דיון בהתנגדויות

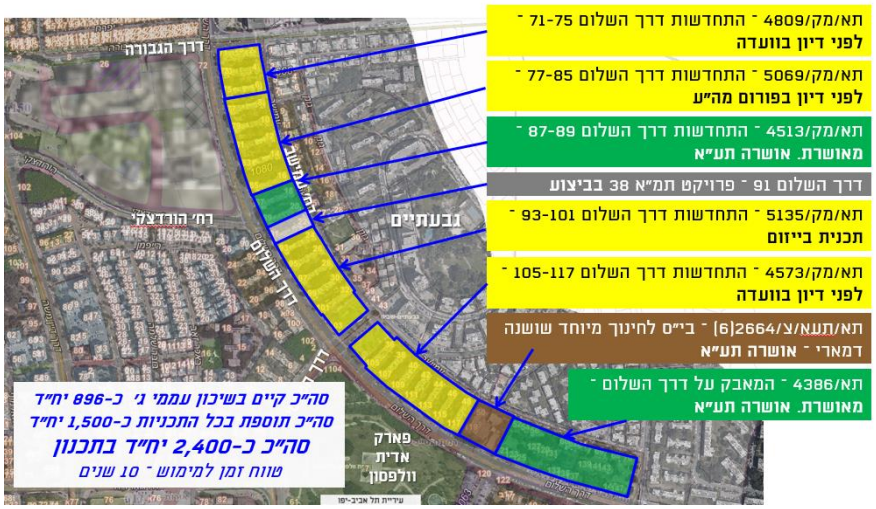
להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

להלן החלטת הוועדה המקומית 22-0004ב׳—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 כוללנית, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

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

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

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	41-46, 94, 318	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 בייעוד 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) בי"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:

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

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

זמן ביצוע:
מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

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

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

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

מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 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 לבנייה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג׳ בגבול העיר.
חיים גורן: לא ברור השצ״פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים?
עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות.
דורון ספיר: אנחנו ב-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.

בישיבתה מספר 0004-22ב׳ 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.

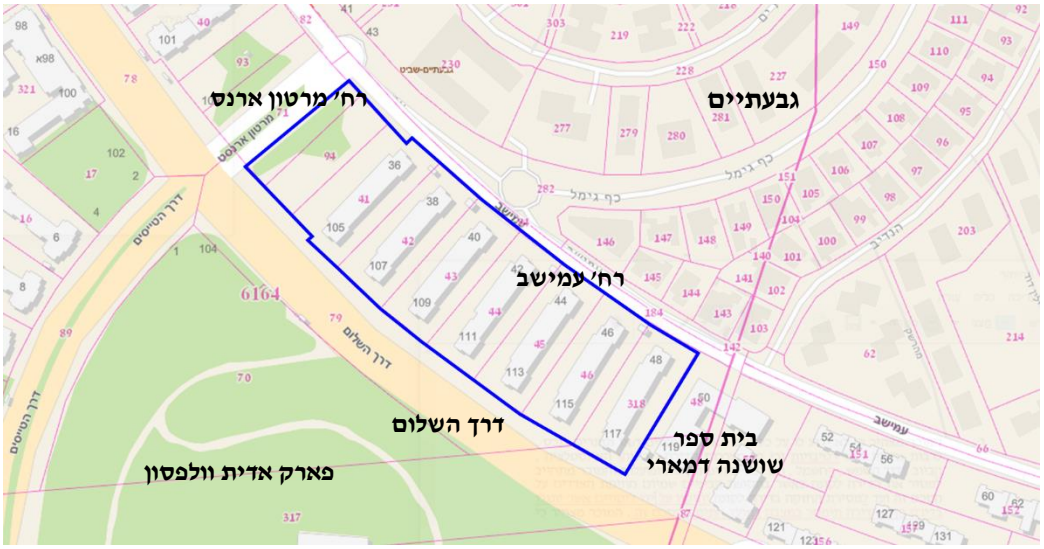
משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

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	41-46, 94, 318	71

שטח התכנית: 16.90 דונם

מתכנן:

עורכי התכנית	- קייזר אדריכלים ומתכנני ערים
תנועה	- אמאב תחבורה ותנועה
אגרונום	- גונן 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

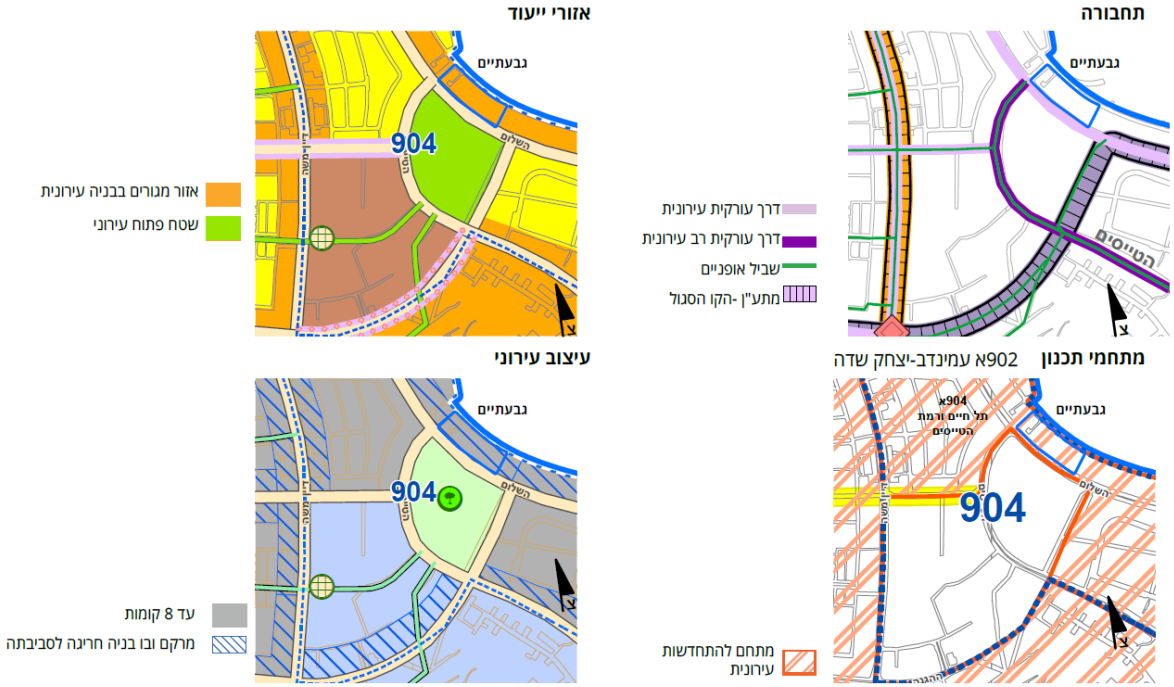
בעלות: קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

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, סה"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) בי"ס 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.

מס' החלטה	התוכן
05/03/2025	507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105 - 117
25-0005ב' - - 7	דיון בהתנגדויות

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 ובמ- 40% הנחה.
6. קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.
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:

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:

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

[1] אחוז משטח הקרקע
[2] אחוז מהשטח העיקרי
[3] שטחי מרפסות מעבר לרח״ק, 10 מ״ר בממוצע ליח״ד
[4] ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 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.

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 מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינוייו 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 בתכסית 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 מגוננים 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׳

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

<u>תכסית</u>: עד 60%

<u>קווי בניין</u>:
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 100 – 0 מ', 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 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 670 בייעוד שטח ציבורי פתוח ותא שטח 840 בייעוד דרך משולבת.

<u>מספר קומות</u>
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.

<u>גובה קומות ברוטו</u>:
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: חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי
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).
<u>המלצה:</u>
- 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, מגוננים, 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.

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

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

<u>מערכת ביוב</u>

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. <u>מערכת איסוף השפכים הפנימית המתוכננת</u>

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.

2. <u>איכות שפכי שטח התכנית</u>
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 בנייה.
   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 הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
   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 היתרי בנייה 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.

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

<u>רקע</u>
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

<u>דרכי גישה לחניון</u>
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

<u>תקני החנית לרכב פרטי:</u>
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.

<u>חנית אופניים:</u>
א. 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.
ב. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים ומקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
ג. 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 מבינים.

<u>גישות אופניים לפרויקט</u>
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.

<u>הולכי רגל</u>
הפרויקט גובל את מדרום בדרך השלום, ברחוב עמישב מצפון וברחוב מרטון ארנסט ממערב.
בדרך השלום רוחב מדרכות בין 12.50מ' - 16.0 מ' הכולל 2.00מ' הפקעה ו-8.00 מ' זיקת הנאה .
ברוחב עמישב רוחב מדרכות בין 10.60מ' - 11.0מ' הכולל 3.00מ' 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.

<u>חנית רכב דו גלגלי</u>
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 .

<u>תחבורה ציבורית</u>

1. קו רק״ל (סגול), הנמצא בשלב ביצוע, עובר לאורך דרך השלום ומשיק לפרויקט שלנו מדרום ובמרחק הליכה של 150מ׳ 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.

<u>סיכום</u>

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 הועדה 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 השקייה 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 איוורור 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 ויתייחס 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 מכאנית על גגות המגדלים והבנייה המרקמית
מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.

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 ויתייחס 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 מכאנית על גגות המגדלים והבנייה המרקמית

אוורור ומניעת מטרדי ריחות: תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הצגת פתרונות תכלול אוורור חניונים, נידוף שטחי מסחר ושימושים הכוללים מטבח ככל שיתוכננו, מיקום פליטת אגזוז 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 LEED v4 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
	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) בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ״ר למרפסת X מספר יח״ד, סה״כ עד 4,900 מ״ר. מסחר – 2,700 מ״ר ברוטו (עיקרי + שירות) **סה״כ שטחים מוצעים: 56,700 מ״ר כולל (עיקרי+שירות, לא כולל שטחי המרפסות)**
גובה	קומות	3 ק׳ מעל קומת מסחר / קומה מפולשת	מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – 9 קומות
	מטר	15 מ׳	מגדל – 74 מ׳ מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 34 מ׳ מעל פני הקרקע
תכסית		28%	עד 60%
מקומות חניה		-	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 בדיוניה במועדים 4/12/2022 ו-5/3/2023, שכלל שלושה מפגשים:

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/2/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונות גובלות, ותושבים גובלים בגבעתיים (בשת״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 ההמשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
2. 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 היזמית, 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 היזמית. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם החברה היזמית. 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)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ **יש** ☐ **אין**
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **<u>בסמכות ועדה מחוזית</u>** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **<u>בסמכות ועדה מקומית</u>** 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 כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **<u>בסמכות ועדה מקומית</u>** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית כמפורט להלן:		המתאר הכוללנית תא/5000,
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

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

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

			סעיף 3.1.1 (ו) **שימושים כללים** מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים 3.1.1 (ח) שימושים נלווים עד 5%	+ התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מוסדות ציבור ודרכים
שטחי בנייה	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית	**סעיף 3.2.4 (ב)** רח"ק מירבי 4 **סעיף 5.3.2 (ג)** מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי	+ + התכנית מציעה עד רח"ק 5
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	**סעיף 3.1.4 (ב)** תכנית להתחדשות עירונית החלה 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	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**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.	+ התכנית קובעת שטחי בניה לפי תכנית ע1
הוראות גובה ועיצוב	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** **(סעיף 4.2.6 ,4.2.5-4.2.2)**	**נספח עיצוב עירוני:** בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות) **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	**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.	+ מספר קומות מבוקש 15+4 בהטמעת הקלה. + +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**סעיף 4.2.3** הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש **סעיף 4.2.4** הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+ +
הקצאה לצרכי ציבור והוראות למבני ציבור	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1** הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	**סעיף 4.1.1 (א)- (ח)**	+ בהתאם לחו"ד יחידה אסטרטגית קביעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-2.1 דונם
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 3.5.1 – כללי**	+

	ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ׳אזור 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		**(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** **3.1.4(ו)** ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח״ק נוסף עבור מצללות וסככות.	התכנית מציעה רח״ק 4 למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. +
יעוד ציבורי	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה ׳מרחב ציבורי׳** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית** סימבול אתר טבע נקודתי (פארק אדית וולפסון) שטח פתוח מקומי רחוב עירוני (דרך השלום)	**סעיף 3.6 – ׳מרחב ציבורי׳** **(א)שימושים לפי מרחב ציבורי שצ״פ, 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.** **סעיף 3.6.11** שטח פתוח מקומי (ב) שטחי בניה בהיקף של עד 10 מ״ר לשימושים נלווים בלבד. **סעיף 3.6.14** רחוב עירוני (דרך השלום) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 – 10 מ׳ **רחוב עירוני (דרך משולבת) מדרכות ושבילי אופניים** **3.1.4(ו)** ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח״ק נוסף עבור מצללות וסככות. סעיף 1.4.5 סימבול אתר טבע נקודתי	+ הותרת שצ״פ בהתאם לשטחו במצב נכנס כ- 1.8 ד׳. דרך השלום- הרחבת זכות הדרך ב 2 מ׳ נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מ׳ בתחום המגרש ביעוד מגורים. רח׳ עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ׳ נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ׳ בתחום המגרש ביעוד מגורים. + + + + לא רלבנטי, מחוץ לתכנית.

