתן היתר/ היתר הריסה ראשון בתחום התכנית וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

א. בנייה ירוקה :

תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית 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.

ב. חסכון במים:
יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה 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 ההשקיה כנדרש.

ג. מטרדי ריחות וזיהום אוויר:
מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').

נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבעו בגגות המבנים או במקום אחר בתיאום הרשות לאיכות הסביבה.

פתרונות לנידוף המסחר ופליטת אגזוז הגנרטור יהיו בגג המבנים. בעת הצגת הפתרונות בשלב תכנית בינוי ופיתוח תינתן התייחסות להפרשי הגבהים בין המבנים.

ד. טיפול בעודפי עפר:
מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.

בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ'/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.
תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.
צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילרים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

ה. אקוסטיקה:
תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית ויתייחס להיבטים הבאים לכל הפחות:

1. הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים – דרישות מינימום לפי נספח אקוסטי מאושר שנערך לתב"ע.
2. השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם לעמידה בתקנות ובקריטריונים האקוסטיים של עיריית תל אביב –יפו.
3. עמידה בתקנות ובקריטריונים המקובלים על פי המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעת עבודות ההריסה וההקמה.
4. מזעור מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית
5. השפעת מערכות מכאנית על גגות המגדלים והבנייה המרקמית- תכנון אמצעים אקוסטיים לעמידה בתקנות.

מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.

חו"ד סביבתית נספח סביבתי של לשם – שפר, דצמבר 2024 (עדכון מיום 11.12.2024) אושר ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות.
במסגרת הנספח נבדקו הנושאים הבאים:

<u>זיהום קרקע:</u>

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, חובת בדיקת גזי קרקע.
הועברו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע אשר אושרו בתאריך 16.6.2024 ונדרש לעדכן את המשרד מראש על מועדי ביצוע הדיגום.

אקוסטיקה:
בוצע חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתחום התכנית, חו"ד של רזאור מיום 25.11.2025 אשר אושרה ע"י ממונת רעש ואקוסטיקה בתאריך 9.12.2024. עפ"י הנספח האקוסטי בחזיתות המבנים הפונות לדרך השלום נדרשת הנחתה של Rw= 33 dB(A) על מנת לעמוד בקריטריונים.
בחזית מבנה הציבור הפונה לדרך השלום מתקבלים ערכים גבוהים במיוחד המצריכים הנחתת רעש של Rw= 38 dB(A) על מנת לעמוד ובקריטריונים. בשל הערכים הגבוהים יש למקם בחזית זו שימושי ציבור אינם רגישים לרעש.
בחזית מבנה הציבור הפונה לדרום נדרשת הנחתה של Rw=33dB(A).
לעת התכנון המפורט יוכן דו"ח אקוסטי מפורט לתכנית הבינוי עפ"י נתוני תנועה עדכניים על מנת שהתכנון יאפשר עמידה בקריטריון מרבי של רעש תחבורה עם חלונות ודלתות סגורים של: 40 dB(A) בחדרי מגורים ו- 35dB(A) במבני ציבור רגישים.

קרינה:
מיום 13.9.2024, מהדורה 1, אשר בדק את מקורות הקרינה בתחום התכנית וסביבתה, עפ"י המלצות המשרד להגנת הסביבה, לא נמצאו חריגות.
לשלב היתר הבנייה תוכן סימולציית שטף מגנטי אשר תתייחס לכל מקורות החשמל המתוכננים בתחום התכנית ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים.
ההמלצה: לא יתוכננו חדרי שנאים בקרבת שימושים רגישים כמבני ציבור ומגורים, ויש להקפיד על עמידה בהנחיית המשרד להגנת הסביבה של 4 מיליגאוס.

