

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה
כתובת:

מגרש מוסר: ביאליק 19, תל אביב-יפו.
מגרש מקבל: לינקולן 16, תל אביב-יפו.

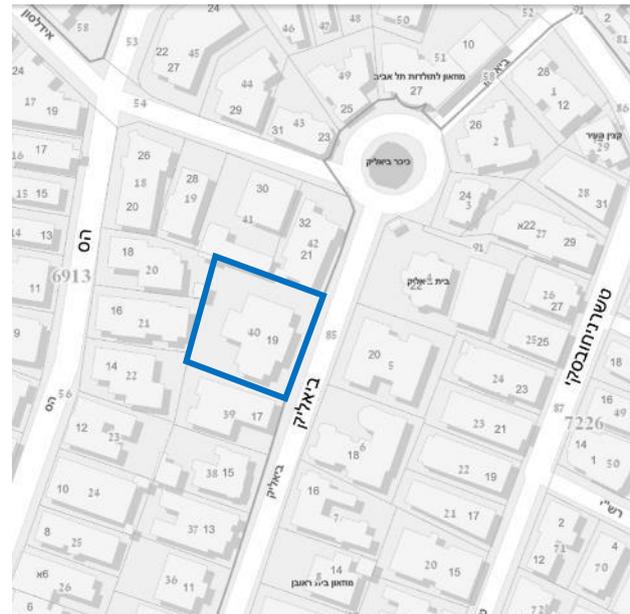
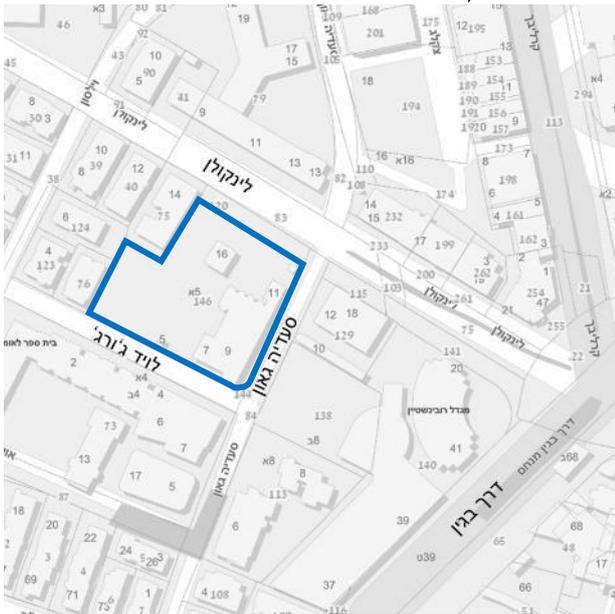
מיקום:

מגרש מוסר: ביאליק 19, ת"א, גוש: 6913 חלקה: 40
מגרש מקבל: לינקולן 16, ת"א, גוש: 7103 חלקה: 146

מפה:

מגרש מוסר:

מגרש מקבל:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6913	מוסדר	חלק	40
7103	מוסדר	חלק	146

שטח התכנית:

מגרש מוסר: ביאליק 19 – 1.118 דונם
מגרש מקבל: לינקולן 16 – 4.561 דונם
סה"כ שטח התכנית: 5.679 דונם

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים.
אדריכל נוף: יונתן חבצלת – רם אייזנברג עיצוב סביבה.
תנועה: עירד שרייבר – דגש הנדסה.
מודד: גטניו ברני – גטניו ושות' מודדים מוסמכים.
יועץ תשתיות: רועי שקדי – גלבע מהנדסים.
יועץ איכות הסביבה ובנייה ירוקה: אסף טורק – אנווירוניט.
אגרונום: יהונתן גונן – גונן עצים וסביבה.

התוכן	מס' החלטה
2102870-507 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	0009-24' - 12

יזם:

מליסרון בע"מ. איש קשר – אליאור קרסקין

בעלות:

מגרש מוסר : ביאליק 19 – בעלים פרטיים ובהתאם להסכם שנחתם עם קרן הסכמי השימור זכויות לניוד הועברו לקרן.
מגרש מקבל: לינקולן 16 – רמ"י. חכירה ע"ש מליסרון בע"מ.

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר : מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 – מבנה מגורים בן 2 קומות + מרתף שעבר שימור בהגבלות מחמירות בהתאם להיתר משנת 2018 (היתר מס' 18-0141).
מגרש מקבל: לינקולן 16 – מבנה מסחרי בן קומה אחת (המשמש למכול, מסעדה ועמותות) מעליו חניה + 2 קומות מרתף המשמשות לסטודיו לריקוד, חללים טכניים ומחסנים.

מבנה מגרש מקבל – לינקולן 16 :



מבנה מגרש מוסר – ביאליק 19 :



מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650 המאושרת למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר : ביאליק 19
תכניות תקפות : 5064, 2650/ב, 44.
יעוד קיים : מגורים ב
שטח המגרש : 1,118 מ"ר
זכויות בניה : לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור 2650'ב.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בביאליק 19 הינם 1296.3 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 1.3.2023, לשווי קרקע 40,000 ש"ח למ"ר למגורים לפי הערכת שומה מתאריך 22.2.2023.

מגרש מקבל: לינקולן 16

תכניות תקפות : 1277/ב (מאושרת מתאריך 21.07.91), ע"1
יעוד קיים : מגרש מיוחד
שטח המגרש : 4,561 מ"ר
מס' קומות מעל הקרקע – 16 כולל קומת קרקע + 6 קומות מרתף

זכויות הבנייה לשטח עיקרי עילי : 12,570 מ"ר
זכויות הבנייה לשטחי שירות עילי : 6,100 מ"ר
זכויות בנייה – סה"כ 18,670 מ"ר
רח"ק ע"פ תכניות תקפות : 4.09

תכנית המתאר תא/5000
 בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד אזור מגורים בבנייה עירונית וחזית מסחרית. בנספח עיצוב עירוני עד 8 קומות ומרקם בנוי לשימור. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 501 לב העיר, רח"ק מירבי 4, גובה עד 7 קומות לבנייה חדשה, נדרש מסמך מדיניות/הוראות מרחביות לאזור ההכרזה ברובע 5-6.
 ע"פ סעיף 2.4.1 - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



תשריט יעודי קרקע (תא/5000):



טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (תא/5000):

501	לב העיר	5 רובע
אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם
מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני	רח"ק מירבי
מס' קומות מירבי	ראו הערות	מסמך מדיניות
הערות והוראות נוספות		

ועדת שימור:

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 21.06.2022. לוועדה הוצג תכנון הכולל פירוק ודירוג הגובה של המאסות הבנויות על מנת לייצר חיץ הדרגתי בין אזור ההכרזה למגדלים שכנים שמחוץ לאזור ההכרזה. בהחלטה נקבע כי:

- יש לייצר חלופות תכנון ועיצוב נוספות בהתאם להנחיות הועדה.
- יש לשלוח את החלופות לחברי הועדה לבחירת חלופה.
- ניתן להתקדם לוועדה המקומית לאחר בחירת החלופה.