תחבורה	**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)	**נספח תחבורה** **קו מתע״ן**	**סעיף 3.8.1** כללי (ה) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחוו״ד תחבורתית בתכנית המוסיפה מעל 100 יח״ד **סעיף 3.8.2** דרכים (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- 5מ׳ מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מביניהם.. (4) על אף האמור בס״ק 3 לעיל, בדרך 471(דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל. (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ומעברים בכפוף לבדיקה תכנונית. **סעיף 3.8.2 (ה)** דרך מקומית **סעיף 3.8.7** תקן חניה	+ + בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים. + רח׳ עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ׳ נוספים. התכנית מסדירה כניסה לחניה תת קרקעית מרח׳ עמישב + תקן חניה מרבי למגורים 1:0.8
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 4.4.1** תכנית בעלת השפעה סביבתית **(א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית** **(ב) תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך עורקית עירונית** **(ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית** **(ו) תכנית המצאת בתוך תחומי רעש מטוסים** **סעיף 4.4.2** חו״ד סביבתית **סעיף 4.4.3** בנייה ירוקה **סעיף 4.4.4** הנחיות מרחביות	+ לתכנית נספח סביבתי + בהתאם לחו״ד סביבתית + בנייה ירוקה- בהתאם להנחיות אדריכל העיר + הנחיות מרחביות- תנאי למתן היתר בנייה הינו עמידה בהנחיות מרחביות
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 4.6.2** הנחיות כלליות **סעיף 4.6.4** ניקוז **סעיף 4.6.5** ביוב (ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יח״ד תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית בנוגע ליכולת מערכת הביוב.	+ לתכנית נספחי תשתיות + + בהתאם לחו״ד תשתיות ביחס ליכולת הקליטה של מערכת הביוב המרכזית הקיימת.

	שימוש בתוכנית המפורטת
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקות שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח״ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף / מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1) – איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
סעיף קטן (א)(2) – הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+ הרחבות דרכים
סעיף קטן (א)(4) – קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	+ קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)(5) – שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ שינוי בדבר הוראות בינוי
סעיף קטן (א)(9) – כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יהקלות׳)	+ הטמעת הקלה לתוספת 4 קומות
סעיף קטן (א)(19) – קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ קביעת הוראות להריסת מבנים, קביעת זיקות הנאה

תצהיר ותתימות

בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי חתכנית חיא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מחנדס חוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי , אדר׳	025332735		2/7/2023
חיועץ חמשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו״ד	24389769		2.7.2023

ון ברעם | 2017

העתקים
גב׳ 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 הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
7. לאור חוו״ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח, הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינוייו 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.

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

תמיר לוין: מציג את התוכנית במצגת

חיים גורן: מרפסות סוכה כיצד זה מתבצע?
תמיר לוין: 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 A וB 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 התכונית ומה היא מייצרת.
מלי פולישוק: אם מישהו גר ורוצה מרפסת סוכות יוכל לתמרן את הענין וחדשים יתאימו את עצמם. לגבי עצים ושטח פתוח הירוק שבין הבנינים האם י ש שם גינון מה יהיה שם? גם עצים יוכלו לגדול שם מאחר והשטח הוא מעל מרתף עם מה.
תמיר לוין: כן גם עצים יוכלו לגדול שם עם המטר וחצי. התוכנית עשתה מאמצים גדולים מאד בשביל העצים.
תמיר לוין: 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 0012-23ב׳ 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 הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
7. הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינוייו 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 86ד׳ לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12340 בעמוד 7540 בתאריך 01/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	18/04/2024
מעריב	18/04/2024
מקומון ת״א	19/04/2024

דיון בהתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן :

	מתנגד	פירוט
1	ארז פרץ אמטי סבן (בעל דירה)	בעל זכויות בדירה בכתובת דרך השלום 105 תל אביב יפו (גוש 6164 חלקה 41)
2	עו״ד אמיר שפיצר בשם שרה וולף (בעלת דירה)	בעלת זכויות בדירה בכתובת דרך השלום 109 תל אביב יפו (גוש 6164 חלקה 43)
3	אדר׳ שגיא תמרי	התנגדות מהנדס העיר גבעתיים
4	עו״ד תמר מגדל ועו״ד ליהי מרקמן בשם חברת האחים דוניץ בע״מ (מגישת התכנית)	התנגדות מגישת ויוזמת התכנית
5	אדר׳ אהוד כרמלי	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

בנוסף התקבלה פנייה שהוגדרה כהתנגדות אך לא הוגשה כדין (הוגשה ללא תצהיר), ולה ניתן מענה למעלה מן הצורך :

	פונה	פירוט
6	שולמית גרין (מתגוררת בסמוך)	שכנה בכתובת עמישב 49 גבעתיים

להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

מס׳	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	ארז פרץ אמטי סבן (בעל דירה בדרך השלום 105)	1. תנועה : א. בתוכנית המוצעת נקבע מיקום הכניסה לחניון ברחוב עמישב בחלקו החד סטרי הממשיך לכיוון רחוב המאבק בגבעתיים. זהו רחוב צדדי ושקט בעל נתיב תנועה אחד. לרחוב זה מתנקזים גם שני רחובות נוספים חד סתריים מכיוון גבעתיים – רחוב הנדיב ורחוב הידיד. (ראו סעיף 1 בגוף ההתנגדות במקור וכן נספח א׳).	התכנית נשואת ההתנגדות הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ומקודמת מכוח תכנית המתאר העירונית תא/5000 ובכפיפות לה. תא/5000 קבעה הנחיות לתכניות ובכלל זה הנחיות תנועתיות. מסמכי התכנית המופקדת כוללים נספח תנועה (מנחה) שאושר ע״י אגף התנועה. הנספח כולל התייחסות למצב המתוכנן ברחובות הסובבים וכן התייחסות לפתרונות החניה בתת הקרקע עבור הייעודים, השימושים והשטחים המוצעים בתחום התכנית. התכנית קבעה כי מיקומה הסופי של הרמפה ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. לאור המעמד של דרך השלום כציר תנועה מאסף ראשי במרחב ולאור חתך הרחוב הכולל נת״צ ימני, תחנות אוטובוס, מדרכה רחבה וחזית מסחרית, הוחלט שמיקום הרמפה יהיה בכל מקרה ברחוב עמישב.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ב. התכנית מוסיפה כ-400 חניות,	התכנית מוסיפה 380 מקומות חניה לרכב	**<u>לקבל</u>**

		בנוסף לרציף פריקה וטעינה עבור המסחר. כניסה ויציאה לכל החניות מרחוב עמישב צפוי להגדיל את העומס התחבורתי על הרחוב בצורה משמעותית לרבות בשעות העומס. זאת בנוסף לתכנית פינוי ובינוי המקודמת בהמשך הרחוב במרחב שיכון עובדי חברת החשמל בסדר גודל דומה שתכפיל את הביקושים על רחוב עמישב. התוכנית המוצעת כרגע לאישור אינה מותנית בבדיקת ההשלכות על רחוב עמישב ולא כוללת או תלויה בשינוי הסדרי התנועה ברחוב. תכנון תחבורתי שיתאים לצרכים העתידיים של הרחוב עלול גם להשפיע על פרטים מהותיים בתוכנית המוצעת לאישור כגון מיקום הכניסה לחניון, או קווי הבניין. לכן המתנגד מעלה חשש שללא בחינת ההשלכות התחבורתיות המלאות של הפרויקטים ברחוב עמישב וללא מתן מענה הכולל התחשבות בצרכים העתידיים של הרחוב, המשך קידום תוכנית זאת עלול להוביל ליצירת מפגע תחבורתי חמור בעל השפעה על כלל רחוב עמישב, לרבות השימושיות של החניון המתוכנן אך גם על בית הספר ע״ש שושנה דמארי וכל דיירי רחוב הנדיב והידיד בגבעתיים. (ראו סעיף 1 בגוף ההתנגדות במקור וכן נספח ב׳).	פרטי (כולל חניות נכים) בהתאם לתקני חניה המופחתים למגורים (0.8:1) שנקבעו במדיניות העירונית לנושא זה תא/9130. כמו כן, התכנית קובעת תקן חניה 0 לדב״י ותקן חניה מופחת למסחר (100:1). מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, ובעתיד על ידי שבילי אופניים ותחנת רק״ל במרחק הליכה. הנושא נבחן ע״י אגף התנועה וניתנה חוות דעת לתכנית בהתאם. לאור המעמד הגבוה בהיררכיית הדרכים של דרך השלום ותכולת חתך הרחוב, נקבע כי הכניסה למרתף החנייה תהיה ברחוב עמישב בלבד בתחום הבינוי ומיקומה הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח, ראו גם מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 1.א. מוצע למחוק מתקן החנייה את ההחרגה לדירות בהישג יד ודירות מגורים קטנות מ-50 מ״ר שנקבעו בתקן 0, ולתקן את תקן החנייה למגורים כך שיהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכלל יחידות הדיור (ללא הבחנה לדב״י ודירות קטנות) או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם. ללא ההחרגה, התכנית מוסיפה 419 מקומות חניה (392 למגורים, 16 למסחר ו-11 נגישות).	**<u>חלקית</u> את ההתנגדות.**
	ג.	התוכנית אינה כוללת בחינת השלכות תחבורתיות (בה״ת) והמתנגד טוען כי נדרשת כזאת טרם אישור התוכנית. לטענת המתנגד אישור התוכנית ללא סקירה של ההשלכות התחבורתיות עלול להוביל למפגע תנועה משמעותי ברחוב עמישב. עוד טוען כי נדרשת התייחסות יועץ תנועה אשר יתייחס לבעיה התחבורתית שתיווצר ברחוב עמישב.	ראו מענה להתנגדות מס׳ 1 סעיף 1.א. ו-1.ב. לגבי הטענה כי יש להכין בה״ת – התכנית מקודמת מכוח תא/5000. הצפיפות המוצעת נבחנה כבר עבור תכנית המתאר הכוללנית. בהתאם להוראות תא/5000, נערכה חוו״ד תחבורתית ביחס לתכנית ע״י יועץ התנועה של התכנית, מר כרם עבד אלחי מחברת אמאב תחבורה ותנועה שאושרה ע״י אגף התנועה בעירייה בתאריך 03.07.2023, זאת בהתאם לסעיף 3.8.1.ה להוראות תא/5000.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
	2.	עצים: חצר שיכון צבא הקבע מטופח מאוד ובעל עצי זית עתיקים, עצי נוי ופרי שגדלו בטיפול של עשרות שנים על ידי אגודת השיכון. סקר העצים שהעירייה עשתה בטרם אישור התוכנית לא מגן על עצים אלו, ומספר גדול מאוד של עצים בגירים (50+ שנים) מיועדים לכריתה. לדוגמא, יש בשיכון 3 עצי אבוקדו בוגרים שמוציאים פרי כל שנה (עצים מספר 21,23,24), 2 מהם מיועדים לכריתה ואחד	עיריית תל אביב יפו שמה דגש רב על העצים – בעיר בכלל ובתהליכי התחדשות עירונית בפרט. הבינוי והחניון עודכנו מספר פעמים במהלך הליך תכנון התכנית, כדי לשמור על עצים בגבול השצ״פ ובהיקף התכנית, ותשומת הלב מקבלת ביטוי במצב המוצע. התכנית כוללת נספח עצים שהינו נספח מחייב, בו מסומנים כל העצים בסביבת התכנית המיועדים לכריתה, שימור, והעתקה. התכנית כוללת גם נספח שימור עצים במלל המסביר את ערכיות העצים	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות**

		מיועד לשימור (במידה ויצליח לשרוד את שלב הבניה). כיום, דיירים בשיכון נהנים מהצל והפירות שלהם. התוכנית המוצעת אינה מתייחסת כלל למיקומי העצים הקיימים או נותנת מענה ראוי להיקף העצים הבוגרים, דבר שיוביל למדבור עירוני ומחיקת הנוי החי והצומח הקיים. (ראו סעיף 2 בגוף ההתנגדות במקור, וכן נספח ג').	בתחום התכנית ומתייחס לעצים המיועדים לשימור ולאלו המומלצים לכריתה. לשמירה על נוחות אקלימית והצללה במרחבים הפתוחים, התכנית קובעת שינטעו עצים בוגרים בהיקף שלא יפחת מעץ לכל 50 מ"ר, זאת כדי לייצר תכסית צל מלאה. עצים 23 ו-24, ממוקמים בגבול המגרש למבני ציבור, הבינוי במגרש זה עדיין לא נקבע וכל בינוי עתידי יעשה מאמץ מרבי לשימור כלל העצים במגרש, בכפוף לצרכים העירוניים.	
2	שרה וולף (בעלת דירה בדרך השלום 109) ע"י עו"ד אמיר שפיצר	1. זכויות קיימות: המתנגדת מעוניינת לוודא שזכויותיה הקנייניות הקיימות לא תיפגענה ולא תקופחנה. (ראו סעיפים 4-2 בגוף ההתנגדות במקור).	התכנית המופקדת הנה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון והקצאה, ניתן לראות את הזכויות המתקבלות בגין הזכויות של המתנגדת במקור לפי שווי יחסי, שנשמר במצב נכנס ויוצא. לעניין טבלאות האיזון וההקצאה, הן נעשו לפי עקרונות שומה מסודרים בהתאם לחוק ולתקן 15. לעניין התמורות, מובהר כי העירייה אינה צד להסכמים בין בעלי הדירות והיזם.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		2. הסכם עם יזם: למתנגדת נודע על קידומה של תוכנית חדשה, ביחס לבניין בו ממוקמת הדירה, ובהמשך ביחס למתחם, כאשר, מעת לעת הוצגו הצעות שונות, כאשר עם חלקן חלה התקדמות מסוימת, ולפתע נעשה ניסיון להפחית מהזכויות שיועדו לבעלי הזכויות עצמם, מטעמים שאינם ברורים כלל. נכון למועד זה לטענת המתנגדת לא עומדת בפניה הצעה מסחרית, שלמה ומפורטת שניתן להתייחס אליה ענייינית – מצד גורם יזמי מתאים. המתנגדת לא חתמה על כל הסכם שהוא - עם כל יזם תיאורטי, ביחס לפרויקט, בתחום התכנית המופקדת שבנדון. "האחים דוניץ בע"מ", בחרה להגיש ולשמש כיזמית בפועל, של קידום התכנית המופקדת שבנדון – על בסיס זכויות מוקנות - מכח תכנית תא/ 5000.	התכנית מקודמת לפי תכנית המתאר תא/5000. חברת "אחים דוניץ בע"מ" רשאית להגיש תכנית במקרקעין לפי סעיף 61א(ב1)(2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, שכן הציגה שיעור הסכמות בהתאם לדרישות הסעיף ותקנות התכנון והבניה (בעלי דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו- 2016. בהתייחס לכך, הוכיחה חברת דוניץ כי יש בידה את הרוב הדרוש, חתימות של כ-77% מבעלי הזכויות בכלל המגרשים יחד ובכל מגרש מעל 50%. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה, השווי היחסי של בעלי הזכויות במתחמים נשמר ולכן לא נגרמת פגיעה. מובהר כי העירייה אינה צד להסכמים בין בעלי הדירות ויזם.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		3. לא הוצגו הסכמות נדרשות לקידום התכנית ע"י היזם ומגיש התכנית: למסמכי התכנית המופקדת לא צורף כל מסמך המאשר כי חברת האחים דוניץ מוסמכת מבחינה חוזית וחוקית להגיש תכנית זו על כל המשתמע מכך, בהיבטים התכנוני והקנייני. כל זאת כאשר התכנית כוללת מסמכי "איחוד וחלוקה" קנייניים – שלטענת המתנגדת חלקיים וחסרים, אשר מבקשים לקבוע לעתיד את חלוקת הזכויות הקניינית החדשה, שתיקבע בין בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, שמגישת התכנית עצמה, אינה נמנית עליהם כלל וכלל.	לעניין הטענות על מסמכי האיחוד והחלוקה, הצגת ההסכמות ומגישת התכנית, ראו המענה במסגרת המענה להתנגדות מס' 2 סעיף 2. אחוז ההסכמות נבדק על ידי השירות המשפטי בעיריית תל אביב יפו ונמצא תקין. בהתאם לבדיקה, נמצא כי חברת דוניץ הינה בעלת עניין בקרקע ורשאית להגיש את התכנית בהתאם לסעיף 61א(ב1)(2).	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

		על מנת שניתן יהיה לדון ולקדם באופן מעשי תכנית מפורטת כה משמעותית נבקש כי תנאי לדיון בתכנית זו וקידומה בפועל, יהיה הצגת מסמך רשמי המתאר את זכויותיה הנטענות של אותה חברה במקרקעין – המאפשרים לה ליזום להגיש ולקדם תכנית זו, על מקרקעין שמצויים בבעלות בעלי זכויות אחרים, שאינם נמנים כלל וכלל בין מגישיה. (ראו סעיפים 5-11 בגוף ההתנגדות במקור).		
		4. מסחר: א. במצב הקיים - מדובר במתחם עירוני, ישן ויפה, שהשימוש המסחרי הנעשה בו מצוי בקטע המרוחק המהווה את הדופן המערבית שפונה לשטח פתוח בלבד בתחום חלק מחלקה 41 בגוש 6164 בלבד - ללא השפעה על מתחם המגורים כולו. לטענת המתנגדים לא מצאו מקור או היתר חוקי לשימוש המסחרי הנעשה בחלקה הנ"ל בפועל, ולא מצאו אסמכתא לכך גם לא בחוות דעת השמאי מטעם עורכי התכנית המופקדת, כאשר תוכניות עדכניות ביחס למקרקעין כגון תכנית מפורטת 2399 ועוד לא הזכירו כלל אפשרות לשימוש מסחרי זה - במצב הקיים או במצב המוצע שם. במצב החדש מבוקש לאשר תכנית בעלת שימוש מסחרי משמעותי המשפיע באופן מעשי על כל בנייני המגורים במתחם ומשנה את אופיו הנוכחי של מתחם זה באופן קיצוני וחריג לרעה. המתנגדים מבקשים למנוע כל שימוש מסחרי במתחם זה.	במצב הקיים קיימות בשטח התכנית יחידות מסחריות מתוקף תכנית "K", שקבעה לאורך מרטון ארנסט "מגרשים ליחידה מסחרית". תכנית 2399 להרחבות דיור בעממי ג' לא עסקה בעניין זה ולכן לא החליפה את תכנית "K" בעניין זה. התכנית מקודמת מכוחה של תא/5000, בה סומנו המקרקעין בתחום התכנית בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית". באזור זה מותרים שימושי מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו (סעיף 3.2.4(א)(4) לתא/5000). עוד קובעת תא/5000 כי הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים (סעיף 3.2.4(ג)(3)). משכך, שטחי המסחר הינם מכח תא/5000. שימושי המסחר נבחנו ונקבעו בתיאום מול הועדה המקומית על מנת לאפיין את דרך השלום כרחוב עירוני. עוד יצוין כי בהתאם לתכנית המופקדת יותרו שימושי מסחר קמעונאי "אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מרפאת מכוני כושר, חנויות סניפי בנק וכיו"ב". עוד נקבע בסעיף 4.1ג'(9) לתכנית המופקדת כי הבינוי יבטיח ככל הניתן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים, לרבות: הפרדת כניסות, מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, פתרונות למניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים, השפעת קרינה וכולי.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ב. לא ברור המקור החוקי לקביעת שימושי מסחר.	שימושי המסחר במצב הקיים הם מתוקף תכנית "K", שקבעה לאורך מרטון ארנסט "מגרשים ליחידה מסחרית". התכנית נשואת ההתנגדות הינה תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית מכוח תכנית תא/5000 ושימושי המסחר הם מתוקפה.	

		ג. מבוקש להגביל אפשרות לשימוש מסחר למיקום לאזור מוגדר.	התכנית קובעת מסחר שיהווה חזית פעילה בקומת הקרקע של הבניינים ותשתלב באופי העירוני של המרחב. החזית המסחרית/ פעילה היא לאורך דרך השלום, לאורך הרחוב המשולב ולשצ"פ ברחוב מרטון ארנסט.	
		ד. במסגרת הוראות התכנית לא נקבעה כל מגבלה לגבי השימוש המסחרי כאשר צויין כי יאפשרו הקמה של ארובות ומנדפים בבניינים עצמם מה שמעיד על כך, שניתן יהיה לקיים במתחם זה כל שימוש מסחרי פוגעני שהוא לרבות בתי אוכל ומאפה מכל סוג ללא סייג. מבוקש להגביל את שימושי המסחר.	התכנית קובעת שימושי מסחר בהתאם לאופי העירוני של מרחב התכנון המוצע ובבדיקות תכנוניות התואמות את תא/5000. כמו כן לנושא ארובות עבור שטחי המסחר, ראו התנגדות מהנדס העיר והמענה להתנגדות – התנגדות מס' 5 סעיף 1.	
		ה. מבוקש שהיקף המסחר שייקבע במידה וייקבע יהיה לא יותר מהיקף המסחר הקיים כיום בפועל בדופן המערבית של רחוב דרך השלום 105 בלבד, שהינה מחוץ לאזור המגורים לטענת המתנגדים ועוד לטענתם לא מהווה בפועל כיום השפעה שלילית לרעה על אזור המגורים. (ראו סעיף 13.1 בגוף ההתנגדות במקור).	דרך השלום משנה את פניה ואופיה מדרך לרחוב, ובהתאם לכך נקבעו לאורכה שימושי מסחר וחזיתות פעילות. היקף המסחר תואם את תוספת הזכויות המשמעותית המיועדת למגורים.	
		5. ממ"קים: במסגרת התכנית המופקדת יש אפשרות להקים מרחב מוגן קומתי משותף במקום מרחב דירתי מוגן כנדרש. מרחב מוגן דירתי מהווה כיום הכרח מובהק בדירות מגורים חדשות, לא ניתן לאפשר מצב שבו דירות חדשות ומודרניות ייבנו ללא מרחב מוגן דירתי מתאים כנדרש. לכן מבוקש למנוע את האפשרות להקים ממ"קים במקום ממ"דים.	התכנית כפופה לחוק ותקנות ההתגוננות האזרחית, המאפשרות בניית מרחב מוגן קומתי או דירתי בבנייני מגורים. סעיף 4.1(4)(ב) לתכנית מאפשר קביעת מרחבים מוגנים קומתיים אולם הוא אינו מחייב זאת. לעת תכנון מפורט יקבעו פתרונות המיגון המתאימים והכל בהתאם לחוק. לראייתנו במסגרת תכנית לא נכון לקבע באופן מוחלט פתרון מיגון ספציפי אלא מנעד פתרונות אפשריים ובהתאם לחוק שיאפשרו את הגמישות הנדרשת לשלבי התכנון הבאים ומימוש התכנית בפועל. במידה והטענה נובעת מסיבה קניינית שלא הוצגה במישירין בגוף ההתנגדות, מובהר כי הוועדה אינה צד להסכמים בין היזם ובעלי הדירות.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		6. בקשה להעצמת זכויות נוספת וטענה להפחתת תמורות: לטענת המתנגדים התכנית המופקדת נשענת על הוראות וזכויות בניה מכח תכנית תא/ 5000 - הרי שזכויות הבניה מצויות בשיקול דעת הועדה הנכבדה, וניתן להעצים זכויות אלו, בהינתן העובדה שמדובר על מתחם עירוני מוטה תחבורה ציבורית ענפה, ועתיר מוסדות חינוך עירוניים, לגילאים השונים. מתחם הקרקע הנוכחי בנוי בתכסית נמוכה - וככל והופכים אותו לאזור בניה מבונה ברובו, אזי	ההתנגדות רצופה באי-דיוקים וטענות ללא ביסוס. התכנית מקודמת מכוח תא/5000, בסמכות הוועדה המקומית ותוך עמידה בגבולות ודרישות תא/5000 לרבות הקצאה לצרכי ציבור ובהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. מובהר כי תכנית המתאר אינה תוכנית מתוקפה ניתן להוציא היתרים אלא לקדם תכניות מפורטות דהיינו הזכויות בה מותנות ואינן מוקנות. התכנית מעצימה זכויות ביחס למצב קיים ומקודמת ברח"ק המרבי המתאפשר מכח תכנית המתאר בכפוף להקצאות לצרכי ציבור ותועלות, ובהתאמה לכך התכנית מקצה קרקע לצרכי ציבור בהתאם לתוספת	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

		הפיצוי לבעלי הדירות - על הרס איכות החיים הנוכחית במתחם - יוכל להתבטא בהעצמת זכויות משמעותית למתחם זה - הכל בהתאם להוראות תא/ 5000 שמאפשרת העצמת זכויות כאמור שנדרשת בנסיבות העניין. לטענת המתנגדים דו"ח הכלכליות נעשה באופן שאינו משקף את הרווחיות האמיתית בפרויקט - וגם אם נוסיף לרווחיות זו 10% עדיין תידרש העצמת זכויות משמעותית כדי לאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל באופן מעשי. הפחתת התמורות מבעלי זכויות עצמם לא תאפשר להוציא פרויקט מסוג זה אל הפועל או תגרור את התהליך שנים ארוכות במצב של חוסר וודאות.	המתגוררים. רמת השירות התחבורתית של המרחב טובה, אך במצב הקיים ובניגוד לטענת המתנגדים המרחב חסר בשטחי ציבור נורמטיביים ובפרט עבור חינוך (בתי ספר וגני ילדים). העירייה אינה צד להסכמים בין היזם ובעלי דירות. עם זאת ראוי לציין שהתמורות בבדיקה הכלכלית נעשו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לנושא זה. דו"ח היתכנות כלכלית שנערך לתכנית על פי התקן, ונבדק ואושר על ידי אגף הכנסות מבנייה ופיתוח, מציג עמידה ברווחיות המינימלית שנדרשת ליישום התכנית.	
		7. טענה לחוסר סמכות: לטענת המתנגדים התכנית המופקדת מתיימרת להוות תכנית הנסמכת על הוראות תכנית תא/ 5000 אך בפועל היא משנה ייעודים וחורגת מהוראות תכנית תא/ 5000 בהיבטים רבים. בנסיבות אלו נדרש להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית כמתחייב על-פי סמכותה.	התכנית תואמת את תא/5000 ומקודמת בסמכות הוועדה המקומית וטענת המתנגדים נטענת בעלמא.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		8. בקשה לביטול חלוקת התכנית לשני תאי שטח למגורים: לא הוסבר ולא ברור כלל מדוע נדרש לפצל את התכנית לשני מתחמים שונים כאשר ברור שכל מתחם נסמך על משנהו באופן מעשי; וגם לייצר שווי כלכלי שונה מהותית, לכל מתחם, בגין נימוקים שונים, כגון: קרבה תיאורטית לשטח שצ"פ, שמרבית המתחם כלל לא נהנה ממנו במצב החדש, ועוד. בנסיבות העניין - החלוקה למתחמים נראית מלאכותית ומאולצת - ויש לבטלה, בהתייחס לתקנון התכנית המופקדת, וממסמכי חלוקת הזכויות, כיוצא מכך.	החלוקה לשני תאי שטח למגורים נועדה לאפשר את יצירת המעבר הציבורי במרכז שטח התכנית – דרך משולבת חדשה שתפותח כרחוב עירוני ותחבר בין דרך השלום ורחוב עמישב. לדרך חדשה זו חשיבות גבוהה בכך שמשלימה את רשת הרחובות במרחב התכנית. בנוסף ראוי לציין כי מדובר בתכנית בהיקף משמעותי שיכול והמימוש שלה ייעשה בשלבים ולא בהינף אחד, משכך מסמכי התכנית מעוניינים לשמר את הגמישות הנדרשת למימושה. בהתאמה לכך ובכדי לאפשר עצמאות ביצוע בכל אחד מתאי השטח נערך שיוך זכויות לכל אחד מתאי השטח כמתחם משני באיחוד וחלוקה. החלוקה למתחמים תואמת תקן 15 בשל המאפיינים השונים של המצב הנכנס והיוצא של המתחמים.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		9. התנגדות לנושאי איחוד וחלוקה: א. האיזון הקנייני נעשה בין שני מתחמי תכנון שלא הוצג הצורך התכנוני-קנייני ביצירתם כלל ולא הוצג האיזון השמאי ביניהם ככל שישנו כלל.	ראו מענה להתנגדות מס' 2 סעיף 8 לעיל. אין חובה לקיים איזון במצב התכנוני המוצע בין שני מתחמים שונים בתכנית ובכל מקרה השווי היחסי נשמר.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ב. נקבעו מקדמי השווי לא ברורים לשטח מסחר, של 0.96 משטח מגורים, כאשר עסקאות ההשוואה משקפות פערי שווי של עשרות אחוזים לפחות לטובת שווי מ"ר למגורים באזור זה.	מקדם 0.96 במצב הקיים ניתן למגורים בבניין עם חזית מסחרית. שווי מסחר נקבע במקדם שווי של 0.9 ממגורים, וזאת בהתאם לעסקאות ההשוואה שהוצגו ונותחו.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ג. נקבע שווי מ"ר למגורים זהה, בין	השווי במצב המוצע נקבע בהתאם למאפייני המגרש קרי הזכויות בו ומיקומו.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

		כל קומות המגורים בבניינים החדשים לרבות ובפרט לגבי דירות הפנטהאוז כולל כל ההצמדות שהוצמדו לדירות אלו ללא כל אבחנה בין הדירות עצמן – ובין הבניינים שייבנו בפועל - שחלק מהם יהיו בניינים בני 9 קומות וחלק 19 קומות וכל אחד יפנה לכיוון אחר, וכיו"ב.	בכל מקרה שווי המגרש אינו משפיע על החלוקה בין הבעלים מכיוון שכל מתחם איחוד וחלוקה מהווה מגרש אחד בלבד.	
		ד. אין התייחסות לעובדה שחלק מהבניינים הוגדרו כמבנים מסוכנים ולא טופלו כנדרש (דרך השלום 105 למשל), ואילו מבנים אחרים דוגמת הבניין שבו ממוקמת הדירה נשואת התנגדות זו (דרך השלום 109) עבר תהליך שיפוץ שהביא להוצאתו רק לאחרונה מרשימת המבנים המסוכנים, בחודש אפריל השנה 2024 לפני כחודשיים.	בקביעת תרומת מחוברים אין צורך להבחין בין מבנה שהוגדר כמסוכן למבנה שלא הוגדר כך, וזאת מכיוון שהתכנית קובעת בכל מקרה את כלל המבנים להריסה ובהתאם לוקחת בחשבון אך ורק את שווי ה"בלוקים".	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ה. אין בחוות הדעת כל התייחסות לרמת התחזוקה של הבניין, לפיתוח חצר הבניין, ולמיקום הדירה בבניין בפועל, ועוד.	הפרשי רמת תחזוקה ופיתוח חצר במתחם שבנדון זניחים ביחס לתרומתם לשווי המחוברים. בסעיף 13.5.2 למסמך העקרונות מפורטים מקדמי קומה (עם/בלי מעלית), מקדמי מיקום הדירה (חזית) ומקדם מגורים מעל חזית מסחרית.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ו. אין בחוות הדעת מקדם לגבי היכולת המעשית של חלק מהדירות, להרחיב את הדירות - על-פי תב"ע מאושרת - על-בסיס זכויות מוקנות ומאושרות כדין (תב"ע 2399) – והיעדר היכולת של דירות אחרות לעשות כן.	אומדן השווי מגלם את האפשרות להרחבה, ככל וקיימת. בסעיף 13.10 נקבע מפתח מקדם אקווי' למגורים בהתייחס לשטח בנוי, המגלם את ההיתכנות להרחבת בניה. לדירות הקטנות ניתן מקדם אקווי' גבוה יותר. לעניין התמורות לדיירים והקצאת הדירות, החישוב בדו"ח הכלכלי נעשה בהתאם למדיניות הוועדה לנושא ובכל מקרה העירייה אינה צד להסכמים בין בעלי הדירות והיזם.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ז. בהינתן כך ומשעה שממילא לא נעשית בתכנית זו חלוקה פרטנית של הזכויות, נבקש לקבוע בתכנית המופקדת את סך הזכויות הכולל, שלטעמנו צריך להיות גדול משמעותית מסך הזכויות הנוכחי, ולהשאיר את חלוקת הזכויות למועד מימוש הזכויות, במסגרת התכנון הפרטני שייעשה למתחם זה (דבר שיידרש ממילא בנסיבות העניין). חיבור הדברים לכדי תכנית אחת יוצר עיוות בחלוקת זכויות על-בסיס תכנון כללי - שנעדר יכולת לבחון איזון אמיתי בין כל הדירות במתחם - במצב החדש.	אין בסיס לבקשה להגדלת הזכויות שיקבעו בתכנית. מובהר כי התכנית המוצעת מביאה בחשבון רח"ק מרבי ואין בכל מקרה בסמכות הוועדה להוסיף זכויות למגורים בתכנית המופקדת מעבר למוצע. התכנית כוללת או"ח שלא יכול לעשות במסגרת אחרת אלא בתכנית, אנחנו לא רואים לנכון לערוך תכנית נוספת לתכנית זו עבור או"ח בלבד.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
3	מהנדס העיר גבעתיים	1. תנועה: א. אזור התכנית וסביבתו (רחובות המאבק, עמישב ודרך השלום) מתאפיינים בתוספת של אלפי יחידות דיור בתחום העיר גבעתיים ות"א-יפו שברובה אמורה לצאת מרחוב המאבק לדרך השלום לכיוון מזרח ומערב. תוספת התנועה הצפויה מתכנית זו לכיוון	חשוב להדגיש כי נספח התנועה במסמכי התכנית הינו מנחה, והוראות התכנית קובעות כי מיקומה הסופי של הרמפה ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. לכן, חלופות אם יהיו יישקלו במסגרת הכנת תכנית בינוי ופיתוח וההתנגדות בכללותה אינה מובנת. עם זאת, לאור טענות המתנגד, אנחנו	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

		רחוב המאבק עלולה להכביד באופן ניכר על תנועת הרכבים ברחוב המאבק ולכן מוגשת התנגדות זו.	רואים לנכון לנמק את השיקולים לתכנון כפי שמוצג גם אם אינו הסופי כפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.	
		ב. מיקום הכניסה והיציאה כפי שמוצע בתכנית פוגע בעיר גבעתיים ופוגע במרחב התכנון.	כנגזרת מחזון היפוך הפירמידה מקדמת עיריית תל אביב יפו מדיניות של הפחתת חניות לרכב פרטי, עידוד הליכה ושימוש באמצעי תחבורה אלטרנטיביים כגון תח"צ ואופניים. מתוך כך נקבעו בתכנית זיקות הנאה להרחבת המדרכות, תקני חניה מופחתים לרכב פרטי ותקנים גבוהים לאופניים. זאת, בניגוד לתכניות אחרות במרחב שאינן בתחום העיר ת"א-יפו ושאפשרו תקנים מרחיבים לרכב פרטי ולמעשה מעודדות את השימוש בו, משיכת נסיעות והעמסה על מערך הדרכים.	
		ג. כל התנועה מהמרחב אמורה לנסוע מזרחה לכל אורך רחוב עמישב כ-350 מ' עד לרחוב המאבק ולצאת ימינה לדרך השלום (לא תתאפשר פנייה שמאלה). הסדר לא סביר אותו ניתן לשפר מבלי לשנות מהותית את התכנית.		
		ד. מוצע לאור האמור לעיל לבחון שתי חלופות:	בסמוך לתכנית נשואת ההתנגדות במרחב רחוב המאבק אושרו בתקופה האחרונה שתי תכניות – האחת בתחום העיר ת"א-יפו תא/4386 המאבק על דרך השלום ובה 564 יח"ד, ושנייה בתחום העיר גבעתיים גב/431 מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית ובה 2,694 יח"ד. התכנית נשואת ההתנגדות מקודמת בתקני חנייה מופחתים לרכב פרטי בהתאם למדיניות העירונית. היקף תוספת הרכב על רחוב המאבק בתכניות בעיר ת"א-יפו הוא כ- 1,159 חניות לרכב פרטי, בעוד עיריית גבעתיים מקדמת במסגרת תכניות תוספת של אלפי יחידות דיור לאורך הציר. על כן תכנית זו בהיקף של 490 יח"ד סה"כ ושמוסיפה כ-380 חניות לרכב פרטי – אל מול היקף ההתחדשות שמקדמת עיריית גבעתיים במרחב, היא לא זו שתכביד באופן ניכר על תנועת הרכבים ברחוב המאבק.	
		ה. חלופה א': לקבוע כניסה ויציאה לחניון במקום שהוצע כאופציה (בקצה הצפון מערבי של המתחם).		
		ו. חלופה ב': היכן שמוצעת הכניסה והיציאה בתכנית תהיה כניסה בלבד ויציאה במקום שנקבע כאופציה (חלופה א').		
		ז. (ראו פירוט בגוף ההתנגדות במקור סעיף 1 בליווי תרשים).	במצב הקיים במפגש עמישב והמאבק, וכן בנספח התנועה של תא/4386 "המאבק על דרך השלום", מתאפשרת פנייה צפונה ודרומה (צומת טי לא מרומזרת). בתכנון העתידי של עיריית גבעתיים הפנייה שמאלה נחסמת מה שמהווה הרעה ויוצר את הבעייתיות התנועתית עליה מלינה העירייה. ניתן לשקול בטיפול בזכות הדרך להותיר את האפשרות לפנייה שמאלה מרחוב המאבק בזכות הדרך בתחום העיר גבעתיים.	
			לעניין החלופות המוצעות על ידי המתנגד: חלופה א' אכן מתאפשרת במסגרת התכנית, אך בעייתית מבחינת שלביות המימוש במידה ותהיה כזו – יש לפנות את הקרקע לצרכי ציבור תחילה, וגם פחות עדיפה בהיבטי תנועה ובטיחות מבחינת קרבה לצמתים.	
			חלופה ב' – אנחנו מתנגדים לריבוי רמפות ופגיעה במדרכות כתוצאה מכך. התוספת כביכול של נסועה עבור מספר הכלים המדובר הוא שולי ברמת הרשת ואינה פוגעת באופי הרחוב כרחוב צדדי בעל תפקיד מקומי. ריבוי רמפות לעומת זאת יוביל פגיעה בהולכי הרגל ובפיתוח המדרכות (פגיעה באפשרות לנטיעות וכולי).	

		2. מיקרו אקלים: א. בהתאם לבחינת היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים, נמצא כי 15 מבנים אינם עומדים בקריטריון לפיו 50% משטח הגג יהיה חשוף לפחות 4 שעות. מידת השינוי חורגת בהרבה מ-20%. מבנים אלו מושפעים בעיקרם ממבנה המוגדר מבנה A בגובה 19 קומות, הממוקם בקצה המזרחי של התכנית. ב. מבקשים לשנות את הבינוי כך שהשפעת מופע הצל על צמודי הקרקע יפחת, שכן תכנית המתאר הכוללנית משמרת אותם בבינוי הקיים, ללא אפשרות לפרויקט פינוי ובינוי במקום. ג. לעומת זאת, אזור מצולות ים וכ"ג אמור לעבור התחדשות עירונית בהתאם לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית ובהתאם לתכנית לפי סעיף 23 הקובעת שטח זה כמתחם להתחדשות עירונית ובו יבנו מגדלים לגובה של עד 32 קומות. ד. לאור זאת מבקשים שהבינוי הגבוה המוצע בתחום התכנון ימוקם בחלקו הצפון מערבי של הקו הכחול של התכנית המופקדת, ובאופן זה יטיב את חשיפת האור למבנים הנמוכים הקיימים בעיר גבעתיים. (ראו סעיף 2 בגוף ההתנגדות במקור).	הבינוי המגדלי בגובה 19 קומות מוקם ברובו על דרך השלום ולא על רחוב עמישב, שכן לעמדתנו דרך השלום לאור החתך הרחב שלה יכולה לשאת בינוי גבוה יותר ללא תחושת צפיפות קיצונית ולהגדיר דופן עירונית, תוך שמירה על רחוב עמישב כרחוב מקומי ואינטימי יותר עם בינוי מרקמי לאורכו. עם זאת, הסיטואציה של השצ"פ במרטון ארנסט הינה ייחודית, בהתרחבות המרחב הציבורי במיקום זה, ולכן בהסתכלות על פריסת הבינוי בכללותה בתחום התכנית, נבחרה חלופה שממקמת באופן חריג לתכניות האחרות ברצועה זו מגדל בדופן מרטון ארנסט ועמישב. לעמדתנו ולעומת חלופות נוספות שנבחנו במהלך התכנון, לאור מכלול השיקולים – הצפיפות הנתפסת, איכות המגורים המתקבלת, הגדרת המרחב הציבורי וכולי, עדיפה חלופה זו. לעניין הטענות האקלימיות, מידת ההשפעה של התוכנית המוצעת על החשיפה לשמש של המבנים והשימושים בסביבתה הינה סבירה בהתחשב במדיניות הציפוף והבניה לגובה. חלק ניכר מהחריגות שנמצאו בחשיפה לשמש של המבנים בסביבת התוכנית המוצעת נובע ממבנה הציבור המתוכנן בתא שטח 400 וכפי שמפורט בנספח מיקרו אקלים במסמכי התכנית. חשוב להבהיר כי התכנית קובעת לשטח למבני ציבור זכויות בנייה מקסימליות והוראות עקרוניות, קונטור המבנה וצורתו ייקבעו בשלב תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לצרכי עיריית תל אביב יפו ובנפרד מתוכנית זו. בהתאם, המידול שבוצע במסמך לטובת ניתוח ההצללות מציג תצורת בינוי מקסימלית ומחמירה כאשר בפועל, לעת הוצאת היתר בנייה בתא שטח זה עשויים להיות שינויים נרחבים הן בקונטור המבנה והן בגובהו לעת תכנון מפורט. מבנה מגורים A הינו מבנה נוסף "התורם" להצללה על המבנים הנפגעים. מבנה זה נמצא בחלקה המזרחי של התוכנית. במידה ויועברו זכויות הבניה של מבנה מגורים A אל חלקה המערבי של התוכנית ניתן יהיה לצמצם באופן מסוים את ההצללה על המבנים הנפגעים אך יחד עם זאת: א. השיפור לא יהיה משמעותי מכיוון שעיקר ההצללה נובע ממבנה הציבור בתא שטח 400. ב. השינוי עלול ליצור פגיעה במבנים אחרים. תידרש בדיקה מחודשת במידה וירצו לבחון חלופה זו. בהתחשב במדיניות הציפוף והבנייה לגובה ולמרחב תכנון עירוני, והבנייה כפי שמתאפשרת מכוח תכנית המתאר תא/5000, מדובר בתכנון ראוי המאזן באופן המיטבי בין השיקולים השונים.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

4	יזם ומגיש התכנית – חברת האחים דוניץ בע"מ ע"י עו"ד תמר מגדל ועו"ד ליהי מרקמן	1. הפחתת כמות הדב"י: א. מבוקש להפחית את כמות יחידות הדב"י על מנת לשמר את שיעור הרווח בפרויקט. ב. סעיף 4.1.2 (א)(4)(ד)(1) לתכנית המופקדת קובע כי לפחות 15% מכלל יחידות הדיור בפרויקט יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק. שיעור דב"י זה לטענת המתנגדים גבוה משיעור הדב"י (10%) שנקבע לשכונות דרום ומזרח העיר במסמך המדיניות דיור כלל עירוני לתל אביב יפו מיום 31.8.2022. ג. בהחלטה על הפקדת התכנית אימצה הוועדה המקומית את חוות הדעת של צוות מזרח וקבעה את שיעור הדב"י ל- 15% לאור חוו"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח ולא ניתנו הנמקות נוספות להגדלת שיעור יחידות הדב"י. ד. לאחרונה בוצעה על ידי החברה מדידה של שטחי הדירות הקיימות הכלולות בתחום התכנית ומהוות חלק מהפרויקט, ונמצא כי קיים פער בין שטחי הדירות בפועל לבין שטחי הדירות שנלקחו בחשבון בהליכי קידום התכנית המופקדת. בהתאם למדידה, החברה תידרש להקצות עוד 258 מ"ר שטחי תמורה נוספים לדיירים, ממה שהובא בחשבון בדו"ח הכלכלי שנערך לפי תקן 21 על חשבון השטחים המיועדים לשיווק בפרויקט. השינוי בשטחי התמורה יביא לתוספת עלויות בניה של דירות הדיירים, והפחתה של שטחי היזם לשיווק, וכתוצאה מכך לפגיעה ברווח היזמי מהפרויקט. ה. מלכתחילה שיעור הרווח היזמי בפרויקט, עוד בטרם נלקחו בחשבון התמורות הנוספות הנדרשות לדיירים, הינו 15.80% . הגדלת שטחי התמורה לדיירים, בעקבות המדידה שבוצעה, תפחית את הרווח היזמי מתחת ל- 15%. ו. בחוות דעת של שמאי המקרקעין שאול רוזנברג שצורפה להתנגדות בהתאם לה עדכון שטחי התמורה לדיירים הנדרשים בהתאם למדידה שנערכה, בשילוב הדרישה ל -15% יחידות דב"י מפחית את שיעור הרווחיות של הפרויקט ל -14.55%. לעומת זאת, ככל ושיעור יחידות הדב"י יופחת ויעמוד על 10% בהתאם למסמך המדיניות, שיעור הרווח היזמי מהפרויקט יעמוד על 15.91% , בגבולות הרווח היזמי שבדו"ח הכלכלי לפי תקן 21 שנערך לתכנית המופקדת.	מוצע להפחית את שיעור יחידות הדב"י בהתאם למדיניות הוועדה לנושא ולקבוע כי לפחות 10% מסך יחידות הדיור (דהיינו לפחות 49 יח"ד) יקבעו עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה וב-40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**

		ז. המתנגדת מצביעה על כך שהדו"ח הכלכלי לפי תקן 21 אושר ועודכן על ידי גורמי התכנון בעיריית תל אביב בחודש יולי 2023. אלא שלאחר מכן חלו שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" לרבות עליה בעלויות ביצוע, התייקרות עלויות מימון וכן האטה בביצוע עקב מחסור בפועלים והאטה בשיווק יחידות הדיור וכו'. לנוכח שינויים אלו, ושיעור הדב"י הגבוה המתחייב על פי התכנית המופקדת, קיים חוסר וודאות וחשש ממשי לפגיעה ברווח היזמי מהפרויקט, וכתוצאה מכך חשש לחוסר כדאיות כלכלית במימושה של התכנית אשר עלול לסכל את מימושו של הפרויקט. ח. מפאת כל האמור מבוקש להפחית את שיעור יחידות הדב"י בפרויקט ל-10% בהתאם למסמך המדיניות הכלל עירוני. (ראו סעיפים 12-3 בגוף ההתנגדות במקור, וכן נספח 1 להתנגדות חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).		
		2. מבוקש לבטל את הסעיף המחייב הקמת "יחידות דיור נגישות" בסעיף 4.1.2 (א)(4)(ה) להוראות התכנית המופקדת שכותרתו "יחידות דיור נגישות" נקבע כי "לפחות 12% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה." אלא שבחוק התכנון והבניה אליו מפנה הסעיף, לא קיימת הגדרה ל"יחידות דיור נגישות". יצוין כי הגדרה כאמור. אינה נכללת אף בחוק חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998. בהיעדר הגדרה בחוק, סעיף 4.1.2 (א)(4)(ה) להוראות התכנית הינו סעיף חסר משמעות ולכן מבוקש לבטלו. ככל ויקבעו הוראות בחוק התכנון והבניה בעניין זה, עד לשלב הליך הרישוי, תחול הוראת החוק כפי שתקבע.	מכיוון שהחקיקה הקיימת – חוק התכנון והבניה, והתקנות לחוק, אינם מגדירים יחידות דיור נגישות או יחידות דיור בנות התאמה, לא ניתן להפנות כפי שנכתב בהוראות התכנית המופקדת, ולכן מוצע לקבל את ההתנגדות ולמחוק את הסעיף מהוראות התכנית. במידה ותאושר מדיניות עירונית לנושא הנגישות, ניתן יהיה להחיל אותה גם על תכניות בינוי ופיתוח וכן על היתרי בנייה.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		3. מבוקש לאפשר גמישות בעניין שימור עצים (סעיף 6.10 (א)) על פי סעיף 6.10 (א) להוראות התכנית המופקדת, מסקנות סקר העצים מחייבות ומאידך נקבע כי לעת תכנית העיצוב יעודכן הסקר בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר ופקיד היערות העירוני. כדי ליצור וודאות בנושא ויחד עם זאת לאפשר גמישות לסטייה קלה מסקר העצים מבוקש לקבוע כי תתאפשר גמישות של עד 10% ממסקנות סקר העצים, בשינוי	גמישות של 10% מהמוצג בסקר העצים היא גמישות שקיימת באופן אינהרנטי בתוך הכנת סקר העצים ותואמת את פקודת פקיד היערות. היות וכך, אין צורך לציין זאת בהוראות התכנית. יחד עם זאת, מבוקש להוסיף כי שינוי מכריתה לשימור לא יכלל במניין ה- 10%.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**