אסבסט:
עפ"י סקר אסבסט מיום 26.11.2024 נמצאו בתחום התכנית מופעי אסבסט כגון: גלילי אסבסט, אדניות, צנרות, גגות וכו' בשטחים פתוחים מסביב למבנים, חזיתות המבנים והגגות.
לשלב היתר הבנייה יוגש סקר אסבסט לכלל מרכיבי הבניין (פנימיים וחיצוניים).
תנאי לתחילת עבודות: אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

אוורור ומניעת מטרדי ריחות:
מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').
נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבעו בגגות המבנים או במקום אחר בתיאום הרשות לאיכות הסביבה.
פתרונות לנידוף המסחר ופליטת אגזוז הגנרטור יהיו בגג המבנים. בעת הצגת הפתרונות בשלב תכנית בינוי ופיתוח תינתן התייחסות להפרשי הגבהים בין המבנים.

חזית חמישית- גגות פעילים:
יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

שימושי הסעדה:
בקשות להיתרי בניה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.

בנייה ירוקה:
על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תחזוקה:
תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.

תנאי להיתר בתאי שטח למגורים יהיה חתימה על הסכם להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים בתחום התכנית וחתימה על הסכם להקמת קרן הונית או הקצאת נכס מניב עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים (שטח מגורים 10.778 ד')	מצב מוצע (שטח מגורים 8.133 ד')
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	110%	340% עיקרי + 160% שירות, רח"ק 5
	מ"ר	11,247 מ"ר למגורים +610 מ"ר למסחר סה"כ 11,857 מ"ר	מגורים –39,360 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד : 420 (שטח ממוצע ליח"ד 63.7 מ"ר עיקרי) בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת X מספר יח"ד, סה"כ עד 4,200 מ"ר. מסחר – 1,300 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) **סה"כ שטחים מוצעים: 40,660 מ"ר כולל (עיקרי+שירות, לא כולל שטחי המרפסות)**
גובה	קומות	3 ק' מעל קומת מסחר / קומה מפולשת	מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – 9 קומות
	מטר	12 מ'	מגדל – 74 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 38 מ' מעל פני הקרקע
תכסית		31%	עד 65%
מקומות חניה		-	338 חניות רכב פרטי (303 חניות לשימוש מגורים + 35 חניות לשימושי מסחר) + 4 חניות תפעוליות 857 חניות לאופניים 92 חניות לאופנועים

התייעצות עם הציבור:
התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/1/2019 כאשר התכנית הייתה בשלבי ייזום.
לאחר הדיון בפורום מה"ע, אישרה תת הוועדה לשיתוף ציבור את מתווה שיתוף הציבור בדיונה במועד 13/06/2024, שהנחה לקיים שלושה מפגשים:

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 17/09/2024 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי שכונות גובלות ותושבים גובלים בגבעתיים (בשת"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ-60 תושבות ותושבים ממרחב התכנון וסביבתו. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכנית. בנוסף הוצגה התכנית ויישום עקרונות התכנון בתכנית זו. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים בכנס עסקו בסוגיות של תנועה וחנייה, תשתיות ותחבורה ציבורית, שפ"פים, ניהול ותחזוקת הפרויקט, גגות משותפים לרווחת הדיירים, משך הזמן הארוך שאורך תהליך ההתחדשות העירונית ושאלות לגבי שלב ההתנגדויות.
2. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 14/11/2024 בזום. במפגש השתתפו כ- 43 בעלי דירות, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במסגרת המפגש הוצגה המדיניות להתחדשות בדרך השלום, סטטוס התוכניות המקודמות לאורך דרך השלום ופירוט המטרות והעקרונות התכנוניים. בנוסף

הוצג סטטוס התוכנית המפורטת של מרחב התכנון, לרבות אופי הבינוי, מספר יח"ד , שימושים, מענים לצורכי ציבור, מעברים ושמירה על עצים בוגרים. כמו כן הוצגו שלבי התכנון הבאים , לרבות שלב ההפקדה, ההתנגדויות ולו"ז משוער עד תחילת העבודות. השאלות של בעלי הדירות התייחסו לסוגיית התמורות מהיזם, היבטי מיסוי בהקשר של שדרוג דירות, פרונות חנייה, עומסי תנועה, תשתיות ותחבורה ציבורית, שפ"פים, ניהול ותחזוקת מרחב התכנון, גגות פעילים לצרכי רווחה וסוגיית התחזוקה הנגזרת מכך, ומשך הזמן של שלבי התכנון.

3. מפגש יידוע לבעלי נכסים והנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 21/11/2024 בבית שרת משמר הירדן 18 בגבעתיים. במפגש השתתפו 10 בעלי דירות זכאים ונציגי החברה היזמית. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים ומקבלי גמלת סיעוד וזכויות נוספות הנגזרות מההסכם עם החברה היזמית, לרבות, שירותי אריזה, ניהול קשר שוטף וכיו"ב. בנוסף הוסבר מהי קרן הונית ועל תנאי הזכאות לקבלת הנחות בארנונה. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות. בעלי הדירות העלו שאלות והערות לגבי התוכנית והצוות המקצועי סיפק תשובות והבהרות. מרבית השאלות נסובו סביב הבהרות הנוגעות לזכויות המשפטיות, לצד הבהרות לגבי התמורות המוצעות, שלבי הביצוע, ומשך הזמן המשוער לאישור התוכנית.

חוו"ד כלכלית - שמאית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.
זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022) סעיף " 5.9 חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתידרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חל\עתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית (משרד לוקר שמעון) אשר עדכנית לחודש נובמבר לשנת 2024.
חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות ו\או תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.
בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחוו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-1221969	שם התכנית תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 101-93	מגיש התכנית אורון נדל"ן בע"מ	עורך התכנית בריק צפור גיל שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	[redacted] 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	[redacted] עירונית	כפרית ☐	יש [redacted] אין ☐
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
[redacted] התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של תוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחות הסעיף בחוק
	תכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי לפרוצדורה תכנית מרבית	62 א. (ג) חוק התו"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית
	מגוון ומערב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 ואת באמצעות פינוי והריסה של 5 בניינים טוריים, הכוללים סה"כ 169 יח"ד, ובניית במקומם של עד 420 יח"ד ב-7 מבנים בני 9 ו-19 קומות במגוון טיפולוגיות בנייה. בתכנית נכלל דיור בהישג יד, בהתאם להוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של כ- 2 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב. כמו כן קובעת שצ"פ ושפ"פ בזכות מעבר המקשרים בין דרך השלום ורחוב עמישב.		

	התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים המנאמים את תוכנית המפורט להלן:	המתאר הכוללנית תא/5000,

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	הנאמות הוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**904א' – תל חיים, רמת הטייסים** **מתחם להתחדשות עירונית**	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 רח"ק מירבי: 5 מסמך מדיניות לפי שיקול דעת	+ רח"ק 4 + 1 מתוקף מונחם להתחדשות עירונית כל השטחים על דרך השלום מצויים תחת תכניות שחלקן אושרו וחלקן בתהליך ולפיכך אין מקום לאישור מסמך מדיניות.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם להתחדשות עירונית	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **נספח עיצוב עירוני:** בניה עד 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** 904א תל חיים ורמת הטייסים, מתחם להתחדשות עירונית	**סעיף 5.2.1** מסמכי מדיניות **סעיף 5.3.2** התחדשות עירונית **סעיף 5.3.2 (ג)** בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.	+ + + רח"ק 4+ 1 התכנית קובעת בניינים בני 9 ו- 19 קומות תוך הטמעת הקלה של 4 קומות.

	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית רחוב עירוני	**סעיף 3.2.4** אזור מגורים בבניה עירונית **סעיף 3.1.1 (ו)** יעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיר שימושים כלליים וכן שצ"פ	+ +
	קביעת שימושים קרקע - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**סעיף 3.2.4 (ג)(2)** מקבץ שימושים ראשיים- דירות מגורים (2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה. **סעיף 3.2.4 (ג) (2)** צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו 3.2.4(ג)(3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (דרך השלום) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יח"ד 3.2.1(א)(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להנחיות הסעיף.	+ (כולל דיור בהישג יד לפי התוספת השישית). צפיפות הבנייה 51.6 יחידות דיור לדונם נטו + +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**שימושים נוספים** **סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית** **(א) (4)** מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 15%) **סעיף 3.1.1 (ו)** **שימושים כללים** מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים 3.1.1 (ח) שימושים נלווים עד 5%	+ התכנית כוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מוסדות ציבור ודרכים +
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית	**סעיף 3.2.4 (ב)** רח"ק מירבי 4 **סעיף 5.3.2 (ג)** מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי	+ + התכנית מציעה עד רח"ק 5
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	**סעיף 3.1.4 (ב)** תכנית להתחדשות עירונית החלה במונחים להתחדשות עירונית **סעיף 3.1.4 (ה)** שטחי בנייה למרפסות מעבר לרח"ק **סעיף 3.1.4 (ו)** בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל	+ + +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**סעיף 3.1.5 (א)** שטחי הבניה בתת הקרקע יוזמו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות סעיף 3.1.5(ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנתונים לתפקוד הבניין.	+ התכנית קובעת שטחי בניה לפי תכנית ע1

	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**נספח עיצוב עירוני:** בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבותה (15 קומות) **נספח אזורי ומתחמי תכנון:**	**סעיף 4.2.2 (א)** מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני. אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. 3) מקום בו יקבע מספר	+ +
		[illegible]	[illegible] קומות גבוה מד 8 ק' ממספר הקומות בבינוי גובל קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. **סעיף 4.2.2 (ג)** מספר קומות וגובה בניה **סעיף 4.2.5** מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת **סעיף 4.2.6 (א)(ב)** קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בתיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.	[illegible] מוקדמת ומרקם בו מתאפשרת בניה נקודונית חריגה לסביבתה וכן גם בהתאם לכך שניתן לעלות בדרגת גובה לפי מרקם להתחדשות עירונית. + + + מספר קומות מבוקש 15+4 בהטמעת הקלה
	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**	**סעיף 4.2.3** הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש **סעיף 4.2.4** הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+ +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**סעיף 4.1.1 (א)- (ח)** **סעיף 4.1.2 יחידות דב"י** ייבנו על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק ועל פי כל דין	+ בהתאם לחו"ד יחידה אסטרטגית קביעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-2.0 דונם קביעת מגרשים ביעוד שצ"פ וכן שטחים לזכות מעבר במגורים ובשפ"פ + 10% יחידות דב"י
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור 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 כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 3.5.1 – כללי** **(א) (1) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור.** **(2) שימושים נוספים.** **(ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב.** **(ג) הוראות** **1) נתוני מגרש יוצגו לועדה** **2) תכנית עיצוב** **3) חניה ציבורית תת קרקעית במגרש ששטחו עולה על 2 דונם.** **5) תכנית למבנה ציבור מעל 5,000 מ"ר תכלול הוראות לעניין הקמת חניה ומלתחות לרוכבי אופניים. - לבדיקה** **(ד) הבטחת גודל ייעוד**	+ התכנית מציעה רח"ק 5 למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. לפרט בדרפט נימוקים לרח"ק 5.

	קביעת הוראות למרחב הציבורי **סעיפים 3.6.1 – 3.6.18** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, 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)	**בכל שטח התוכנית** סימבול אתר טבע נקודתי (פארק אדית וולפסון) שטח פתוח מקומי רחוב עירוני (דרך השלום)	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'** **(א)שימושים לפי מרחב ציבורי** **שצ"פ, הרחבת דרכים** **(ב) שטחי בנייה** **(ג) הוראות נוספות** **(ד) בנייה למקום השטחים ומתקני תשתית בשצ"פ בתת הקרקע ועד 2% בתת הקרקע משטח המגרש.** **(ד) הגבלה בדבר שינוי ייעוד.** **סעיף 3.6.11** שטח פתוח מקומי (ב) שטחי בניה בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נלווים בלבד. **סעיף 3.6.14** רחוב עירוני (דרך השלום) הועדה תחליט על הפקדת תכינת בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 – 10 מ' רחוב עירוני (דרך משולבת) מדרכות ושבילי אופניים **סעיף 1.4.5 סימבול אתר** טבע נקודתי	+ במצב הנכנס קיים 1.9 ד' שצ"פ. התוכנית מגדילה את סך השטחים ביעוד שצ"פ ומציעה שצ"פ בסך שטח של כ-2.4 דונם בשני מגרשים. דרך השלום, הרחבת דרכה הדרך ב 2 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים. רח' עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים. + התכנית קובעת 10 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים נלווים בשצ"פים. + בהתאם למפורט לעילי רוחב מדרכה מעל 10 מ'. יאפשר בעתיד שילוב שביל אופניים. + לא רלבנטי, מחוץ לתכנית.

	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תקנים ארכיטקטוניים (3.8.6)	**נספח תחבורה** **דרך עורקית עירונית** **דרך הטייסים - דרך עורקית רב עירונית** **[illegible]**	**סעיף 3.8.1 כללי** **(ג) שביל אופנים בדרך הטייסים** **(ה) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחוו"ד התחבורתית התכנית**	+ שביל אופניים בדרך חטייסים מחוץ לקו הכתול ואינו גובל בתכנית. + בהתאם לחוות דעת תחבורתית.
	תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**(לא בתחום הקו הכחול)**	**המוסיפה מעל 100 יח"ד** **סעיף 3.8.2** דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (א) קווי בניין (בדיקה מול תמ"א 3/7) **(ד) דרך עורקית עירוגית** (דרך השלום) (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"א 3 או תמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ על שינוייהן לרבות שמירה על רצועת התכנון. (3) קו הבניין בתכנון המפורט לא יפחת מ- 5מי מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מביניהם. (4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, בדרך 471(דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל. (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ומעברים בכפוף לבדיקה תכנונית. **סעיף 3.8.2 (ה)** דרך מקומית -- רחוב עמישב **סעיף 3.8.7** **תקן חניה**	+ + קו הבניין בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים בין 2 הצמתים. + רחי עמישב- הרחבת זכות הדרך ב-3 מי נוספים. הוכנויות מסדירה כניסה לחניה תת קרקעית מרחי עמישב. + תקן חניה מרבי למגורים 1:0.8
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 4.4.1** תכנית בעלת השפעה סביבתית **(א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית** **(ב) תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך עורקית עירונית** **(ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית** **(ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים מגורים לצד מסחר.** **(ו) תכנית הנמצאת בתוך תחומי דיעת מטוסים** **סעיף 4.4.2** חוו"ד סביבתית **סעיף 4.4.3** בנייה ירוקה **סעיף 4.4.4** הנחיות מרחביות	+ + בהתאם לחוו"ד סביבתית לתכנית נספח סביבתי. + בנייה ירוקה- בהתאם למדיניות העירונית. + הנחיות מרחביות- תנאי למתן היתר בנייה הינו עמידה בהנחיות מרחביות.

	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות** **בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות 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)	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 4.6.2** הנחיות כלליות **סעיף 4.6.4** ניקוז **סעיף 4.6.5** ביוב (ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד תוסקד בבסוף לבדיקה תכנונית בנוגע ליכולת מערכת הביוב.	+ לתכנית נספחי תשתיות + + בהתאם לחו"ד תשתיות ביחס ליכולת תקליטה של מערכת הביוב המרכזית הקיימת.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור 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 (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יח"ד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+ הרחבות דרכים
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+ הקצאת שב"צ והגדלת שצ"פ
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ שינוי בדבר הוראות בינוי
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	+ הטמעת הקלה לתוספת 4 קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ קביעת הוראות להריסת מבנים, קביעת זכות מעבר

תצהיר ותתימות			
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
אודי כרמלי , אדרי	025332735		5.12.2024
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2428926-9		4.12.2024

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

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית – תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון:

עומר וולף: תכנית להתחדשות דרך השלום 101-93 לדיון בהפקדה. מדובר בחלק האחרון בפאזל ההתחדשות ותוכניות התחדשות על דרך השלום ובתוכנית הזאת אנחנו למעשה מסיימים את התחדשות כל רצועת השיכונים לאורך דרך השלום – שיכוני עממי ג', שיכוני חברת חשמל, ואנשי צבא הקבע. זו תכנית האחרונה שמשלימה את פאזל ההתחדשות. מציין כי נפלה טעות סופר בדראפט, המספר המבא"תי שמוצג הוא לא נכון, המספר הנכון הוא 507-1221969.
התכנית ביוזמה של קבוצת אורון, ערכו אותה משרדי האדריכלים צפור גרשון וכנען שנהב. יציג את התכנית אדריכל גיל שנהב ממשרד כנען שנהב.
גיל שנהב: מציג את התוכנית במצגת.
חיים גורן: מה רוחב המדרכות בחזית המסחרית?
גיל שנהב: 7-6 מטר , עם עצים לשימור ושביל אופניים
מיטל להבי: כמה אתה מוסיף?
גיל שנהב: מוסיפים שני מטר מהמגרש לכיוון דרך השלום, ושלושה מטר לכיוון עמישב
מיטל להבי: אבקש לראות את התוכנית התחבורתית
עומר וולף: אנחנו מוסיפים לזכות דרך בייעוד דרך, לדרך השלום שני מטר, ארבעה מטרים נוספים בזכות מעבר וארבעה מטרים נוספים מתחת לקולונודה, כלומר תוספת של עשרה מטרים למדרכות ובנוסף יש את זכות הדרך הקיימת והמדרכה הקיימת
מיטל להבי: זכות המעבר היא בתך הפרוייקט בין השטח החום לבנוי?
עומר וולף: לא , בין החזית המסחרית לאורך דרך השלום, יש הרחבת המדרכות
מיטל להבי: הקולונודה זה לעסקים?
עומר וולף: זה למדרכה, 10 מטרים שיתווספו למדרכה. 4 מטרים בקולונודה ועוד 4 מטרים בזכות מעבר שמאפשרים לשמור את העצים, גם שביל אופניים גם הוצאת כיסאות וכו'
מיטל להבי: כמה בעמישב?
עומר וולף: בעמישב מוסיפים בזכות דרך 3 מטר ועוד 3 מטר במגרש הפרטי בזכות מעבר. ללא קולונודה אבל למדרכה, מעבר.
מיטל להבי: איפה השפ"פ?
עומר וולף: הרצועה בצפון התוכנית היא שפ"פ שתתפקד כשצ"פ ללא בנייה תחתיה ומעליה. בדרום התוכנית זה שצ"פ, וכל השטחים הפתוחים בין המבנים בזכות מעבר כדי לשמור את האפשרות הזאת שקיימת היום של מעבר בין השיכונים בין השלום לעמישב, אנחנו רוצים לשמור עליה. הכול יפותח באופן נגיש ללא קירות, במפלס המשכי
מיטל להבי: תוכנית יפה, אבקש להבין את תוכנית התנועה? כמה מסחר אנו יוצרים? השירות המסחרי לא יכול לעמוד בדרך השלום ונראה שכל התנועה תעבור לרח' עמישב, מניסיוני פריקה וטעינה לא מתנהלת בתת הקרקע, מה רוחב המסע? האם אפשר לעשות שם פריקה וטעינה, מה גודל המשאיות שייכנסו פנימה, דבר נוסף מהו תקן החניה?
אורלי אראל: תקן החניה הוא 0.8 לכל הדירות
חן אריאלי: אבקש לתקן זאת בהחלטה
מיטל להבי: מה המספר?
חן אריאלי: 336 חניות
מיטל להבי: אבקש להבין לנושא של מוסדות ציבור מבקרים נכים מה הוספתם? לעניין התנועה מה זה חניית דו גלגלי לעת הוצאת ההיתר ? מה המענה לפי המדיניות.
ההחלטה שלנו לעניין דיור בר השגה היתה שדיור בר השגה יהיה בתמהיל הדירות למכירה, זה לא רק דירות קטנות וזה לא רק דירות בלי חניה זה דירות לפי התמהיל של הדירות למכירה ואני רוצה שזה יירשם בפרוטוקול כאמירה של הצוות המקצועי לא שלי
עמית פרץ: אגף התנועה: כל התקנים של דו גלגלי הם לפי המדיניות, לא חורגים מהמדיניות
מיטל להבי: למה לא כתוב כמה ?
עומר וולף: אני מדגיש שנספח התנועה הוא מנחה. מסמכי התוכנית כוללים כמובן גם את נספח התנועה, אך היות שהוא מנחה הוא לא מובא לאישור הוועדה
מיטל להבי: התכנית התחבורתית צריכה להגיע לאישור הוועדה
אודי כרמלי: היום התב"ע מראה אפשרות לפריקה וטעינה בתת הקרקע במקום נכון. אם עכשיו בנספח תחבורתי מחייב לתב"ע שמראה שיש שם רדיוס של סיבוב שבע פסיק שניים מטר ויבוא מתכנן התנועה בהיתר וירצה שבע פסיק אחד מטר ברדיו סיבוב ,צריך לחזור ולתקן את התב"ע. אנחנו לא עושים דבר כזה
מיטל להבי: אפשר יהיה להציג את מסמך התחבורה בשלב העיצוב
אודי כרמלי: בוודאי, שלב התחבורה תמיד מוצג בעיצוב
עמית פרץ: תקן החניה יהיה 0.8 לכל יחידות המגורים בהתאם לתיקונים והמדינות שהוועדה אישרה. תקן חנית אופנים יהיה בהתאם למדיניות העירונית לנושא 9144 גם לשימוש הציבורי שייקבע וגם למגורים. 840 חניות אופניים. אופנועים לפי תקן 1 ל-5. פריקה וטעינה התוכנית מאפשרת בתת הקרקע

חן אריאלי: מאשרים את התכנית להפקדה
עומר וולף: מבקשים תיקון לחוו"ד צוות, ממליצים לאשר בכפוף ל- בנוסף לכתוב בחוו"ד, גם תיקונים טכניים בטבלת האיזון.
ובנוסף לנושא תקן החניה לתקן כך שיהיה 0.8 לכלל יחידות הדיור.

בישיבתה מספר 0025-24ב' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. תנאי לאישור התכנית – תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
7. תקן החניה לכלל יח"ד יהיה 0.8.
8. תיקון טכני בטבלת האיזון.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר בדראן.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13313 בעמוד 5560 בתאריך 27/03/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	27/03/2025
מעריב	27/03/2025
מקומון ת"א	28/03/2025

דיון בהתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית, כמפורט להלן:

	מתנגד	פירוט
1	אדר' אהוד כרמלי	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

להלן פירוט ההתנגדות, דברי המענה להתנגדות והמלצות:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מהנדס העיר תל אביב יפו	1. מבנים ומוסדות ציבור – שימושים: מבוקש תיקון סעיף 4.2.1 "שימושים" בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ס"ק 4, מחיקת המילים "תותר הוספת" ו"של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש" ותוספת המילים "כמפורט בהוראות טבלה 5", לניסוח להלן: ~~"תותר הוספת~~ שימוש מסחרי	תיקון טכני – הבהרה. מדובר בשימוש אינהרנטי לכן לא נדרש להתיר הוספה שלו. היקף השימוש הוא בהפניה למפורט בטבלה 5 בכדי למנוע חזרה וסתירות.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**

		בהיקף כמפורט בהוראות טבלה 5 ~~של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש~~."		
		2. תנאים בהליך רישוי – תחזוקת שטחים בזכות מעבר: מבוקש תיקון סעיף 6.2.1 "תנאים בהליך רישוי" ס"ק א.4. החלפת המילה "ואשר" ל-"במידה ו-", לניסוח להלן: "תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זכות מעבר לטובת מעבר ושהיית הציבור במידה ותחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזכות מעבר בין היזם ובין עיריית תל אביב – יפו."	תיקון טכני – הבהרה. קביעת האחריות לתחזוקת השטחים הפתוחים בזכות מעבר היא בהתאם להחלטת העירייה בשלב תכנית בינוי ופיתוח. מהניסוח בהוראות התכנית המופקדות עלול להשתמע כי התחזוקה היא בהכרח עירונית ולא פרטית, לא כך הדבר ולכן מבוקש להבהיר את ניסוח הסעיף.	**לקבל את ההתנגדות.**

בנוסף להתנגדות לעיל, התקבלו הערות מחוז תל אביב לתכנית לפי סעיף 109(א), כלהלן:

מס'	הערה	המלצה
1	יש להוסיף להוראות התכנית בהתאם לסעיף 63(ג)(א)(2) " (2) התכנית תקבע כי הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור שהוספו בה, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית; מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים; לעניין זה, "מימוש" – הגשת בקשה להיתר;"	הסעיף לא חל על התכנית שכן הוכנה מתוקף תכנית כוללנית שאושרה טרם החוק, לכן המלצת הצוות והשירות המשפטי היא **לא לקבל** את ההערה.
2	יש להקפיד לעמוד בהנחיות "תכנון חושב רישוי" של מנהל התכנון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ככל ונדרש.	הערה טכנית.
3	לתשומת ליבכם, בסעיף 6.2.1 נכתב "המשך תנאים בהליך רישוי" אך לא קיים סעיף לפני כן.	הערה טכנית.

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

1. מהנימוקים שניתנו בחוות דעת הצוות, לקבל את התנגדות מס' 1 בשלמותה, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות.
2. לתקן את המסמכים בהתאם להערות הוועדה המחוזית – ללא הערה מס' 1, ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0013ב' מיום 25/06/2025 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: מציג בקצרה את התוכנית. הדיון בהפקדה התקיים בדצמבר 2024 התכנית הופקדה בפועל במרץ 2025.
כעת הוגשה התנגדות אחת מטעם מה"ע ומספר הערות מצד המחוז.
התוכנית משלימה את רצף התוכניות וההיתרים שמקודמים לאורך רצועת עמישב ודרך השלום (מציג תשריט).
התכנית כוללת התחדשות עירונית בתצורה של פינוי בינוי. (ממשיך בהצגת התוכנית בקצרה) .
יש שני תיקונים טכניים בהתנגדות מה"ע וממליצים לקבל את ההתנגדות.
בנוסף יש הערות של המחוז: לגבי הסעיף הראשון לעמדתנו המגובה בידי השירות המשפטי, הצורך בסעיף המבוקש (פקיעת הדב"י) אינו חל על התוכנית שבנדון היות והתכנית הוכנה מתוקף תכנית מתאר כוללנית שאושרה טרם החוק.
המלצתנו היא שלא לקבל את ההערה הזו. 2 הערות טכניות נוספות - ממליצים לקבל.
מיטל להבי: מה הצעתם לגבי הנושא של תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה?
יואב זילברדיק: השתמע מהתקנון כי השטחים שנקבעו יהיו בהכרח בתחזוקה עירונית.אגף שפ"ע הביא זאת לתשומת ליבנו ואנו מבקשים לקבל זאת ולוודא שבמסגרת התוכנית תתאפשר גמישות לעניין זה, אשר ייקבע סופית (תחזוקה עירונית/פרטית) בשלב תכנית הבינוי והפיתוח.
ליאור שפירא: לקבל את ההתנגדות של מה"ע ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לחוות דעת מחלקת התכנון, כולל ההתייחסות להערות המחוז.

בישיבתה מספר 25-0013ב' מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את התנגדות מה"ע כמפורט בחוות דעת הצוות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להערות הועדה המחוזית ללא הערה מס' 1, ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן