מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: התכנית גובלת ברחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, יונה הנביא מצפון, גאולה מדרום. המגרש המוסר בתכנית ממוקם במפגש הרחובות שדרות רוטשילד ובר אילן.

כתובת: מגרש מוסר - שדרות רוטשילד 117 תל אביב – יפו.
מגרש מקבל - הרברט סמואל, 50-54, הירקון 39-41, גאולה 1-9, יונה הנביא 2-10.

מגרש מוסר: רוטשילד 117

מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54,
הירקון 39-41.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	12-16, 21-24, 108, 119, 124	
7439	מוסדר	חלק	8	

שטח התכנית: כ-5.842 דונם (מתוכם, 3.57 דונם לחישוב זכויות).

עורך התכנית: ישר אדריכלים.
מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.
פיתוח: נחלת הכלל.
תשתיות: א.גלבוע מהנדסים בע"מ.
סביבה: יוזמות ייעוץ סביבתי בע"מ.
אגרונום: גונן עצים וסביבה בע"מ.
שמאות: ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.
מודד: יאיר נחמיאס, אמת מידה.

יזם: ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ.

מגישי התכנית: א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות:

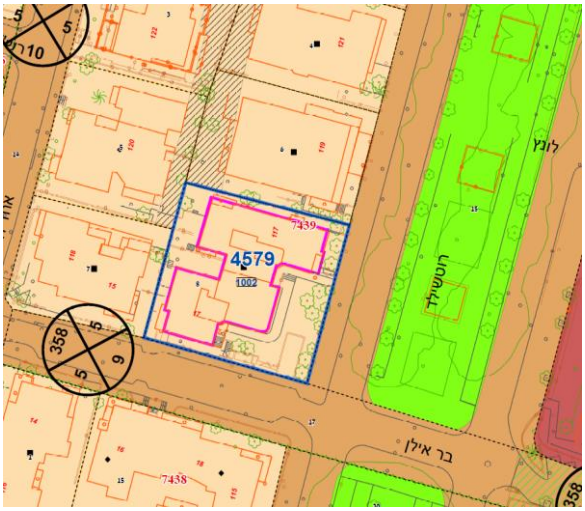
מגרש מוסר: בעלים פרטיים.
מגרש מקבל: בשטחים הסחירים: בעלים פרטיים מרובים, בשטחים בייעוד דרך: עירית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש המקבל קיימים כיום מלון סבוי וכן מבני מגורים ומסחר אשר מיועדים להריסה וכוללים 51 יח"ד לפי נתוני ארנונה. בנוסף, שטח התכנית כולל את רחוב יונה הנביא הרשום סטטוטורית כשטח לתכנון בעתיד.
בשטח המגרש המוסר קיים מבנה לשימור בייעוד מגורים הכלול בתכנית השימור תא/2650/א אשר סיים הליך שימור בשנת 2020.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/ 5000 , הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לאזור 502 ב' לטיילת וחוף מרכז תל אביב (תא/ 9117) אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.2020.

תשריט מצב מאושר:



מגרש מוסר: מגורים.

מגרש מקבל: אזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד ודרך.

תכניות תקפות:

א. **תא/ 1200**
מטרות התכנית הן: להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזורי מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד. מתן תוקף: 10/07/1975.
תכנית תא/1200 מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/1200.

ב. **תא/ 3444**
תכנית הקובעת ייעודי קרקע למלונאות והנחיות ספציפיות להגדלת שטחים למלונאות. מתן תוקף: 30/04/2007.
מלון "סבויי"- חלקה מס' 21: בייעוד מגרש מיוחד ובשימוש מלונאות, התכנית מאפשרת עד 1,386 מ"ר עיקרי ועד 430 מ"ר שרות לבנייה מעל פני הקרקע (סה"כ 1816 מ"ר על קרקעי), בגובה של עד 9 קומות.
מלונות אברטל – חלקה 122 (אינם כלולים בתחום התכנית): בייעוד מלונאות, התכנית מאפשרת עד 2,680 מ"ר עיקרי ו- 1420 מ"ר שירות לבניה מעל פני הקרקע (סה"כ 4100 מ"ר על קרקעי), בגובה של עד 9 קומות.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/3444

ג. **תא/ע/1**
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף: 15/01/2004.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ע/1.

ד. **תא/ח**
קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. מתן תוקף: 16/04/2001.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ח.

ה. **תא/2331**
תכנית לב תל אביב אזור ב. מתן תוקף: 8/12/1991.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2331. הוראות תכנית תא/ 2331 תחולנה על תכנית זו.

ו. **תא/2650/ב'**
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתיעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב. הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.

ז. **תא/מק/5100**
עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 באמצעות העברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב הירקון 142 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במגרש המוסר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 26.02.2024.
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול.

ח. **תכנית מתאר עירונית תא/5000**
<u>תשריט אזורי יעוד</u>: אזור מגורים בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.

רח"ק מירבי: 6.5 (6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות).

תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

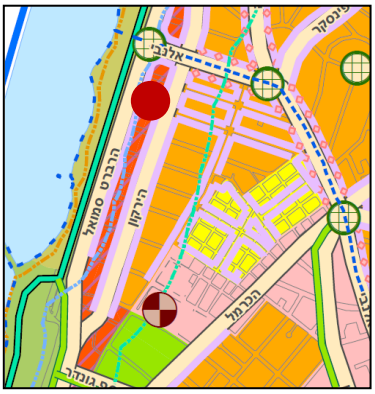
נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות.

הוראות מיוחדות למרחב 502 ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב:
- חובת מסמך מדיניות.
- תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:
(1) פריסת הבינוי , נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
(2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
(3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
(4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
(5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.
(6) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

תחבורה: המגרש נמצא בקירבת קו מתע"ן (הסגול) העובר ברחוב אלנבי ובין שתי שתי דרכים עורקיות עירוניות (רח' הרברט סמואל ורח' הירקון).

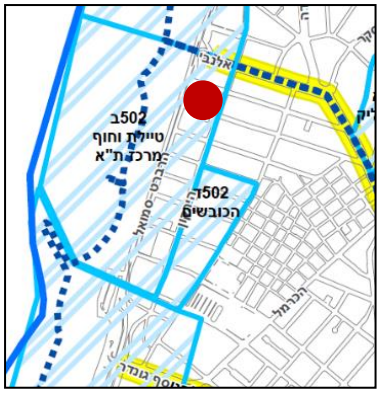
תשריטי תכנית המתאר:

אזורי ייעוד

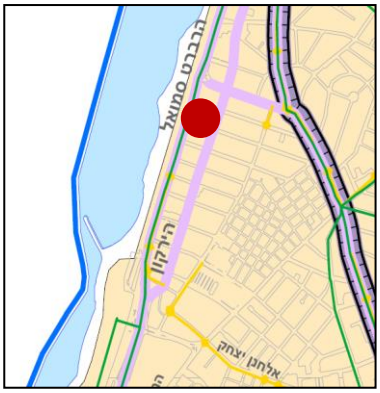


עיצוב עירוני

אזורי תכנון



תחבורה



ט. **מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א תא/מק/9117**
מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי רח"ק מקסימלי יהיה 6.5.

זכויות בנייה מאושרות:

א. **הרברט סמואל 54-50, הירקון 41-39 (מגרש מקבל):**
זכויות בניה למלונאות (מלון סבוי): 1,386 מ"ר שטחים עיקריים, 430 מ"ר שטחי שירות.
מלבד מלון סבויי יתר המגרשים הינם בייעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200, עם זאת מבדיקה של נתוני הארנונה ישנם 51 יח"ד במצב הנכנס.

ב. רוטשילד 117 (מגרש מוסר):

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

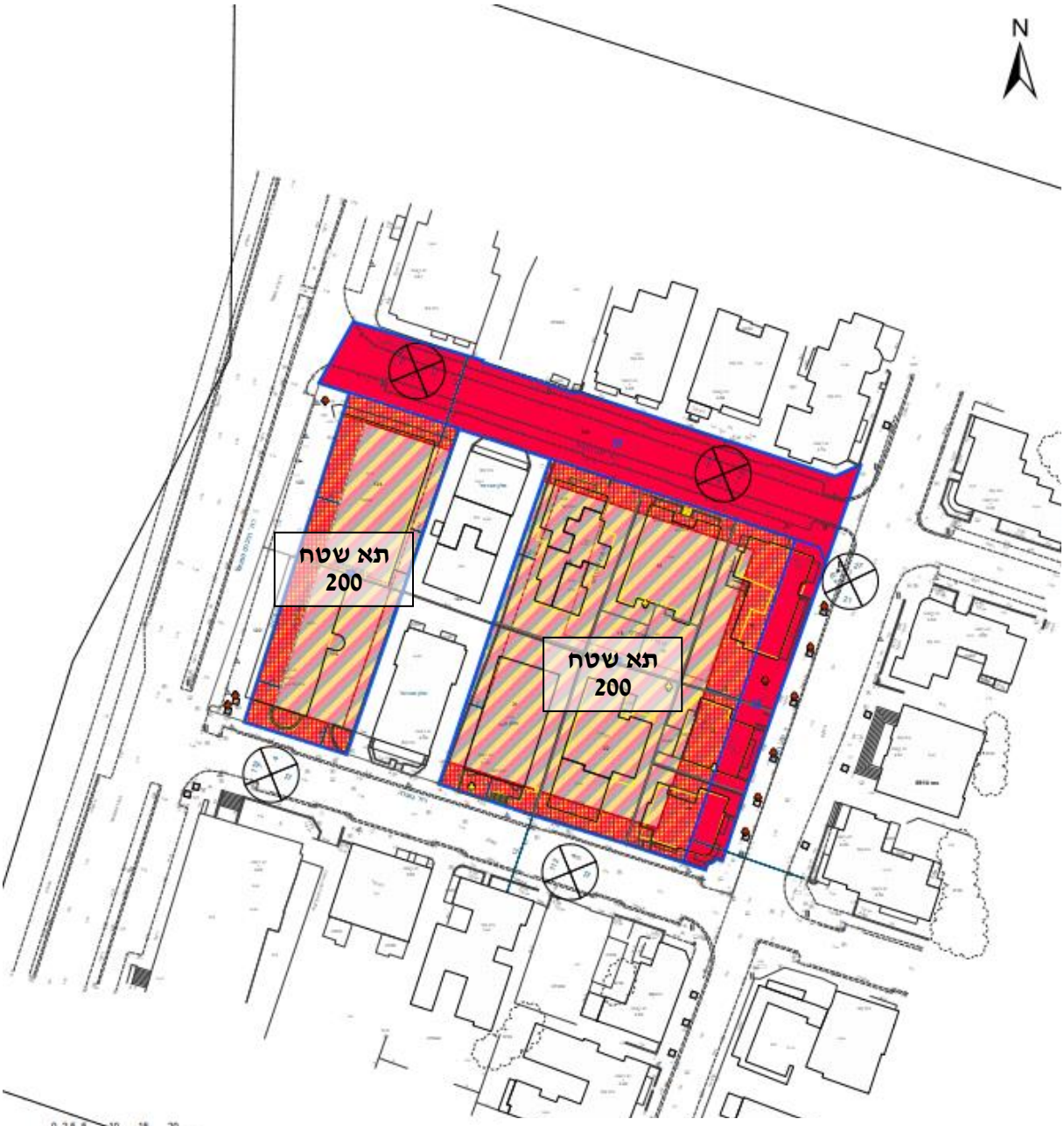
הינה תוספת זכויות לשימושי מלונאות, מגורים, מסחר ושטחי ציבור מבונים בהתאם לתוכנית תא/5000 וזאת לטובת פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, לצד שיפור המרחב הציבורי והיצע המלונאות והמגורים בעיר, הרחבת רחוב הירקון הסדרה סטטוטורית של רחוב יונה הנביא ותוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור.
בנוסף, לעידוד השימור בעיר התוכנית מניידת 363.72 מ"ר באמצעות ניוד משימור של 527.9 מ"ר מהמבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב רוטשילד 117.

עיקרי הוראות התכנית:

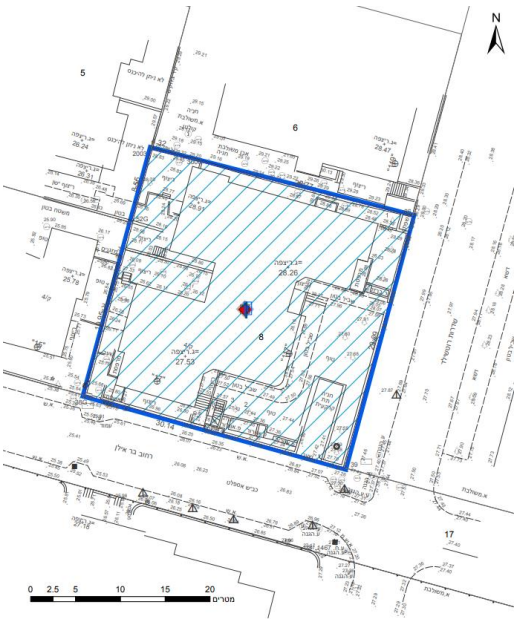
1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת דרך לאורך רחוב הירקון והסדרת יעוד הקרקע ברחוב יונה הנביא וקביעתם ביעוד "דרך-מוצעת".
3. שינוי יעודי הקרקע הקיימים וקביעת ביעודים "מגורים, מסחר ותיירות".

4. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
8. קביעת קווי הבניין.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
11. העברת זכויות בניה ממגרש מוסר המהווה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 אל המגרש המקבל לשימושי מגורים.
12. קביעת תקני החניה בתחום התוכנית.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.

תשריטי מצב מוצע:



מגרש מקבל: הרברט סמואל 54-50,הירקון 41-39



מגרש מוסר: רוטשילד 117

נפחי הבניה המוצעים כוללים שני מגדלים לאורך רחובות הרברט סמואל והירקון. **בתא שטח 200** לאורך רחוב הרברט סמואל הבינוי יכלול קומות מסד מרקמיות לאורך רחוב הרברט סמואל ומגדל בחלקו הדרומי של תא השטח. **בתא שטח 201** יתאפשר בינוי הכולל מבנה קיים בן תשע קומות (מלון סבוי), ובניה חדשה הכוללת קומות מסד מרקמיות לאורך הרחובות הסובבים ומגדל בחלקו הצפוני של תא השטח.
קומות המסד בחזית הדרומית יתחברו למבנה המלון הקיים לטובת הרחבת השימוש המלונאי בו. במרכז תא השטח תוקם רחבת תפעול על קרקעית אשר תקורה על ידי גג ירוק פעיל ו/או מגונן. בקומות הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד.

יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו 'מגורים, מסחר ותיירות'.
השימושים המוצעים הינם: שימושים למלונאות: חדרי אחסון מלונאי ושימושים נלווים, שימושים למגורים: דירות מגורים ושימושים נלווים, שימושים מסחריים: מסעדות ,בתי קפה וברים, שימושים למבנים ולמוסדות ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. (יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי). בנוסף מוגדרים בתשריט התוכנית ייעודי קרקע לדרך מוצעת.
ביחס למגרש המוסר: שימושים בהתאם לתכנית התקפה.

הקצאות לצרכי ציבור:

א. התוכנית המוצעת מסדירה את רציפות זכות הדרך לרח' הירקון בהתאם למאושר לאורך הרחוב באמצעות הריסת המבנים והקצאת שטח קרקע לדרך מוצעת.

ב. התכנית מקצה 1,215 מ"ר לשטחי ציבור בנויים. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הוועדה המקומית.

תועלות ציבוריות:

א. התועלת הציבורית בתכנית עבור תוספת השטחים למגורים הינה עידוד השימור בעיר באמצעות ניוד משימור וכן הקצאה לקרן השימור בסכום המשקף 133.28 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

ב. בהתאם למדיניות העירייה, עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר לא נדרשות תועלות ציבוריות.

שטחי בניה מוצעים:

התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של **רח"ק 6** משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור, ל- **60% מלונאות ו- 40% למגורים ומסחר.** בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו **1,788 מ"ר** המהווים **0.5 רח"ק** עבור שימושי מלונאות בלבד , במידה ותאושר תוספת הרח"ק במסגרת דיון זה תמהיל השימושים יעמוד על כ- **63% למלונאות ו-37% למגורים ומסחר.**

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם **23,243 מ"ר** ברוטו על קרקעי לשימושים השונים.
לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד **(סה"כ 1,056 מ"ר)** ו-6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים **למלונאות 12,917 מ"ר** מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה על קרקעיים **למגורים 8,811 מ"ר, 88 יח"ד** לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה).
בנוסף, מוצעים **1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.**

היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור:

המבנה ברחוב רוטשילד 117 גוש 7439 חלקה 8 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/ 2650ב.

על המגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.
עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 7/6/2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 527.9 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים בגין יתרת שטח להעברה מהמגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117.

1 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.689 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן :

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 375.97 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן : 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות:	12,917 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים:	8,811 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למסחר:	300 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור:	1,215 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	23,243 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 18,005 מ"ר .
- שטחים עיקריים נלווים לשירותי המלונאות בתת הקרקע: כ-2,160 מ"ר.

תא שטח	שטח קרקע (לאחר הקצאות)	ייעוד ראשי	שימושים	שטחים על קרקעיים		שטחים תת קרקעיים		יח"ד
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
200 הרברט סמואל	1,077	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	963	241			12
			תיירות	4,035	1,214	660		
			מסחר	80	20			
			מבנים ומוסדות ציבור	345	103		65	
			סה"כ	5,423	1,578	660	5,450	12
201 הירקון	2,499	מגורים מסחר ותיירות	מגורים	6,086	1,521			76
			תיירות	5,892	1,176	1,500		
			מסחר	160	40			
			מבנים ומוסדות ציבור	590	177		115	
			סה"כ	12,728	3,514	1,500	12,555	76
סה"כ בתאי שטח 200+201 (מגרש מקבל)	**3,576**	**מגורים מסחר ותיירות**		**18,151**	**5,092**	**2,160**	**18,005**	**88**

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

א. שטחי המסחר המלונאי יהיו מתוך שטחי המלונאות. היקף שטחי המסחר המלונאי הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

ב. תותר המרת שטח עיקרי לשירות ולהפך בכל אחד מתאי השטח ובאותו השימוש ובתנאי שהיקף שטחי השרות בכל שימוש לא יפחתו מ 25% מהשטח העיקרי ושסך הזכויות בכל שימוש יוותר ללא שינוי.

ג. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת ההפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי ושטחן הממוצע של יחידות הדיור יעודכן בהתאם.

ד. תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של עד 60% משטחן של שתי קומות

המרתף העליונות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בסמוך להוצאת היתר.

ה. לא תותר המרת שטחים מהשימושים השונים לשימושי מגורים.

ו. השטחים לשימוש מסחר הינם עבור מסחר עצמאי, תותר המרה של עד 20% משטחים אלה לטובת שטחי מסחר מלונאי ולהפך.

ז. הערות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור:

(1) לשימוש הציבורי יותר שימוש סחיר נלווה בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.

(2) בשימושים ציבוריים ניתן להוסיף שטח בהיקף של עד 1215 מ"ר אשר ייועד למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.

(3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך.

(4) מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.

(5) יותר להמיר שטח ציבורי מבונה לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי

(6) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.

(7) לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמד שטח גג ירוק בהיקף של לפחות 125 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.

מלונאות:

השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה/העברה של יחידות בנפרד. תירשם בדבר כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) תשע"ב- 2011. תותר הקמת מספר יחידות מלונאיות בכל אחד מתאי השטח.

יח"ד:

התכנית כוללת 88 יח"ד.

א. גודל דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד.

ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (60-75 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).

ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.

ד. לפי המלצת הצוותים המקצועיים בעירייה התכנית אינה כוללת יחידות דב"י וזאת מתוך שיכלול המשמעויות הנגזרות במקרה זה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200):
קומת קרקע + 3 קומות מסד + 21 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201):
קומת קרקע+5 קומות מסד + 19 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

גובה הבינוי: לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200):
גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201):
גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.

(*) תותר חריגה מגובה המגדלים בהיקף של עד 5.5 מטר נוספים עבור אנטנות, ארובות, מתקני ניקוי, עגורנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים.

גובה הקומות בבניה חדשה: גובה קומה טיפוסית למלונאות - עד 3.8 מ' ברוטו.
גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 3.6 מ' ברוטו.
גובה קומה לשימושים ציבוריים לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
גובה קומת המסד – עד 4.5 מ' ברוטו.
גובה קומת הקרקע - עד 6 מ' ברוטו.

גובה קומה טכנית – עד 10 מ (תובטח הסתרה מלאה של המערכות).
תותר הקמה של 4 קומות מיוחדות, בגובה גדול מהגבהים של הקומות הטיפוסיות, זאת לאורך המבנה בכל אחד מתאי השטח ובתנאי שגובהו המירבי של המגדל לרבות קומות המסד יוותר ללא שינוי.

קווי בניין: לרח' הרברט סמואל- לקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) 4 מ', לבינוי המגדלי קו בניין 0.
לרח' גאולה ויונה הנביא- 4 מ'.
לרח' הירקון- 6 מ'.
קווי בניין למגדלים מפורטים בתשריט התכנית.
בשטחים התחומים בין גבולות המגרשים לקוי הבניין לאורך הרחובות בהיקף המגרשים בקומת הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

תכסיות: תא שטח 200:
תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות.
תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.

תא שטח 201:
א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות.
ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

איחוד וחלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)

ב. תחום התכנית כולל את חלקות 12-16 , 21-24 , 119 , 124 , ו- 108 בגוש 6914 , המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.

ג. התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.

ד. **לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.

ה. טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

תנועה ותחבורה:

א. התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.

ב. החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201.
תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):
- 1 :0.5 למגורים.
- 15 :1 למלונאות.
- 50 :1 למבני ציבור.
- תקן 0 למסחר.
- תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.

ג. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.

ד. לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.

ה. לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

שטחי תפעול:

התכנית מסדירה שטח תפעולי משותף בתא שטח 201 לבינוי החדש ולמלון סבוי לאזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, זאת על מנת לצמצם את מספר כניסות כלי הרכב לשטחים תפעוליים בתחומי המגרשים ושמירה על רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל. השטח התפעולי יהיה מקורה ויפותח כגג כירוק, בתכסית מינימלית של 250 מ"ר. מחצית משטח גג זה יוצמד לשטחי הציבור המבונים ובגישה ישירה אליהם. פתרון האשפה יהיה תת קרקעי אולם לאור מגבלות המגרש שאינו מאפשר הכנסת משאית לתת הקרקע, יועלו מכולות האשפה באמצעות במות לרחבה התפעולית ומשם יפונו ע"י המשאית.
בתא שטח 200, פתרונות הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים.
פתרונות האשפה, פריקה וטעינה תואמו מול אגף התברואה ויקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי ה0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

א. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו-7 ימים בשבוע במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל, בכלל זה בשטח קולונדות. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.

ב. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים , פליטת אגזוז גנרטור בתחום זיקת הנאה.

ג. זיקות ההנאה, להוציא זו שברחוב הרברט סמואל, תהיינה גם עבור מעבר תשתיות תת קרקעיות בעומק של 2.5 מטר.

תכנון בר קיימא, ניהול מי נגר ואיכות הסביבה:

א. על השימושים המלונאיים לעמוד בדירוג של 4 כוכבים , דירוג אנרגטי A לבניין כוחלו ודירוג B ליחידות דיורידה מלונאית, ודירוג LEED ברמת PLATINUM לפחות.

ב. על שימושי המגורים לעמוד בדירוג 3 כוכבים ובדירוג B לבניין כולו ו C ליחידת דיור.

ג. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.

ד. בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

ה. יידרש נספח סביבתי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי שיאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים :
- איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגזוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות).
- הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
- מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
- יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

ומיזוג על מלונות קיימים (אברטל) על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש.
- כושר הבידוד האקוסטי של חלונות המבנה, לרבות יחידות מלונאיות, יתוכנן לכושר בידוד אקוסטי של Rw=35dB/.
-שילוב אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים מעודכן.

תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב אדריכלי):

נספח הבינוי לתוכנית זו הינו נספח רקע בלבד. העיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה, זה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית, על ידי הועדה המקומית.
התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.

ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר, פירוט פיתוח הגג, לרבות שטחי הגינון, אופי הצמחייה ובתי הגידול ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר על ידי מהנדס העיר.

ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.

ד. נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

ה. קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.

ו. קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.

ז. קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.

ח. קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.

ט. סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התוכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.

י. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירתי), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התוכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו' ואישורה על ידי הרשות להגנת הסביבה.

טבלאות השוואה:

השוואת שטחי יעודי הקרקע

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	4,521	77.14%		דרך מוצעת	1,403.94	24.01%
מגרש מיוחד	473	8.07%		מגורים, מסחר ותיירות	3576.13	61.16%
מגרש מיוחד (מגרש מוסר)	867	14.79%		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגרש מוסר)	867.15	14.83%
סה"כ	**5,861**	**100%**		**סה"כ**	**5,847.22**	**100%**

השוואת שטחי בניה (מגרש מקבל):

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור		51 לפי ארנונה (מספר יח"ד בהיתר לא נבחן)	88
שטח ממוצע ליח"ד		-	80 מ"ר עיקרי
שטחי בניה למגורים		4,827 מ"ר ברוטו (לפי ארנונה)	8,811 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למלונאות		1,816 מ"ר ברוטו (שטחי מלונאות מאושרים ובנויים מתוקף תכנית תא/3444)	12,917 מ"ר ברוטו
מסחר		-	300 מ"ר ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור		0	1,215 מ"ר ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	אחוזים	-	650%
	מ"ר	-	23,243 מ"ר ברוטו
גובה	קומות	-	עד 25 קומות.
	מעל פני הים	-	לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200): גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים. לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201): גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
תכסיות		-	תא שטח 200: תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר. תא שטח 201: א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.
מקומות חניה		-	א. מגורים 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבינהם. ב. מסחר: תקן 0. ג. מלונאות: 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבינהם.

		ד. ציבורי: 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם.

מגרש מוסר:

נתונים	**מצב מאושר** (תא/ 2650 /א')	**מצב מוצע**
שטחי בניה	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 15.2.2024	הפחתה של 527.9 מ"ר עבור תועלת ציבורית

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חוו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית במגרשים 200, 201.

1. <u>רקע</u>

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:
א. ממזרח - רחוב הירקון.
ב. מצפון - רחוב יונה הנביא.
ג. מדרום - רחוב גאולה.
ד. ממערב - רחוב הרברט סמואל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים כדלקמן:
א. ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
ב. ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 466, 489, 555, 566, 599, 705.
ג. ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגרש 200	
מגורים	12 יח"ד
מלון	140 חדרים
מסחר	80 מ"ר
מבני ציבור	345 מ"ר

מגרש 201	
מגורים	76 יח"ד
מלון	175 חדרים
מסחר	160 מ"ר
מבני ציבור	590 מ"ר

2. <u>תקני חניה לרכב פרטי</u>

2.1 התכנית נמצאת באזור א' לתקני חניה. תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.1.1 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם. תקנים אלה יהיו מקסימאלים וניתן יהיה לרדת מהם.

מגרש 200	
1:0.5 חניה ליחידת דיור	סך 6 חניות
1:15 חניות לחדרי מלון	סך 9 חניות
1:0 מסחר	סך 0 חניות
1:100 מבני ציבור	סך 4 חניות
סה"כ	19 חניות

מגרש 201	
1:0.5 חניה ליחידת דיור	38
1:15 חניות לחדרי מלון	12
תקן 1:0 מסחר	0
1:100 מבני ציבור	6
סה"כ	56 חניות

2.2 לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם למדיניות התכנון.

3. <u>הולכי רגל</u>
3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
3.2 התכנית מקצה שטח ביעוד דרך מוצעת בהרחבת המדרכה ברחוב הירקון. רוחב זכות הדרך לאחר ההרחבה הינו 21 מ', מתוכם רוחב המדרכה המערבית ברחוב הירקון הינו 9.75 מטר עד לקו מגרש ועוד 6 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
3.3 רוחב המדרכה בהרברט סמואל הינו 5 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר קולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע.
3.4 רוחב המדרכה ברחוב יונה הנביא 2.3 מטר עד לקוו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקוו בניין.
3.5 רוחב המדרכה ברחוב גאולה 2.0 מטר עד לקוו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקוו בניין.
4. <u>רכב דו גלגלי</u>
4.1 בפרויקט תוכננו 215 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו בתחום המגרש במרתפי החניה.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה 36 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
4.2 שביל אופניים דו סטרי קיים בצד המערבי לאורך טיילת הרברט סמואל.
5. <u>נגישות וחניונים</u>
5.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס במגרש 200 על גישה מרחוב גאולה והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל- 3 קומות חניון.
5.2 במגרש 201 מתוכננת גישה מרחוב יונה הנביא לפריקה וטעינה בקרקע והסדרת חניון לעד 4 קומות.
5.2 אזורי הפריקה והטעינה במגרש 201 למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב יונה הנביא.
6. <u>מערך תנועה היקפי</u>
6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות יונה הנביא וגאולה.
7. <u>סיכום</u>
הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקות העירייה הרלוונטיות.

חוו"ד יח' אסטרטגית:
בחישוב ההקצאות לצרכי ציבור המצב הנכנס חושב לפי היתרי בנייה, זאת לפי חוות דעת השירות המשפטי.

1. <u>חלקה המערבי של התוכנית:</u>
סה"כ זכויות במצב הנכנס **2437 מ"ר**
סה"כ זכויות במצב היוצא **7001 מ"ר**

יח"ד מצב נכנס: 10
יח"ד מצב יוצא: 12

היקף ההקצאה:
תוספת זכויות **4564 מ"ר**
היקף ההקצאה (0.4*4564/7001)= **26.0%**
שטח המגרש **1.077 דונם**

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: (26.0%*1077)= **0.28 דונם**
המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)
<u>סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר</u>

2. <u>חלקה המזרחי של התוכנית:</u>
סה"כ זכויות במצב הנכנס **4511 מ"ר**
סה"כ זכויות במצב היוצא **16201 מ"ר**

יח"ד מצב נכנס: 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי החוו"ד המשפטי נדרש לקבוע את היקף היח"ד הנכנס לפי תוכנית 44. אם כי בדיקה מקדמית לפי נתוני הארנונה מראה כי בשתי החלקות יחד ישנן 15-17 יחידות דיור.
יח"ד מצב יוצא: 77
לאור האמור לעיל ניתן להסיק כי התוכנית מוסיפה היקף יח"ד הקטן מ-50 ולכן חושבה ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

היקף ההקצאה:
תוספת זכויות **11690 מ"ר**
היקף ההקצאה (0.4*11690/16201)= **28.8%**
שטח המגרש **2.828 דונם**

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: (28.8%*2828)= **0.815 דונם**
מתוכם נדרש להפחית את ההפקעה **0.335 דונם**
סה"כ הקצאה לצורכי ציבור **0.479 דונם**
המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)
סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 767 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0327239	שם התכנית תא/מק/4579 הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "קטנה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ מקומית	■ 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			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית נובלת ברחובות גאולה מדרום, יונה הנביא מצפון, תירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. שטח התכנית הינו כ- 6 דונם. מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות רצועת החוף והרחבת רחוב תירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים, זאת לצד שיפור המרחב הציבורי הגובל בח.לרבות הרחבות דרכים וקביעת זיקות הנאה. הבינוי כולל שני מגדלים מעל קומות מסד שיגדירו דופן פעילה לרחוב.	62 א. (ג) חוק התו"בהתשכ"ח	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 2016

התכנית הינה **בסמכות ועדת מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	עיקרי ההוראת בתוכנית המוצעת
הוראות התוכנית	☐	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.**	502ב- טיילת מרכז תל אביב. איזור מוטה מלונאות מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	5.3.1 הוראות מתחם חופי עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף רח"ק מירבי 6 + חצי לשימושי מלונאות לשימוש מלונאות בכפוף להכנת מסמך מדיניות שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.	+ + מסמך מדיניות מיום 16/09/2020 הציר הירוק המוזכר בטבלה אינו בתחום התוכנית ואף אינו גובל בה. +
	☐	**קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:** **- מתחם חופי**	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח אזורי ומתחמי תכנון:מתחם חופי**	סעיף 5.3.1 (ד) קובע הנחיות בינוי למתחם	• + התוכנית עומדת בעקרונות המפורטים בסעיף •
	☐	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.**	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות**	• אזור מגורים בבניה רבת קומות – סעיף 3.2.5 • סעיף 3.2.1 (א)(1)	קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותיירות +

שימושים		קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות. אזור מוטה מלונאות עם חזית מסחרית לרח' הרברט סמואל ולרח' הירקון	•סעיף 3.7.2 לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתוכנית ייעודו לשימושי מלונאות •סעיף 3.2.5 מקבץ שימושים ראשי מגורים סעיף 3.3.7.2.ד חניה ציבורית תת קרקעית	•התוכנית קובעת שימושים למלונאות ומגורים •התוכנית כוללת 60% אחוזי בניה למלונאות מתוך סך הזכויות הסחירות במצב המוצע לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאושרות למלונאות על פי תוכניות מאושרות. •התבקש סטיה ממסמך המדיניות שהנחה תכנון חניונים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חנית.
		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות הממפורטות.	סעיף 3.2.5.א ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1. שימושים כלליים – מלונאות ושימושי ציבור מבונים	•התוכנית קובעת שימושי מסחר וקובעת הוראות לקומת קרקע מסחרית. •התכנית קובעת שטחי ציבור מבונים ומוסיפה שטחים למלונאות
בינוי		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 רבת קומות אזור מוטה מלונאות	רח"ק לאזור מגורים בבניה רבת קומות – 5. תוספת 1 רח"ק לפי רסטר אזור מוטה מלונאות . תוספת חצי רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף משמך מדיניות 3.1.3 ג – תועלת ציבורית	+ שטחי הבנייה בפרויקט נגזרים לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטח. •תרומה משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לניתוב זכויות ממבנה לשימור.
		קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	•3.1.4 ה' תוספת שטחים למרפסות למגורים	+ +

			ומלונאות מעבר לרח"ק • 3.1.4(ו) מצללות או סכבות צל לשימושים ציבוריים עד רח"ק אחד	
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	+ שטחי הבנייה תתת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6,4.2.2)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות.	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 א (1) אזור מגורים בבניה רבת קומות 4.2.2 (א) 3 4.2.2 (ב) 4.2.2 (ג) – קומה טיפוסית 3.8 מ' קומה מסחרית 6 מ'	+ התוכנית קובעת מספר קומות מרבי של 25 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות + התכנית תואמת הוראות הבינוי של מסמך המדיניות הכוללות מרכיב מרקמי לחיבור לרקמת הבינוי העירונית בשילוב מגדלים לפי מדיניות התכנון בכל רצועת חוף הים + נספח בינוי נספח התחבורה נספח תשתיות נספח אקלימי
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני –פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	• התוכנית מגדירה קווי בניין לקומת הקרקע לקומות העיליות ולמגדלים • התוכנית קובעת זיקת הנאה והוראות לפיתוח בין גבול המגרש לקוי הבניין • מסמכי התוכנית כוללים סקר עצים
	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.	לפי תשריט אזורי יעוד:(אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	• בהתאם לחוו"ד אסטרטגית התוכנית קובעת 1,215 מ"ר לשטחים מבונים לצורכי ציבור

					• התוכנית קובעת זיקות הנאה לטובת הציבור בהיקף המגרשים
		קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת והגדרה 'מרחב ציבורי' (, רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני	ב.3.6.14 - הועדה תחליט על הפקדת של תוכנית בכפוף לבדיקת תכנונית. רוחב למדרכות של 8-10מ ברחוב עירוני	• התוכנית מקצה קרקע להרחבת רחוב הירקון מ-10 מטרים ל21-מטרים בתחום זה תתאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • כלפי רחוב הרברט סמואל התוכנית מיישמת את מדיניות התכנון בחוף חיים תאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • התוכנית שומרת על זיקת הנאה ברוחב 4 מטרים לקולונדה
		הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מונע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת חולכי רגל	3.8.1 כללי (ס"ק א) העדפה לתחבורה ציבורית לחולכי רגל ורוכבי אופניים 3.8.2.ד ס"ק 3 - קו הבניין בתכנון מפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין הבניין של רוב הבניינים בין שני עמתים. הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר	• בהתאם לחוות דעת תחבורתית קו הבנין לרחוב הרברט סמואל לפי תוכנית תקפה • קו בנין לרחוב הירקון – 6 מ'
		איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4		4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית – (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני (ה) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 – חוות דעת תכנונית	+ + בהוראות התכנית התייחסות לתקני בניה ירוקה

			4.4.3 - בניה ירוקה 4.4.4 – הנחיות מרחביות 4.4.5 – תנאים להפקדת תכנית	+ + +
הוראות כלליות להכנת תוכניות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת		התכנית כוללת גם מבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 אשר במסגרת התכנית מנוידות זכויות אל המגרש בהרברט סמואל
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	לאורך רחוב הרברט סמואל רצועת מים קיימת לתכנית נספח תשתיות הכולל התייחסות למים וביוב ונספח ניהול מי נגר חלחול- 15% מהמגרש יוותר פנוי מבניה על ותת קרקעית. עם זאת, מכיוון ששטח זה מיועד בעיקר להרחבת הרחובות, סך השטח שיהיה פנוי מכל חיפוי אטום לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובהתאמה לתכנון המפורט המיטבי.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור 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.		
	סעיף	מהות הסעיף	
●	**סעיף קטן (א)(1)**	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
○	**סעיף קטן (א)(2)**	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
●	**סעיף קטן (א)(4)**	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
○	**סעיף קטן (א)(5)**	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
●	**סעיף קטן (א)(19)**	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי'	025441551		2.7.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		1.7.2024

רן ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר אותה להפקדה לעיון הציבור, זאת לצורך מימוש תכנית המתאר ומדיניות התכנון וקבלת התועלות וההקצאות, בתנאים הבאים :

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
2. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור ולשיפוי, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
4. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
6. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0011ב' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון :

יוני גרוסוואסר : מציג את התוכנית

מיטל להבי : מאיפה נכנסים לרמפה
יוני גרוסוואסר : הכניסות מרח יונה הנביא (מציג במצגת)
חיים גורן : ההדמיה שמראה מגורים לעומת מלונאות
יוני גרוסוווסר : מראה שעיקר המגורים מרוכזים במגדל ברח' הירקון. 1200 מ"ר למגורים נמצאים בחזית המערבית של הפרויקט, במגדל ברח' הרברט סמואל ואותם 1200 מ"ר קיימים שם כבר היום ונשארים באגף המערבי למגורים שנמצא שם.
זה לא תוספת הם כרגע נמצאים שם.
יש בנין מגורים.
חיים גורן : אז זה באק טו באק.
רוני גרוסוואסר : כן, והאחוזים בסך הכל הם 40% למגורים 60% ומלונאות .
חן אריאלי : עשיתם בדיקת שמש.
רוני גרוסוואסר : כן התוכנית בודקת נספח הצללה.
מיטל להבי : שטחי בניה למגורים המצב הקיים היא לפי ארנונה. מתי בודקים לפי היתר ? קצת יותר דרומה בכל פעם שמאשרים את הבוקסה אין זרימת אוויר חוסמים ב9 קומות את כל השטח. מה קורה למגורים שמאחורי המגדלים מבחינת אוויר שאמור להגיע מהים? איפה נותנים את האקסטרה מטרים הללו?
הגישה שהיתרנו 25 קומות במגדלים ברצועת החוף במסמכי המדיניות וכד' אבל ברגע שאנחנו מגדילים את הנפח בחסימה בין רחוב בבלוקים, איפה זרימת האוויר הידועה של ת"א. זה מפריע לכל מה שנמצא ממזרח לפרויקט. האם יש דו"ח של איכות הסביבה? אנחנו רוצים לראות אותו. לפי הרמפה שהצגתם לי ההמתנה של המכוניות היא לא בתוך הרמפה אל ברח'. אין מקום ביונה הנביא כדי להיכנס לחניון. האם הקולנדה היא בגובה פני הקרקע או שהיא מוגבהת? בעבר התקבלה החלטה שלא מעבירים זכויות בניוד להרברט סמואל ממערב להרברט סמואל אז איך זה קורה כאן?
יוני גרוסוואסר : למרות שהמדיניות מאפשרת 8 קומות ומלונות אברטל בנויים ב7 ו9 קומות אז המסד המרקמי הוא רק 4 קומות בחזית המערבית ו6 קומות בחזית המזרחית.
מיטל להבי : כרם התימנים יכולים לבנות עד 3 קומות כך ש4 קומות זה ממש מעל הראש שלהם.
אלון מטוס : עיקר השטחים חושבו במצב הקיים לפי היתרי בניה. אני מזכיר לגבי הרוח אנחנו במסגרת מתארית שאישרה את קנה המידה ושהשימוש המלונאי יקבל היכולת לתפעל את עצמו נדרשות קומות רחבות. לפעמים שומעים הערות על מגדלים שיוצרים את מנהרות הרוח בצורה חזקה אל תוך העיר ויש פעמים ששומעים שאין רוחות בכלל. אומנם לא נעשתה בדיקה כוללת בחוף הים לצורך זה אבל יש 2 טיעונים סותרים . הרוח תמצא את דרכה פנימה לעיר. זה דימוי שהמגדלים שמייצרים את החומה למעשה

הפרויקטים מרחיבים את הרחובות ומאפשרים תנועת הולכי הרגל ואת מנהרות הרוח. התוכנית הזו תוצג בשלב תוכנית העיצוב ותוכלו לוודא שיש זיקת הנאה בגובה הרחוב.
לגבי התנועה הכניסה לתת הקרקע במקרה הזה היא בתוך הבלוק עצמו רק שם תהיה ירידה מתוך המתחם עצמו .
מיטל להבי : איפה עוצר הרכב לפני המחסום צריך לעשות את ההמתנה בתוך המתחם בתוך הבניין ולא ע"ח המדרכה לדוגמא ברח' או על שביל אופניים.
אלון מטוס : המחסום יוכל להיות פנימה יסומן בתוכנית העיצוב. אנחנו לא מוספים זכויות בניה בניוד בשימור מערבית לרח' הירקון. הניוד משימור הוא עבור זכויות שניתנות מתוקף תכנית המתאר הרח"ק שמתאפשר להם ואנחנו כתועלת ציבורית דורשים את אותו ניוד משימור לא מעבר לתוספת שניתן כאן.
מיטל להבי : איך זה נראה בלי הניוד?
אלון מטוס : הניוד הוא על גבי זכויות בניה מתוקף תוכנית המתאר.
מיטל להבי : תכנית המתאר נותנת רח"ק מינימום ומקסימום ולנו יש כוועדה הסמכות להחליט בין מינימום ומקסימום.
אודי כרמלי : זה בדיוק מה שעשינו הם לא קבלו את המקסימום בתוספת זכויות ניוד משימור זכויות האלה עולות ליזם פי שתיים.
אלון מטוס : מדיניות הועדה היא למקסם את הזכויות למלונאות ולמקסם את זכויות הבניה כדי לשרת את התוכנית האסטרטגית לתיירות שלנו. הניוד משימור הוא עבור המלונאות לא עבור מגורים והחישוב נעשה במשותף לשני השימושים.
מיטל להבי : אז בוא נגייד לטובת מלונאות וישרת את המדיניות של המלונאות על רצועת החוף.
מלונאות נעשה לטובת מגורים וזה ישרת את המלונאות של רצועת החוף
אודי כרמלי : להיפך אנחנו מרוויחים כך יותר זכויות מנוידות יותר מטרים לשימור. ככל שהמטרים מניוד לשימוש יקר יותר ככה מניידים יותר מטרים.
אלון מטוס : 4 קומות הם הקומות שחושבו מניוד לשימור בלמעלה.
מיטל להבי : מתי מודדים לפי ארנונה ולפי היתר?
אודי כרמלי : הכלל הוא היתר במקריי קיצון שבהם אין היתרים ואין יכולת להוכיח את ההיתרים מסתמכים על ארנונה. אבל פה אנחנו תמיד מסתמכים על היתרים, אני מפעיל שיקול דעת איך נכון לקחת את הזכויות השיקול הוא גם תכנוני.
יעל נוייפלד : בדקנו את ההיתרים חלקה חלקה בניין בניין ולמעט 3 חלקות. בדקות מס' יח"ד דיור במצב הנכנס והיוצא כיוון שזהו אזור לתכנון בעתיד. בחלקה המערבית של התוכנית ש 2437 מ"ר במצב הנכנס 4001 במצב היוצא 10 יח"ד במצב הנכנס 12 במצב היוצא. בחלק המזרחי של התוכנית היה לנו קושי והיו 3 חלקות שלא מצאנו היתרים עבורם ואותם הערנו לפי ארנונה, והנתונים שהיו.
מיטל להבי : בחלק המערבי מחצית לא נמצא לו היתר.

אלון מטוס : לגבי החישובים יעל תסתכל אולם בהקשר של שאלת הארנונה לגבי המהות אנחנו דורשים הקצאות לצורכי ציבור עבור תוספת של המשתמשים מעבר למה שקיים היום.
אודי כרמלי : למה המטרה של החשבונות מה היה ומה יצא זה בעיקר לנושא הפרוגרמה. היטלי השבחה לא קשור למה שקורה כאן אנחנו מחשבים מה התוספת של יח"ד והשטחים כדי לעשות פרוגרמה אמיתית ונכונה בהתאם לתוספות. אנחנו לא מוותרים על שטחי ציבורי והקו החותך שנכון להפעיל זה היתרי בניה. יש הרבה תלונות שאנחנו מסתכלים על היתרי בניה אבל זה נתון חותך אחד שוויוני לכולם. לכן זה הנתון את מדברת על מקרי קצה שלא מצאנו היתרים ומשתמשים בנתון הארנונה כל שיטת חישוב שאני אטיל אני צריך לשכפל אותה בכל פרויקט בעיר ולכן מבחינה ציבורית הכי נכון לעשות.
דייבי דישטניק : המספרים לא מסתכמים יכול להיות שיש בעיה נקודתי.
אודי כרמלי : נעשה בדיקה למספרים ונעדכן את הועדה אבל כמו שאני רואה זה הדלתא ממנה מחשבים את התועלות הציבוריות ועל כך אין עוררין.
מיטל להבי : מבחינת איכות השטח הציבורי האם התאפשר לעשות שירות קהילתי ולא רק גלריה?
אלון מטוס : נעשתה בדיקת היתכנות לשימוש גני ילדים שחסרים בעיר ולא בהכרח חושבים שזה השימוש שדרוש כאן אבל הוא השימוש הבעייתי מבחינת ההתמקמות שלו אבל תינתן הרבה יותר מגלריה. גם גבהי הקומות שנתנו כאן יעשו שימושים הרבה יותר ממשרדים אז התשובה היא כן ישנה אפשרות לשימוש ציבורי גדול ובינוני.
מיטל להבי : מה השימושים שחשבתם באזור?
אודי כרמלי : אנחנו לא מביאים גלריות ככל, בפרויקטים כאלה שבמקרה הטוב ימסרו לעירייה בעוד 5-6 שנים ברור מפת הצרכים תימסר לעת המסירה. לכן אנחנו מתכננים לשימוש הקיצוני שהוא גובה קומות נושא שאנחנו מקפידים עליו וכמובן נושא של גישות ולוביים נפרדים וגישה במפלס הקרקע הפרדת תשתיות גם מבחינת תנועה ומערכות. הנושא השלישי הוא חצרות ברגע שאין שימוש שיודעים מה יהיה ברוב המקרים אנחנו בודקים גם על ההיצע. בעוד עשור לא כל ה7 תוכניות התממשו ולראות כמה פוטנציאל.
מיטל להבי : לא כתוב שטח ציבורי פתוח, כמה העיריה מקבלת.

אלון מטוס: אין הקצאה של שטח ציבורי פתוח ההקצאה להרחבת רח' הירקון יש שטח שישויך לשימוש הציבורי אותו חלק משטח הגג המגונן וקבל הוראות בתקנון והוא מעבר לשטח הציבורי שנדרש בהקצאה לצורכי ציבור. אני מעריך שאם יהיו גני ילדים אז המרפסות יהיו מוכלות מהשטח של השטח הציבורי שמוקצה כאן ולא במקום אחר. אני רוצה להסתייג שלא בהכרח נכון השילוב בין גני ילדים לשימוש המלונאי אבל בדיקת ההתכנות היתה מתוך מחשבה לקחת את השימוש הקיצוני ביותר.
מיטל להבי: מתדון יותר קיצוני
אודי כרמלי: ממש לא, גם תכנון ומבנה וגם מעון לנשים מוכות והרבה שימושים שאנחנו מפזרים בעיר הם לכאורה הם שימושים בעיתים ולא תמיד האוכלוסייה לא רוצה אותם לידם אנחנו לא מתפשרים.
ליאור שפירא: ממליצים לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית ומאשרים להפקדה.

בישיבתה מספר 24-0011ב' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה של התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
3. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
5. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.
7. תיקון התקנון להוספת הוראות גנריות לפי מדיניות התכנון בחוף הים עבור חניון ציבורי בתת הקרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

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