

התוכן	מס' החלטה
4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

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

### כתובת:

השרון 8-12, נווה שאנן, תל אביב-יפו.

מיקום: השרון 8-12, ת"א גוש: 8937 חלקות: 11,12,13

### דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נוה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. בתחום התכנית מבנה שהוקם במהלך שנות ה-30 ו-40 בעל איכויות אדריכליות גבוהות ובמיקום מרכזי בולט ומאכלס היום מנעד רחב של שימושי מלאכה, משרדים של מקצועות יצירתיים, מסחר ובילוי. כמו כן שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר את שימור המבנים והשימושים הקיימים בתוספת של קומות מעל המבנים הקיימים והקמת מגדל מגורים בצומת רחובות הנגב והשרון מעל הבניה הקיימת. התכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בשטח כולל של כ-2550 מ"ר, שטח גג ציבורי לציבור בניהול עירוני בשטח של כ-1400 מ"ר כמו כן חלק מיחידות הדיור יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
8937	מוסדר	כל הגוש	11,12,13

### שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית: 2.687 דונם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 השרון - תא/מק/4926 - 0952994-507	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

**עורך התכנית:**

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ  
 יועץ תנועה: עירד שריבר - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ  
 יועצת פיתוח: טרי גרינבלט סרברו אדריכלות נוף  
 מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ  
 אגרונום: שבתאי גונן - גונן עצים וסביבה בע"מ  
 אשפה: ירוחם איש-גור - סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ  
 תשתיות רטובות - גלבוט מהנדסים  
 איכות הסביבה - ESD  
 אדריכל שימור - נאור מימר  
 שמאי: קוני קונפורטי, רביב שמאים

**יוזמי התכנית:**

זיו אופק- השרון 8  
 אמיר בן שחר, רועי גיל - השרון 10  
 ארז ביעזר- השרון 12  
 דפנה הוכמן- השרון 12

**בעלות:**

חלקה 11: נגב השרון השקעות 2013 בע"מ  
 חלקה 12: בן שחר נילי  
 חלקה 13: הוכמן בלהה, בי-עזר בייזר ארז יצחק, לוי שירה חנה, בורנשטיין גליה, דויטש אהוד, בנימין וידין, טפרסון גד שלמה, אסף יוסף ושילן עידית.

**מצב השטח בפועל:**

שטח התכנית כולל 3 חלקות. בכל חלקה קיים מבנה בן 3 קומות + קומת גלריה + קומת מרתף. המבנים בנויים בקיר משותף. סה"כ - מעל פני הקרקע 6920 מ"ר בנוי בפועל (ללא קומת מרתף).

**מבט למבנה הקיים:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 השרון - תא/מק/4926 - 507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - 0006-24'

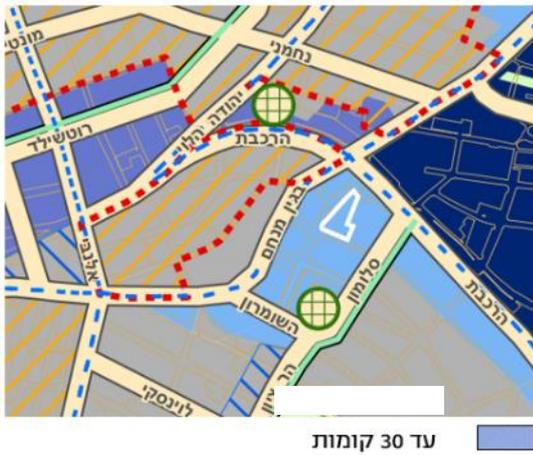
### מדיניות קיימת:

תנאי להפקדת התכנית היינו אישור המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חלקו הארי של מתחם T802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית תכנית השומרון תא 4321 ועל כן אין צורך בקידום מסמך מדיניות לתאי השטח הספורים שנותרו לתכנון

### תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד שטח התכנית מסומן בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, התכנית ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות וכמו כן, ויותר עד 40% למגורים.

נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



עד 30 קומות  
25 קומות  
בנספח העיצוב העירוני ו 30 קומות בהוראות מפורטות בתקנון

תשריט יעודי קרקע (תא/5000):



אזור תעסוקה מטרופוליני  
אזור סמוך להסעת המונים  
התכנית

### רקע היסטורי:

בשנת 1937 נבנתה קומת הקרקע המסחרית וקומת הגלריה על ידי המהנדס מ. רוזנגרטן בשנת 1947: נוספו קומות ב' ו-ג' המכילות משרדים ודירות בנות חדר אחד. ברחוב השרון 10 פעל בשנים (1939-1947) אחד ממפעלי התעשייה הצבאית של הצבא. לאחר שנסגר המפעל, הפך המפעל לבית מלאכה.

### מצב תכנוני קיים

תכניות תקפות: 2349, ע'1, אף, 44, ג, מ  
פירוט ייעודי קרקע קיים: מרכז עסקים ראשי  
שטח המגרש: 2,687 מ"ר  
מס' קומות מעל הקרקע: 3  
סה"כ 4 קומות

זכויות בניה - עיקרי: 250% (תכנית 2349) – 6,200 מ"ר  
זכויות בניה – שירות: \*כ-30% (תכנית 2349) – 720 מ"ר.  
סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 6,920 מ"ר.

רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.6

\* לפי תכנית 2349: שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 השרון - תא/מק/4926 - 507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

## מצב תכנוני מוצע

### תיאור מטרת התכנון:

מטרת התכנית היא עידוד התחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן באמצעות תוספת זכויות בנייה ושימושים מעל מבנה קיים תוך קביעת המבנה המקורי הקיים לשימור. התכנית מקודמת על פי תא/5000 וקובעת שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, מגורים, דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחודים ו15% דב"י.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. קביעת ייעוד קרקע מייעוד תעסוקה מטרופוליני לייעוד עירוני מעורב.
3. קביעת שימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור.
4. קביעת שטחי בנייה: קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
7. קביעת הוראות לבניית קומה מרקמית אחת מעל המבנה לשימור ומגדל בן 31 קומות מעליהן, סה"כ 35 קומות.
8. קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים.
9. קביעת קו 0 לרחוב הנגב והשרון.
10. קביעת צפיפות כדלהלן: קביעת 131 יח"ד מתוכן 51 דירות להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. 15% מסך יחידות הדיור יהיו דיור בהישג יד.
11. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעי.
12. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח.
13. קביעת הוראות לאיכות סביבה ובניה ירוקה.
14. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה

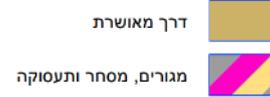
### טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי			יעוד
	מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
33,450 מ"ר על קרקעי 13703 מ"ר תת קרעי	13703	6,250	27,200	-	26,250	מגורים, מסחר ותעסוקה

### הערות ברמת הטבלה:

זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מס' הקומות, התכנית וקווי הבניין – בטלות.

**תשריט מצב מוצע:**



**1. הבינוי**

- 1.1 הבינוי המוצע כולל מבנה בעל חצר פנימית ובו מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גלריה גבוהה, מעליו תוספת של קומה אחת מרקמית לשימושי ציבור ומעליהן מגדל סה"כ עד 35 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- 1.2 הבינוי כולל קומה של שטח ציבורי מבונה אחת בתכסית המבנה לשימור ומעליה קומה ציבורית נוספת בתכסית המגדל שתתפקד גם היא כשטח ציבורי מבונה וכמבואת יציאה לגג המבנה המרקמי שיתפקד כשטח ציבורי פתוח בדומה לשצ"פ עירוני אשר יוצמד לשטחי הציבור המבונים לטובת תושבי השכונה, סה"כ 2,550 מ"ר עבור שטחי ציבור בנויים על קרקעיים. כמו כן תובטח בקומת הקרקע כניסה רחבה בעלת נראות משמעותית לשטחי הציבור המבונים מרחוב הנגב כהמשך לרצף מערך שטחי הציבור הממוקם לאורך רחוב הגר"א/הנגב.
- 1.3 מגדל המגורים ממוקם בפינת הרחובות הנגב והשרון מעל המבנה לשימור כחלק המשכי לרצועת הבינוי של המגדלים בתכנית השומרון ובאופן שיאפשר את המשך כיום החצר הפנימית במגרש ופגיעה מינימלית במבנים לשימור.

**2. קווי בניין**

- קווי הבניין על פי הקיים במבנה השימור
- קווי בניין מעל הקרקע במגדל לפי המופיע בתשריט

**3. שטחי הבניה**

קביעת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע הינה מתוקף תא/5000, בהתאם לפריסת השימושים להלן, ובכפוף לקווי הבניין, מס' קומות, נסיגות ותכסיות המותרות, מפורטת להלן:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - 0006-24ב' - 7

סה"כ שטח עיקרי על קרקעי: 26,250 מ"ר  
 סה"כ שטח שירות על קרקעי: 6,250 מ"ר  
 סה"כ שטח ברוטו על קרקעי: 32,500 מ"ר  
 סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים: 13703 מ"ר  
 בהתפלגות של: 12,000 מ"ר ברוטו למגורים למכירה והשכרה  
 17,950 מ"ר ברוטו למסחר ותעסוקה  
 2,550 מ"ר לשטחים ציבוריים מבונים  
 רח"ק: 12.10

#### 4. תמהיל שימושים-

- קומת הקרקע וקומת גלריה: שימוש מסחרי והשימושים הקיימים היום במבנה ובנוסף שטחים למבואות ושטחי שירות טכניים לכלל השימושים במבנה.
- קומות 1-2 כל המותר בקומת הקרקע ובנוסף משרדים ותעסוקה
- קומה 3-4: שטחי ציבור מבונים
- שאר הקומות במבנה: כל השימושים המותרים בקומות 0-4 לרבות מגורים, מגורים להשכרה ומלונאות.
- מרתפים: שימושים ע"פ ע"1 כולל שימושים נלווים למסחר ובנוסף כל שימוש אחר כולל בתי קולנוע, חדרי כושר, מחסנים לוגיסטיים ועוד. יתאפשרו שטחים עיקרים עצמאיים במרתפים.

#### 6. תמהיל הדירות וצפיפות המגורים

קביעת 131 יח"ד בשטח כולל של 12,000 מ"ר ברוטו בהתפלגות:  
 51 יח"ד להשכרה לצמיתות בשטח כולל של 4,000 מ"ר ברוטו, מתוכם 150 מ"ר שטחים עיקריים משותפים. גודל יח"ד ממוצעת 50 מ"ר ליח"ד בנוסף 80 יח"ד למכירה בשטח כולל של 8,000 מ"ר ברוטו, גודל יח"ד ממוצעת 80 מ"ר ליח"ד.  
 15% מכלל יחידות הדיוור יוגדרו כדיוור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס, ובהנחה של 40% ממחיר השוק.  
 יחידות הדב"י יוקצו מחצית במסגרת דירות המכר ומחצית יוקצו בדירות להשכרה לצמיתות.

#### 7. פרצלציה ויעודי קרקע

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

#### 8. שימור

הפרויקט נידון בוועדת השימור בתאריך 12.12.21 והוחלט על שינוי בבינוי והפחתת הקומות המוצעות בתכנית המבנה לשימור. החלופה שנבחרה כוללת תוספת קומה אחת בלבד בתכנית הבינוי לשימור לשימושים ציבוריים כולל קומת הגג שתוצמד לשטחים העירוניים. התכנית המוצעת מאמצת את החלטת וועדת השימור ותואמת את החלופה שנבחרה על ידה.

#### 9. תנועה וחניה

- תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8. למסחר 0, לתעסוקה 350:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר
- תקן החניה לשטחי הציבור יהיה לכל היותר לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

- יותר פתרון החנייה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם, לעת הוצאת היתרי הבניה.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי. במקומות בהן הרמפה תפרוץ מתחום הבינוי בעורף המבנה ייעשה שימוש באמצעות הפיתוח לטשטש את המופע שלה מעל הקרקע.
- פתרון האשפה תואם ואושר עם אגף תברואה והוצג לאגף אדריכל העיר, בשלב זה טרם נקבע שיטת הפינוי האם תהיה מרח' הנגב או מדרך השירות של בנק הפועלים בחזית הצד המזרחית, ובהתאם להצעת אגף תברואה באמצעות ביתן אשפה.

הפרויקט נמצא בסמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין ובהמשך רחוב הרכבת מערב, והקו הירוק אשר לאורך דרך בגין) וחלקם מתוכננים (קו מטרן 2M בציר חשמונאים) ולאוור הסמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר מקודמת במרחב.

**נגישות וחניונים:** מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב הנגב לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדר' העיר. לאור ממדי המגרש ומגבלות התכנון (חלחול, מערכות אנכיות וכד') הפרויקט מבוסס על מערך חניה אוטומטי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט לעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת גלריות לאופניים ואופנעים באמצעות מעלית יעודית.

**מערך הולכי רגל:** מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב בתכנון המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתך סופי אשר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית / היתר בניה.

**שבילי אופניים:** הפרויקט מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים לאור ממדי הפרויקט וגודל המגרש היצע החניה יוסדר במחסני אופניים ייעודיים במרתף.

**תחבורה ציבורית:** הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה ציבורית הכולל:  
 תחנת רכבת קלה – קו אדום – על דרך בגין – תחנת קרליבך במרחק של כ 425 מטרים.  
 תחנת רכבת קלה – קו ירוק – על דרך בגין – תחנת קליבך במרחק של כ 425 מטרים.  
 תחנת רכבת מטרן (קו 2M) על רחוב החשמונאים – תחנת החשמונאים – במרחק של כ 950 מטרים כמו גם תחנת רכבת ישראל (תחנת ההגנה) שבמרחק של כ – 900 מטרים.  
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית

### **10. מרחבים מוגנים:**

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

### **טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים בפועל	מצב מאושר	נתונים	
977%	230%	250%	אחוזים	סה"כ שטחי בניה עיקריים
26250	6,200	6,715	מ"ר	סה"כ שטחי שירות
233%	27%	30% * (משוער)	אחוזים	סה"כ שטח ברטו
6250	720	805	מ"ר	סה"כ שטח ברטו
1210%	257%	280%	אחוזים	סה"כ שטח ברטו
32,500	6,920	7,520	מ"ר	סה"כ שטח ברטו
35	3 (כולל קומת גלריה גבוהה)	4	קומות	גובה
135	15	-	מטר	גובה
				תכסית קומת גג

התוכן	מס' החלטה
8-12 - השרון 4926/מק/תא - 507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

0.8: 1 למגורים 1: 350 לציבורי 0 למסחר 1: 350 לתעסוקה	לא קיים		מקומות חניה
131	-	-	מספר יחידות דיור

\* לפי תכנית 2349 : שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

**הדמית מבנה מוצע:**



**תכנית קומת קרקע מוצעת:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 - השרון 4926/מק/תא/507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

### פרוגרמה ציבורית (בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי)

1. **שימושי התעסוקה:** יש לאפשר המשך קיום השימושים הקיימים והמותרים לפי היתר במבנה הקיים ובתוספת הקומות לתעסוקה.
2. **הקצאות לצורכי ציבור:**
  - **רכיב המגורים:** נערכה פרוגרמה ל-130 יח"ד לפי גודל משק בית והרכב גילאים המאפיין את כלל העיר (גודל משק בית 2.1):
  - **הקצאות נדרשות למבני ציבור:** 0.5 דונם = 1,350 מ"ר מבונה (בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש וחוסר היכולת להקצות קרקע, ניתן כחלף הפקעה באמצעות הכפלה ב-2.7 רח"ק)
  - **הקצאות נדרשות לשצ"פ:** 1.4 דונם סף הבית ועירוני, 0.8 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש). בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש ונפחי הבניה המוצעים, קיים קושי בהקצאת שצ"פ במפלס הקרקע, לכן את המענה לשטח פתוח יש לתכנן במסגרת גג המסד שיאפשר גם הצמדת חצרות למבנה הציבורי.
  - **רכיב התעסוקה:** עפ"י החישוב המצורף יש להקצות כ-1,120 מ"ר שטח בנוי (כחלף הפקעה).
  - **סה"כ שטחי ציבור מבוני עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה:** כ-2,550 מ"ר.

### איכות סביבה:

1. כל שטחי המסחר יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון. ואם אין, מעל מעקה הגג. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה, אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
3. יוקצה שטח להצבת דחסן קרטונים ואזור מחזור בקבוקים לחלק המסחרי.
4. במבנה ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח יש להכין סקר אנרגיה על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול בחינה של פוטנציאל ייצור חשמל שנתי ממערכת פוטו וולטאית על שיעור ניכר של גג המבנה והחזיתות. הוראות התוכנית יחייבו התקנת אמצעי ייצור ל-50% מהפוטנציאל אשר יבחנו בתוכנית עיצוב ופיתוח.
5. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך, ככל שיימצא אסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתרים ברשימת המשרד להגנת הסביבה.
6. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחנוונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים. גנרטור לשעת חרום: ימוקם על גגות המבנים בחופה אקוסטית וארובה. במידה וימוקם בתת הקרקע יש להקצות פיר פליטה עד גג הבניין לשחרור עשן הגנרטור.
7. חלחול והחדרת מי נגר:
  - פתרונות לטיפול בנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
  - שהייה וחלחול: חובת התקנת אמצעים לחלחול ו/או שהייה אשר יתוכננו על פי העקרונות לחישוב נפחי הנגר המטופלים הנחיות עיריית תל אביב ותמ"א 1.
  - תכסית וניהול מי נגר וחלחול: לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור נטיעת עצים. בשל העובדה שקיים מבנה לשימור בתכסית 1,880 תתאפשר גמישות קלה בשטחי החלחול הפנויים מבניה על קרקעית באישור מה"ע או מי מטעמו

התוכן	מס' החלטה
8-12 השרון - תא/מק/4926 - 507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגג הפנוי. כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

8. אקוסטיקה: חוות דעת אקוסטית תתייחס למניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות, מסחר, בריכות שחייה ככל שיתוכננו, מיגון אקוסטי דירתי לרעש תחבורה, השפעות הדדיות בין השימושים השונים במבנה, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.
9. ככל ויידרש חדר שנאים יידרשו מרחקי הפרדה מאזורי השהייה, או פתרונות מיגון מתאימים.
10. סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור המשרד לאיכות הסביבה לחדר שנאים.
11. חומרים מסוכנים: לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.
12. קרקע מזוהמת: יש לעמוד בהנחיות סקר קרקע היסטורי שבוצע לפרויקט ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא תותר בניה בשטח התוכנית עד לקבלת מכתב שחרור שטח מהמשרד להגנת הסביבה.

### בניה ירוקה:

1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בתי"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בתי"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. עצים ובתי גידול:
  - 3.1 בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
  - 3.2 צל ונטיעות במרחב הציבורי:
  - 3.3 כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
4. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 76.8 MWh. וזאת עפ"י מתודולוגית העיריית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.
5. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

### ניהול מי נגר:

1. יש לטפל ב-50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח האתר בהסתברות של 1:50 שנה, בהתאם מדיניות מנהל התכנון ועיריית תל אביב למגרשים הקטנים מ-5 דונם.
2. כ-80% משטח הגג יתוכנן כגג סופח/גג ירוק לצורכי השהיית מי נגר.
3. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלט הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון, או חומרים אחרים שיאושרו ע"י העירייה.
4. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השהייה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג. בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
5. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי תי"י 5281.
6. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

### הוראות שמירה על עצים בוגרים:

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
  - 1.1 לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
  - 1.2 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
  - 1.3 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

### בתי גידול לעצים:

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.

### מלונאות:

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו ובהתאם לתנאים הבאים:
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- התכנית נידונה במסגרת תת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט על פטור מהצגת התכנית באופן פרטני. התכנית תוצג במסגרת רחבה בה יוצג לתושבי השכונה מכלול התכנון בנווה שאנן ובמסגרתו תוצג תכנית השרון 8-12. הצגת החזון התכנוני והתכניות המקודמות לנווה שאנן לציבור יערך במהלך 2023. עד עריכת המפגש הכללי אין מניעה לקדם תכנית זו לוועדה.



<p>+ חלקו הארי של מתחם 1802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית הכנית השומרון מס' 4321</p>	<p>עד 40% משטחי הבנייה יותרו למגורים 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. 2. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 3. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הוועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה חבנויים במעל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אמשרויות פיתוח עתיד של המתחם. לענין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר. 4. ניתן לעלות על הרחיק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטוחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיק המריבי</p>	<p>802 ד"א אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטוח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>+ ייעוד קרקע לפי מבאיית: עירוני מעורב</p>	<p>באזור תעסוקה מטרופוליני לפי טבלה 5.4 יותרו 30 קומות (סעיף 2.6(א)).</p>	<p>סימון המתחמים לפי אח"מ מסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה נספח עיצוב עירוני: עד 25 קומות נספח אזווי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם חוראות מיוחדות</p>	<p>קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המסורקים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה</p>
<p>+ ייעוד קרקע לפי מבאיית: עירוני מעורב</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>802 ד"א אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ ייעוד קרקע לפי מבאיית: עירוני מעורב</p>	<p>סי 3.3.2 (א)1- מקבץ שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים</p>	<p>802 ד"א אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ ייעוד קרקע לפי מבאיית: עירוני מעורב</p>	<p>סי 3.3.2 (א)2- מקבץ שימושים נוספים: מגורים. (עד 40% לפי טבלה בסעיף 5.4) וכן שימושים נוספים מסחר 2 או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.</p>	<p>802 ד"א אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, השתיית ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>+ התכנית קובעת רחיק 12.21</p>	<p>סמוך לציר מתייץ (2)3.2.2/א רחיק בסיסי 4.2 רחיק מירבי 12.8</p>	<p>802 ד-י אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>3.1.5(ד) - בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות המוצעים לתפקוד הבניין.  3.1.5(ח) - לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכווח של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה חמוניים לחיבנות בהת קרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה הת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית קובעת 35 קומות, מהן 5 קומות בהקלה.  בכל המגרשים הגובלים לתכנית יתוכננו מגדלים בהתאם לתא/5000  גובת קומה טיפוסית 3.8 מי וקומת קרקע בהתאם לקיים במבנה לשימור</p>	<p>4.2.2(ב) - מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות 4.2.2(א) 3 אגובה בינוי ס' 4.4.2.1  באזור תעסוקה מטרופוליני לפי טבלה 5.4 יותר 30 קומות (סעיף 4.2.6(א)).</p>	<p>מספר קומות מיני: 30</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטביבתה/ ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+  התכנית קובעת תכנית של 70% מבוקשת חריגה מתכנית לפי סעיף 4.2.6 (א) 5</p>	<p>4.2.1 - הוראות כלליות 4.2.3 - הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש  4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות ועצים  3.3.2(ג) 1(א) - תכנית של 60%</p>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ בהתאם לחו"ד יתי אסטרטגית</p>	<p>בהתאם להוראות סעיפים 3.1.3(ד) ו- 4.1.1.</p>	<p>802 ד-י אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>הקצאת לרציני עיצוב - סעיף 4.1.1 חזקה תחליט לתפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרחב שטחי בניה מיינווד שאינו למגורים ליינווד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים עירוניים ותשתיות.</p>
<p>+ תקן חניה 0.5 למגורים קימת חוות דעת תחבורתית</p>	<p>3.8.1(ב) (ד) 3.8.7</p>	<p>נספח התכנית כל שטח התכנית</p>	<p>הוראות למדידני תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)</p>
<p>+ התכנית נדונה בוועדת שימור.  קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים בתכנית המוצעת</p>	<p>4.3.1 - כללי</p>	<p>מיקום בני לשימור: על פי ספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים להלן:

1. תיאום סופי מול אגף תנועה
2. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
3. תיאום סופי מול אגף נכסים
4. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
5. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:**

גידי בר אוריין - מציג את התוכנית.  
שולה קשת: אין מענה לאוכלוסיות מוחלשות בתוכנית, אין שיתוף ציבור, שטחי ציבור לא משרתים את השכונה, התוכנית חורגת מתכנית המתאר הגובה המותר הוא 25 קומות ואילו בתוכנית יש 35 קומות, יש מגבלה לתכנית ובתכנית מבוקש יותר, למה שטחי הציבור נמצאים למעלה ולא בקומת הקרקע? מציעים זכויות בניה גדולים לחניונים למרות שזה נוגד את מדיניות העירייה.  
חן קראוס: בהקשר לדב"י מה המיקום? תמהיל הדירות הוא 80 מ"ר לדירה זה מאוד קטן, איך המרחב מתכונן לקליטת משפחות באזור מבחינת גנים, ביה"ס? מה יש כיום בקומת הקרקע ומה מתוכנן? אלון הרשקוביץ: לעניין שיתוף הציבור ניתן מענה כבר בתוכנית הרכבת סלומון. תכנית המתאר קובעת 30 קומות ופה נענו להקלה ל-5 קומות נוספות היות ויש מבנה לשימור שמקשה על התכנון. התכנית נובעת מהמבנה לשימור ולכן נדרשת הקלה מהתכנית.  
אופירה יוחנן וולק: מה התכנית שתהיה?  
אלון הרשקוביץ: 85%. לגבי התוכנית המפורטת הראלה היועמ"ש נתנה מענה בתוכנית הרכבת סלומון. תוספת הקומות מבוקשת בהקלה. נושא החניות יש מדיניות עירונית שקובעת תקן חניה 0.8 ודירות פחות מ-50 מ"ר תקן החניה יהיה אפס. הם לא יוכלו לעשות יותר מזה. ככל שיבוקש קומות מרתף נוספות עבור שטחים, צרכים לוגיסטיים ושימושים אחרים שיצטרכו בעתיד הם יוכלו לעשות זאת בעת המימוש.  
אורלי אראל: אנו מכניסים את סעיף הגמישות בכל התוכניות באזורי התעסוקה שניתן להמיר את שטחי קומות המרתף משטח שירות לשטח עיקרי עבור שימושים שאינם מגורים, כגון מלונאות/שטחי ציבור. אלון הרשקוביץ: כיום המבנה הוא מאוד מגוון, סטודיו, צלמים, מעצבי אופנה. התכנון אמור לשמור על השימושים האלה. לקחת את מבני הציבור ולשים בקומה הראשונה איפה שיש פרצלציה של חניות קטנות תייצר שטחי ציבור פחות מיטביים ותפגע בעסקים הקיימים ובפוטנציאל התכנוני של קומת הקרקע. הקומה שיצרנו לשטחי ציבור היא קומה איכותית ומעל זה יש גג שהוצמד קניינית לעירייה וניתן לראות זאת כשצ"פ. לעניין הדב"י יש הערה גנרית של רשות הדיוור שהושמטה ונוסיף אותה לתקנון. סוגיית שטחי הציבור מאוד מורכבת והם יתממשו לעתים עם התפתחות השכונה.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא  
נגד: שולה קשת.

דורון ספיר: אושר להפקדה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - - '24-0006	דיון בהתנגדויות

**בישיבתה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים להלן:

1. תיאום סופי מול אגף תנועה
2. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
3. תיאום סופי מול אגף נכסים ומחלקת רה-פרצלציה
4. תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
5. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
6. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטוטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, שולה קשת

**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 11344 בעמוד 6199 בתאריך 15/05/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/05/2023	מעריב הבוקר
18/05/2023	הארץ
19/05/2023	מקומון ת"א

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994-תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - - 0006-24	דיון בהתנגדויות

**ירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ניב יעקב עו"ד שדרות דוד המלך 22 תל אביב יפו 6495419  
 מנשה כהן יהודה עו"ד בשם ירון עיון, יואל דוידוף, ארילון מאיר ואמנון דשתי

מס	שמות המתנגדים	גוש חלקה	טענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד ניב יעקב בשם ברוך גרינברג, בימין גרינברג, אמיר גרינברג וד.א.ב.ל חלקי חילוף בע"מ	גוש 8937 חלקה 11-13	<p>1. פגיעה בזכויות הדירים בהתאם לחוזי שכירות הכוללים שכירות מוגנת ואשר קיבלו תוקף של פסק דין הן בחצר והן במחסן שמוצמד לבניין הקים. פגיעה בשימוש חצר הבניין – לפי פסק דין המתנגדים רשאים לעשות שימוש בחצר הבניין. זכות שתשלל מהם בשל התכנית. חפירת 6 מרתפים תבטל את הזכות במחסן ובמרתף של המתנגדים ותפגע במרתפים הקיימים של המתנגדים, ביציבותם ועשויה לגרום לפגיעה באיטום.</p> <p>2. פגיעה בהמשך העיסוק של המתנגדים: יש להכליל את עיסוק המתנגדים ברשימת השימושים המותרים בתכנית</p> <p>3. יש לבטל את הדרישה לאישור הרשות לאיכות הסביבה לגבי שימושים בקומות המרתף, הקרקע והגלריה או לחילופין לקבוע באופן מפורש כי הידירים יוכלו להמשיך בעיסוקם כיום ללא צורך באישור מרשות כלשהי או מגוף כלשהו.</p> <p>4. שינוי יעוד המבנה ביחס לסביבה: שינוי היעוד למגורים ברובו אינו</p>	<p>1. מדובר בטענה קניינית שעניינה במערכת היחסים בין בעלים לדייר מוגן ולא בטענה תכנונית. הוועדה המקומית אינה צד ליחסים שבין בעל המקרקעין לדייר המוגן, ואין זה מסמכותה ומכשירותה להכריע במישרין או בעקיפין במחלוקת זו. לגבי הטענה ליציבות ואיטום המרתפים יש לציין כי כל בנייה עתידית תבוצע לפי החוק והתקנות במסגרת היתר בניה שיבטיחו את יציבות ואיטום כלל חלקי המבנה.</p> <p>2. הוועדה המקומית רואה ערך בשימור הפעילות העסקית הקיימת בשכונה לצד פיתוח שכונת נווה שאנן. על כן, התכנית כוללת התייחסות לנושא השימושים סעיף 4.1.1 (1) "שימושים מותרים": יותרו כל השימושים המאושרים בהיתר התקף ערב אישור התכנית.</p> <p>3. התכנית מאפשרת מגוון רחב של שימושים כולל שימושים קיימים בהיתר ולכן התכנית דורשת אישור הרשות לאיכות הסביבה לצורך הבטחת עירוב שימושים איכותי.</p> <p>4. שינוי היעוד תואם את מגמות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר תא/5000.</p> <p>5. הצפיפות אינה חריגה לאזור מע"ר וזאת לפי הנחיות תכנית המתאר וחוות דעת של היחידה לתכנון אסטרטגי לתכנית זו. הצפיפות נטו עומדת על 48 יח"ד לדונם, צפיפות המקובלת בתכניות חדשות. כמו כן הצפיפות שנקבעה בתכנית מאפשרת מנעד רחב של סוגי דיור כגון שכירות לצימנות בבעלות אחודה, דב", תמהיל גדלים מגוון וכד'. עבור תוספת יח"ד ניתן מענה פרוגרמתי הכולל שטחי ציבור מבונים איכותיים וגינת גג.</p> <p>6. סעיף 4.1 ג) מתייחס לנושא זה וקובע כי שיפוץ ושימור</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות</p>

	<p>המבנה המיועד לשימור יהיה עפ"י תיק תיעוד מלא. סוגיות קנייניות אינן רלוונטיות לשאלת שימור המבנה, עם זאת כאמור הועדה רואה חשיבות בהמשך קיומם של השימושים הקיימים באזור ולפיכך נקבעו הוראות מתאימות בתכנית כאמור לעיל.</p> <p>7. אזור זה משורת ע"י מערכת הסעת המונים ברמת שירות גבוהה. בשכונת נווה שאנן יעברו בעתיד הקרוב 2 קווי רק"ל הירוק והסגול, בסמיכות לשטח התכנית פועל הקו האדום, תחנת רכבת כבדה ומספר צירי תחב"צ מרכזיים. הדרישה אינה תואמת את מדיניות עת"א יפו ומדיניות הוועדה המקומית. מרחבי פריקה וטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב עפ"י הנחיות הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>8. באם יידרש, חדר הטרנספורמציה יוקם לפי התקנות ודרישות חברת חשמל ובאופן שלא יפגע בפעילות בחללים השונים.</p> <p>9. בכל בניה חדשה נדרש מיגון. מיגון החללים יבוצע לפי תקנות התכנון והבניה הנחיות הג"א ופיקוד העורף. יש לציין כי בנספח הבינוי המנחה של התכנית סומנו ממ"קים בקומות הקיימות.</p> <p>10. מענה בסעיף 7</p>	<p>תואם מהות הסביבה בו מצוי הבניין. יש להותיר את יעודי הסביבה במתכונתה הנוכחית – בתי מלאכה, תעשייה קלה ומסחר.</p> <p>5. הגדלת הצפיפות בצורה בלתי סבירה.</p> <p>6. שימור: יש להכפיף את השימור באופן שלא יפגע וישנה את זכויות הדיירים כיום.</p> <p>7. יש להורות על הגדלת מקומות חניה מעבר למבוקש בתכנית בהיקף של פי 2 ממספר כלל היחידות שייבנו בתכנית. יש להקצות מיקום ייעודי בחזית הבניין לשימור לצורך פריקה וטעינה של סחורה.</p> <p>8. חדר טרנספורמציה: יש להגביל הקמה של חדר שכזה באופן שלא ייבנו בסמיכות לנכסי הדיירים.</p> <p>9. העדר מיגון: התכנית המוצעת אינה מספקת כל אמצעי מיגון לנכסים הקיימים</p> <p>10. צפיפות ברחוב כתוצאה מהעדר חניה: תקן 0 למסחר ודירות עד 50 מ"ר וביחס של 1:0.8 ליתר הדירות יעמיס על הרחובות ההיקפיים.</p>			
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים על פי סעיף 4.1.1(ד)(2) לתכנית המתאר תא/5000 נוכח ההחלטה על שימור המבנים ואי האפשרות להקצות שטח קרקע בגין כך. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים שאינם כוללים מבנים לשימור, הנמצאים בשלבי תכנון ראשונים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה</p>	<p>1. העדר הקצאה של שטחי ציבור</p> <p>2. תכנית הבניה של המגדל הינה בהיקף של 85% וזאת בחריגה מהוראות תכנית המתאר</p> <p>3. התכנית מבקשת להוסיף 5 קומות מעבר להוראות תכנית המתאר</p> <p>4. נדרש לערוך תכנית מפורטת לכל מתחם 802ד</p> <p>5. מדוע נקבע המבנה בתכנית</p>	<p>נווה שאנן 53-55, הגר"א 4, הגר"א 8 ו 8א</p>	<p>עו"ד מנשה כהן יהודה בשם ירון עיון, יואל דוידוף, ארילון מאיר ואמנון דשתי</p>	<p>2.</p>

<p>ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p>2. התכנית החריגה נובעת משימור המבנה תכנית המגדל עצמו לא תעלה על 900 מ"ר. לועדה המקומית סמכות לקבוע הוראות בינוי גם בחריגה מתכנית המתאר על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.</p> <p>3. הקומות הנוספות ניתנו בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק מתכנית תא/5000 באישור הוועדה המקומית. גובה המבנה נקבע משיקולים תכנוניים והתאמה לנפחי הבניה וגובה המבנים המתכוננים במע"ר. כמן כן עליה בגובה הבינוי נדרשת כדי לאפשר את השימוש החוזר במבנה הקיים לשימור.</p> <p>4. בתכנית המתאר תא/5000 אזור 802ד כולל את האזור מצפון לרחוב הנגב וחלקו הארי של מתחם 802ד כבר תוכנן בתחום תכנית 4321 בסמכות הוועדה המחוזית ולכן אין אפשרות שתוכן תכנית כוללת למתחם כולו. המבנה לשימור בתכנית נקבע על בסיס סקר שימור שנערך בנווה שאנן. המבנה, מעבר לסגנונו והאיכויות האדריכליות הגבוהות שלו, מאכלס שימושי מלאכה ותעסוקה יצרניים שמהווים נדבך חשוב בתכולת השימושים בשכונה. יש חשיבות בשמירה על מקומות תעסוקה יצרניים ולא לדחוק אותם מהשכונה ומהעיר. השארית המבנה תאפשר את השארית השימושים הקיימים. שימור המבנה בפועל מתבצע במסגרת התועלות הציבוריות של הפרויקט וזאת על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר שמה לה כאחת ממטרותיה לשמר מבנים ראויים בעיר. לא ברורה הטענה כי ניתנו תמריצי "עתק" או חריגה הואיל והתכנית עומדת בהוראות תכנית המתאר וכוללת הגעה לרח"ק מירבי בזכות מיקומה באזור מע"ר המצדיק העצמת זכויות ואף עומדת בקריטריונים הקבועים בסעיף 3.1.3 עבור הגעה לרח"ק מירבי.</p> <p>6. התחדשות המרקמית בשכונת נווה שאנן כמו באזורים נוספים בעיר, מקודמת באמצעות תמ"א 38, תכנית מפורטות ומסמכי מדיניות ייעודיים לנושא זה. המרקם הבנוי נמצא בתנופת פיתוח בדרך של הגשת היתרי בניה ומאפשר חיזוק הבניה הקיימת ותוספת ממ"דים או הריסה ובניה של מבנים חדישים העומדים בכל התקנים</p>	<p>לשימור ומדוע זכה לתמריצי עתק והחרגות ע"ח תושבי השכונה וע"ב איזה קריטריונים הדבר נקבע</p> <p>6. המגדלים הנבנים בשכונה בהיקף אדיר נדרשים לתרום קרקע ומטלות ציבוריות ולאפשר הקמת ממ"דים, מיגון והתחדשות העירונית לאזורים המרקמים.</p> <p>7. העדר שיתוף ציבור</p> <p>8. נפחי הבניה אינם תואמים את כוונת תכנית המתאר, עליה לגובה המותר בנספח העיצוב העירוני מטרתה לסייע בהקצאת שטחים ציבוריים באופן שיקטינו את השטח לחישוב זכויות ואת נפחי הבינוי.</p>			
--	--	--	--	--

<p>הנדרשים. יובהר כי תכנית המתאר תא/5000 בנוסחה היום, קובעת רשימה של תועלות ציבוריות שניתן לדרוש באזורי תעסוקה ואינה כוללת אפשרות לייצר התחדשות עירונית או מיגון במגרשים אחרים בעיר במסגרת התועלות המותרות.</p> <p>7. שיתוף ציבור</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• לוועדה המקומית מדיניות לנושא שיתוף הציבור, בהתאם לנוהל העירוני כל תכנית מגיעה לדיון בתת ועדה לשיתוף הציבור המורכבת גם מנבחרי ציבור והועדה מחליטה על הליך שיתוף הציבור המתאים בכל תכנית ותכנית. בהתאם לנוהל העירוני התכנית הוצגה בתת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט שלא לבצע ידוע ציבור נקודתי ובמקום זאת לערוך ידוע ציבור מקיף.</li><li>• לאור העובדה שבמקביל להליך שיתוף הציבור הכולל לנווה שאנן שהומלץ ע"י צוות התכנון בוועדה לשיתוף ציבור, הוחלט לקיים הליך שיתוף ציבור רחב לתכנית 5500 שבמסגרתו נערך מפגש יעודי לשכונת נווה שאנן בו הוצגו בצורה מפורטת מגמות התכנון, הוחלט לשלב בין שני המפגשים שכן מטרתם הייתה זהה. במסגרת שיתוף הציבור לעדכון תכנית המתאר, הוצגה תערוכה באתרים שונים בעיר בין היתר במרכז קהילתי שפירא אשר הציגה חומרים ויזואליים - דיגיטליים ומודפסים בהם הוצגו מגמות התכנון בשכונת נווה שאנן ונערך דיון מעמיק בפורמט של שולחן עגול עם נציגים של מנהלי העיריה השונים כגון: אגף תנועה, מנהל קהילה, יחידה לתכנון אסטרטגי אגף תכנון, אדריכל העיר ועוד.</li><li>• שיתוף הציבור נערך בסמוך למועדי ההפקדות בפועל בתזמון שאפשר לציבור להגיש התנגדויות לאחר שהתרשם ממגמות התכנון שהוצגו במפגש.</li><li>• כמו כן, לבקשת המתנגדים, לאחר הליך שיתוף הציבור, התקיימה פגישה פרטנית במשרדי מנהל הנדסה עם נציג המתנגדים, בעניין קניין פרטי אשר נמצא בבעלותם בשכונה. במסגרת פגישה זאת, נציגי העירייה הרחיבו על מגמות התכנון השונות בשכונה והתייחסו לטענות הפרטניות בעניין יוזמות תכנון</li></ul>				
--	--	--	--	--

	<p>8. שבכונת המתנגדים לקדם. נפחי הבניה והגבהים שנקבעו בתכנית, נקבעו על סמך שיקולים תכנוניים והתאמה לנפחי הבניה והגבהים המתוכננים במע"ר. כמו כן וכאמור לעיל, התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים בשל ההחלטה על שימור המבנים בתחום התכנית. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים הנמצאים בשלבי תכנון ראשוניים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.</p>				
--	---	--	--	--	--

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24'ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:**

**אלון הרשקוביץ:** מציג את עיקרי התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות מתוך הדרפט. **עו"ד ניב יעקב-** מייצג דיירים מוגנים הנכס ב3 קומות ראשונות הם לשימור אם כי בחלקם יש קיומם של מרתפים. יש קומות גלריה. ההתנגדות מבוססת גם קנייני וגם תכנוני וחלקם מעורב. ברגע שיש מרתף וההשלכות של הממ"דים היום הוא משתף במסגרת האזעקות זהו המרחב המוגן ברגע שלקחתם את המרתף אין להם מיגון ואין פתרון אחר. זהו אזור מסחרי וגם נושא של פריקה וטעינה של סחורות. הפריקה וטעינה נעשית רחוב מקביל כל נושא המסחרי צריך לתת לו דגש בטח אם הבנין יהיה בנין לשימור. נושא החניות ניתן פתרון חלקי. מוספים כאן 131 יח"ד מגורים בנוסף למסחרי ולמעורב ומה שמוצא מאד נמוך בטח לרח' הצר הזה. צריך לתת לזה פתרון במצב הקיים.

**ד"ר מאיר ארילון:** אנחנו מתנגדים ל2 התוכניות שמובאות אנו מס' תושבים ברח' הגרא ויסוד המעלה. יש פה מבנה לשמור שהפך יותר חשוב מהתושבים. מבנה לשימור מחריף את המצב שלא ניתן לתת הקצאה לשטחי ציבור קרקעים פתוחים במגדל של 35 קומות. יש כאן חריגה מסמכות, תוכנית המתאר מראה באזור 802 ג ודי' שעד לאישור תוכנית לכלל המתחם תוכל הועדה לאשר תוכנית נקודתית המאפשרת תוספת של עד 10% לשטחי הבניה בפועל. המשפט הזה לא מכיל שום התניות. לכן אין שום נפקות לאישור התוכנית ברח' השומרון בתחנה הישנה. לא ניצן להמציא סמכות. צוות המקצועי לא הגיב לזאת. אי הקצאת שטחי קרקע פתוחים בניגוד למדיניות הועדה בשונה מתוכניות קודמות ואין עוררים שאי הקצאת שטחי קרקע פתוחים פוגע בתושבים. האם ערך השימור כל חשוב עד כדי פגיעה בתושבים? ציתות דיון 2018 להפקדת התוכנית: תוכניות אלו בתחום התעסוקה המטרופוליני דוגמת תוכנית השומרון מקודמת כיום וכן תוכניות נוספות מהוות הזדמנות להקצות שטחים פתוחים הן שטחים למבנה ציבור לטובת תושבי נווה שאנן" בכל התוכניות המקודמות היום נקבעו שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים לטובת השכונה וזאת לאור ההכבדה התנועתית. כך מתקיימים יחסי גומלים בהן בעלי העניין במרחב יכולים להינות מפרות הפתוח וההתחדשות העירונית שעשית כיום. מוסיפים מגדל מוספים שטחים קרקעיים פתוחים שלכל הפחות לא יחריפו את המחסור לנפש ומענה להכבדה התכנונית. זהו בדיוק מימוש המדיניות שלה ועדה. הרעיון לדחוס זכויות בניה לגובה על מנת לאפשר בכל תוכנית מגדלית את הפרשת שטחי ציבור קרקעיים הפתוחים.

"כתוכנית המתאר כאן קבעה שבאזור המע"ר לא יעלה על 60% כדי שנוכל לקבל את יתרת הבשר של שטחים פתוחים ואלו המלחמות עם היוזמים. ב30 קומות שאנחנו מאפשרים יצור את התמירות קצת יותר של נפחים גדולים בתכסיות גדולות. בדיוק במדיניות הזו אושרו התוכניות הקודמות והוקצו שטחי ציבור קרקעיים פתוחים. למרבה התדהמה שלא היה שותף ולא בשלבי התכנון המוקדמים עברנו במקום למגדלים גבוהים וצרים עברנו למגדלים שמנים וגבוהים כלומר אותה ועדה שאמרה לא לפגוע בציבור בגלל הכבדה תנועתית בא ואומרת שיש מדיניות חדשה עם מניעים יותר חשובים מהציבור. שימור יותר חשוב מתושבים בנית מגדל על מגרש קטן יותר חשוב מהתושבים. יכול להיות שהמדיניות חשובה אבל אם משנים על תבואו מעל התושבים תקימו דיון ציבורי ותעשו את זה באופן שוויוני לכולם.

**עו"ד אלי וילצ'יק:** לגבי הטענה לדייר מוגן לדעתי יש דייר מוגן אחד ולעניות דעתי לדייר מוגן אין זכות להגיש התנגדות לגבי היתרים ולגבי תוכניות אין היסטורית בתוכניות אבל נראה לי שגם שם אין זכות. לגבי הטענה שהשימושים שהדיירים עוסקים בהם היום לא יותרו לפי התוכנית זה לא נכון התוכנית מאשרת את השימושים המאושרים בתוקף. זה נכון שהתוכנית דורשת אישור של איכות הסביבה לשימושים ואי אפשר לוותר על התנאי הזה מכיוון שיש פה עירוב שימושי מגורים. גם לגבי חדר הטרנספורמציה הדבר נדרש ואי אפשר לקבוע איפה שהוא יהיה. לגבי מיגון הנכסים הקיימים לא ברור מאיפה ההנחה של המתנגדים אבל המרתפים נשארים ולא מבטלים אותם. נספח הבינוי מראה שישנן ממי"ם בכל הקומות הקיימות ויהיה צריך אישור של פיקוד העורף למיגון. בנוגע לטענות הקנייניות שאין מקום לדון בהם כאן. לגבי מס' למקומות החניות אנחנו פועלים לפי תקן החניה של ת"א. יש שני קווי מתע"ן ולכן תקן החניה מופחת. בנושא הפריקה והטעינה זהו נושא שנקבע במסגרת היתר הבניה. הטענות של בעלי הזכויות ברח' הגר"א האזור שלנו הוא אזור מע"ר ויש קביעה של ריכוז זכויות בניה מאד גבוה אזור תעסוקה מטרופוליני בגלל קווי המתע"ן והסמיכות למנחם בגין והשכונה שליד והיעוד שלה הוא אחר. יש התחדשות עירונית שלא קשורה לתכנית. התכנית לא מנצלת את כל מה שהיא יכלה לבנות לקבל 2000 מ' נוספים והיא צמצמה את הבניה אנחנו עומדים על 37% כולל הדב"י לכן אנחנו בפחות ממה שתוכנית המתאר מאפשרת. לא כל מגרש יש עליו בנינים לשימור ולכן זה לא שימור מול תושבים. כאן נעשתה בדיוק ונעשתה החלטה שהמבנה הזה לשימור. המבנה הזה לשימור אחד יוצר את התכסית שלא

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 12-8	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

יכולה לעמוד בתכנית של תוכנית המתאר, מכיוון שהמבנה הקיים עולה על התכנית המותרת וצריך לבנות מעליו את המגדל. דבר שני לא מאפשר להקצות קרקע פנויה לצורכי ציבור. התוכנית השאירה את המבנה לשימור במקום שלו חוץ מהיסודות ואין הרחבה של התכנית הקיימת. הבנין צר וגבוה הוא נותן 2550 שטח ציבורי הוא נותן גג של 1400 מ"ר איכותי וגם שטח של 400 מ"ר של חצר למבנה הציבורי ולכן יש כאן תרומה ציבורית גדולה. תוכנית המתאר מאפשרת לתת הקצאה של שטחים בנויים מקום שאי אפשר לתת שטחי קרקע. לגבי תוספת הקומות יש חו"ד של המשנה של היועמ"ש לממשלה היא אפשרית בת"א ולכן הם ניתנות בגלל התמריץ של הבנין לשימור והצורך לשמר את הבנין. לגבי שיתוף ציבור העיריה עשתה בדרך שהיא מבינה. לגבי העדר הסמכות תוכנית המתאר קבעה שצריך לעשות תוכנית כוללת לכל המרחב כולו. יחד עם זאת מה שקרה הועדה המחוזית ת"א תכננה את רוב מתחם השרון ונשארו חתיכות שאינם מתוכננות, ואין אפשרות לתכנן את כל המתחם כאשר רובו מתוכנן בסמכות מחוזית. התוכנית לא נקבע לאישור השר ולכן הסמכות ניתן לאשר את התוכנית.

**אלון הרשקוביץ**: מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

**מאיה נורי**: אותי מטריד המיגון והמבנה לשימור והאם יש נגישות

**אלון הרשקוביץ**: בכל מקום יש ממ"ק מרחב מוגן קומתי ויש נגישות.

**מיטל להבי**: בקרתי באזור התחנה המרכזית. זה אחד הפצעים בעיר וכל תוכנית חייבת לסייע את הפצע הזה. יש כאן 3 תוכניות ברדיוס 400מ' בתכנית של 85% שהתביעות באזור 60% תוכניות חורגות מתאר עם הקלה ממתאר 3 קומות. מסמך מדיניות כולל את התוכנית המפורטת תערך לכלל המתחם. אם תכננו חלק מהמתחם אנחנו לא צריכים לתכנן את החלק הנוסף של המתחם. לא הייתי מבקשת ראייה כוללת אם הייתם מביאים שצ"פ. הבנין לשימור בניגוד לריב"ל שנמצא בתוכנית המתאר ומוגדר כבנין לשימור הבנין כאן לא מוגדר לשימור במתאר נהפוכו הוא מוגדר להריסה. אני מבינה שהגדירו כאן ערכים לשימור. אני בספק גדול אם המבנה לשימור מייצג את טובת השכונה והאנשים שגרים שם שמביאים שימושי לטכנולוגיה פשוטה או שצ"פ שטח מגונן על הגג. מניסיוני בשוק העלייה שם יש גינה זיקת הנאה ואני זוכרת שהיו נדנדות ולאחר תקופה הורידו את הנדנדות. אותו דבר בונים גם כאן גינה במפלס ואני לא מאמינה שיתנו למישהו זר להיכנס לעלות למעלה במדרגות ולהגיע גינה. זה לא פתרון לשצ"פ בדרום העיר. זה לא פתרון לתת לכל אחד להיכנס לגינה. זיקת הנאה לא תהיה במפלס שהוא לא מפלס הקרקע. ולא תבנו מגדלים בתכנית גבוה ממה שהמתאר מאשרת.

**ליאור שפירא**: זה מבנה לשימור.

**מיטל להבי**: לא חייבים לתת למגרש מירב הזכויות. המבנה לשימור נועד לשמר את השימורים מה השימושים.

**אלון הרשקוביץ**: שימושים לקהילות שלמות שנענקות תחת האפשרות להמשיך לפעול במשרדים בעיר.

**מיטל להבי**: מי שנענק בדרום ת"א הם התושבים ומחכים שנעשה להם גינות ב"ס שירותי ציבור. יעד השימור פחות חשוב מיעד חיי אדם. יש כאן 3 תוכניות על 1.5 דונם ולא נותנים ערך. בנוסף מתוקף מה אנחנו חורגים בתכנית מ80% ל65%

**ליאור שפירא**: כי התכנית של הבנין לשימור גדולה יותר

**אלון הרשקוביץ**: המגדל לא חורג מה שחורג שזה המבנה לשימור.

**ליאור שפירא**: (מצביע במצגת את המקום לשימור) את רואה את העצים זה לשימור

**מיטל להבי**: באזור דרום העיר ערכי השימור פחות חשובים מהצורך של תושבים בשטחים ירוקים חומים שהם זמינים עבורם במפלס הקרקע. לא נעשה תכנון כמו שהמתאר דורשת כי אנחנו מקדמים תוכנית בחוסר סמכות. ברגע שאין תוכנית כוללת אפשר לעשות רק תוספת 10% שימושים מעל הקיים ואתה לא יכול לעשות זאת. לא היה שיתוף ציבור כמו שצריך דו"ח מס' 51 של מבקרת העיריה. תוכנית 802 ד' היא דורשת תוכנית על כלל השטח. עושים תכנית גבוה. לא הבאת שצ"פ או תועלת ציבורית. הגג צריך להיכנס דרך חדר מדרגות ולא יתנו להם להיכנס. ולא נתתם זיקת הנאה.

**אורלי אראל**: זו לא זיקת הנאה זה שטח בבעלות עירונית.

**מיטל להבי**: בביכורי העיתים יש גינה ושם לדוגמה הגג לא פתוח בגלל שזה מסוכן. לכן גם כאן הגג לא יהיה פעיל. לכן בנווה שאנן צריך להיות זיקת הנאה במפלס הקרקע.

**ליאור שפירא**: שאלה לגורמי המקצוע האם אפשר לבקש בפרויקט הזה שרות לציבור.

**אלון הרשקוביץ**: קרקע לא ניתן, הקומה הנוספת ניתנה כשטח ציבורי היה דיון לגבי המיקום גם בועדת השימור הבעיה שיש שימושים קיימים וצריכה להיות חזית פעילה. גם בגלל שהקומה מושפעת והקומה החדשה היא נקיה היכל של 1800 מ"ר.

**אודי כרמלי**: תראה את השטח המבונה הציבורי לא רק את הגג.

בגלל התכנית של המבנה מסוגלים לייצג קומה של 1800 מ' ללא עמודים לשימושים מאד מגוונים. (מצגי במצגת) בנוסף יש שטח בקומה הראשונה ומסביב לו יש חצר של גג וגם מופיע בתקנון **ליאור שפירא**: ועדת השימור דנה בנושא וראתה חשיבות שיהיה ממשק בין הקומות שלנו לבין הגג. אנחנו נעשה שימוש בקומות האלה. זו האופציה הטובה ביותר.

**אלון הרשקוביץ**: היום יש מגוון אדיר של שימושים בנווה שאנן. הדופן הצפונית והמזרחית בעלות אופי תעשייתי ומלאות אומנות ושימושים יצרניים. מנסים בכל פרויקט למצוא פתרונות ולאזן בין כל הצרכים – שימור מורשת בנויה ושימור שימושים קיימים, יח"ד מיוחדות, ציפוף יצירת שטחי תעסוקה, מנופי פיתוח

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - 0006-24

וכן גם שטחי ציבור כל אלה הם אתגרים בשכונה שיש לתת להם מענה בתכנון. פה 2 התוכניות הרכבת והשרון בתאי שטח קטנים באחד מהם לשימור שמשקף ערכים אחרים שתי התוכניות כוללת שטחי ציבור מבוניים והרבה דירות לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה. 15% דב"י שזה 5% דב"י מעל המדיניות שאלו דברים מאוד חשובים. בפרויקטים אחרים במע"ר יתאפשרו שטחי ציבור בקרקע. מזכיר את הצורך לאזן בין כל הצרכים בשכונה.

**מיטל להבי**: דב"י במגדלים זה לא מוצר

**אלון הרשקוביץ**: יש מגוון רחב של מוצרי דיור שאנחנו מסוגלים לתת ע"פ החוק. בפרויקט אחר מקבלים דונם וחצי.

**מיטל להבי**: אנחנו עדין במחסור אתם רוצים לעשות הקלה לתעשייה ולמסחר אבל תקן החניה מאוד נמוך. אני רציתי שיהיה שטח איכות לתושבים.

**ליאור שפירא**: השטח שהעירייה לוקחת הוא לתושבים ראי TLV.

**מיטל להבי**: לדעתי התועלת הציבורית היא לא מספיק טובה לתושבים בעיני צריך שטח במפלס הקרקע.

**ליאור שפירא**: אבל יש שם שטח לחניות שהם תורמים להוואי של השכונה.

**מלי פולישוק**: החשיבות להישמר ולשמור על האופי שהיה פעם את העסקים ובעלי מלאכה ואי אפשר לעשות את ת"א סטרילית ודווקא כאן הוא קלאסי למקום הזה.

**מיטל להבי**: אם לא מייצרים מכלול של פתרונות לאותם עסקים הם לא נשארים

**עו"ד ניב יעקב**: אנחנו מס' דיירים מוגנים. נושא המרחב מוגן קומתי (מציג במצגת) אם הכוונה לבנות פה

ממ"ק אין שם מקום אולי בבנין שיבנה מאחורה, כי זה בנין לשימור. אתם צריכים לקבוע שבתוך בנין לשימור יהיה ממ"ק זוהי זכות ביטחונית. אם אתם מתכוונים שנעבור לבנין אחר בזמן אמת היא לא

רלוונטית. הצוות מצד אחד אומר שיש פעילות עסקית אבל מצד שני עסקים שפועלים על פי היתרים

ואותם בעלים עסקים צריכים להתאים את עצמם זה לפעילות העסקית זה דבר לא נכון. אנחנו אומרים

שהפעילות העסקית אמורה להתאים את עצמה לבעלי העסקים. אנחנו מסחר שקיים אותם בעלי קרקע

צריכים להתאים את עצמם אלינו ולא הפוך.

**ליאור שפירא**: מה הכוונה ?

**עו"ד ניב יעקב**: לדוגמא: בחנות של אוטומובילים יש לנו כרגע רישיון ואומרים לנו בעקבות שימור הבנין

אתם תצטרכו לעבוד בכפוף לאילוצים ברישיון כזה או אחר.

**אודי כרמלי**: אבל נאמר בצורה ברורה לא פוגעים בשימושים הקיימים.

נכון להיות אני עומד בכל התנאים הקיימים ויש לי רישיון. אומרים לי שאני צריך להתאים את עצמי

לאיכות הסביבה. אולם ברגע שבונים את הבנין והופכים את המקום ממסחרי למגורים ומלונאות אני צריך

להתאים את עצמי למה שעומד להיות.

**ליאור שפירא**: אין הבדל?

**עו"ד ניב יעקב**: אני לא יודע, אז מדוע לא לעשות הפוך שהתוכנית תתאים את עצמה אל השטח. אני לא

רוצה להיות מוכפף למצב של שינויים שאני צריך להגיש רישיון עסק אחר. דוגמא: נושא הדיוור המוגן

שיכול להיות בקומות הראשונות ואז יכול להיות שהרישיון של יפקע.

**ליאור שפירא**: אין הבדל כי עדיין תצטרך לעמוד בהוראות איכות הסביבה, לא משנה מה יקום שם. גם אם

יהיה גן ילדים או לא משנה מה יהיה שם.

**עו"ד ניב יעקב**: היום יש פריקה וטעינה (מציג במצגת) מקריא את סעיף 6.2 שנושא פריקה וטעינה יהיו

ברחובות הגובלים ואני חושב צריך לשלב מקום לא במרחק של רחובות גובלים אלא בקרבת מקום.

אלון הרשקוביץ: גם ברישיון עסק צריך להתאים לאיכות הסביבה.

**ד"ר מאיר ארילון**: נשאלה כאן השאלה מה אפשר במקום? הגישה של הועדה אומרת צריך להבנה כאן

מגדל ומה הכי טוב שאני יכול לעשות בעוד שבמקום אחרים אם לא עמדת באחד הקריטריונים צא הלאה

ולא יהיה פרויקט. נקודת גישה של מה עושים עם המגדל היא שונה בהתייחסות לאחד מתי שלאחר

מתייחסים אחרת. כאן הועדה עושה בטענה של שימור וברכבת סולומון תהיה טענה אחרת.

**מיטל להבי**: אני רוצה הבהרה את היועמ"ש לענין הסמכות של 802 ד

**הראלה אברהם אוזן**: חלק הארי של השטח מתוכנן בתוכניות של ועדה מחוזית אז אין לנו מהלכי מדיניות.

כשרשמו את ההוראה ב5000 היתה כוונה לקחת תא שטח ולתכנן אותו. כאן חלק הארי כבר מתוכנן על ידי

הועדה המחוזית מה נשאר לעשות בשארית.

**ליאור שפירא**: אנו דוחים את ההתנגדויות ונותנים תוקף לתכנית פה אחד.

**בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה**

**לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בחו"ד צוות התכנון ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, זבולון אלחנן, מאיה נורי