חלופות נשלחו לצוות התכנון ולחברי הועדה, ואושרה חלופה לקידום התואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתכנון המוצע להלן (בהתאם לסיכום ישיבה מ 01.12.22).

התוכן	מס' החלטה
5216/מק/תא/507-1102870 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 15.5.23 בהשתתפות דורון ספיר, ליאור שפירא, פרדי בן צור, אורלי אראל ואדי אביטן:

סוכם: היות ומדובר בתכנית לניוד זכויות משימור, התואמת את הוראות התכנית הראשית לנושא גובה המבנה ומוסיפה שטחים לשימוש תעסוקה וכן תואמת את החלטת וועדת השימור, יש לפטור מהליך שיתוף ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19, על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב לינקולן 16 לשימוש משרדים, קביעת הוראות בינוי וזיקת הנאה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 1,139.16 מטרים רבועים עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.2.2023 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.8.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650/ב.

היקף השטחים המבוקשים במגרש המקבל מתוקף תוכניות מאושרות וניוד זכויות:

זכויות הבניה הקיימות מתוקף תכנית 1277/ב ע"פ החישוב הנ"ל:
עיקרי:

- תב"ע מאושרת (1277/ב) – 12,570 מ"ר

שירות:

- תב"ע מאושרת (1277/ב) - 6,100 מ"ר המהווים 25% שירות (יש לציין כי התבע המאושרת לא קבעה מפורשות את השטח, נכתב רק כי השטח העיקרי אינו כולל את שטחי השירות הנדרשים)

סה"כ לפני ניוד:

- 18,670 מ"ר

- רח"ק לפני ניוד: 4.09

בנוסף, מבוקש להוסיף שטחי ניוד משימור בסך של:
עיקרי: 6,285 מ"ר (50% משטח עיקרי ע"פ תכנית 1277/ב)

סה"כ שטחים על קרקעיים במגרש המקבל בלינקולן 16:

עיקרי: 18,855 מ"ר

שירות: 6,100 מ"ר

ברוטו: 24,955 מ"ר

רח"ק מוצע: * 5.47

רח"ק מירבי ע"פ תא/5000: 4

* ע"פ תכנית תא/5000, סעיף 3.1.4 (ג) ניתן לחרוג מהרח"ק המרבי ע"פ תא/5000 בתכניות של ניוד זכויות משימור.

עיקרי התכנית:

תא שטח 100

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בביאליק 19, למגרש בלינקולן 16.
 - 1.1 הוספת 6285 מ"ר עיקרי למשרדים ללינקולן 16.
2. פירוט שטחי בנייה על קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית.
3. פירוט שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית ותכנית ע.1.
4. קביעת הוראות בינוי.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024 12 - - '24-0009	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהתנגדויות

5. פירוט קווי בניין בהתאמה לתכנית הראשית.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת הוראות תנועה וחניה.
9. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.

תא שטח 200

9. מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
- 9.1 מחיקת 1139.16 מ"ר ביעוד מגורים מביאליק 19.
10. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

שימושים:

תא שטח 100 (מגרש מקבל):

- מרתפים - שימושים המותרים בהתאם להוראות התכנית הראשית ובהתאם למותר בתכנית ע1.
מעל קומת הקרקע - שימושי משרדים וכל השטחים הנלווים לצורך שימושים אלו וכן שימושים טכניים כמפורט בפרק הוראות בינוי ובהתאמה להוראות התכנית הראשית.
קומת גג - קומה לרווחת משתמשי המבנה לשימוש שאינו מטרדי ושימושים טכניים.

תא שטח 200 (מגרש מוסר):

השימושים המותרים הינם לפי תוכניות מאושרות.

קווי בניין:

קווי בניין מעל הקרקע במבנה:

- קו בניין קדמי צפוני לרח' לינקולן - קו בניין 0.
 - קו בניין קדמי מזרחי לרח' סעדיה גאון - 4.00 מ'
 - קו בניין קדמי דרומי לרח' לויד ג'ורג' - 4.00 מ'
 - קו בניין צדי מערבי (בגבול עם חלקה 75) - 3.00 מ'
 - קו בניין צדי מערבי (בגבול עם חלקות 76 ו 124) - 25.00 מ'
- ללא שינוי מהקיים

קווי הבניין לתת הקרקע: תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה ראויה על 15% שטחים פנויים.

זיקת הנאה:

תא שטח 100:

1. בשטח שבין הרחובות לינקולן ולויד ג'ורג' יקבע שטח הכפוף לזיקת הנאה כמסומן בתשריט מעל הקרקע וברוחב שלא יפחת מ 8 מטרים.
2. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב היתר הבניה.
3. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
4. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.

התוכן	מס' החלטה
5216/מק/תא/507-1102870 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - 0009-24'

5. לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים או פליטת אגוז גנרטור בשטח זיקת הנאה.
6. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

הוראות בינוי

1. גובה מבנה ומספר קומות - סה"כ 16 קומות מעל הקרקע, כולל קומת הקרקע וקומת הגג בהתאמה לתכנית הראשית.
2. קביעת גובה קומות מירבי:
 - קומת קרקע - עד 6 מ' ברוטו.
 - קומות טיפוסיות - עד 3.8 מ' ברוטו.
 - קומות מיוחדות עד 4.3 מ' ברוטו לקומה לצורך עומק שתילה וגינון במרפסות הגג מעל.
 - גובה קומות טכניות יהיה עד 5 מ' ברוטו לקומה.
 - גובה קומת הגג עד 6 מטרים ברוטו מרצפת הקומה ועד קצה מעקה גג עליון.
3. קביעת תכסית המבנה עד לתכסית מירבית של 60%.
4. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח חלחול ונטיעות.

פיתוח:

- 4.1. תותר הקמה של רחבות ומעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות עצים, מתקני נופש ונוי, ריהוט גן ותאורה, מעקות וקירות תמך, מצללות, אלמנטים נופיים לקליטה והשהייה של מי נגר לרבות אלמנטי מים ובריכות נוי, וכדומה.
- 4.2. 15% משטח מגרש 100 בתוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לצורך חלחול לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור בתי גידול לנטיעת עצים.
- 4.3. לא יותקנו פתחי אוורור, הוצאת אוויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור במפלס הקרקע/פיתוח.
- 4.4. מתקנים טכניים ותשתית ימוקמו בתוך המבנה לרבות קומת הגג או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע בפיתוח ובאישור אדריכל העיר. בקומות טכניות יותרו שימושים טכניים כגון חדר מכונות למעליות, חדר מכונות למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, ארובות לסך כל שטחי אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין
- 4.5. לא תותר הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור בשטח גינות הגג.
- 4.6. ידרשו בתי גידול רציפים לאורך הרחוב עם פרטי נטיעות שיותאמו עם אדריכל העיר והאגרונום העירוני לטובת הרחבת המדרכות ונטיעות חדשות.
- 4.7. בשל הבדלי המפלסים במסגרת תאום עם אדריכל העיר יושם דגש על השהיית מי נגר והתאמת הפיתוח לסכמת החלחול במגרש.

מרתפים:

- תא שטח 100 (מגרש מקבל):
1. קומות המרתף העליונות (הראשונה והשנייה) יתוכננו עד 6 מטרים לקומה. גובהן הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
 2. יותרו עד 6 קומות מרתף.
 3. שטחים המיועדים לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף החדשה על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע

המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.

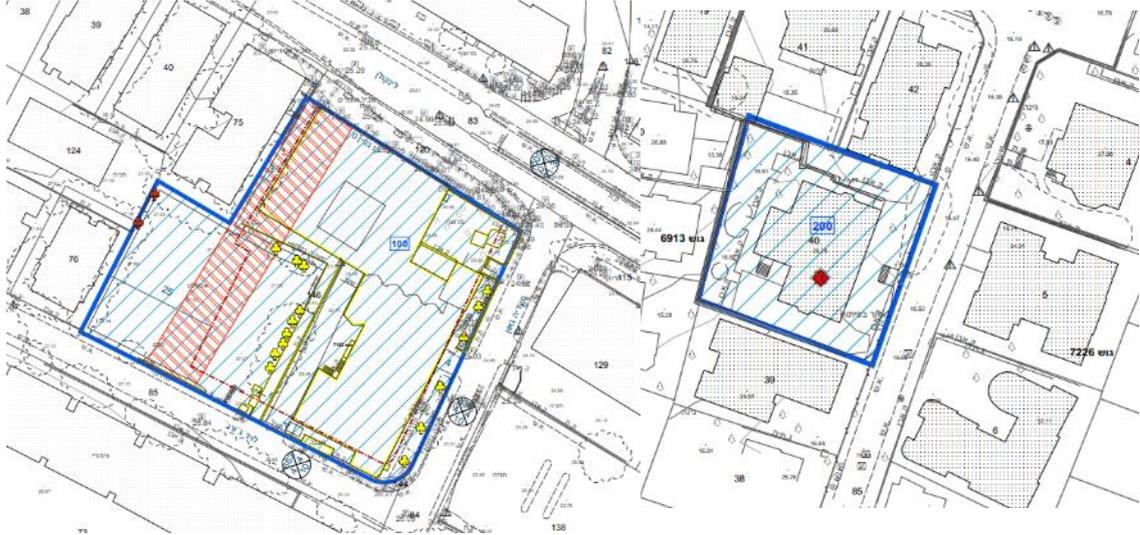
מרחבים מוגנים:

במבנה יתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

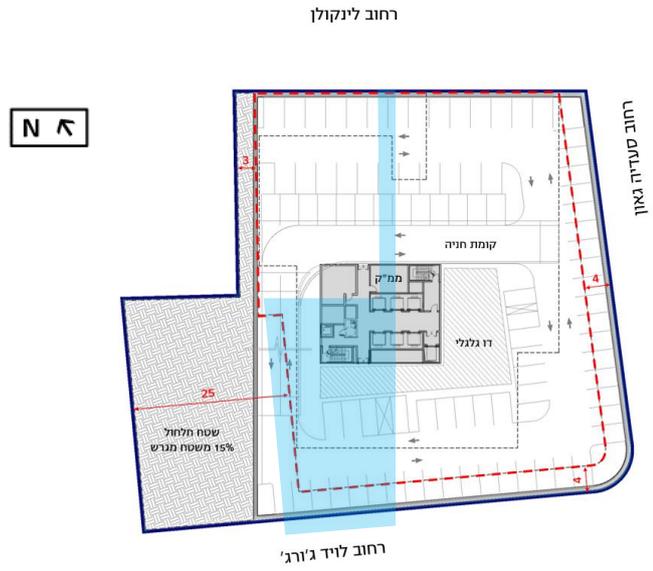
תשריט מצב מוצע:

תשריט מגרש מוסר (ביאליק 19):

תשריט מגרש מקבל (לינקולן 16):



סכמת חלחול מבנה מוצע:



הדמית מבנה מוצע:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3) 69.1	60	סה"כ שטחי בניה (2) 24955	(1)	(1)	6100	18855	4561	100	משרדים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		(4)			(4)	(4)	1118	200		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

הערות ברמת הטבלה:

(א) לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי ע1.

(2) סך השטחים העל קרקעיים.

(3) גובה המבנה כולל את כל הבניה על הגג לרבות מתקנים טכניים על הגג למעט תוספת של 2 מטרים

נוספים שתותר לארובות מעבר לגובה המצוין בטבלה, כל זאת בהתאם למספר הקומות וגובהן.

(4) זכויות והוראות הבנייה במגרש בתא שטח 200, הינן על-פי הוראות תכניות תקפות למעט מחיקה של

1,139.16 מטרים רבועים עיקרי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
לינקולן 16	ביאליק 19	לינקולן 16	ביאליק 19	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי: 18,855 מ"ר שירות: 6,100 מ"ר סה"כ: 24,955 מ"ר	הפחתה של 1,139.16 מ"ר עיקרי (כפוף לשמאות)	עיקרי: 12,570 מ"ר שירות: 6,100 (ע"פ תכנון) סה"כ: *18,670 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 01.03.2023	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
69.1 מ' + 2 מ' לארובות		56 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	גובה מעל מפלס הקרקע
ללא שינוי		קדמי צפוני - קו 0 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	קווי בניין

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

	קדמי מזרחי - 4 מ' קדמי דרומי - 4 מ' צדי מערבי - 3/25 מ'			
ללא שינוי	16	כקיים/ללא שינוי		קומות
3.8 מ'	לא מוגדר בתב"ע תקפה. עפ"י הנחיות מרחביות	כקיים/ללא שינוי	מ'	גובה קומה טיפוסית
36 + 3 נכים ע"פ תקן חניה מוצע 1: 350 למשרדים	ע"פ תקן בעת הוצאת היתר	כקיים/ללא שינוי	מס' חניות	חניה

* עיקרי ע"פ תכניות מאושרות + שירות ע"פ תכנון מוצע.

הוראות לתנועה וחניה:

תא שטח 100:

- גישה לחניון תת קרקעי ולאזור פריקה וטעינה ואיסוף אשפה במפלס הרחוב יהיו בצדו המזרחי של המגרש מרחוב סעדיה גאון כמופיע בנספח התנועה.
- תקן החניה לרכב פרטי:
 - תקן החניה למשרדים יהיה 1: 350 או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה הנמוך מבניהם.
 - תקני החניה יחושבו עבור השטחים העיקריים טרם ניוד הזכויות (12,570 מטרים רבועים).
 - תקן החניה עבור השטחים שניודו יהיה תקן חניה 0 (6,285 מטרים רבועים).
- תקן החניה לדו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף, תקן החנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר בנייה, הגבוה מבין השניים.

בניה ירוקה:

תא שטח 100:

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4v LEED ברמת Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- בינוי:
 - תכסית: 15% מהמגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית, בחפיפה, ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצות דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מטרים רבועים ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים ככל הניתן וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
 - חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות הנותר לאחר מיקומם של המערכות הטכניות הדרושות לתפקוד המבנה כגון למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרטי הביצוע לגג

התוכן	מס' החלטה
16 ללינקולן 19 העברת זכויות מביאליק 5216/מק/תא-507-1102870 דיון בהתנגדויות	26/06/2024 12 - - '24-0009

כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

3. תשתיות ואנרגיה :

- 3.1 תשתית תת קרקעית : כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוצא בזה) בתחום התוכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- 3.2 עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :
- 3.3 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 על גבי קירות החניון או התקרה.
- 3.4 בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה כ-30% ממקומות החניה.
- תכנון התשתיות והחניות יקבע סופית בהתאם למדיניות תקפה.
- 3.5 תשתיות מים : 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.

איכות הסביבה :

תא שטח 100 :

1. חדרי אוכל והסעדה ככל שיתוכננו יחוברו לפיר וארובה בגובה של לא פחות מ 2 מטרים מעל תקרת מפלס הגג העליון הטכני המוצע. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. קרינה : הצגת מיקום חדרי הטראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
3. ככל יוקמו חדרי אוכל/הסעדה - אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור ; חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדת מחזור בהתאם לנדרש. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, וכן אזור למחזור בקבוקים.
4. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לחוות דעת הידרולוגית, תוצאות החקירה הסביבתית ואישור רשות המים.
5. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.
6. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
7. ככל שתידרש שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים, יש לקבל אישור רשות המים.
8. עמידה בדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתכנית דיגומים/סקר היסטורי שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

הוראות לעצים בוגרים :

תא שטח 100 :

התוכן	מס' החלטה
16 ללינקולן 19 מביאליק 5216/מק/תא/507-1102870 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

1. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.
2. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה. יש לסמן בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
3. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

תנאים בהליך הרישוי:

תא שטח 100 :

- א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה :
 1. הבטחת רישום זיקות ההנאה
 2. אישור מהנדס העיר לנושאים הבאים :
 - 2.1. תכנית פיתוח לרבות קביעת מפלסי פיתוח. פיתוח השטחים בזיקת ההנאה ואופן התחברות לרחובות המקיפים, מיקום שטחי החילחול, נטיעות, פיתוח שטח.
 - 2.2. פירוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר לפיתוח ולמעטפת המבנה, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.
 - 2.3. עיצוב המבנים גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
 - 2.4. מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, מיקום פתרונות אוורור החניונים, נידוף משרדים, פליטת אגוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות אקוסטיים למערכת מכניות והשתלבותן בגגות.
 - 2.5. מיקום כניסות למבנה ולחניון, גישות להולכי רגל ורכב מיקום חניות אופניים.
 - 2.6. פינוי אשפה.
 - 2.7. קביעת הוראות לבנייה ירוקה.
 - 2.8. הצגת תכנית פריקה וטעינה, גישת רכב וכדומה למהנדס העיר.
- ב. תנאים לפתיחת בקשה להיתר :
 1. הצגת פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזור, אשר יערכו על פי התקנות (ההנחיות) כולל התייחסות למערכת פניאומטית במידה ותתוכנן עם הגופים הרלוונטיים ויאושרו במחלקת תברואה.
 2. שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל בלבד, למעט השימוש בסולר לגנראטור חרום.
 3. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.
 4. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.
 5. אקוסטיקה : הכנת נספח אקוסטיקה תוך קביעת כלל האמצעים הדרושים למניעת מפגעים בשטח התכנית וסביבתה (אמצעים מיגון כגון אמצעי השתקה למערכות מכניות).
 6. הכנת דו"ח קרינה. הדו"ח יפרט את ערכי הקרינה החזויים משנאים לוחות חשמל ומכבלי חשמל במבנה, ואת המגוונים הנדרשים מקרינה ככל שידרש.
 7. הנחיות למניעת מטרדים במהלך עבודות ההריסה/בנייה כולל התייחסות לכלי ציוד מכני הנדסי לתיאום ואישור הרשות העירונית לאיכות סביבה.
 8. פתרונות נידוף/פליטה לחדרי אוכל, ככל שיתוכננו, גנרטור לחרום, הוצאת אוויר מחניונים.

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - '24-0009

9. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה וביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יכלול סקר הימצאות אסבסט, במקלטים, גגות, חדרי דודים וכדומה, בתחום התוכנית שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק, ופינוי על ידי קבלן מורשה, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ג. תנאי לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ועמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
3. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע/גזי קרקע.

ד. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.

הנחיות מיוחדות:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע:
שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התוכנית			
מספר התכנית 507-1102870	שם התכנית תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	מגיש התכנית מליסרון בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (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 לתת את הסמכות והאשור			
<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:			

+	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)
+ הוראות להריסת מבנים ותוראות לזיקת הנאה		

תצהיר (חתימות)				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחנ"ס: הוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		1.8.23	
חנינוע: המשפטן לוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברתס אוזן, עו"ד	2438976-9		3! 7.2023	

ת"ב | ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויישום השימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

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.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. סיום תאום מסמכי התכנית עם אגף התנועה, ייעודי קרקע, נכסים, אדריכל העיר, איכות הסביבה ובנייה ירוקה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה ככל שידרש.
6. תבחן אפשרות לתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע בכפוף לסעיפי החוק ולאישור היועמ"ש, במידה ותאושר יתוקנו מסמכי בהתאם.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23'ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : תוכנית להעברת זכויות מביאליק 19 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ללינקולן 16. תוספת שטחים של 6,285 מ"ר עיקרי לתעסוקה.

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית

דורון ספיר : התוכנית מאושרת להפקדה

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	09-0009-24 - 12

בישיבתה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

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.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. סיום תאום מסמכי התכנית עם אגף התנועה, ייעודי קרקע, נכסים, אדריכל העיר, איכות הסביבה ובנייה ירוקה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה ככל שידרש.
6. תבחן אפשרות לתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע בכפוף לסעיפי החוק ולאישור היועמ"ש, במידה ותאושר יתוקנו מסמכי התאום.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי

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:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11965 בעמוד 2455 בתאריך 03/01/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/01/2024	מעריב
04/01/2024	מעריב הבוקר
05/01/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

יש לציין כי הוגשו 3 התנגדויות ללא תצהיר ובמיילים. נשלחה פנייה להשלמת התצהיר ולא התקבל מענה.

6713408 רחוב לינקולן 14 תל אביב – יפו	אסתר יפה
6713406 רחוב לינקולן 14 תל אביב – יפו	ברט יפה
6713406 רחוב לינקולן 12 תל אביב – יפו	דפנה בסקין

מענה להתנגדות מס' 1: אסתר יפה לינקולן 14

מלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>התכנית המופקדת הינה תוכנית לתוספת זכויות למשרדים במסגרת ניווד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 (בהתאם להוראות תכנית השימור).</p> <p>במסגרת התכנית ישנה תוספת של 13.1 מטר לגובה המבנה מ-56 מ' בהתאם לתכנית המאושרת 1277/ב ל-69.1 מטר בתכנית המופקדת, ללא שינוי במספר הקומות וללא שינוי בשימוש לעומת התכנית המאושרת הקודמת.</p> <p style="text-align: center;">לנושא עומס התנועה –</p> <p>א. התוכנית אינה מוסיפה חניות בהשוואה למצב המאושר. בתוכנית תא/1277/ב נקבע כי מקומות החניה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו נהוגים בעת הוצאת היתרי הבנייה. בתוכנית המוצעת:</p> <p>(1) תקן החניה הינו 1: 350 למשרדים או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה (הנמוך מבין השניים).</p> <p>(2) מקומות החניה יחושבו עבור השטחים העיקריים שאושרו טרם ניווד הזכויות, כלומר עבור שטחים שאושרו מכוח התכנית הקודמת.</p> <p>(3) תקן החניה עבור השטחים שנוידו בתכנית המוצעת הינו 0 (סעיף 6.6 להוראות התכנית), משמע, לא צפויה כל תוספת חניות בהשוואה למצב המאושר.</p> <p>על מנת לסבר את האוזן מימוש התכנית המופקדת יאפשר הקמתם של 40 מקומות חנייה לרכב פרטי בלבד כאשר בפועל קיימים כרגע 70 מקומות חנייה, כלומר תהיה הפחתה משמעותית של חניות.</p> <p>ב. גישה לחניון: הגישה אל החניון בפרויקט המתוכנן היא מכיוון רחוב סעדיה גאון, בסמוך לרחוב לינקולן, באופן שימזער במידה ניכרת מעבר של רכבים באזור המגורים וזאת בניגוד למצב הקיים בו הגישה לחניון היא מרחוב לויד ג'ורג', בסמוך למבני המגורים.</p> <p>ג. קרבה לתח"צ: בסמוך למגרש נשוא התכנית המופקדת נמצאים שני קווי מתע"ן המצויים בבנייה בימים אלו (במרחק של כ-150 מ' המדובר במרחק רגלי) מה שצפוי להפחית את עומס התנועה בשל נגישות גוברת לתחבורה ציבורית.</p> <p>ד. שימושי מסחר בתחום התכנית הקיימים היום מבוטלים ומוחלפים בשימושי תעסוקה (משרדים) בלבד, דבר שיתר את הצורך בפריקה וטעינה והפרעות הנגרמות עקב כך.</p>	<p>יצירת עומס תנועה ורעש – מגדל בן 16 קומות (להבדיל מבניין בוטיק) בלב אזור של בנייני בוטיק ייצור עומס תנועה כבד, כאשר כבד כעת הרחובות באזור עמוסים מאוד</p>
לדחות את הטענה	<p>כאמור מעלה, התכנית המופקדת הינה תוכנית לתוספת זכויות למשרדים במסגרת ניווד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 (בהתאם להוראות תכנית השימור).</p> <p>במסגרת התכנית ישנה תוספת של 13.1 מטר לגובה המבנה מ-56 מ' בהתאם לתכנית המאושרת 1277/ב ל-69.1 מטר בתכנית המופקדת, ללא שינוי במספר הקומות וללא שינוי בשימוש לעומת התכנית המאושרת הקודמת.</p> <p>יש לציין כי במסגרת התכנית נעשו סקרים הן של אנרגיה והן של מיקרו אקלים בהתאם להנחיות עיריית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה, ואלו אושרו על ידי גורמי המקצוע.</p> <p>במסגרת הבדיקה הסביבתית, נבחנה, בין היתר, עמידה ביעדי חשיפה לשמש של המבנים והשימושים בסביבת התכנית. הבדיקה השוותה בין המצב המוצע בתוכנית לבין המצב התכנוני המאושר תא/1277/ב.</p> <p>מסקנת הבדיקה הסביבתית הינה כי אין שינוי מהותי במידת החשיפה לשמש של גגות וחזיתות בניין המתנגדים ברח' לינקולן 14. ובמסגרת הבדיקה הסביבתית (נספח המיקרו אקלים), נבחנו גם היבטי רוחות (רוחות טורדניות</p>	<p>הטלת צל, חסימת אוויר ונוף – בכל שכונת לינקולן, וילסון, המלך כורש ולויד גורג, אין בניין רב קומות אשר מפריע לאזור המגורים. בניין גדול וגבוה יגרום להחשכת</p>

	<p>ורוחות רצויות לאורור טבעלי). וכן בהוראות התכנית מופיע בסעיפים 6.1, 6.2, 6.3, ו-6.4 כי יש לעמוד בתנאים המחמירים ביותר של בנייה ירוקה. נזכיר לעניין זה את שנאמר בפס"ד ע"א 1188-92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי (פורסם בנבו ביום 10.4.1995) "גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח".</p>	<p>התאורה בבניינים הצמודים ויסתיר אוויר, נוף ושמש</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>כאמור, בהתאם להוראות תכנית תא/1277/ב התקפה משנת 1992 אושר מבנה בן 16 קומות עבור בניין משרדים – ראה תשובה בסעיף 1 לעיל לנושא זה. כמו כן במסגרת התכנית המופקדת לא שונו קווי הבניין ואף התווספו שטחי זיקות ההנאה לטובת מעבר ושהייה של הציבור לכל אורך שעות היממה ובכל ימות השנה.</p> <p>יש לציין כי המגרש ובית המתנגדים מצויים בקרבה לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים על-פי תא/5000 (השטח שממזרח לסעדיה גאון ומצפון לרח' לינקולן), בו ניתן לבנות מגדלים בני 15 ועד מעל 40 קומות, רח"ק מרבי של 12.8. מגדל רובינשטיין הוותיק מצוי אף הוא בקרבה לבית המתנגדים.</p> <p>כמו כן, המגרש הנדון עבר את וועדת השימור והבינוי המוצע מציע תכנון הכולל פירוק ודירוג הגובה של המאסות הבנויות על מנת לייצר חיץ הדרגתי בין אזור ההכרזה למגדלים שכנים שמחוץ לאזור ההכרזה ויחד עם זאת החלוקה, ועיצוב החזיתות בקומות המסד, תואמות את הנחיות אונסקו ושומרות על רצף הבינוי והמקצב של הבניינים באזור ההכרזה.</p> <p style="text-align: center;">עקרונות השימור</p> <p style="text-align: center;">תואם ואושר בוועדת שימור שהתקיימה בתאריך 21.06.2022</p> <p style="text-align: center;">חלופת חזית בהתאם להערות צוות התכנון</p> <p>שמירת רצף הבינוי של בנייני העיר הלבנה בגובה ובמקצב פתיחה של רחבה מקשרת בין לינקולן לליד ג'ורג' "חזיתות קומות המסד - עיצוב החזיתות בקומות המסד, התואמות את הנחיות אונסקו"</p>	<p>בניה שלא בהתאמה לתכנית באזור – האזור מיועד לפי החוק לבנייני בוטיק שהם לא רבי קומות (מגדלים).</p> <p>בניית המגדל יפגע באופי האזור והשכונה ובאיכות החיים של התושבים ובערך הדירות שלהם</p>

מענה להתנגדות מס' 2: ברט יפה לינקולן 14

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	יצירת עומס תנועה ורעש – מגדל בן 16 קומות (להבדיל מבניין בוטיק) בלב אזור של בנייני בוטיק ייצור עומס תנועה כבד, כאשר כבר כעת הרחובות באזור עמוסים מאוד
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	הטלת צל, חסימת אוויר ונוף – בכל שכונת לינקולן, וילסון, המלך כורש ולויד גורג, אין בניין רב קומות אשר מפריע לאושר המגורים. בניין גדול וגבוה יגרום להחשכת התאורה בבניינים הצמודים ויסתיר אוויר, נוף ושמש
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	בניה שלא בהתאמה לתכניות באזור – האזור מיועד לפי החוק לבנייני בוטיק שהם לא רבי קומות (מגדלים). בניית המגדל תפגע באופי האזור והשכונה ובאיכות החיים של התושבים ובערך הדירות שלהם

מענה להתנגדות מס' 3: דפנה בסקין לינקולן 12

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	יצירת עומס תנועה ורעש – מגדל בן 16 קומות (להבדיל מבניין בוטיק) בלב אזור של בנייני בוטיק ייצור עומס תנועה כבד, כאשר כבר כעת הרחובות באזור עמוסים מאוד ואין מספיק תשתיות לכולם.
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	הטלת צל, חסימת אוויר ונוף – בכל שכונת לינקולן, וילסון, המלך כורש ולויד גורג, אין בניין

התוכן	מס' החלטה
5216/מק/תא/507-1102870 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

		<p>רב קומות אשר מפריע לאושר המגורים.</p> <p>בניין גדול וגבוה יגרום להחשכת התאורה בבניינים הצמודים ויסתיר אוויר, נוף ושמש</p>
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 1 לנושא זה	<p>בניה שלא בהתאמה לתכניות באזור – האזור מיועד לפי החוק לבנייני בוטיק שהם לא רבי קומות (מגדלים). בניית המגדל תפגע באופי האזור והשכונה ובאיכות החיים של התושבים ובערך הדירות שלהם</p>

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויישום השימור)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24'ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית

דיון בהתנגדויות

שמעון יפה: ראיתי שעומד להיות מגדל גדול, 16 קומות, זה לא הוגן מכמה סיבות בגלל חניה ופקקים אי אפשר לתאר. יהיה שם מגדל של 16 קומות זה יהיה גיהינום אם יבנה שם מגדל. יתרה מכך החלונות שפונים לרחוב מגדל יסתירו את כל השמש והנוף וזה יהיה בעיה.

ברט יפה: אני גר בשכונה 35 שנים, ראיתי את התקדמות של השכונה מגדל אחר מגדל נבנה. כל התנועה וכל התוספת לשכונה הגיעה לגבול ובלתי נסבל. חוץ מהחניה, כל הזכויות מהמגדלים באזור זה לא נעים, יש קרינה מהזכויות. יש את הבימה וביה"ס, זה הפך למגורים בלתי אפשרי. כמו מנהטן בלתי נסבל וזה לא הציפיה שהיינו רוצים להיות בשכונה. לא מקום בשביל הילדים לגדול זה צפוף מאוד.

דפנה בסקין: אנו בעלי דירה שהצד הדרומי פונה לחניה. קבלנו תוכנית בניה לבנייני בוטיק 7 קומות שמשאיר את החניה כגינה שעם זה אפשר לחיות אבל פתאום שינו את התוכנית למגדל של 16 קומות. זהו נזק לזכויות שמש ולחניה. יש לי גינה אתם חונקים אותנו בלי הכרה, לויד ג'ורג הוא רחוב צר איך חשבתם שייכנו כל כך הרבה דירים? איך חשבתם שזה יקרה איפה?

אודי כרמלי: הבנתם שמדובר בבניין לתעסוקה ולא למגורים?

הבן של דפנה בסקין: המגדל יהיה על בלוק של בנייני דירות שאפשר יהיה להוסיף רק קומה וחצי והם מוספים 16 קומות, אין אחידות. הם שינו את התב"ע, אשמח לקבל חידוד לשינוי הזה ואיך זה קרה.

דפנה בסקין: פנו אלינו יזמים בשביל כל הבלוק, העירייה נותנת לנו להוסיף רק קומה וחצי, זה לא פרויקט מעניין לאף יזם. לפחות תתנו לנו גם כן לשפר את הבניינים שלנו.

ליאור שפירא: בקרוב מאוד היזמים יגיעו וייראו שזה כלכלי להם גם אצלכם, גם בקומה וחצי.

טלי סלטון ב"כ היזמים: המתנגדים מתנגדים לתכנית התקפה, הבינוי הקיים לא מייצג את מה שמוותר בתב"ע. מה שאנו עושים ייטיב עם השכונה. לטענת תוספת גובה חשיפה לשמש וחסימה אוויר: התוכנית היא תוכנית תקפה. באופן מעשי מול הבניין שהיה אין שינוי של הצל. רוחות טורדניות אין ורוחות רצוניות

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - 0009-24'

יש בשפע ולכן החשש מחסימת אויר הוא חשש לא מבוסס. נושא התאמת הבינוי לסביבה המקרקעין ובית המתנגדים כבר היום מצויים בסמוך לאזור תעסוקה מטרופוליני, נוצר מפרק מגשר בין נקודת המוצא לבניינים הגבוהים, נוצר מפרט מגשר ומטיב עם השכונה. המרחב נעים והם ייהנו ממנו מאוד. לעניין עומסי התנועה החשש הוא הפוך, התכנית אינה מוסיפה חניה, התכנית המופקדת אומרת שזה יהיה לפי התקן, כמות החניות קטנה, יש הפחתה ביחס לקיים בפועל. אנו נמצאים בצירים של הרכבת הקלה אולי מטר בעתיד, אזור שיש בו נגישות. הכניסה לחניה מרח' סעדיה הגאון ולא לואי ג'ורג', כך שהתכנית משפרת מאוד. התכנית לא משנה קווי בנין. התוכנית יפהפיה עם גינה ענקית תיטיב עם השכונה והרחוב.

מיטל להבי: בתוכנית המתאר המקום הזה הוא עד 8 קומות זה מוגדר מתחם לשימור, היעוד מכתחילה הוא רק משרדים נכון?

אורלי אראל: נכון מה שנאמר שתוכנית המתאר קבעה את האזור ל-8 קומות למגורים אבל תוכנית המתאר גם קבעה בסעיף מאוד ספציפי שאם יש תוכנית הסותרת את תוכנית המתאר אם יש תב"ע שסותרת את תוכנית המתאר מה שקובע זו התב"ע התקפה. היה יזם שקנה את הקרקע וניסה לקדם תוכנית מפורטת שאותה ראיתם שנעשה עליה גם שיתוף ציבור, היזם מכר את הקרקע והגיע יזם חדש. היזם החדש לא רוצה לקדם תכנית בהתאם לתכנית המתאר הוא לא רוצה להפוך את המגרש למגרש מגורים וזו זכותו. יש לו תב"ע תקפה

מיטל להבי: פג תוקפה?
אורלי אראל: לא. יש לו תב"ע תקפה עם 16 קומות לתעסוקה. היזם ביקש לקדם תכנית בהתאם לתוכנית השימור העירונית 2650' שמאפשרת ניווד זכויות, לנצל את העובדה שהיא חריגה מהוראות אונסקו ולא להוסיף קומות אלא להגביה את הקומות המותרות בתב"ע כדי שיהיה אפשר לבנות מבנה משרדים מודרני עם קומות מתאימות לזמן נוכחי. התוכנית קודמה באזור הכרזת אונסקו הובאה לאישור וועדת השימור, היה יותר מדיון אחד, וועדת השימור בקשה לפרק את מאסת הבניה למבנה מדורג, לעשות מעבר להולכי רגל עם קישוריות לרחובות המקבילים בעצם, אנו מקבלים מבנה משרדים, לא מגדל. מבנה גבוה של 16 קומות. בהתאם לתב"ע תקפה במצב הנכס היום, היזם יכול היה להוציא היתר בניה מבלי לשאול אף אחד, למבנה משרדים בן 16 קומות לזה חיברנו את הרצון והיעידוד של העירייה במסגרת תוכנית השימור על ידי ניווד זכויות. לדעתנו אנו מרווחים פעמיים.

חיים גורן: הזכויות הנוספות הן רק לגובה?
אורלי אראל: הן מאפשרות הגבהת הקומות, הזכויות מחלקים את 16 קומות עבור משרדים נורמליים כתוצאה מזה, גובה קומת סבירה של משרדים 3.80, היום נדרשת קומה גבוהה יותר, בתוכנית יהיה 13 מטר יותר גבוה. פה נדרש מבנה מודרני, בגלל שהמבנה נמצאה על תחנת הרכבת של הקו האדום והירוק העתידי תקן החניה הופחת, יש פחות מקומות חניה, הכניסה לחניה היא מרח' לינקולן. במצב הקיים זה המצב הקיים בתב"ע תקפה הוא בניין בן 16 קומות שהוא יותר גבוה מהסביבה, זה המצב הקיים

מלי פולישוק: יש עוד בניינים?
אורלי אראל: המגדל של רובינשטיין
מיטל להבי: זו תוכנית שפג תוקפה לפי התב"ע, 5 שנים אחרי הפקדתה. אני מסתכלת על תב"ע 1277 ב', בהוראות התוכנית, בסעיף 12 כתוב זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה
הראלה אברהם אוזן: על הסעיף הזה יש פסיקה של בית משפט עליון, שאומרת בזמן משוער לביצוע התוכנית, לא פג תוקפה, התוכנית בתוקף. בתכנית הירקון כתוב שתוקפה יהיה 7 שנים ולוועדה המקומית סמכות להאריך 7 שנים נוספות. הוועדה הסמכות השאירה את הסמכות אצלנו. יש לנו תוכניות בתוקף עם הוראות מהסוג הזה עוד משנות ה-60. בסעיף 84 לחוק ניתן לקבוע הוראה, זה זמן ממומלץ.
מיטל להבי: התוכנית הזו נקבעה אחרי תכנית עיר לבנה ולאחר הגדרת השימור של אונסקו. תכנית עיר לבנה גוברת על כל התוכניות אלא אם כן סומנו בתוכנית השימור כמגדל למרות תוכנית השימור. כל מה שלא סומן במפת העיר הלבנה כמגדל עתידי הבנתי שזה לא קיים. בהינתן שחלפו 30 שנים, זו תוכנית 1961 היא לא רלוונטית היום למצב התחבורה והאזור, לא רלוונטית לגובה ולאזור. בתוכנית הרובעים 5,6 שתגיע בקרוב לדיון, מדברים על קו בניין קדמי של 5 מטר, במגדל מדברים על קו בניין של 0 מטר. לא מובן למה התייחסות לבניין במגרש של 200 מ"ר דורש נסיגות מכל כיוון בקנה מידה שלא נדרש ממגדל? למה מבית פרטי דורשים נסיגות וממגדלים לא דורשים נסיגות? אבקש תשובה. מה התועלת בזיקת ההנאה? אני לא מוכנה יותר מלון קמפינסקי, לא יהיו מעברים שלא צריך אותם.

אורלי אראל: לנושא קו בנין מדובר ברחוב שיש בו מדרכה מאוד רחבה.
שרון טרייגר: קו בנין אפס לפי התוכנית המאושרת, לא היה שינוי מהתכנית המאושרת. רוחב המדרכה 4 מ' ואחרי זה שביל אופניים זה 6.6 ואחרי זה יש שביל אופניים, כלומר יש מדרכה ענפה אותו דבר בסעדיה גאון ואותו דבר לכיוון לוי ג'ורג', הכל פתוח ונגיש לכולם. זיקת הנאה פתוחה לכל דבר ועניין אין מלון קמפינסקי כי זה מעבר להולכי רגל שפתוח לחלוטין, אין בינוי בקומת הקרקע. ילדי ביה"ס לאומניות יכולים לעבור בבטחה.

מיטל להבי: את חושבת שמישהו מילדי ביה"ס יכול לעבור ברגל לכיוון לינקולן?
שרון טרייגר: הם יוכלו, יש גם מקום ישיבה, יש גם שביל אופניים, יש מעבר גם דרך הגינה. נוצרו זיקות הנאה שלא היו.

ליאור שפירא: מה התשובה לגבי השאלה של תכנית אונסקו?

התוכן	מס' החלטה
507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

אורלי אראל: אין תוכנית אונסקו אלא הכרזת אונסקו. עיריית ת"א יחד עם ממשלת ישראל התחייבה לאונסקו לא לבנות מגדלים חדשים בתחום הכרזת אונסקו. לאחר ההכרזה קדמנו את תכנית רובע 3,4 ולא בנינו הכל בהתאם להכרזה וסימנו במפה מגדלים שהם לא בנויים אבל שהם בתב"ע או תקפה או שהיתה בהליך. גם אם אין סימון הכרזת אונסקו הוא לא מסמך משפטי אלא התחייבות מה עיריית ת"א יפו מתחייבת לאונסקו כדי לקבל הכרה כמרכז העיר הלבנה. התב"ע בתוקף משנות ה-90 עוד לפני הכרזת אונסקו.

אורנה ברביבאי: על פי אונסקו מה שהוסכם תקף למרות רוח הדברים בעתיד?
אורלי אראל: היינו בסיור עם נציגי אונסקו בעיר והם קיבלו זאת. התוספת של ה-13 מ' לא מנוגד להכרזה היות ויש פה מבנה גבוה, יוצרים מרכז תעסוקה חדש ברח' לינקולן עם תוכנית מצוינת. לכן המלצנו להפקיד אותה.

מילי פולישוק: מדובר ב-4 קומות נוספות, זה לא מעט.
אודי כרמלי: אם יש הוראה מפורשת בתב"ע לגבי תוקפה של התוכנית, במשך הרבה שנים עד שנת 2000 היה סעיף גנרי, משנות ה-2000 אם היתה קציבת תוכניות זה נאמר ברחל בתך הקטנה, היו תוכניות שפג תוקפן בצורה חוקית. כאן נאמר משך התוכנית ויש פסיקה של בית משפט העליון כפי שנאמר.
שמעון יפה: מאלבני שינקין עד סעדיה גאון אין מבנה בגודל הזה. רק על מנחם בגין בית רובינשטיין יש מגדל. לא מעבר לכך.

דפנה בסקין: אני מחזקת את דבריו של יפה, אני מאוכזבת מהעירייה איפה התחשבות בתושבים אני גרה בדירה שלי 25 שנה. זה יכול להיות אסון בשבילנו בשביל כל מרקם השכונה, אלו בנייני מגורים ובלי להתחשב, את הטיעונים שלכם אנחנו לא מבינים. מה ההפרש בין הגינה למגדל. זה נכון לגבי כל השכונה.
ליאור שפירא: אנחנו מכבדים את דעתך

מר בסקין: תהיה מצוקת חניה מאוד מאוד גדולה. הרבה חניות ירדו מרחוב לינקולן, מצוקת החניה תהיה מאוד גדולה.

ליאור שפירא: יכול להיות שהפרויקט הזה ישפר את נושא החניה, כי בשעות הערב תהיה חניה כי אנשים שהם לא תושבי האזור לא יחנו שם. כעת מדובר בעסקים והעסקים לא זכאים לחנות באזור ובערב אינם נמצאים.

בסקין הבן: נראה שהגינה קטנה והבניין יושב על הגינה, השאלה האם הבניין הולך להיות על איפה שהיתה גינה.

טלי סלטון: קווי הבינוי ללא שינוי. קומת הקרקע כולה התרחבה ונעשתה פתוחה. יש שיפור במקום שדירות יפנו לחניון הם פונות לגינה. זו תוכנית משנות ה-60 ובימ"ש עליון פסק שזהו זמן משוער. תוכנית לא פוקעת ונעלמת.

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: הצעת החלטה לדחות את ההתנגדות מהטעמים המפורטים במענה הצוות ולתת תוקף לתכנית.

מיטל להבי: אני חושבת שהתוכנית נותנת פתח למגדלים עד לינקולן יהודה הלוי ולשינוי פני רובע 5-6 בחלק המזרחי שלו, עומדת בסתירה לעיר הלבנה ולתוכנית המתאר ותוספת גובה של 4 קומות מעל התוכנית המאושרת גם משנת 1991 אינה מוצדקת ולכן אני מצביעה נגד.

אורנה ברביבאי: הבן אמר האם בנסיבות שאנחנו עולים לגובה בעוד 4 קומות, האם תינתן להם האפשרות לעלות לגובה?

אודי כרמלי: התשובה היא לא, הם נמצאים בתוכנית מאושרת וחלקם בשימור לא מתמיר יש להם זכויות לקומה קומה וחצי. זה משתלם לזים גם עם קומה וחצי. זו הנקודה הכי מקושרת והתחנה הכי טובה בעיר.
אורלי אראל: כיום מה שחל שם זו תוכנית רובע 5,6 המופקדת שבה מאשרים 6.5 קומות.

אודי כרמלי: עוד קומה וחצי לזכויות הקיימות שיש להם.

מיטל להבי: הם יצטרכו לסגת יותר ממה שהמגדל נסוג

אודי כרמלי: יש הבדל בין רחוב מגורים ודירות מגורים עם גינה פרטית שמגדלים בה צמחים לבין מגדל משרדים שבו אנו רוצים לראות את המדרכה שמגיעה עד דופן המגדל וכל המרחב הליך ונגיש
מיטל להבי: במגדלים צריכה להיות נסיגה יותר גדולה מבתים פרטיים, זה לדעתי

אודי כרמלי: לדעתי לא

אורנה ברביבאי: למה לצורך דיור לא יתאפשר גמישות יותר גדולה?

אודי כרמלי: לטענתנו רובע 5,6 נותנת מספיק זכויות שתאפשר חידוש והתחדשות עירונית כפי שאנו רואים ברובע 3 ו-4, כבר היום אנו רואים את כמות היתרי הבניה.

התוכן	מס' החלטה
16 ללינקולן 19 מביאליק 5216/מק/תא 507-1102870 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	26/06/2024
דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0009

חיים גורן: אנחנו יודעים לסמן את המקומות שיש תוכנית תקפות לפני ההכרזה
מיטל להבי: בתב"ע 1277 כתוב שהייעוד הוא למשרדים ללא קבלת קהל איך אוכפים ללא קבלת קהל
חיים גורן: אדם שמגיעה לפגישה במשרד עו"ד זה לא נקרא קבלת קהל
אודי כרמלי: חורה לי מאוד מה שאת אומרת לגבי התוכנית, אבקש שתשקלי את התנגדותך לתוכנית, אל תמהרי להטיל בה ספק. מה החלופה?
ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית ומיטל להבי מתנגדת, דוחים את ההתנגדויות ונותנים תוקף לתכנית

בישיבתה מספר 0009-24'ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את ההתנגדויות, מהטעמים המפורטים במענה הצוות להתנגדויות, ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה בריבאי, אלחנן זבולון, חיים גורן