		סיווגו של עץ לשימור.		
		4. תיקונים טכניים בהוראות התכנית: א. שימושים בקומת היציע (סעיף 4.1.2 (ב)(3)) – בסיפא סעיף 4.1.2 (ב)(3) להוראות התכנית המופקדת שעניינו באפשרות להקמת יציע (גלריה) בתאי השטח המסומנים ב"חזית מסחרית", נקבע כי "שטחי היציע ישמשו למסחר ו/או תעסוקה בלבד." התכנית המופקדת אינה כוללת שטחי בנייה לתעסוקה. לפיכך, יש למחוק את המילים "ו/או תעסוקה" מסעיף זה.	תיקון טכני.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		ב. רישום שטחי ציבור (סעיף 6.5 (3) – הסעיף קובע כי תנאי למתן תעודת גמר הוא "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה, במגרש נשוא תעודת הגמר ומסירתם לידי העירייה". התכנית אינה כוללת שטחי ציבור מבונים אלא הפרשות של קרקע ביעוד ציבורי, בהתאמה תאי שטח 100 ו 101 אינם כוללים שטחי ציבור אלא רק שטחי מגורים ומסחר, ולכן מבוקש לבטל את הסעיף. לעניין זה נעיר כי נושא רישום השטחים הציבוריים מוסדר ממילא בסעיף 6.5 (8) 8 לפיו תנאי לתעודת גמר הינו רישום בפועל של השטח הכלול באיחוד וחלוקה.	תיקון טכני.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		ג. תנאים למתן תעודת גמר - תחזוקת מבנים (סעיף 6.5(10)) – הסעיף קובע כי תנאי למתן תעודת גמר הוא "תחזוקת מבנים: הקמה בפועל בהתאם להסכם ורישום תקנה 27." הסעיף אינו קובע מה נדרש להקים על מנת לעמוד בתנאי למתן תעודת הגמר. על מנת להבהיר, מבוקש לתקן את הוראות הסעיף כדלקמן: "תחזוקת מבנים: הקמה בפועל של הקרנות ההוניות, או הקצאת נכס מניב, זאת בהתאם לאמור בסעיף 6.4(7) לתכנית ורישום תקנה 27.".	תיקון טכני. מוצע לתקן כלהלן "תחזוקת מבנים: הקמה בפועל של מנגנוני התחזוקה, בהתאם לאמור בסעיף 6.4(7) לתכנית ורישום תקנה 27.".	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות**
5	מהנדס העיר תל אביב יפו	1. חזית מסחרית: מבוקש להוסיף בהוראות התכנית חובה בכל בניין הכולל חזית מסחרית להקים פיר ארובה פנימי, לטובת האפשרות להקים בתי אוכל במפלס הרחוב במבנים הכוללים חזית מסחרית, או פתרון אחר לכלל שטחי המסחר לשביעות רצון מהנדס העיר. לכל עסק בית אוכל / חנות תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו.	הקמת פיר הארובה נועד להבטיח את האפשרות להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה. הוראות התכנית כעת כוללות דרישה לתכנון פיר ארובה לטובת הפעלת בתי אוכל אך לסך כל שטחי המסחר בתכנית, כלומר והיות ומדובר במספר מבנים בתחום התכנית הכוללים חזית מסחרית – יכול וחלקם יוותרו במצב הקיים ללא מענה וברצוננו לתקן טעות זו.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		2. יחס בין התכנית לתכניות מאושרות: מבוקש ביחס לתכנית תא/ג/1 – לתקן ולמחוק את המילה	תיקון טכני – התכנית המבוקשת לקומת הגג אינה תואמת את תכנית ג'1. לכן מבוקש לנסח: "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**

		"תכסית", כך שיהיה כתוב – "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול. למעט האפשרות לתוספת שטחי בניה ומספר יחידות דיור".	תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול. זכויות הבניה, הקומות, יחידות הדיור ותכסית לא יחולו בנוסף."	
		3. אנרגיה: מבוקש לתקן את סעיף 6.13 בהוראות התכנית כך שיהיה תואם לרשום בסעיף 6.2, קרי לכתוב "בהיקף ייצור מינימלי של 42,999 קוט"ש לשנה".	תיקון טכני – טעות סופר.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**

בנוסף, בתקופת ההתנגדויות התקבלה פנייה שהוגדרה כהתנגדות אך לא הוגשה כדין, וניתן לה המענה להלן למעלה מן הדין (מובהר כי לא מדובר בהתנגדות):

6	שולמית גרין (שכנה בכתובת עמישב 49 גבעתיים) **(פנייה שהתקבלה בתקופת ההתנגדויות והוגשה ללא תצהיר)**	1. עומס תנועה ברח' עמישב: רחוב עמישב חד סטרי קטן שקט ואינטימי. התכנית תפגע באופן מהותי באיכות החיים. הרחוב יורחב ומול בית המתנגדת לטענתה תבנה חנייה למעל 2,000 מכוניות ויווצר פקק ענק על בסיס יומי. 2. סיכון בטיחותי בקביעת רמפה אחת בלבד לחניון: מעבר לפגיעה באיכות החיים, כניסה ויציאה אחת למעל 2,000 מכוניות מהווה סיכון בטיחותי גדול בעת סכנה ובחיי היומיום בכלל. 3. בקשה למיקום הכניסה לרמפה מדרך השלום ולא מרחוב עמישב: הגיוני וסביר יותר למקם את הכניסה והיציאה לחנייה מדרך השלום, שהוא רחוב רחב ראשי וסואן, ולבצע שם לפחות שתי כניסות ויציאות לנוחות ובטיחות הנוהגים.	ראו התייחסות במענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 1.א. ו-1.ב., ולהתנגדות מס' 3 סעיף 1.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

בנוסף להמלצות לעיל, מבקשים להעלות לאישור הוועדה את התיקונים הטכניים כמפורט להלן:

1. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
   א. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   ב. תא/ 367/ א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).

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

מהנימוקים שניתנו בחוות דעת הצוות,
לקבל את הסעיפים בהתנגדות מס' 4: 1, 2 ו-4, ואת התנגדות מס' 5 בשלמותה, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות.
לקבל חלקית את הסעיפים בהתנגדות מס' 1: 1.ב, ואת הסעיפים בהתנגדות מס' 4: 3, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות.
לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בחוות דעת הצוות.
לתקן את התיקונים הטכניים ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25ב' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון:

עומר וולף: דיון בהתנגדויות תכנית תא/מק/4573 התחדשות דרך השלום 105-117 יזם התוכנית הוא האחים דוניץ אלעד ועורכי התכנית קייזר אדריכלים. מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.

<u>דיון בהתנגדויות</u>

ארז סבן: מציג במצגת. המצב התחבורתי רואים שיכון צבא קבע שנועד להריסה ונמצא בצירים של דרך השלום אלוף שדה למאבק, יש רח' כג' כביש שכונתי דו סטרי בין המאבק לדרך השלום. רח' עמישב שנמצא בין שתי כיכרות שמתחבר לרח' חד סטרי שאליו מתחברים הנדיב והידיד שהם גם חד סטריים ומתנקזים בסוף לכיוון המאבק. מתחם שיכון צבא קבע תוכנית של 500 יח"ד אזור מסחרי, בהמשך שיכון חב' החשמל שגם שם מציעים 564 יח"ד וחזית מסחרית ועל המאבק שכבר בתהליך ביצוע יש את מתחם ההסתדרות 2679 דירות ומרכז מסחרי. מיקום הרמפה של החניון מטריד אותי כי הוא נמצא על עמישב שהוא חד סטרי והיום הרחוב הוא עמוס מאוד ומתחבר לאזור המאבק כי אין רמזור. הרחוב יכול לתקוע את התנועה ברגע שיהיה היישוב של ה490 דירות של צבא הקבע ושל חברת החשמל בערך מעל 1000 דירות לא כולל את הדירות בנדיב והידיד השאלה מה ההשלכות לנושא התחבורתי בעתיד. צריך להסתכל על כל הנושא התחבורתי בכל המתחמים. מה ההשפעה של הרמפה בתכנון הקיים. אם מאשרים את התכנון הקיים יכול להיות שרח' עמישב לא יעמוד בעומס ויהיה צוואר בקבוק כי תהיה הרמפה והיציאה היחידה היא (מסמן במצגת) וגם הנדיב וגם הידיד משתמשים באותו כביש שיכול להגיע מעל 1500 משפחות וכלי רכב.
נושא השני מצבור עירוני בנושא סביבה חצר השיכון של מתחם צבא הקבע הוא בעל שטח עם הרבה עצי זית עתיקים בעל אדריכלות נוף עצי נוי שגדלו עשרות שנים על ידי אגודת השיכון אפשר לראות עצי אבוקדו עשרות שנים. סקר העצים שהעירייה עשתה בטרם אישור התוכנית אינו מגן על העצים האלו ויש מספר גדול של עצים שמיועדים לכריתה יש לדוגמא מסיק זיתים ועצי נוי. התוכנית המוצעת אינה נותנת מענה ראוי להיקף העצים הבוגרים כיוון שיש חניון תת קרקעי מתחם כמעט לכל הפרויקט שלא יאפשר גם חלחול מים וגם לעצים להמשיך להתקיים שלטענתי זה יוביל למצבור עירוני ומחיקת החי והקיים.
ליאור שפירא: אתה מתנגד לפרויקט?
ארז סבן: לא חתמתי על הפינוי בינוי כי אני רוצה פרויקט שיהיה מיטבי לשיכון ולדעתי זה לא מיטבי.
רונן משורר מנהל מחלקת תכנון עיריית גבעתיים: אנחנו תומכים בתוכנית אנו מכירים בחשיבות של תכניות פינוי בינוי ואנו עושים זאת גם בגבעתיים. שתי סוגיות שראויים לתיקון ושינוי בתוכנית אחד הנושא התנועתי
ליאור שפירא: האם לא מקובל לשוחח בין שני מהנדסי ערים במקום להגיע לסיטואציה לא מכבדת, זו סיטואציה בעייתית, זה לא נעים כעיר שכנה
רונן משורר: אתה צודק מאוד
אודי כרמלי: זו זכותו החוקית להגיש התנגדות
ליאור שפירא: אני רק רוצה להבין
רונן משורר: אני יודע שמהנדס העיר נמצא בתקופה מאוד לחוצה
ליאור שפירא: אבקש שתצור קשר עם מה"ע גבעתיים לראות כיצד אפשר להגיע לפשרה ללא דיון בהתנגדות. אינני רוצה לקבוע החלטה שפוגעת בקולגה
עו"ד שפיצר אמיר: הטבלה של האיחוד והחלוקה לא מציגה את השווי לפני ולא מציגה את השווי אחרי. היא מייצרת חלוקה לשני מתחמים למרות שאין שום הסבר מה הנחיצות לייצר את החלוקה למתחמים. היא נותנת מקדם זהה לדירות הפנטהאוז ולדירות הרגילות בלי שום הסבר או הנמקה, נותנת מקדם של 0.96 לשטח המסחרי כשהעסקאות המראות שווים שונים לגמרי, לא מתייחסת לעובדה שלחלק מהבניינים יש צו מבנה מסוכן ולחלק אין צו יש לזה משמעות מבחינת האיחוד והחלוקה. לא מתייחסת לעובדה שחלק מהדירות יש להן זכויות בנייה נוספות מצב הנכנס אין לזה שום התייחסות. טבלת איחוד וחלוקה לא עושה שום הקצאה נכונה לגבי הזכויות.
יש לזה פתרון, נסח הטאבו שקובע את הזכויות ברכוש המשותף גם במצב הנכנס אני מניח שאפשר לקבוע אותו דבר גם לגבי המצב היוצא ולעשות איחוד וחלוקה בזכויות בעתיד.
במצב הנוכחי למרות שיש במסגרת המסמכים מסמך שמתקרב להיות הקצאה ואיזון טבלת איחוד וחלוקה, אין בו שווי אין בו את כל הפרמטרים הנדרשים כדי שיעשה איחוד וחלוקה.
ליאור שפירא: חסר שווי לאיחוד וחלוקה ?
עו"ד שפיצר אמיר: כן
ליאור שפירא: מאחר וכל הדירות לדעתי זהות
עו"ד שפיצר אמיר: לא, יש לך דירות שזה בקומה ראשונה בקומה שלישית לפארק לא לפארק זכויות בנייה בלי זכויות בנייה צו הריסה לא צו הריסה יש לך מגוון, ההשוואה עם השטח המסחרי שיש לו מקדם מסוים שהוא לא מוסבר המקדם הזה. שטח הזכויות עולה על השטח הקיים. זה מתבטא בזה שעשו חלוקה לשני מתחמים אם יש שוני רלוונטי מהותי בין המתחמים, לא הוצג שום שוני רלוונטי אותם יעודים אותם שימושים אותו מתחם קרקע, לא ברור למה עשו את זה ואם עושים את זה בלי צורך אבקש לבטל זאת, זה לא נחוץ וזה מייצר מורכבות כי יש פער בשווים בין המתחם המזרחי למתחם זה המערבי.
גם במענה של הוועדה בדרפט נאמר שיש שווי זכויות למצב היוצא אין שווי לא במצב היוצא ולא הנכס.

בהתנגדות ציינתי שלא מצאתי שבמצב הנכנס יש שטח מסחרי בהיתר או לא בהיתר עפ״י תב״ע גם בשומה של השמאי לא ראיתי שיש אישור. במענה הוועדה נמסר שבתוכנית K יש שימוש מסחרי אני לא מצאתי את תב״ע K וגם שמאי התוכנית לא התייחס לתכנית הזו. אם אין שימוש מסחרי במצב הנכנס אז יש קושי עם הסמכות של הוועדה לדון בעניין השימושים של המצב הנכס.

ליאור שפירא: אתה אומר שלא מצאת את תוכנית K ?

עו״ד אמיר שפיצר: גם השמאי של התוכנית לא התייחס לתכנית K . במצב הנכנס היום השימוש המסחרי הוא מינימלי. בשטח של 300-400 מ״ר. במצב החדש נותנים 3000 מ״ר מסחרי לכל השימושים. האפיון של שטח מגורים קלאסי שמקבל 3000 מ״ר למסחר לכל השימושים משנה את האפיון של המתחם הזה.

ליאור שפירא: המדיניות שלנו היא עירוב שימושים

עומר וולף: מציג את התנגדות מהנדס העיר.

מיטל להבי: אין גישה מגינת וולפסון לשטחים הבנויים שאנו מתכננים עכשיו כי המעבר לא בטיחותי, איזה פתרונות יצרתם לטובת חצייה בטוחה בין הפארק לפרויקט?

בזמנו פרסמנו 77,78 והיה מותר לבנות 8 קומות, איך הגענו בסמכות מקומית ל-19 קומות ממתאר שנותנת 8 קומות? נושא החניה כתוב 0.8 אבל שקוראים כתוב 0.8 לא כולל בר השגה או כולל דירות קטנות 0.8 כמה זה באמת? יש פה מצוקת חניה והאזור הזה בדרך השלום נעשה נת״צ, לעניין חזית מסחרית איפה תהיה פריקה וטעינה? החשש שלנו שהעורף הופך למעביר תנועה סלאמס

רונן משורר מנהל מח׳ תכנון עיריית גבעתיים: מה״ע ביקש לא למשוך את ההתנגדות ובמקביל הוא כותב למהנדס העיר ת״א יפו. נקודה טכנית נאמר בתכנית כאופציה לבחור את הכניסה היותר המערבית, עיריית גבעתיים תומכת באופציה זו כך זה מבחינה התנועתית. בנוגע לבינוי אנחנו רואים בתוכניות השונות מסביב שהתוכנית עצמה באזור המזרחי יותר גובלת בבניינים נמוכים גם בהתאם לתוכנית המתאר של גבעתיים והמבנים יישארו באותו גובה בכל מקרה. הבקשה שלנו מהועדה שיעשה מאמץ שהבינוי הנמוך יותר יהיה באזור המזרחי ובאזור המערבי הוא גובל באזור פינוי בינוי רח׳ עמישב ושם אפשר לעלות לגבהים הרבה יותר גבהים ולתת את המענה לגובה.

עו״ד תמר מגדל: ב״כ אחים דוניץ התנגדות העצמית. הטענה שלנו שיעור יח״ד הדב״י שנקבעו בפרויקט . לפי ההוראות התוכנית נקבע 15% דב״י לפי התוספת השישית, לפי המדיניות העירונית אנו אמורים להיות ב-10% דב״י, מבקשים להפחית את שיעור הדב״י לפי הדו״ח הכלכלי עומד על 15% ויש שני דברים המשפיעים על דו״ח הכלכלי, שטח יח״ד בפועלה יותר גדולות וכתוצאה מזה צריך להקצות עוד שטחים לדיירים ועלויות הבניה של דירות הדיירים יותר גדולי ואם מכניסים את הנתונים האלה לדוח הכלכלי הרווחיות יותר ל-10%, אנו מבקשים להקטין את שיעור הדב״י ל-10% על מנת לשמור את רווחיות הפרוייקט. יש סעיף בתקנון המחייב יחידות נגישות אבל אין שום הוראה חוקית כרגע ולא ברור על מה מדובר וממילא עד שנגיע להיתרי בניה ישונה תקן הבניה בעניין זה ויחייב את היזם. ביקשנו גמישות לגבי שימור עצים. יש מס׳ נקודות טכניות בשימושים בקומת היציע יש למחוק את המילה תעסוקה, אין לנו שטחים ציבוריים מבונים אלא הקצאה של שטח ולכן צריך למחוק את התנאי הזה. סעיף 6.5.10 תחזוקת מבנים ראינו את נוסח צוות התכנון ומבחינתנו הוא בסדר.

מענה להתנגדויות:

עו״ד תמר מגדל : לעניין התנגדות עו״ד פרץ ומה״ע העיר גבעתיים בנושא התנועתי, נטען שלא נעשה בה״ת לתכנית, התוכנית מקודמת מכוחה של תא 5000 נערכה חוו״ד תחבורתית וחוץ מזה בהתאם לוועדות ערר תוכניות שמקודמות הצפיפות נבחנה ואין צורך לעשות בה״ת. נושא התנועה נבחן ויש נספח תנועה ששם נבחנו פתרונות חניה גם בנושאי המרתף. ההוראות המחייבות אומרות שתהיה רמפה אחת מכיוון רח׳ עמישב כי לא רוצים להוציא את התנועה לדרך השלום שהיא דרך ראשית וכדי לא להפריע.

לגבי מיקום הרמפה אינו סופי ונקבע שזה ייקבע בתוכנית העיצוב. אפשר למצוא במסגרת הליך הרישוי פתרון, אפשר חלק מהמקטע של עמישב בין הרמפה לרח׳ הנדיב שהוא חד סיטרי, בהסדר תנועה להפוך אותו לדו סטרי ויוכל לפתור את העומס לכיוון רח׳ המאבק. זה ייבחן בהליך רישוי בהתאם למדיניות העירייה. בנושא שימור העצים בנספח 4 יש שם פירוט והסיווג שלהם מראה מה מיועד לשימור ויש נספח מילולי ומסביר את הדברים. ברור שאי אפשר לשמר את כל העצים בתוכנית פינוי בינוי, חלק נצטרך לכרות והדברים נבחנו, התוכנית קובעת שמבקש ההיתר יצטרך לתת פיצוי נופי במקרה של כריתת עצים ומחייב נטיעת עצים התוכנית נותנת מענה. לגבי ההתנגדות של עו״ד אמיר שפיצר, תא 5000 קובעת שאנחנו נמצאים באזור מגורים בבניה עירונית שבה מותר גם שימושי מסחר ואין קשר לשימושי המסחר במצב הנכנס, לא צריך את תכנית K ולכן זה בסמכות הועדה. השאלה האם יש סמכות לאשר מסחר במצב היוצא ואני לא צריכה את K כי יש את תכנית 5000 שמאשרת זאת. התכנית קובעת הוראות שיימנעו מטרדים בין המסחר למגורים. לגבי הממ״קים, היתה התחייבות לדיירים שיהיו ממ״דים הדברים יבחנו במסגרת תוכנית עיצוב והליך הרישוי

מיטל להבי : זה עניין תכנוני אם אנחנו מאמינים בממ״ק או ממ״ד

אורלי אראל: פיקוד העורף קובע שבתכניות יהיה אפשר לעשות או ממ״ק או ממ״ד, זה נעשה במסגרת הליך היתר הבניה ולא התב״ע

מיטל להבי: אבל הם צריכים לדעת את זה כדי לתכנן נכון
עו"ד תמר מגדל : הדברים ייבחנו במסגרת תוכנית העיצוב. בהתאם לדרישות הוועדה נקבע שביל שמחלק את התוכנית לשני מתחמים וכתוצאה מכך וכדי לאפשר את יישום התוכנית
זה חולק לשני מגרשים נפרדים עם שני מתחמים נפרדים לאיחוד וחלוקה , אם היינו מייצרים מושע היינו מסבכים את התוכנית.
עומר וולף : דרך משולבת.
עו"ד תמר מגדל: לגבי האיחוד וחלוקה הוא נעשה לפי מ"ר אקוויוולנטי ולכן לא צוין שווי . ביחס לכל תוכנית נעשה לפי שווי אקוויוולנטי. לגבי הטיעון 1.96 זו טעות בהתנגדות 0.96 מתייחס למגורים ניתן 0.96 למסחר ניתן 0.9 יחסית לשטחי מגורים ולפי עסקאות שנתנו. לגבי השווי במצב הנכנס נתנו מקדמים לכל דבר ודבר, לגבי המקום נקבע ביחס לכל אחד מהמאפיינים לגבי מבנה מסוכן או לא , הבניינים ממילא מיועדים להריסה ולכן אין לזה משמעות . לגבי האפשרות להרחבה, אם מסתכלים המקדמים מתייחסים, ביקשו לדחות את איחוד וחלוקה לשלב המימוש אני לא מכירה תוכניות להתחדשות ללא טבלאות איזון וחלוקה. לעניין התנגדות מה"ע גבעתיים הטענה הייתה לגבי מיקרו אקלים והצללה ולא לפי מה שנשמע היום בדיון לכן זה לא מובן, המגדלים הגבוהים זה A ו- E והם נמצאים על דרך השלום הבנייה הנמוכה נמצאת בחלק המזרחי ומול רחוב עמישב, ממילא הבינוי קצת התרחק מהבתים, הבניין G שהוא נמצא על רחוב עמישב הוא לא פונה לבתים, צמודי קרקע נמוכים של העיר גבעתיים. גם מבחינת דו"ח המיקרו אקלים הוא אומר שיחסית לבינוי המוצע ולצורך בציפוף זאת סך הכול ההצללה סבירה עיקר הצפיפות נובעת מהמבנה החום מתא שטח 400 , בהוראות התכנית אין בינוי עדיין למבני ציבור, ולכן לוקחים גישה מחמירה כאילו יממשו את כל השטחים בתכסית הכי מלאה שאפשר והם לא גובה הקומות כמובן שיבואו למימוש זה בטח לא יקבל את את הבינוי המחמיר בהכרח
מיטל להבי : נתת תשובה יפה, תודה. לדעתי כל הבניינים שיוצאים בהתחדשות עירונית הם מסוכנים. מבחינה התחבורתית יש פארק וולפסון שהוא יפה והיה שם מעבר חציה, לדעתי להשקיף על הפארק ולא מסוגלים להגיע אליו זה לא בסדר. להגיד שהכביש לא בקו הכחול זה לא נכון לעשות. אני מבקשת שאגף התנועה ומנהל הנדסה יעשו את העבודה ויראה לאורך חזית כזו רחבה, מבני ציבור שילדים יילמדו בו, יוכלו לחצות את הכביש וללכת הפארק, לא ייתכן שאין פתרון תחבורתי? דבר נוסף, איך במסגרת תא5000 מגיעים ל19 קומות איך 490 יח"ד לא רווחי? אנחנו בת"א ליד צומת השלום, גובה מכפילים דיור בר השגה למה תקן החניה 0.8 מוגדר בצורה מעורפלת ביחס לדירות קטנות ובר השגה? קבענו שתקן החניה יחול על כל הדירות. בעתיד יהיה נת"צ ולא יהיה שם בכלל חניה. לגבי העצים צריך לדעת מה גובה הקרקע? איזה בתי גידול ?
עומר וולף: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
דני ארצי: לגבי המקדמים במצב המוצע כשיש מגרש אחד אין משמעות היות וכולם מתחלקים באותה עוגה
עומר וולף: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
מיטל להבי: מתי החלטנו שזה 10% דב"י?
אודי כרמלי: במדיניות, אנחנו נצמדים למדיניות. כשיש רווחיות יתרה הוועדה אמרה תגדילו את הדב"י ואז הוחלט להיצמד למדיניות בהנחייתכם. במידה ואנחנו רוצים לחרוג מהמדיניות צריך לבוא ולהסביר זאת בצורה ברורה, החלטנו על ה10% במזרח ובדרום זו החלטת הוועדה
אמיר בדראן: אם זה קבוע למה זה צריך להגיע לוועדה לדיון?
אורלי אראל: במסגרת הדיון להפקדה המלצנו להגדיל את הדב"י מעל המדינות העירונית, היום הוגשה על זה התנגדות ואנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות ולהתיישר לכל המדיניות של הוועדה המקומית בכל רחבי העיר.
מיטל להבי : פרוייקט לא רווחי במכפיל 1.8 גם ייתן 10%?
אורלי אראל: ההמלצה שלנו באופן עקרוני לא לסטות ממדיניות הועדה המקומית אלא במקרה יוצא דופן, כמו למשל שהיה דיון על תכנית הפרדסים. בשאר העיר אנו נצמדים למדיניות הוועדה.
ליאור שפירא : חשוב שתהיה אחידות
עומר וולף: ממשיך להציג מענה להתנגדויות.
לשאלתה של מיטל לנושא מעבר החציה בדרך השלום. התוכנית קובעת משהו חריג ביחס למרבית התכניות שמקודמות היום בעיר. היא קובעת בליבה דרך חדשה בעיר. דרך משולבת. והתוכנית לא בכדי קבעה את זה כאן, הצעד שיוכל לבוא אחרי שהסטטוטוריקה תתאשר הוא לקדם חצייה בהמשך לדרך משולבת. אנחנו נחליט תנועתית, בתוך זכות הדרך, ליצור את החיבור הזה, בצומת חדש למשל
מיטל להבי: מה רוחב הדרך?
עומר וולף: 12 מטר רוחבה
אודי כרמלי : תהיה סטוטוריקה שמאפשרת חציה גם של כל המתחם בדרך ציבורית זו תהיה דרך עם מדרכה רחבה, שבילי אופניים, ואולי כניסה תפעולית, וברגע שתהיה הדרך הזו זה ייצר מעבר חצייה בקצה
מיטל להבי: אני מבקשת שתכניסו את זה לתוכנית לפני תכנית העיצוב תביאו את זה
אודי כרמלי: אי אפשר לייצר הסדר תנועה מחוץ לקו התוכנית ואם נעשה זאת ונכניס את כל דרך השלום לתכנית זה ייצור בעיות אני צריך להכניס את זה מחוץ לקו הכחול

אורלי אראל: תב"ע לא קובעת הסדרי חציה, תב"ע קובעת איפה יש דרך
מיטל להבי: אני לא מצליחה לעשות מעבר חציה
מלי פולישוק: למה אי אפשר לחייב אותם לעשות גשר
אודי כרמלי: אנחנו יוצרים מעבר ציבורי למקום הזה, הכלי זה לא התב"ע הזו
עומר וולף: במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" שמקודם על ידי חברת נתיבי איילון, מתוכנן מעבר חציה מרומזר, אבל זה לא בתחום הקו הכחול.
ראינו לנכון בעליות הנקודתיות לעלות 19 קומות על ידי הטמעה של הקלות, זה הטיב עם התכנון
מיטל להבי: אבקש התייחסות היועצת המשפטית, איך הגענו מ-8 ל-19 קומות?
הראלה אברהם אוזן: התוכנית מאפשרת בניה חריגה לסביבתה לא בכל הפרויקט, אלא בעליות נקודתיות. בעליות הנקודתיות האלו, על 15 הקומות , ניתן לאשר הקלה לתוספת קומות. בחוק כאשר יש תוכנית כוללנית מאפשר המחוקק לפי סעיף קטן 62 א 9א לאפשר ההקלות. זה בוטל בהיתרים, בתוכניות מכוח תא/5000 יש סמכות לחרוג.
מיטל להבי: בתכנית מתאר 5500 כשיהיו 40 קומות ניתן יהיה להגיע ל80 קומות ועוד 10 קומות הקלה?
הראלה אברהם אוזן: מקסימום 5 קומות בהקלה לפני תקנות סטייה ניכרת
מיטל להבי: אבל יהיה תמיד אפשר לקפוץ עוד דרגה?
אורלי אראל: תא/ 5500 כל ההקלות שאפשר היה לקבל כבר הוטמעו בה
הראלה אברהם אוזן: תא/ 5000 הופקדה ואושרה לפני מועד ביטול ההקלות. ההקלה בתכנית היא לא מ-8 ל-15, היא מ-15 ל-19
ליאור שפירא: זה לא מוגזם גם לתת הקלות וגם בניה חריגה לסביבה?
אודי כרמלי: זה מה שהיה שהוביל את תא/ 5000 מלכתחילה. כל הלוגיקה הייתה שלא נקבל בניינים שכולם עם 15 קומות מלכתחילה, אנחנו רוצים לקבל פרוייקטים של בנייה מרקמית ובנקודות של עלייה לגובה כמו שראיתם כאן בעשרות פרוייקטים רבים. מתוך תפיסה אידיאולוגית חברתית אורבנית הרבה לפני התפיסה הבירוקרטית. פרויקט התחדשות עירונית צריך לכלול גם בנייה מרקמית של בנייה גבוהה. בבסיס של התוכנית מוטמע העניין של בנייה מרקמית לצד בנייה חריגה מסביבתה. זה בכל מזרח העיר. הנושא של הקלה זה דבר המוטמע בחוק. המחוקק קבע בצורה ברורה את ההקלות בהליך רישוי לבין הטמעת הקלות בהליך תב"ע.
עו"ד שפיצר אמיר: בקשתי להציג את טבלת הקצאה ואיזון כדי להראות שהם לא רשומים בטבלה והמקדמים לא מופיעים בטבלת הקצאה ואיזון שמהווה נספח במסמך תב"ע
אורלי אראל: זה חלק ממסמכי התוכנית המופקדת, הוא היה יכול למצוא את מסמכי התוכנית.
ליאור שפירא: אבקש לראות זאת עכשיו
עו"ד שפיצר אמיר: מסמך הטבלה לא מופיע. מסמך העקרונות הוא לא מסמך יישום. במסמך אחד עשו מסמך עקרונות וטבלה
שאול רוזנברג שמאי התוכנית: בכל טבלת הקצאות אנחנו לא כוללים את כל המכפלות בטבלה יש את המספר המסכם
עו"ד שפיצר אמיר: גם המיספר המסכם לא מופיע
שאול רוזנברג שמאי התוכנית: הטבלה ברורה. העקרונות ברורים התחשיב הוא של סך הכל, כך מקובל ונעשה, עו"ד שפיצר יכול היה לפנות קודם ולא לחכות לדיון
ליאור שפירא: איך ניתן לדעת האם דירה ספציפית קיבלה את הזכויות? מה השווי שלה?
מיטל להבי: איך אפשר לדעת האם יחידה מסוימת קיבלה מקדם הרחבה או לא?
ירון ראובן שמאי: לוקחים את מסמך העקרונות והטבלה רואים את שטח הדירה, לוקחים את כל המקדמים ויש עמודה שבה מצוין מצב נכנס
שאול רוזנברג שמאי התוכנית: המקדמים מאוד פשוטים
אלחנן זבולון: אני יכול להגיע ל-8 במס' דרכים השאלה באיזו דרך?
שאול רוזנברג שמאי התוכנית: המקדמים מאוד פשוטים ומאוד ברורים
עו"ד תמר מגדל: מבנה הטבלה ערוך בדיוק כפי שנדרש בתקנות איחוד וחלוקה בתקן 15 וכפי שנדרש נספח העקרונות הוא אחד ממסמכי התכנית, הטבלאות בנספח. (מציגה את מסמך העקרונות והמקדמים ואת הטבלה על המסך ומפרטת)
אלחנן זבולון: באם הייתה לך טעות בהקלדה איך נדע באיזה משתנה טעית?
עו"ד תמר מגדל: זה החוק והטבלאות גם ככה מורכבות
אמיר בדראן: בהנחה שזה מכתיב לנו תקן 15, למה אי אפשר להוסיף מסמך נוסף נפרד שמראה את אופן החישוב?
מיטל להבי: לאדם שיש דירה הוא רוצה לדעת את החישוב.
ארז סבן: נציג עיריית גבעתיים טען את אותה טענה שאני טענתי בנושא התחבורתי. זו הטענה החשובה כי אני בסופו שלדבר אתגורר שם ואני חושב שהרמפה צריכה להיות במקום אחר.
עו"ד שפיצר: נאמר משפט שאינו נכון לפי תקן 15 חובה להציג את המקדם במסגרת הטבלה. המקדם לא מוצג פה. המקדם המשוקלל. זכויות הבניה שמומשו קיבלו מקדם ויש מקום לתת את המקדם גם לזכויות

בניה שלא מומשו. נאמר שהמסחר יהיה על הציר של דרך השלום אבל המסחר בתוך כל השכונה ולא רק בחזית דרך השלום.

<u>דיון פנימי:</u>
אמיר בדראן: בהנחה שהנתונים שמופיעים בטבלה זה מה שהחוק מחייב למה שלא יהיה מקום למסמך נוסף שבו תהיה אפשרות להתחקות אחר אופן החישוב
מיטל להבי: ברח׳ הירקון 33,37 הטבלה פורסמה עם מקדם
אודי כרמלי: אני מוחה על דברייך, אתם מציגים ומתייחסים כאילו אנו מתייחסים אחרת לתושבי מזרח העיר, וזה לא נכון. לשאלתך, יש כאן אנשי מקצוע גם שמאי ומטעם היזם, אתה מציע דרך אחרת להציג את הטבלאות ואנחנו עובדים לפי תקן מסודר. יש כאן שמאים מוסמכים שאומרים זו הדרך. לא מוצא חן בעיינכם זו הדרך היחידה וכדי לשנות את הדרך יש לשנות את התקן. מעבר לכך אם אתם חושבים שאנחנו פועלים לא כשורה, אני לא יכול לייצר תקן חדש.
אמיר בדראן: יש שתי אפשרויות ודברים שלא נמצאים בתקן זה לא אומר שאי אפשר להוסיף ולהבהיר. באחת התוכניות שהוצגו היה תקן 15. כוועדה ככל שהדבר לא נוגד וסותר את החוק נרצה לראות את החישוב הפרטני
ליאור שפירא: אולי אפשר להכין מסמך מתומצת שנוכל להבין את התשתית, זה יקל על חברי הוועדה
אודי כרמלי: אני מוכן לפנות ליו״ר לשכת השמאים ולגבש עקרונות כיצד להציג.
ליאור שפירא: ההחלטה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות, כמפורט בחוו״ד הצוות ומהנימוקים המפורטים שם לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לרבות את התיקונים הטכניים ולתת תוקף לתכנית. נושא הפריקה והטעינה ומעבר החציה לכיוון הפארק יובא לתאום עם סגנית ראש העיר לתחבורה ובטיחות בדרכים ויוצג במסגרת תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 25-0005ב׳ מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות, כמפורט בחוו״ד הצוות ומהנימוקים המפורטים שם לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לרבות את התיקונים הטכניים ולתת תוקף לתכנית.
שנושא הפריקה והטעינה ומעבר החציה לכיוון הפארק יובא לתאום עם סגנית ראש העיר ויוצר במסגרת תוכנית העיצוב.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי