

דיון בהפקדה

להלן החלטת הוועדה המקומית 0004-22ב'—5 מיום 09/02/2022 לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה. לא פורסמו תנאים בהתאם להחלטת הוועדה היות והתכנית נמצאה בשלבי קידום מאוד מתקדמים.

רקע:

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



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

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

כתובת: דרך השלום 105-117 (אי-זוגי), רח' עמישב 48-36 (זוגי)



התוכן	מס' החלטה
105-117 - התחדשות דרך השלום	12/07/2023
507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117	13 - 0012-23
דיון בהפקדה	

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	318,94,41-46	71

שטח התכנית : 16.90

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

מתכנני התכנית:
 אדריכלים: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים
 תנועה: אמאב
 אגרונום: שבתאי גונן
 איכה"ס: אתוס
 מתכנן נוף: מרחבים
 תברואה: ח.צ מהנדסים ויועצים

יזם: אחים דוניץ בע"מ

בעלות: קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ('בנייני רכבת') בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה ביעוד דרך/שצ"פ. כלל הדיירים במרחב התכנית רשומים תחת אגודה שיתופית.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית. תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0259184 תא/4386 המאבק על דרך השלום, תע"א מאושרת תא/תעא/צ/2664(6) ביי"ס לחינוך מיוחד שושנה דמארי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. ישנו תיק מידע בתוקף בכתובת דרך השלום 113, להוספת מעלית. אין בכתובות אלו בקשות מידע נוספות בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

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

תיאור מטרות התכנון:

- יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
- התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
- קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
- הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור בצמוד לבית ספר "שושנה דמארי" וליעוד שטחי ציבור פתוחים.
- הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.

התוכן	מס' החלטה
105-117 - השלום דרך התחדשות דרך השלום 4573/מק/תא/507-1028927	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - - '23-0012

7. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

זמן ביצוע:

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
105-117 - השלום דרך התחדשות 4573/מק/תא/507-1028927	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - - '23-0012

חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היזמויות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות.

מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 77-78

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

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

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

חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים?

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

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

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

אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור

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

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

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

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

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

חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים? עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות.

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
105-117 - השלום דרך התחדשות 4573/מק/תא - 507-1028927	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - - '23-0012

בישיבתה מספר 0004-22'ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

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

התוכן	מס' החלטה
105-117 השלום דרך - התחדשות דרך השלום 105-117	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - - '23-0012

דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

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

כתובת: דרך השלום 105-117 (אי-זוגי), רח' עמישב 36-48 (זוגי)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	318, 94, 41-46	71

שטח התכנית: 16.90 דונם

מתכנן:

- עורכי התכנית - קייזר אדריכלים ומתכנני ערים
- תנועה - אמאב תחבורה ותנועה
- אגרונום - גוון עצים וסביבה בע"מ
- איכה"ס - אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה
- מתכנן נוף - זוהר דבורי אדריכלות נוף
- תשתיות - א.ח. תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב
- שמאי - שאול רוזנברג שמאי מקרקעין

יזם: אחים דוניץ בע"מ

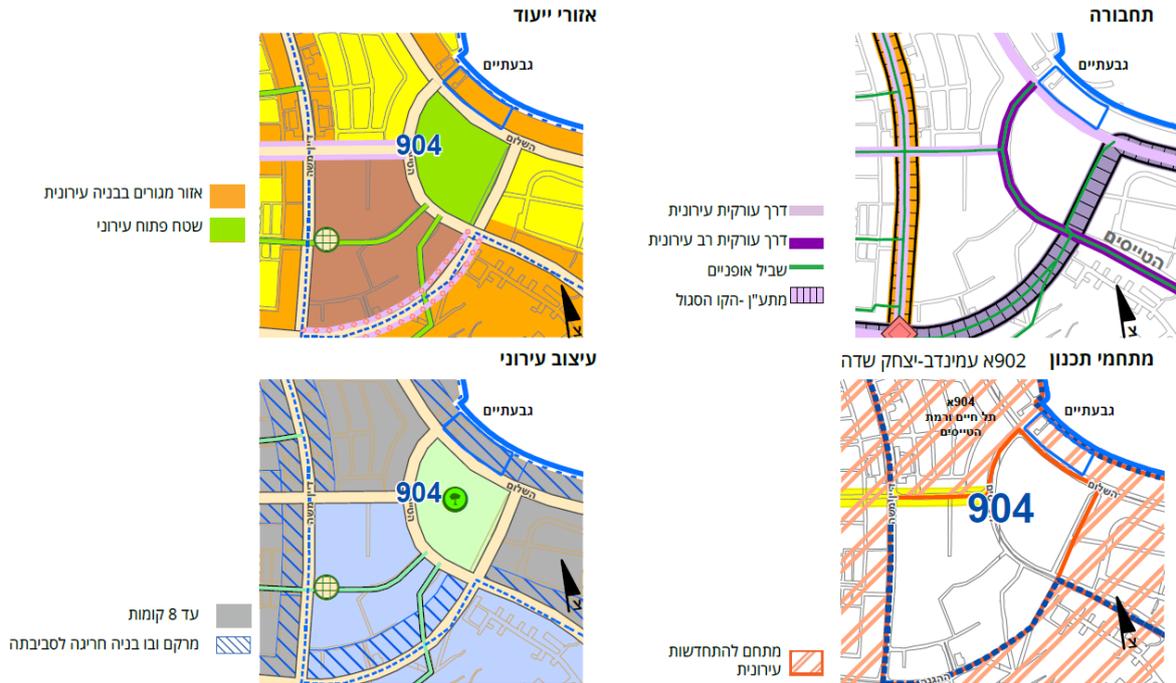
בעלות: קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, בשטח של כ-16.9 דונם, נמצא בין דרך השלום מדרום-מערב, רח' מרטון ארנסט מצפון-מערב, רחוב עמישב מצפון-מזרח ובית ספר שושנה דמארי מדרום-מזרח, בגבול המוניציפאלי של העיר תל אביב יפו עם גבעתיים. תחום התכנון כולל 7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, שה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/ שצ"פ. כלל הדיירים במרחב התכנית רשומים תחת אגודה שיתופית של שיכון צבא אנשי הקבע.

מדיניות קיימת:

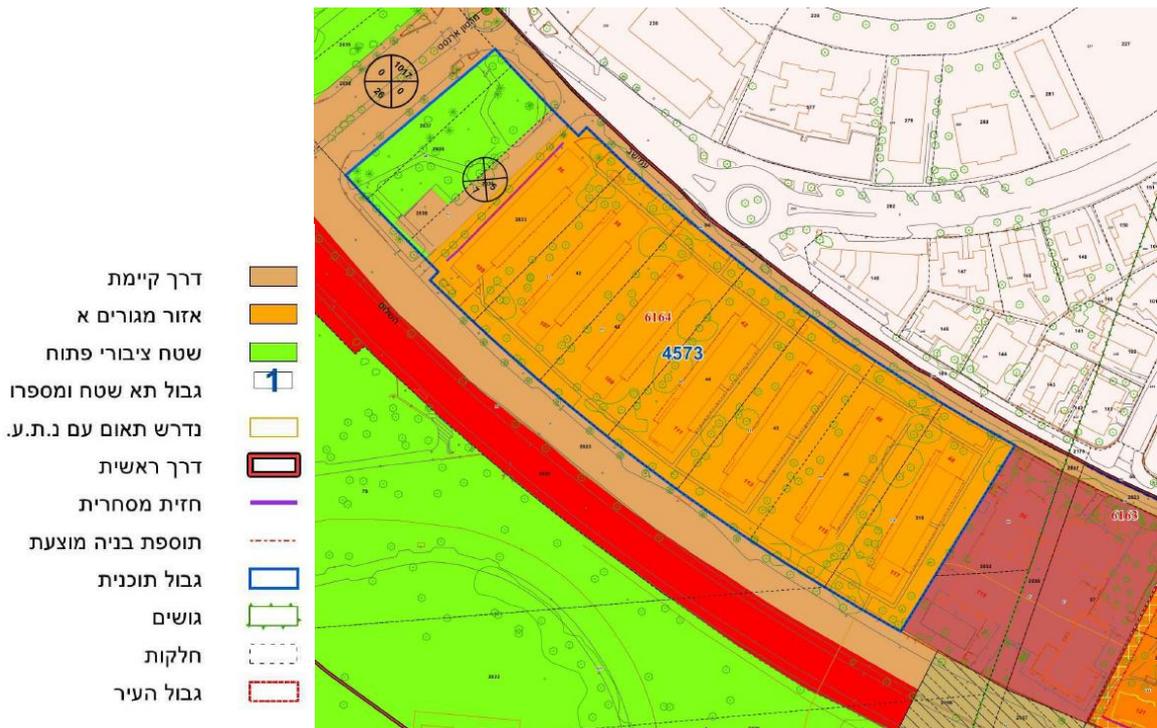
עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.



תכניות גובלות : תכנית מאושרת 507-0259184 תא/4386 המאבק על דרך השלום, תע"א מאושרת תא/תעא/צ/2664(6) בייס לחינוך מיוחד שושנה דמארי.

מצב תכנוני מאושר :

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.
 זכויות בנייה במצב הקיים : 10,914 מ"ר ברוטו למגורים + 384 מ"ר למסחר, וסה"כ 11,298 מ"ר.



מצב תכנוני מוצע:

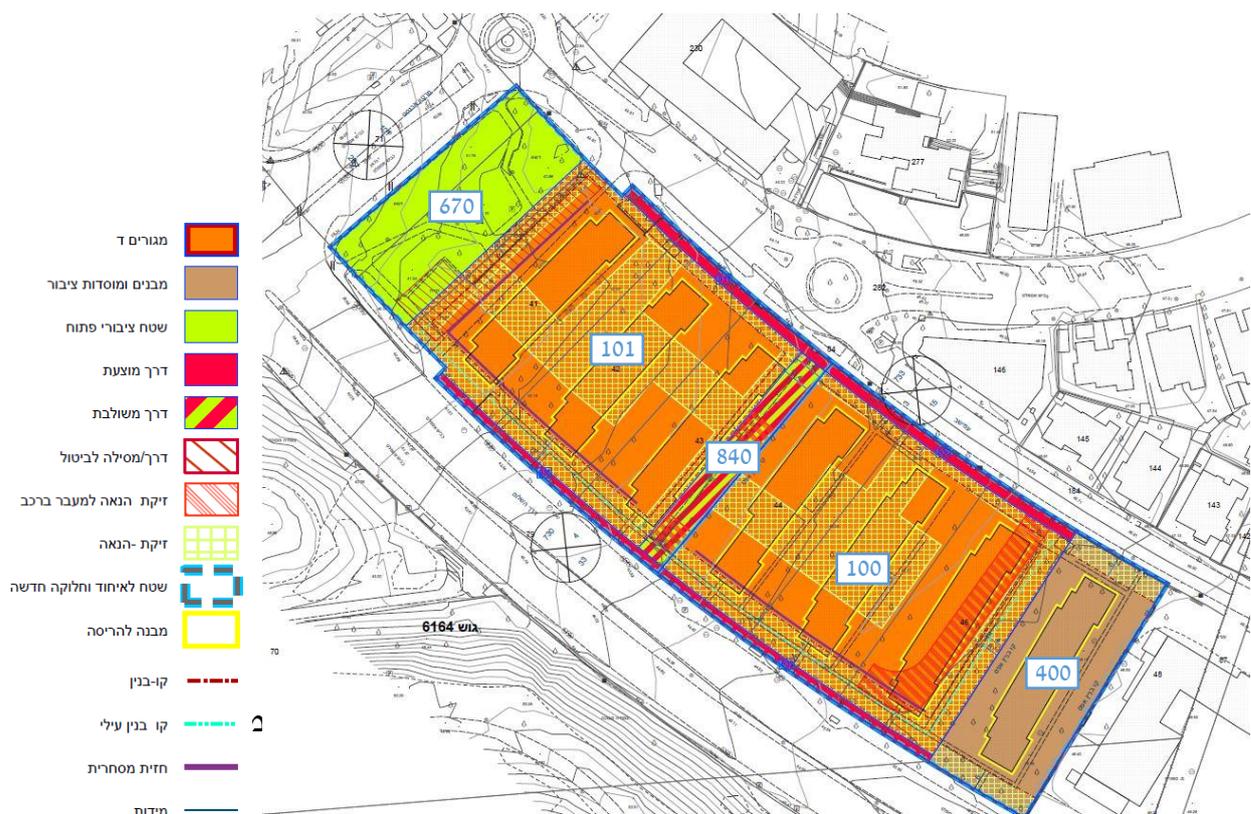
מטרת התכנית:

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת שבעה מבני מגורים טוריים והקמת שמונה מבנים (שלושה מגדלים עד 19 קומות וחמישה מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סה"כ עד 490 יח"ד. קביעת חזית מסחרית לדרך השלום ולשצ"פ ושימושי מסחר לדרך המשולבת, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת דרך משולבת, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965.
2. פינוי והריסה של שבעה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחר, והקמת עד 490 יח"ד ב-8 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. שינוי ייעודי הקרקע מייעודי "מגורים מיוחד", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך מאושרת" לייעודים "מגורים ד", "מבנים ומוסדות ציבור", שטח ציבורי פתוח, "דרך מוצעת" ו-"דרך משולבת" וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת לפחות 10% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה של 25 שנה וב-40% הנחה.
6. קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכנית.
7. קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך השלום והשצ"פ.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
9. קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
10. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
11. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
13. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
14. קביעת הוראות ותנאים למתן תעודות גמר.
15. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של ארבעה מהמבנים המרקמיים.

תשריט מצב מוצע:



התוכן	מס' החלטה
105-117 - התחדשות דרך השלום 4573/מק/תא/507-1028927	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - - '23-0012

טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
דרך קיימת	625	-
מגורים א'	14,409	-
שטח ציבורי פתוח	1,859	1,862
דרך מוצעת	-	800
דרך משולבת	-	580
מבנים ומוסדות ציבור	-	2,144
מגורים ד'	-	11,517
סה"כ	16,893	16,903

הדמיה:



מבט לדרך השלום פינת רחוב מרטון ארנסט

שימושים:

מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים מוצעות, דרך משולבת.

זכויות בנייה:

סה"כ מעל הקרקע	שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	יעוד
	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
מ"ר	% ¹	מ"ר	% ²	מ"ר	% ¹	מ"ר	% ¹	מ"ר		
+ 54,000 4,900 למרפסות ³ 58,900 =	510	58,691	40	15,427	-	-	378	+ 38,573 4,900 למרפסות ³ 43,473 =	מגורים	מגורים ד'
2,700			70	1,109	-	-	14	1,591	מסחר	
8,576	510	10,934	35	52,779 ⁵	255	4	370	7,941	מבנים ומוסדו ת ציבור	מבנים ומוסדו ת ציבור
		37		6				10	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		900		7						דרך משולבת

¹ אחוז משטח הקרקע

² אחוז מהשטח העיקרי

³ שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר בממוצע ליחיד

⁴ ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 5,467 מ"ר.

⁵ מותרים בנוסף 2,144 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

⁶ מותרים 600 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

⁷ מותרים עד 579 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

התוכן	מס' החלטה
105-117 - התחדשות דרך השלום	12/07/2023
507-1028927 תא/מק/4573 - דיון בהפקדה	13 - 0012-23

מגורים:

צפיפות ותמהיל יח"ד:

שטח מגרשי מגורים: 11,508 מ"ר

יח"ד: 490

צפיפות יח"ד/דונם: 42.6 יח"ד/דונם נטו

שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה כ-79 מ"ר. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) עבור יח"ד אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

תמהיל מוצע:

שטחי הדירות (שטח עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של עד 65 מ"ר

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 65-85 מ"ר

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר

שטח מינימלי ליחידת דיור יהיה 40 מ"ר

הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל שטחי דירות סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתכנית.

דיור בהישג יד (דב"י):

1. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

2. יחידות הדיור יתוכננו בתמהיל מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.

3. שטח ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית. הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון שייקבע ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב.

4. יחידות הדיור תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקומן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

דירות במפלס הקרקע:

1. לא יותרו דירות גן.

2. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:

א. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכנית המרפסות הטיפוסיות בקומות מעל.

ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.

ג. ניתן להגביה את מפלס הדירות מגובה מפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.

ד. לא תותר הצמדה וחיבור של קומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

קומת הגג:

גגות המבנים המרקמיים (למעט מבנה C) יפותחו כגגות משותפים מוגנים ופעילים לרבות שימושים משותפים בשטחים בנויים בגגות. לא יותרו שטחים עבור מגורים בקומת הגג במבנים אלה. הפיתוח והבינוי יפורטו בשלב תכנית עיצוב אדריכלי.

נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101,100:

מונח	הגדרת מונח	גובה
מבנה A	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9 שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 400.	74 מ'
מבנה B	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 840.	34 מ'
מבנה C	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 840.	34 מ'

התוכן	מס' החלטה
105-117 - התחדשות דרך השלום	12/07/2023
507-1028927 תא/מק/4573 - דיון בהפקדה	13 - 0012-23

מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 400.	D מבנה
מ' 74	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 840.	E מבנה
מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 670.	F מבנה
מ' 74	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 670.	G מבנה
מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, מבנה שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 670.	H מבנה

תכסית: עד 60%

קווי בניין:

קווי בניין קדמיים לדרך השלום: 4 מ'
קווי בניין קדמיים לרחוב עמישב: 3 מ'
קווי בניין קדמיים לכיוון תא שטח 840 ביעוד דרך משולבת: תא שטח 101 – 3 מ'
קו בניין צידי לכיוון תא שטח 670 ביעוד שטח ציבורי פתוח: 4 מ'
קו בניין צידי לכיוון תא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: 6 מ' (4 מ' עבור הבלטת מרפסות)
תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון דרך השלום ורחוב עמישב בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. אסורה הקמת מרפסות מעל תא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 670 ביעוד שטח ציבורי פתוח ותא שטח 840 ביעוד דרך משולבת.

מספר קומות

במבנים G, E, A - עד 19 קומות לרבות קומת קרקע, קומת גג וקומה טכנית.
במבנים H, F, D, B - עד 9 קומות לרבות קומת קרקע, וקומת גג משותפת.
במבנה C - עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג.

גובה קומות ברוטו:

- א. גובה קומת קרקע בחזית דרך השלום ורחוב מרטו ארנסט לא יפחת מ-4.5 מטר ולא יעלה על 6 מטר (לרבות יציע ככל שיבנה). גובה קומת הקרקע בשאר החזיתות לא יעלה על 5 מטר.
- ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטר.
- ג. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 4.5 מטר.
- ד. גובה קומת מרתף עליונה - לא יפחת מ-4.5 מטר ולא יעלה על 7 מטר.
- ה. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.
- ו. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים שימושים וכיוצ"ב במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

פרוגרמה לשטחי ציבור: חו"ד היחידה לתכנון אסטרגי

התכנית מציעה 490 יח"ד בשטח ממוצע של 79 מ"ר עיקרי. תוספת יח"ד בתכנית – 340 יח"ד (150 יח"ד קיימות). צפי לתוספת של כ-780 תושבים (בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בתת רובע 92 – שכונת יד אליהו).
שטחי ציבור נדרשים עבור התוספת:
2.2 דונם למבני ציבור.
3.9 דונם שטח ציבורי פתוח – סף הבית ועירוני. כ-2.3 דונם – סף הבית (3 מ"ר לנפש).

המלצה:

- הקצאת מגרש ביעוד למבנה ציבורי בשטח של כ-2.2 דונם, בצמוד למגרש הציבורי הקיים.
- בשל הסמיכות לפארק וולפסון, מבוקשים שטחים פתוחים בהיקף של לפחות 2.3 דונם שטחים פתוחים לציבור איכותיים, מגוונים, המאפשרים קיום של עצים בוגרים ועתירי צל. חלק מהשטחים הללו יתוכננו כשצ"פ וחלקם כשפ"פ וזיקות הנאה לציבור, כולל מעבר לציבור בין דרך השלום לרחוב עמישב ובהתאמה למיקום ולשמירת עצים בוגרים קיימים בשטח התכנית.

איחוד וחלוקה:

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

התוכן	מס' החלטה
105-117 - התחדשות דרך השלום	12/07/2023
507-1028927 תא/מק/4573 - דיון בהפקדה	13 - 0012-23'

רישום שטחים ציבוריים:

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התכנית.
2. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה: זיקות הנאה, הוראות בינוי, פיתוח ונוף, תמהיל דירות ושטחים, דירות בהישג יד, מנגנוני אצירת אשפה, פריסת השימושים בקומת הקרקע, ניהול מי נגר, דרכים, תנועה וחניה, איכות סביבה, אנרגיה ובנייה ירוקה, תכנית גגות משותפים ופעילים.

ניהול מי נגר:

1. ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרשי המגורים פנויים מתכנית בנויה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר ובהתאמה להוראות תמ"א 1 החדשה על פי חישוב במחשבון מינהל התכנון.
3. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה לפי מפתח של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש, נפח המים לחישוב יהיה נפח הנגר היממתי. הנפח המחושב יבוא לידי ביטוי בסכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
4. בתוכנית יתקיים עקרון הפרדת מי הנגר כך ש: מים ממרזבי גגות, יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות הוראות רשות המים לחישוב ותנאי החדרת מים לתת הקרקע. מי מרפסות ינותבו לבור מי קיץ ולאחריו על פי הנחיות לתכנון תברואה. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורטו בתכנית עיצוב ופיתוח.
5. ככל הניתן, שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
6. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, פרלייט ושטחי גינון.
7. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

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

מערכת ביוב

ברחוב דרך השלום קיים קו ביוב בקוטר 200 מ"מ. אנחנו מתכננים חיבורים חדשים בקוטר 160 מ"מ, כל החיבורים הישנים הקיימים מבוטלים. מתוכננים 4 חיבורים, אחד לתא שטח 101 והשני לתא שטח 100, אחד לתא שטח 400 ועוד נוסף לתא שטח 670.

1. מערכת איסוף השפכים הפנימית המתוכננת

קווי הביוב המוצעים יהיו גרוויטציונית עשויים PVC או HDPE. כל הקווים יתוכננו בשיפוע על פי התקן. כל הצנרת מהבניינים יוספו מתחת לתקרת מרתף, ויחוברו למערכת הביוב העירונית, על פי היתרי הבניה.

התוכן	מס' החלטה
105-117 - התחדשות דרך השלום	12/07/2023
507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום	13 - 0012-23ב'
דיון בהפקדה	

2. איכות שפכי שטח התכנית

מקורות השפכים משטח התכנית יהיו בעיקר שפכים סניטריים. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב משטח התכנית יעמדו ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א-2011. מקומת המסחר, כל השפכים יחוברו למפרידי שומן (במידה ויהיו מכירות או הכנת מזון במתחם). רק לאחר טיפול במפרידי שומן, השפכים יחוברו למערכת הביוב הכללית. אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. התכנית תחומה בשלושה רחובות – דרך השלום מדרום, רחוב עמישב מצפון ורחוב מרטון ארנסט ממערב.
2. התכנית מקצה רצועה ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב. התכנית מבטלת דרך קיימת בסמוך לשצ"פ וקובעת דרך משולבת במרכז התכנית המקשרת בין דרך השלום לרחוב עמישב.
3. הכניסה לתת הקרקע תהיה כולה בתחום הבינוי.
4. חניית רכב:
 1. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
 2. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 100 מ"ר עיקרי בנוי או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 3. תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
 4. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.
 5. פריקה וטעינה תוסדר ככל הניתן בתחום המרתף, ובאישור אגף התנועה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
 6. תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
 7. תותר הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר וציבור לבין החניות למגורים.
5. חניית אופניים:
 1. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
 2. חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן לפתרון הגישה. מיקום העמדות ייקבע בתכנית העיצוב.
 3. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.
 4. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
 6. מרתפי החנייה בתאי שטח 100 ו-101 יהיו מחוברים, תרשם בינם ובין תא שטח 840 בייעוד "דרך משולבת" זיקת הנאה.

התוכן	מס' החלטה
105-117 - התחדשות דרך השלום	12/07/2023
507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום	13 - 0012-23
דיון בהפקדה	

חוו"ד תחבורתית – נערכה ע"י כרם עבד אלחי מחברת אמאב תחבורה ותנועה ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 03.07.2023 :
 בהתאם לסעיף 3.8.1 ה. בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן חוות דעת תחבורתית לתוכנית תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 117-105

רקע

הפרויקט תחום ע"י דרך השלום מדרום, רחוב עמישב מצפון ורחוב מרטון ארנסט ממערב ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס וקו רכבת קלה.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן :
 מגורים 490 יח"ד מתוכן 49 דירות בהישג יד
 מסחר 1590 מ"ר – שטח עיקרי

דרכי גישה לחניון

כניסה/יציאה של רכבים פרטים ל/מחניון הפרויקט מתוכננת בחזית הצפונית מרחוב עמישב. פריקה וטעינה ופינוי אשפה מתוכננים מתת הקרקע. מקום אחד עבור SU-9 ושלוש מקומות ל SU-7

תקני החנית לרכב פרטי:

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר

מקדמי חניה	תא שטח 100	תא שטח 101
1:0.8 חניה ליח"ד רגילות	173	219
1:100 חניות לכל מ"ר מסחר		16
סה"כ חניות רכב פרטי		408

*תקן החניה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.

חנית אופניים:

- תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים, אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.
- במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים ומקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

גישות אופניים לפרויקט

לפי האסטרטגיה העירונית לשבילי אופניים, מתוכנן שביל אופניים בדרך השלום וברחוב מרטון במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" בדרך השלום. הגישה לחניות אופניים תהיה דרך תנועה משותפת עם הולכי רגל ברחוב עמישב, שבו הורחבו מדרכות באמצעות הפקעות במסגרת הפרויקט.

הולכי רגל

הפרויקט גובל את מדרום בדרך השלום, ברחוב עמישב מצפון וברחוב מרטון ארנסט ממערב. בדרך השלום רוחב מדרכות בין 12.50 מ' - 16.0 מ' הכולל 2.00 מ' הפקעה ו-8.00 מ' זיקת הנאה. ברחוב עמישב רוחב מדרכות בין 10.60 מ' - 11.0 מ' הכולל 3.00 מ' הפקעה ו-3.00 מ' זיקת הנאה. ברחוב מרטון המדרכה ברוחב 5.50 מ' במקביל לשצ"פ. התוכנית מייצרת 3 מעברים להולכי רגל בין רחוב עמישב לדרך השלום. סביב הפרויקט הוסדרה גישה טובה להולכי רגל, כניסות לפרויקט עבור הולכי רגל מתוכננות מדרך השלום ומרחוב עמישב.

חנית רכב דו גלגלי

בפרויקט תוכננו 998 מתקני אופניים מתוכם כ-200 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-106 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו. ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, ברחוב מרטון ממזרח ובגדה הדרומית של דרך השלום.

תחבורה ציבורית

התוכן	מס' החלטה
105-117 - התחדשות דרך השלום	12/07/2023
507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום	13 - - 0012-23
דיון בהפקדה	

1. קו רק"ל (סגול), הנמצא בשלב ביצוע, עובר לאורך דרך השלום ומשיק לפרויקט שלנו מדרום ובמרחק הליכה של 150 מ' מתחנת המאבק
2. קו מטרו M1 (בתכנון) נמצא במרחק של 1400 מ' מערבה מהפרויקט.
3. נת"צים: בדופן הדרומי בדרך השלום מסומן נת"צ ובעתיד מתוכנן מהיר לעיר הכולל נת"צים לכול כיוון ושביל אופניים בגדה הדרומית של דרך השלום, ותחנת אוטובוס במיקום של תחנה קיימת כיום.

סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה עיריית תל אביב ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה.

איכות סביבה ובנייה ירוקה:

- נערך נספח מיקרו אקלים שאושר כחלק מסט מסמכי התכנית.
- דו"ח מיקרו אקלים אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 12.12.22
- סקר אנרגיה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 04.07.2023
- סקר אסבסט יהווה תנאי למתן היתר/ היתר הריסה ראשון בתחום התכנית (אושר ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות בתאריך 30.05.22).

א. בנייה ירוקה:

1. תקינה לבנייה ירוקה: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED 4v ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. חסכון במים:

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים משטחי המסחר ונקז השקיייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בסעיף "ניהול מי נגר". במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ג. מטרדי ריחות וזיהום אוויר:

מיקום פתחי היציאה של אוורור החניונים לא יפנה לשטחים ציבוריים או לשטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. הנושא יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.

ד. טיפול בעודפי עפר:

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.
2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

ה. אקוסטיקה:

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

- א. הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים במידת הצורך.

ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם.

ג. מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.

ד. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההריסה וההקמה.

ה. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית

ו. רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר והשפעות הדדיות בין השימושים

ז. השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית

מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.

התוכן	מס' החלטה
105-117 - השלום דרך התחדשות 4573/מק/תא/507-1028927	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - - '23-0012

חו"ד סביבתית נערכה ע"י יועצי סביבה – אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה, הוראות התכנית אושרו ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות בתאריך 20.06.23 ועיקרן:

קרקעות מזוהמות: התכנית אינה חופפת לאזורי חובת בדיקת קרקע/גזי קרקע במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.

אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול מסמך חוות דעת אקוסטית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית וייתחם להיבטים הבאים לכל הפחות:

- הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים במידת הצורך.
- השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
- מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.
- מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההריסה וההקמה.
- מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית
- רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר והשפעות הדדיות בין השימושים
- השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית

אורור ומניעת מטרדי ריחות: תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הצגת פתרונות תכלול אורור חניונים, נידוף שטחי מסחר ושימושים הכוללים מטבח ככל שיתוכנו, מיקום פליטת אגוז גנרטור, פתרונות נידוף/פליטה/מיקום מערכות מכניות אשר יביאו בחשבון את הפרשי הגבהים בין המבנים.

חזית חמישית- גגות פעילים: בתכנית העיצוב יוצגו תכניות גגות משותפים מגוננים ופעילים לרבות פירוט השימושים המשותפים בשטחים בנויים בגגות והנחיות לפתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על הגגות שיתייחסו גם להפרשי גבהים בין המבנים.

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

אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה.

קרינה: בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.

בנייה ירוקה: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4LEED v ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תחזוקה:

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

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

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים (שטח מגורים 14.409 ד')	מצב מוצע (שטח מגורים 11.517 ד')
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	78% עיקרי+21% מתוכם שירות, סה"כ 95%	349% עיקרי + 144% שירות, רח"ק 4.93
גובה	מ"ר	10,914 מ"ר עיקרי למגורים 2,401 מ"ר שירות למגורים 386 מ"ר למסחר סה"כ 13,701 מ"ר	מגורים – 54,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד: 490 (שטח ממוצע ליח"ד 79 מ"ר עיקרי)
	קומות	3 ק' מעל קומת מסחר / קומה מפולשת	מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – 9 קומות
תכסית	מטר	15 מ'	מגדל – 74 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 34 מ' מעל פני הקרקע
	מקומות חניה	28%	עד 60%
		-	380 חניות רכב פרטי (353 חניות לשימוש מגורים + 16 חניות לשימושי מסחר + 11 חניות נגישות) + 4 חניות תפעוליות 998 חניות לאופניים 106 חניות לאופנועים

התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/1/2019 כאשר התכנית הייתה בשלבי ייזום.

לאחר הדיון בפורום מה"ע, אישרה תת הוועדה לשיתוף ציבור את מתווה שיתוף הציבור בדיונה במועדים 4/12/2022 ו-5/3/2023, שכלל שלושה מפגשים:

- מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/2/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונת גובלות, ותושבים גובלים בגבעתיים (בשתי"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ-150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי המשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
- מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 18/6/23 בזום. במפגש השתתפו כ-70 בעלי דירות בבניינים המתחדשים, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במפגש הוצג רקע תכנוני ועקרונות תכנון המתחם, תכנון מעודכן למתחם ובסופו ניתן זמן לשאלות. השאלות במפגש התייחסו לכניסה ויציאה מהחניון לרחוב עמישב בלבד, חיבור לפארק אדית וולפסון, תחזוקת השטחים בזיקת הנאה – מי אחראי ועלויות, שמירה על עצים קיימים בפרויקט, פירוט על דירות התמורה

על פי ההסכם עם החברה היוזמת, הקצאת שטחים ציבוריים – לאיזה צרכים ומדוע נדרש, האם מתוכננת שלביות בפרויקט והסבר על הגגות הירוקים המשותפים והפעילים – את מי ישמשו ומי אחראי על תחזוקתם, בעלי הדירות שהשתתפו במפגש טענו כי לא היו מודעים לתכנון גגות ירוקים בפרויקט וכי הדבר הוצג להם לראשונה במפגש והם מבקשים להבין את המשמעויות לכך.

3. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 19/6/23 ברחוב עמישב 32. במפגש השתתפו בעלי דירות זכאים ונציגי החברה היוזמת. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם החברה היוזמת. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות, המשתתפים ביקשו חידוד לגבי גיל הזכאים לפי החוק וסכום קרן תחזוקה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1028927	שם התכנית תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117	מגיש התכנית האחים דוניץ בע"מ	עורך התכנית דני קייזר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000. זאת באמצעות פינוי והריסה של 7 בניינים טוריים, הכוללים סה"כ 150 יח"ד, ובנייה במקומם של עד 490 יח"ד ב-8 מבנים בני 9 ו-19 קומות במגוון טיפולוגיות בנייה. בתכנית נכלל דיור בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב. כמו כן קובעת רחוב משולב החוצה את מרחב התכנון בין דרך השלום ורחוב עמישב.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית כמפורט להלן:		המתאר הכוללת תא/5000,
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראה רלבנטית בתכנית המתאר		

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

<p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p>סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבני עירונית</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו) יעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיר שימושים כלליים וכך שצ"פ</p>	<p>תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p> <p align="center">שצ"פ דרך מוצעת דרך משולבת רחוב עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	ייעודי קרקע
<p align="center">+</p> <p align="center">(כולל דיור בהישג יד לפי התוספת השישית).</p> <p align="center">צפיפות הבנייה 42.6 יחידות דיור לדונם נטו</p> <p align="center">+</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א) (1) ראשיים- דירות מגורים</p> <p>סעיף 3.2.4 (ג) (2) צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו</p> <p>3.2.4 (ג) (3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (דרך השלום) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יח"ד</p> <p>3.2.1 (א) (2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף.</p>	<p>תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
<p align="center">+</p> <p align="center">התכנית כוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע</p>	<p>שימושים נוספים</p> <p>סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית (א) (4) מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 15%)</p>	<p>תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	

<p align="center">+</p> <p>התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מוסדות ציבור ודרכים</p>	<p>סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים 3.1.1 (ח) שימושים נלווים עד 5%</p>			שטחי בנייה
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p>התכנית מציעה עד רח"ק 5</p>	<p>סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	
<p align="center">+</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ב) תכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם להתחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בנייה למרפסות מעבר לרח"ק סעיף 3.1.4 (ו) בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	
<p align="center">+</p> <p>התכנית קובעת שטחי בנייה לפי תכנית ע1</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות. סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	הוראות גובה ועיצוב
<p align="center">+</p> <p>מספר קומות מבוקש 4+15 בהטמעת הקלה.</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 4.2.2 (ג) גובה בניה סעיף 4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת סעיף 4.2.6 (א)(ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות) נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p>סעיף 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p align="center">+</p> <p>בהתאם לחו"ד יחידה אסטרטגית</p> <p>קביעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-2.1 דונם</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א)-(ח)</p>	<p>תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקצאה לצרכי ציבור הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	הקצאה לצרכי ציבור והוראות למבני
<p align="center">+</p>	<p>סעיף 3.5.1 - כללי</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>	

<p>התכנית מציעה רח"ק 4 למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p align="center">+</p>	<p>(א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור (ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב. (ג) הוראות (ד) הבטחת גודל ייעוד</p> <p>3.1.4(ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח"ק נוסף עבור מצללות וסככות.</p>		<p>ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>הותרת שצ"פ בהתאם לשטחו במצב נכנס כ- 1.8 ד'.</p> <p>דרך השלום- הרחבת זכות הדרך ב 2 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים.</p> <p>רח' עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים.</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p>לא רלבנטי, מחוץ לתכנית.</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' (א) שימושים לפי מרחב ציבורי שצ"פ, דרך משולבת, הרחבת דרך (ב) שטחי בנייה (ג) הוראות נוספות (5) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצ"פ בתת הקרקע ועד 2% משטח המגרש. (ד) הגבלה בדבר שינויי ייעוד.</p> <p>סעיף 3.6.11 שטח פתוח מקומי (ב) שטחי בנייה בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נלווים בלבד.</p> <p>סעיף 3.6.14 רחוב עירוני (דרך השלום) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 – 10 מ' רחוב עירוני (דרך משולבת) מדרכות ושבילי אופניים</p> <p>3.1.4(ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח"ק נוסף עבור מצללות וסככות.</p> <p>סעיף 1.4.5 סימבול אתר טבע נקודתי</p>	<p>בכל שטח התוכנית סימבול אתר טבע נקודתי (פארק אדית וולפסון) שטח פתוח מקומי רחוב עירוני (דרך השלום)</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>

מרחב ציבורי

<p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p>בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים.</p> <p align="center">+</p> <p>רח' עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ' נוספים. התכנית מסדירה כניסה לחניה תת קרקעית מרח' עמישב</p> <p align="center">+</p> <p>תקן חניה מרבי למגורים 1: 0.8</p>	<p>סעיף 3.8.1 כללי (ה) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחוו"ד תחבורתית בתכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד</p> <p>סעיף 3.8.2 דרכים</p> <p>(ד) דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"א 3 או תמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ על שינוייהן לרבות שמירה על רצועת התכנון. (3) קו הבניין בתכנון המפורט לא יפחת מ- 5 מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מביניהם.. (4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, בדרך 471(ד) דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל. (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ומעברים בכפוף לבדיקה תכנונית.</p> <p align="center">סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p align="center">סעיף 3.8.7 תקן חניה</p>	<p align="center">נספח תחבורה קו מתע"ן</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>תחבורה</p>
<p align="center">+</p> <p>לתכנית נספח סביבתי</p> <p align="center">+</p> <p>בהתאם לחוו"ד סביבתית</p> <p align="center">+</p> <p>בנייה ירוקה- בהתאם להנחיות אדריכל העיר</p> <p align="center">+</p> <p>הנחיות מרחביות- תנאי למתן היתר בנייה הינו עמידה בהנחיות מרחביות</p>	<p>סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית (ב) תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך עורקית עירונית (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית (ו) תכנית המצאת בתוך תחומי רעש מטוסים</p> <p>סעיף 4.4.2 חוו"ד סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p align="center">+</p> <p>לתכנית נספחי תשתיות</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p>בהתאם לחוו"ד תשתיות ביחס ליכולת הקליטה של מערכת הביוב המרכזית הקיימת.</p>	<p>סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות</p> <p>סעיף 4.6.4 ניקוז</p> <p>סעיף 4.6.5 ביוב</p> <p>(ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית בנוגע ליכולת מערכת הביוב.</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	

שימוש בסעיף תוכן: בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מחנות הסעיף איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('חקלות')
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתייבות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחנדים/חולעים				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי	025332735		2/7/2023	
חולעים/משפטי לוויעה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	2439776-9		2.7.2023	

2017 | ברעם | 20

העתיקים
 גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:
1. בדיקה והתאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
 2. תיאום ותיקונים בהתאם להתייחסות תחום מקרקעין.
 3. אישור נספח התנועה מול אגף התנועה.
 4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 7. לאור חו"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח, הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפורקת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

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

התוכן	מס' החלטה
105-117 השלום דרך התחדשות 4573/מק/תא/507-1028927	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - 0012-23'

עומר וולף: תכנית להתחדשות בדרך השלום 105-117 של שיכון אנשי צבא הקבע ברצועת עממי ג' בגבול הערים גבעתיים.

תמיר לוי: מציג את התוכנית במצגת

חיים גורן: מרפסות סוכה כיצד זה מתבצע?

תמיר לוי: אפשר לראות בנינים D, B, F תוכנית גגות ובמסגרתם רואים את כל הגגות המשותפים פתוחים שעליהם אפשר לעשות כל שימוש שצריך תחת כיפת השמים.

חיים גורן: הם גם לשימוש המגדלים מגדלים B1 A יוכלו להשתמש בגגות הללו. אודי כרמלי: לא נראה הגיוני. בסופו של דבר זהו בנין ששייך לדייריו. ובדיוק על זה מדובר בבנין המרקמים. המגדלים ממילא לא יכולים לאפשר פיתוח כזה. בסופו של דבר יש להסתכל על כלל התכנית ומה היא מייצרת.

מלי פולישוק: אם משהו גר ורוצה מרפסת סוכות יוכל לתמרן את הענין וחדשים יתאימו את עצמם. לגבי עצים ושטח פתוח הירוק שבין הבנינים האם יש שם גינון מה יהיה שם? גם עצים יוכלו לגדול שם מאחר והשטח הוא מעל מרתף עם מה.

תמיר לוי: כן גם עצים יוכלו לגדול שם עם המטר וחצי. התוכנית עשתה מאמצים גדולים מאד בשביל העצים.

תמיר לוי: 60% מהעצים יצליחו להיות משומרים ויהיו גם עצים חדשים. אנחנו מחויבים שתהיה מספיק אדמה בשביל שעצים בוגרים יוכלו לגדול מעליה.

חיים גורן: הדרך המשולבת מה היא תכלול.

היום היא יעוד שטח של דרך נמצא במקום שלא מועיל לתוכנית במטרה לשפר את ההליכתיות אנחנו התבקשנו להוסיף את הדרך הזו בכדי לאפשר לאנשים יותר מעבר בין גושי המבנים הירא לא תהיה דרך רגילה אלא בעצימות יותר נמוכה. לא יעברו רכבים רק חירום יהיו שבילי אופניים וכד'.

אורלי אראל: תנאים להפקדת התוכנית בפועל

חתימה בפועל על הסכם דב"י התוכנית כוללת 10% דירות דב"י, ממליצים לעלות ל15% דב"י. חתימה על כתב התחייבות על תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה וכתב התחייבות לקרן הונית.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה בתיקונם שנאמרו.

בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

1. התאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
2. תיאום ותיקונים טכניים בטבלת ההקצאות בהתאם להתייחסות תחום מקרקעין.
3. אישור נספח התנועה מול אגף התנועה.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
7. הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
8. חתימה בפועל על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה, כתב התחייבות לקרן הונית.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

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