

דיון בהתנגדויות

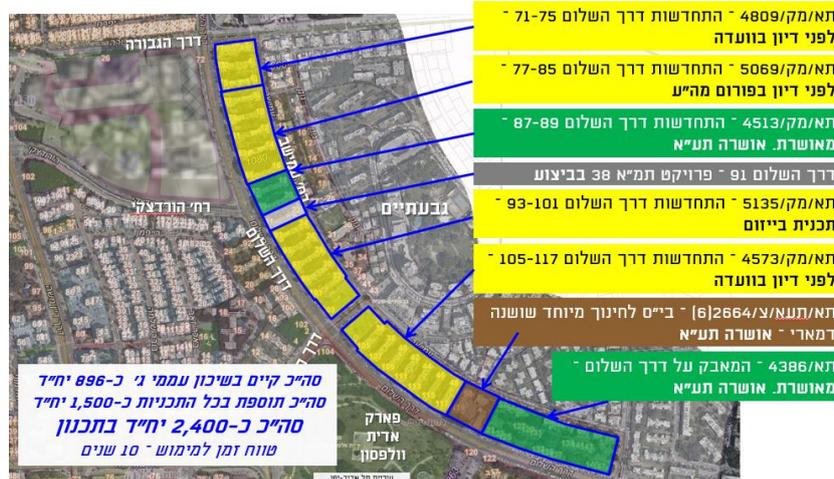
להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

להלן החלטת הוועדה המקומית 0004-22ב'—6 מיום 09/02/2022 לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק הת"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), ומסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

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

כתובת: דרך השלום 71-75 (אי-זוגי), רח' עמישב 2-6 (זוגי), דרך הגבורה 28.



התוכן	מס' החלטה
75 - 71 - השלום דרך התחדשות 4809/מק/תא/507-0951863 דיון בהתנגדויות	05/02/2025 5 - 0003 - 25

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	25-27	

שטח התכנית: 6.053 דונם

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

מתכנני התכנית:
 רן בלנדר אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 אגרונום – אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ
 יועץ סביבתי – aviv-amcg
 מודד – דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
 נוף – סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף
 יועץ פרוגרמה – aviv-amcg
 תשתיות – לביא נטיף אלגבריש (2014) בע"מ
 שמאי – פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ
 תחבורה – מ.ת.נ מערכות תחבורה

יזם: אפריקה התחדשות עירונית

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל.

מצב השטח בפועל:

3 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 96 יח"ד ו-8 יחידות מסחריות.

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 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. אין בכתובות אלו בקשות מידע בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

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

תיאור מטרות התכנון:

- יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
- התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
- קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ודרך הגבורה.
- הפרשת שטח ציבורי מבונה כחלף להקצאת קרקע למבני ציבור, הקצאות שטח ציבורי פתוח עבור מעבר בין דרך השלום ורח' עמישב, הגדרת שטחים ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 - השלום דרך התחדשות דרך	05/02/2025
75 - 71 - השלום דרך התחדשות דרך	5 - 0003 - 25

5. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחי' 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.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק :

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

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

עומר וולף : אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 77-78. אסף הראל : לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום? אורלי אראל : דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום 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 77-78 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים. אסף הראל : כדי לחזק את היוזמות החזקות מיטל להבי : כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות. אודי כרמלי : הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות מלי פולישוק : האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500? אורלי אראל : כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית מיטל להבי : לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 77-78 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות. אודי כרמלי : אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת. מיטל להבי : יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות. חיים גורן : יש שביל אופניים על הדרך הזו? עומר וולף : יש בשלב זה בדופן השנייה. מיטל להבי : דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 השלום - התחדשות דרך השלום	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - 0003-25

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

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

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

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

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

חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים?

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

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

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

אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
75 - 71	05/02/2025
507-0951863 תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום	5 - 0003-25'
דיון בהתנגדויות	

בישיבתה מספר 0004-22'ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 6) 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.

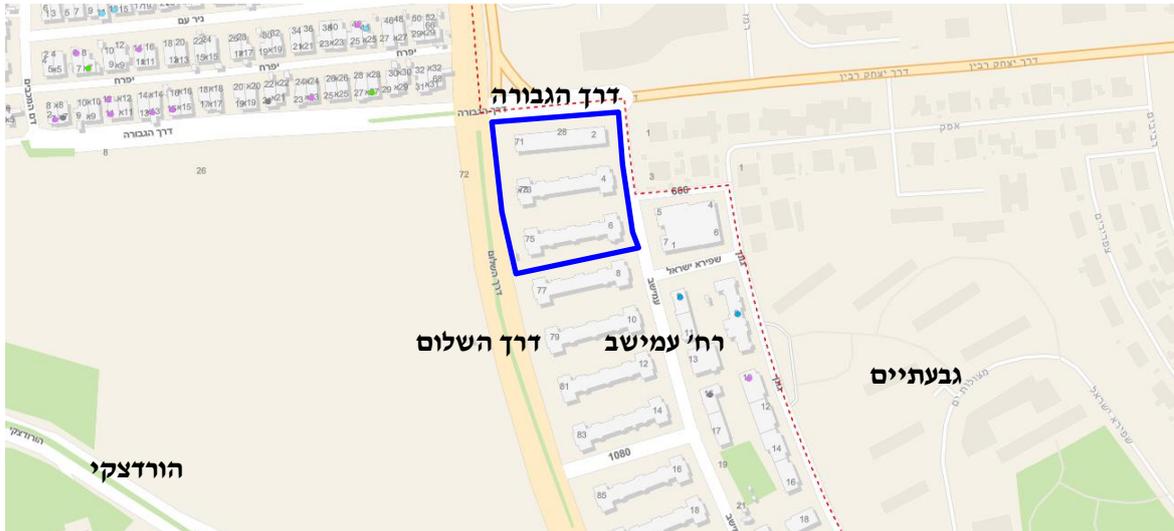
משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

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

כתובת: דרך השלום 71-75 (אי-זוגי), רח' עמישב 2-6 (זוגי), דרך הגבורה 28.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	25-27	

שטח התכנית: 6.054 דונם

מתכנן:

עורכי התכנית – רן בלנדר אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 אגרונום – אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ
 יועץ סביבתי – AVIV-AMCG
 מודד – דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
 נוף – סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף
 יועץ פרוגרמה – AVIV-AMCG
 תשתיות – לביא נטיף אלגבריש (2014) בע"מ
 שמאי – פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ
 תחבורה – מ.ת.ג מערכות תחבורה

יזם: אפריקה התחדשות עירונית

מגיש התכנית: אפריקה התחדשות עירונית

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל.

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, בשטח של כ-6 דונם, נמצא בין דרך השלום ממערב, דרך הגבורה מצפון ורחוב עמישב ממזרח, בגבול המוניציפלי של העיר תל-אביב-יפו עם גבעתיים, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות. תחום התכנון כולל 3 חלקות ובהן מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 השלום - התחדשות דרך השלום - תא/מק/4809 - 507-0951863	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - 25-0003

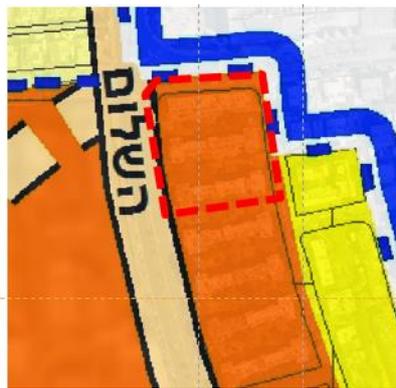
ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 96 יח"ד ו-8 יחידות מסחריות. צפיפות ממוצעת: 16 יח"ד לדונם. גודל יח"ד ממוצע: 67.5 מ"ר.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית. בנספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה) בנספח אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית בנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: המתחם מיועד להתחדשות עירונית בנספח התחבורה: דרך השלום – דרך עורקית עירונית. בנספח התשתיות: בדרך השלום – רצועת מים מתוכננת



נספח אזורי תכנון



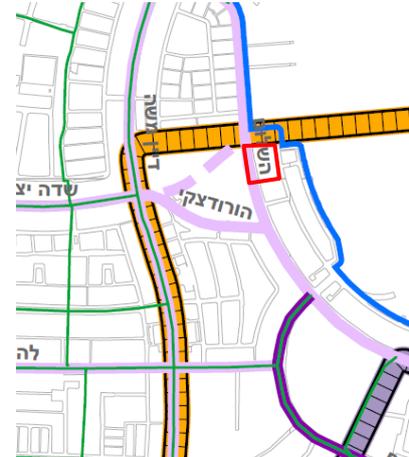
נספח ייעודי קרקע



נספח עיצוב עירוני



נספח תשתיות



נספח תחבורה

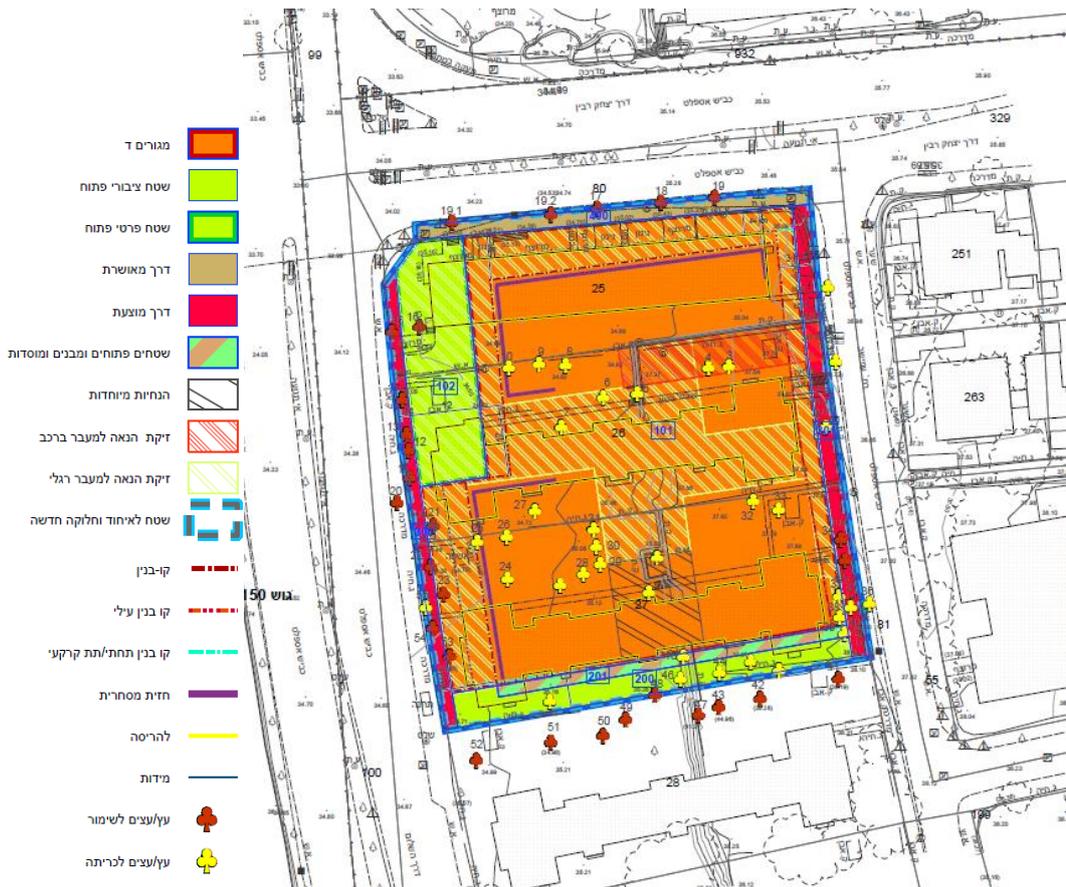
תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורודצקי.

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: 6872 מ"ר ברוטו למגורים + 264 מ"ר למסחר, וסה"כ 7056 מ"ר.

12. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורוחב עמישב.
13. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
15. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
16. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.

תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
דרך מאושרת	166	166.54
מגורים 1	6,054	-
דרך מוצעת	-	395.42
מגורים ד'	-	4,742.1
שטח פרטי פתוח	-	501.81
שטח ציבורי פתוח	-	291.75
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	-	122.33
סה"כ	6,220	6,219.96



הדמיה : מבט אל הפרויקט מכיוון צומת הדרכים השלום והגבורה

שימושים:

מגורים, מסחר, שפ"פ, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים מוצעות, שטח ציבורי מבונה.

זכויות בניה:

סה"כ מעל הקרקע	שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	יעוד
	מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע		מעל הקרקע ²			
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
24,475										
2,500+	425	22,290	42.8	7,340	-	-	374	+ 17,135	מגורים	מגורים
למרפסות ³ -								2,500	ד'	ד'
26,975								= למרפסות ³ -		
								19,635		
750	1.9	100	50	250	-	-	9.5	500	מסחר	מגורים
									ד'	ד'
1000	5.7	300	25	200	-	-	15.2	800	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
									ד'	ד'

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

3 - שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר בממוצע ליח"ד.

צפיפות ותמהיל יח"ד:

שטח מגרש מגורים (כולל שפ"פ) : 5,246 מ"ר יח"ד : 250

צפיפות יח"ד/דונם : 47.6 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה 68 מ"ר.

דירות תמורה – כ-67 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד (79 מ"ר פלדלת), דירות יזם כ-69.5 מ"ר עיקרי (81.5 מ"ר פלדלת).

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 - השלום דרך התחדשות 4809/מק/תא/507-0951863	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - 25-0003

ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.
לא תתאפשר הקמת דירות גן – הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע לא תתאפשר למעט מרפסות.

תמהיל מוצע:

לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
לפחות 10% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.
סה"כ יח"ד: 250

שטח דירה מינימלי: 40 מ"ר.
תמהיל שטחי הדירות הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
*שטח דירה: שטח עיקרי+ממ"ד או שטח עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה.

דיון בהישג יד (דב"י)

א. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויו ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט (ללא דירות ששטחן מעל 100 מ"ר עיקרי+ממ"ד).
ג. גודל יחידת דיור מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה).
ד. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתוכנית העיצוב.
ה. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

מונח	הגדרת מונח	גובה
בניין 1	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9 בצפון-מערב התכנית, עד 19 קומות כולל הכל. מניין הקומות לא יכלול מפלס קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. הבניין פונה לרחוב הגבורה ולדרך השלום וכולל חזית מסחרית.	73 מ'
בניין 2	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בצפון-מזרח התכנית, עד 8 קומות לא כולל קומה טכנית, הפונה לרחוב הגבורה ולרחוב עמישב. הבניין כולל חזית מסחרית.	35 מ'
בניין 3	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בדרום-מזרח התכנית, עד 8 קומות לא כולל קומה טכנית, הפונה לרחוב עמישב ולשטח הציבורי הפתוח מדרום.	35 מ'
בניין 4	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בדרום-מערב התכנית, עד 8 קומות לא כולל קומה טכנית ומפלס קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, הפונה לדרך השלום ולשטח הציבורי הפתוח מדרום. הבניין כולל חזית פעילה.	35 מ'

תכנית: עד 50% (2623 מ"ר)
קווי בניין: קו בניין קדמי לדרך השלום – קו בניין תחתי (בניין 3) – 8 מ', קו בניין עילי – 4 מ'. לכיוון השטח בייעוד "שטח פרטי פתוח" – 4 מ' בקרקע וקו בניין עילי 0.
קו בניין קדמי לדרך הגבורה – קו בניין תחתי – 6-8 מ', קו בניין עילי – 4 מ'.
קו בניין קדמי לרחוב עמישב – 3 מ'.
קו בניין צדי (לשצ"פ ו-שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) – 0 מ'.
קווי בנין לקומות המרתף יהיו כמפורט בתשריט ובהתאמה לקווי הבניין העיליים, להוציא קו הבניין לרח' עמישב בו יותר קו בניין 0.
תותר הבלטת מרפסות לקו בניין קדמי לרחובות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ו/או "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו/או מעבר לגבול המגרש.



תכנון עקרוני של קומת הקרקע להבהרת קווי הבניין

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא שטחי ציבור בתכנית:

קיים: 96 יח"ד + 8 חנויות (296 מ"ר).
 מוצע: 250 יח"ד + שטחי מסחר (750 מ"ר).
 תוספת 154 יח"ד
 שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית (הנחה לגודל משק בית 2.3 תת רובע 92 - מרכז רובע 9):
 שטח למבני ציבור (ברמה מקומית): כ-1 דונם.
 שטח פתוח לציבור: כ-1.8 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש), כ-1 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
 המלצה:
 בשל מגבלות שטח התכנית וקרבתה לפארק וולפסון יש להקצות את שטחי הציבור הבאים:
 מבני ציבור: לפחות 1,000 מ"ר שטח מבונה (לפי חישוב של לפחות 1 רח"ק * 1 דונם הנדרש לפי פרוגרמה)
 + אפשרות לחצר בשטח לפחות 250 מ"ר שתוצמד למבנה הציבור.
 שטח פתוח לציבור: רצועת שצ"פ המחברת את רחוב דרך השלום לרחוב עמישב + שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.

איחוד וחלוקה:

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

ניהול מי נגר:

- ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרש המגורים והשפ"פ פנויים מתכסית בנויה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 השלום - התחדשות דרך השלום	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - 0003 - 25

- עילי וחילחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
- פתרונות לנגר עילי יתקבלו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- הפקעה – לרחוב עמישב רצועה ברוחב 3 מ' ולדרך השלום רצועה ברוחב 2 מ'.
- רמפת הכניסה לרכבים לתחום התכנית תתאפשר מרח' עמישב. רמפת הכניסה לחניון תעשה בתחום קו הבניין ולא בשטח הפתוח, כך שהרמפה תהווה חלק ממעטפת הבניין. לא תתאפשר כניסת רכב לתת הקרקע מדרך השלום. מיקום סופי של הכניסה למרתף החניה יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- תקני חנייה לרכב פרטי ואופנועים:
- תקן חנייה מרבי 1:0.8 ליעוד מגורים, תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או בהתאם למדיניות העירונית לתקני חניה לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0. תקן החניה לשטחי הציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. חניות אופנועים יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.

הוראות נוספות לחניות רכבים:

- מענה החניה עבור שטחי המסחר ושטחי הציבור יינתן בקומת המרתף הראשונה ככל הניתן.
- תותר בניית מרתפים בגבול קווי הבניין העיליים למעט רחוב עמישב שם יותר להגיע לגבול המגרש.
- פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.
- יותר שימוש במכפילי חניה בהתאם לתקן ת"י 5437 או לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
- לפחות 10% מהחניות עבור שטחי הציבור המבונים יוקמו עם עמדות טעינת רכב חשמלי פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם. מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים, לפחות 10% מהחניות יוקמו עם עמדות טעינת רכב חשמלי פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

תקני חנייה לאופניים:

- תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין שניהם, ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירה במגורים.
- הוראות נוספות לחניות אופניים:

- במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- חניית האופניים תהיה הן במפלס הפיתוח והן בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן למעליות ייעודיות ו/או לרמפה ייעודית.
- 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.

חו"ד תחבורתית:

חוות דעת תחבורתית מיום 26.12.22 נכתבה ע"י מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ, אושרה ביום 23.4.23 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה:

תחבורה ציבורית

אזור הפרויקט משורת ע"י אמצעי התחבורה הציבורית הבאים:

- רכבת ישראל – תחנת רכבת השלום ממוקמת במרחק אווירי של כ-1.2 ק"מ.
- רכבת קלה – הקו הסגול – תחנת המאבק ממוקמת על דרך השלום במרחק הליכה של כ-1.0 ק"מ.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025 5 - - '25-0003	75 - 71 - השלום דרך התחדשות זרין 507-0951863 תא/מק/4809 - דיון בהתנגדויות

- הקו הצהוב – בהתאם לתמ"א 4/א/23 (תכנית מתאר ארצית למתע"ן במטרופולין ת"א) הקו הצהוב עתיד היה לעבור בדרך שלום, אך נכון להיום התכנית מוקפאת.
- מטרו – תחנת תמ"א השלום של הצטלבות קווי המטרו M1 ו-M2 מתוכננת בצומת יגאל אלון / גבעת התחמושת, במרחק הליכה של כ-1.1 ק"מ.
- תחנת כיכר נגה של קו המטרו M2 מתוכננת בסמוך לצומת כצלסון / ויצמן (גבעתיים), במרחק אווירי של כ-1.1 ק"מ.
- תחנת יצחק שדה של קו המטרו M1 מתוכננת בסמוך לצומת יצחק שדה / יגאל אלון (ת"א), במרחק אווירי של כ-1.1 ק"מ.
- אוטובוסים – כ-15 קווי אוטובוס עוברים בדרך רבין ובדרך השלום.
- בדרך השלום קיים נת"צ (לכיוון צפון) במקטע הורודצקי-רבין, ולאחר מכן במקטע ההגנה-יגאל אלון, כאשר בעתיד מתוכנן נת"צ לכל אורך דרך השלום ולשני הכיוונים. תחנת אוטובוס הממוקמת בדרך השלום תועתק מעט צפונה ותתקרב לצומת השלום/הגבורה.

אופניים

- שבילי אופניים קיים ברחוב הגבורה עד לדרך השלום. שביל האופניים עתיד להמשיך מזרחה בדופן הצפונית של הפרויקט ולאורך דרך רבין. במסגרת תכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים בדופן המערבית של דרך השלום.
- שביל אופניים המתוכנן במסגרת תכנית אופנידן יעבור ברחוב הורודצקי, וכך יתאפשרו 2 מסלולים רכיבה מהירים ורצופים מתחום הפרויקט אל אזור ת"א – אזור הקריה ומרכז עזריאלי, ואזור המסגר-יצחק שדה.
- חדרי האופניים שהוקצו לטובת חניות האופניים במפלס הקרקע ובמרתפי החניה מעודדים את הרכיבה על אופניים ותורמים להקטנת הגודש בדרכים.
- תקני החניה הגבוהים עבור אופניים מיועדים לעודד השימוש באמצעי זה. פתרונות חניית האופניים ימוקמו בעיקר במרתפי החניה אך גם במפלס הקרקע כחלק מפיתוח המרחב וכמענה לצרכי היומיום (מסחר, גני ילדים, וכו'...).

הולכי רגל

- התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך דרך השלום ודרך רבין ויוצרת מרחב ציבורי ראוי המאפשר ומעודד נגישות הולכי רגל באמצעות מדרכות רחבות, פינות מנוחה, ונטיעות עצים. כמו כן התכנית משמרת מעבר בין רחוב עמישב לדרך השלום ולדרך הגבורה בתחום התכנית.

תנועת רכב מנועי

- הנגישות אל החניון מתבצעת מרחוב עמישב, רח' מקומי חד-סיטרי. כתוצאה מכך שרח' עמישב גבוה בכ-3 מטר מדרך השלום (בקצה הדרומי) נוצרת רמפת כניסה ארוכה במיוחד.
- ברחוב עמישב מתוכנן מפרץ הורדת/העלאת נוסעים המיועד עבור גני הילדים הממוקמים במפלס הקרקע של המבנים הדרומיים.
- עמדות פריקה עבור האזור המסחרי ממוקמות במרתף העליון (2 טנדרים) ובמפלס הקרקע (משאית SU9), בחפיפה עם מעלית הדחסנית. פינוי האשפה עבור כלל המתחם מתבצע באמצעות ריכוזו בדחסניות במרתף העליון והעלאת הדחסניות במעלית אל חדר ייעודי במפלס הקרקע לצורך פינוי הדחסניות.
- תקן חניה – תקן החניה המופחת מקטין את נסיעות הרכב פרטי ומעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
- אופנועים – השטחים שהוקצו לטובת חניות אופנועים במרתפי החניה מעודדים את הנסיעה באופנועים ותורמים להקטנת הגודש בדרכים.

איכות סביבה ובנייה ירוקה:

נערכו נספח אקלימי ונספח הצללות ורוחות שאושרו כחלק מסט מסמכי התכנית.

חוו"ד סביבתית:

חוות דעת סביבתית אושרה ביום 14.5.23 על ידי מיירי אידלסון ממונה תכנון סביבתי ברשות לאיכות סביבה וקיימות:

זיהום קרקע: מיקום התוכנית באזור חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש להגיש תוכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה. ביצוע הדיגום יעשה בכפוף להנחיות המשרד.

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

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 השלום - התחדשות דרך השלום	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - '0003-25

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

אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול חו"ד אקוסטית בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה אשר תתייחס להשפעה של התכנית על סביבתה והפוך. החו"ד האקוסטית תכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית (בדגש על הפרשי הגבהים בין המבנים). מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה. הגשות יכללו הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר ומניעת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחו"ד אקוסטית.

אוורור מרתפים: בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החנייה, התייחסות לפתרונות אוורור לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון: ניזוף שטחי מסחר, חדר גנרטור, משאבות וכו'. בכל מקרה, מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה למקום בו צפויה שהיית אנשים.

בנייה ירוקה

מיקרו אקלים: לפרויקט נערך נספח מיקרו אקלים הצללות ורוחות, ע"פ הנחיות מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה.

לעת הגשת התכנית לעיצוב אדריכלי, תוכן חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים הסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי.

על פי הבדיקה בנספח לתכנית:

כלל גגות המבנים הנמצאים במניפת הצל של התכנית המוצעת זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לת"י 5281.

כלל חזיתות המבנים הנמצאים במניפת הצל של התכנית המוצעת זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281.

כלל השטחים הפתוחים הנמצאים במניפת הצל של התכנית המוצעת זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281.

ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות הולכי בכל שטח התכנית המוצעת, ע"פ הקריטריונים המוצגים בת"י 5281 כמו גם בקריטריונים לבטיחות הולכי רגל בכל השטח הנבחן.

תקינה לבנייה ירוקה:

על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיוור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

בינוי:

תכסית: לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

חזית חמישית:

יתוכן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

שטחים פרטיים פתוחים וזיקת הנאה: חצרות הבניינים ישמשו כמרחב מגוון לשימוש כלל הדיירים והציבור הרחב או לחצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי בתחום שנקבע. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד.

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 - השלום דרך התחדשות דרך השלום - 4809/מק/תא/507-0951863	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - 0003 - 25

סככות פאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית ותור הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

מים:

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני לחלוח בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקיה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

פיתוח:

- שפ"פ – יצירת רחבה עירונית המאפשרת מעבר הולכי רגל, ריהוט למסחר, גינון צמחייה, תאורה וכו'.
- לא תותר בניית מרתפים מתחת לשפ"פ.
 - שטח זה יפותח כשטח מרוצף מחלחל משולב בשטחי גינון ונטיעות, ויפורט בשלב תוכנית העיצוב.
 - רוחב המעבר הפנוי לא יפחת מ-3 מ' לצורך יצירת רצף הליכה.
 - ידרש שימוש בריצוף מחלחל, וכן באדמה גננית המאפשרת לחלוח.
 - ככל שיתוכננו מתקנים הנדסיים ו/או מתקני תשתית בתחום ייעוד זה, אלה יוקמו בתת הקרקע בלבד ולא יהיו בקרבת אזורי מעבר או שהייה של אנשים. עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם יגובש יחד עם התכנון הנופי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי.
 - המרחב הפרטי הפתוח בין מבני המגורים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים:
 - תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה, ברחובות בהיקף התכנית דרך השלום, דרך הגבורה ורחוב עמישב עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך השלום ולדרך הגבורה ברוחב 4 מ', בשטח הפרטי הפתוח על פינת הרחובות דרך השלום ודרך הגבורה ובין המבנים בקרקע בחצר הפנימית, כמסומן בתשריט.
 - סימון זיקת הנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת הנאה יקבעו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, שטח זיקות הנאה לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט ורוחבה לא יפחת מ-3 מ'.
 - שטחי זיקות הנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי, בינן לבינן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
 - סימון תחום זיקת הנאה לציבור לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. תחום זיקת הנאה ברחוב הגבורה ודרך השלום ברוחב 4 מ' יהיה ללא כל בנייה על ותת קרקעית, תחום זיקת הנאה ברחוב עמישב, מעבר לקו בניין עילי, יהיה עם עומק אדמה מעל תקרת מרתף לפחות 2.5 מ'. עומק תקרת המרתף העליון בתחום זיקות הנאה בחצר הפנימית, ובזיקות הנאה לטובת הרחבת המדרכות מול חזית מסחרית מתחת לקולונדה (בתחום קו בניין עילי), לא יפחת מ-1.5 מ'.
 - תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת הנאה שלאורך הרחובות.
 - לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוזו גנרטור לתחום זיקת הנאה.

פיתוח במגרש המגורים:

- כל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת המפלסים.
- שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי.
- שטחי זיקות הנאה המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לאו, יפותחו בצורה זהה למדרכה הציבורית.
- מתקנים לקשירת אופניים ימוקמו גם במפלס הפיתוח במגרשים הפרטיים בנוסף למתקנים המתוכננים במרתפים.
- החצר הפנימית תתוכנן באופן כולל במטרה לשמש את כלל מרחב התוכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תוכנית העיצוב.
- מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.
- קירות תומכים וגדרות: קירות תומכים לגישור בין מפלסי קרקע יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

- תעלות אורור חניונים ישולבו בבניה ופתחיהם יהיו בגובה כנדרש. לא יופנו פתחי אורור למעבר הולכי רגל, שטחי זיקת הנאה, שצ"פ, שפ"פ וכן לא תותר הוצאת אויר ממרתפים בשטחי זיקת הנאה/ שפ"פ/ שצ"פ וכל אזורי מעבר ושהיית אנשים. מיקום הוצאת האוויר יבחן לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

צל ונטיעות במרחב התוכנית :

- תכנון הנוף יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" או עדכון שלו ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
- לפחות 15% מסך שטח תאי שטח 101 ו-102 (מגורים ד' + שטח פרטי פתוח) ייותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- נטיעות עצים בתחום התוכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים לא יפחת מ-1.5 מטרים עומק נטו ו-24 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים ו-24 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתוכנית העיצוב האדריכלי. בתי הגידול יהיו רציפים ככל שניתן.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב יפו המצויה במחלקת שיפור פני העיר ובמשרדי אדריכל העיר, ובהתאם להנחיותיהם, ובאישור העירייה.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן : בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לטובת שיפור מיקרו-אקלים בתוכנית.

תחזוקה:

- תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה חתימה על הסכם תחזוקה של השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
- תנאי למתן היתר לאכלוס- תחזוקה בפועל של שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה והשלמת ההתחייבויות.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע (שטח מגורים 5.244 ד')	ממצב קיים (שטח מגורים 6.054 ד')	נתונים	
351% עיקרי + 149% שירות, רח"ק 5	108.5% עיקרי+8% מתוכם שירות, סה"כ 116.5%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מגורים – 24,475 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד : 250 (שטח ממוצע ליח"ד 68.5 מ"ר עיקרי)	6,392 מ"ר עיקרי למגורים 480 מ"ר שירות למגורים 264 מ"ר למסחר סה"כ 7056 מ"ר	מ"ר	
בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת * מספר יח"ד מסחר – 750 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) שטחי ציבור בנויים – 1000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ שטחים מוצעים : 26,225			

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 השלום דרך התחדשות 4809/מק/תא/507-0951863	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - - '25-0003

מ"ר כולל (עיקרי+שירות)			
מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – 8 קומות	3 ק' מעל ק' מסחר	קומות	גובה
מגדל – 73 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 35 מ' מעל פני הקרקע	13.8 מ'	מטר	
50%	33.7%		תכסית
177 חניות רכב פרטי (160 חניות + 17 חניות לשטח ציבורי ומסחר) + 2 חניות תפעוליות 528 חניות לאופניים 67 חניות לאופנועים	-		מקומות חניה

התייעצות עם הציבור:

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

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

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 (בשתי"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ-150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי ההמשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
2. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 9/5/2023 בדרך השלום 73 בדירה במרחב התכנון. למפגש הגיעו בעלי דירות זכאים, 2 עורכי הדין של התושבים, נציגי היזם ונציגת העירייה משירותים חברתיים. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם אפריקה ישראל. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות, המשתתפים שאלו לגבי ההסכם הקיים ואיך מתייחס לזכויות שהוצגו להם (ההסכם הקיים נחתם בקידום תמ"א ונדרש לעדכן אותו/ תוספת להסכם שתעגן את הזכויות), חידוד לגבי הזכאים לפי החוק וזכאות לקרן תחזוקה.
3. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 10/5/2023 בזום. במפגש השתתפו כ-30 בעלי דירות בבניינים המתחדשים, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במפגש הוצג רקע תכנוני ועקרונות תכנון המרחב, תכנון מעודכן למרחב התכנון ובסופו ניתן זמן לשאלות. השאלות במפגש התייחסו ללוחות הזמנים הצפויים, תכנון מפורט של דירות התמורה, הסבר על תקני החנייה שהוצגו ומשמעות התנגדויות לתכנית מבחינת עיכוב המימוש. כמו כן התייחסו לזיקות ההנאה בתחום התכנית בין רחוב עמישב לדרך השלום – כיום מדובר בשטח פרטי ועלה חשש משינוי הגינות למרחב ציבורי שישרת גם משתמשים שאינם דיירי הבניינים.



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
 18 מאי 2022

אסמכתא יוצא: 2022-000107

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

לכבוד

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

זיהוי התכנית מספר התכנית תא/מק/4809 507-0951863		שם התכנית התחדשות דרך השלום 71-75		מגיש התכנית אפריקה התחדשות עירונית בע"מ		עורך התכנית רן בלנדר אדריכלות	
זיהוי הרשות (הוועדה) סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו							
עירונית <input checked="" type="checkbox"/>							
כפרית <input type="checkbox"/>							
יש <input checked="" type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/>							
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
 18 מאי 2022

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2022-000107

מס' השערו/פחוק/לעניין שמספר ועדת מקומית	מהות השערו/בחוק	תאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	
62 א (א) חוק הת"ב התש"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כללית (בהתייחס לתכנית תא 5000 נמח' חוק 22.12.2016)	התכנית עירונית מפורטת שיושם בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא 5000. זאת על ידי פינוי יחידה של 3 ממוקדת המכילה 96 יחידות דיור נכ"ל ו-8 יחידות מסחריות מקומות המיועדים לבידור ו-250 יחידות דיור נכ"ל. 4 יחידות מסחריות עם קומה מסתמעת של 2 קומות ו-1 יחידה מסחרית לבידור. מתחם מתאר לפרויקט עירוני צפוף. תכנית זו עומדת בקריטריונים של חוק התכנון והעירייה. תכנית זו עומדת בקריטריונים של חוק התכנון והעירייה. תכנית זו עומדת בקריטריונים של חוק התכנון והעירייה.	
<p align="center">התכנית הנוגעת בסמכות ועדה מקומית כליו שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא 5000, כמפורט להלן:</p>			
השערו/הראש בתכנית המתאר	זיהוי השטח (בתוכנית המתאר)	החלטה רלבנטית בתכנית המתאר	החלטה תחולאות מתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	904 – תל חיים, מתחם חטייסיים מרקס ובו נקודה חריגה לסביבתה	טבלה 5.4 יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. רח"ק מרבי: 5	+ לועדה המקומית שיקול דעת אם נדרש מסמך מדיניות. על דרך השלום מקודמות תכניות נקודתיות, חלק אושרו וחלק בהליך קידום ולפיכך לא נדרשת מדיניות.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים חממריים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לני אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות. מרקס ובו נקודה חריגה לסביבתה. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	סעיף 5.3.2 התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה, לאחר שבתנה 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. סעיף 5.2.1 מסמכי מדיניות	+





תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
 18 מאי 2022

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2022-000107

+	סעיף 3.2.4 (א)א(ג). אזור מגורים בבניה עירונית	למי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.
+	סעיף 3.2.4 (1) דירות מגורים סעיף 3.2.4 (2) צפיפות לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם	למי תשריט אזורי היעוד: איזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	3.1.1 (ה) שימושים כלליים 3.1.1 (ד) 3.1.1 מסחר 1 עד 25% שימושים נוספים: 3.2.4 (א) 3.2.4 (4) מסחר 1 בקומות חקרקע	קביעת שימושים נוספים - אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.2.4 (ב) רחיק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (ג) תוספת 1 רחיק מעל רחיק מירבי סעיף 3.2.1 - תוספת מעל 100 יחיד	למי תשריט אזורי יעוד: אזור לבניה עירונית למגורים הכלול במתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	סעיף 3.1.4 (ח) 3.1.4 (1) שטחי בניה למרפסות מעבר לרחיק 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רחיק נוסף לטובת מצללות או סככות צל.	מתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם חוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת חקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית 50% תקפות או עד משטחי הבניה שמעל חקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	סעיף 5.3.2 (ג) סעיף גובה מחתחדשות עירונית 4.2.2 (א) 4.2.2 (א) מספר קומות וגובה בניה 4.2.5 מרקס ובו בניה	לפי נספח עיצוב עירוני מספר קומות מירבי: 8 קומות. מרקס (בו בניה נקודתית חריגה לטובתה- 15 קומות) לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
 18 מאי 2022

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2022-000107

	נקודתית הריגה לטביגתה סעיף 4.2.6 (א) (ב) עלייה מעל מספר תקומות בנספח העיצוב.		
+	4.2.3 חוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) חוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה) מותח התקצאה לערבי ציבור ממורטט בסעיף 4.2.1 (א) לתקנון וחלוקה בהתאם לאות דעת אסטרטגית.	למי תשריט אזורי יעד: איזור מגורים בבניה עירונית	4.1.1 סעיף - חקצאה לערבי ציבור - הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים לייעד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר חקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	הנחיות בדבר שימושים והוראות נוספות סעיף 3.6.14 - חתייחסות לרחובות סעיף 3.6.1 - שצי"פ הנחיות בדבר הרחבה בהפקעה ברוחב 2 מ', ובזיקת הנאה ברוחב 8 מ'. רח' עמישב - הרחבה בהפקעה ברוחב 3 מ', ובזיקת הנאה ברוחב 3 מ'. דרך חגבורח - הרחבה בזיקת הנאה ברוחב 4 מ'. קביעת שצי"פ ברוחב 4-6 מ'. המחווה מעבר לציבור בין דרך השלום ורח' עמישב.	בכל שטח התוכנית, שצי"פ	קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 חוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהגדרה '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 מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
 18 מאי 2022

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2022-000107

<p>+ תוצג חו"ד תחבורתית</p> <p>קו בניין לדרך השלום 4 מ' (+4 מ' בקרקע)</p> <p>קו צהוב - התכנון תואם מתע"ן</p> <p>תקן חניה למגורים 1.0.8</p>	<p>סעיף 3.8.1 תוראות כלליות</p> <p>3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>(3) ניתן להחיר חיבורים לרכים אחרות ויצאות וכניסות לתנוגים</p> <p>3.8.2 (ה) דרך עורקית עירונית דרך השלום (3) קו הבניין בחתאם לתוראות הסעיף</p> <p>סעיף 3.8.4 התאמה למתע"ן</p> <p>סעיף 3.8.7 תקן חניה</p>	<p align="center">נספח תחבורה</p>	<p>תוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p> <p>כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנושאים הבאים:</p> <p>דרכים (3.8.2)</p> <p>הפרדות מפלסיות (3.8.3)</p> <p>קווי מתע"ן (3.8.4)</p> <p>מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5)</p> <p>חניונים ציבוריים (3.8.6)</p> <p>תקן חניה (3.8.7)</p> <p>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ לטכנית נספח סיביות ובהתאם לחוות דעת סיביות קיימת</p>	<p>סעיף 4.4.1 טכנית בעלת השפעה סיביות</p> <p>4.4.1 (ב) טכנית הקובעת בינוי במגרש חוגבל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית</p> <p>סעיף 4.4.2</p> <p>סעיף 4.4.3</p> <p>סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי לחיור</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת טכנית בעלת השפעה סיביות (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סיביות (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקיה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לטווח מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ קיימים נספחים לתשתיות</p> <p>תיאום קו הביוב (נספח התשתיות)</p> <p>כל התשתיות בתת קרקע, לפחות 15% מהמגרש לחלחול</p>	<p>סעיפים:</p> <p>4.6.2 הנחיות כלליות</p> <p>4.6.4 ניקוז</p> <p>4.6.5 ביוב</p>	<p align="center">כלל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>מיק תשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים:</p> <p>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p> <p>הנחיות כלליות לחכות תכנון (4.6.2)</p> <p>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)</p> <p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>



ש"י בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: י"ז אייר תשפ"ב
18 מאי 2022

אסמכתא יוצא: 2022-000107

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המד"מ - לפי סעיף 62א (ד)	שימוש בתוכנית המפורטת
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	המפורטת
62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	המפורטת
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (9)	תוספת קומות בחקלה
סעיף קטן (19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע חנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
025332735		17/4/23	אהוד כרמלי, אדרי
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
2438976-9		3.4.2023	הראלה אברהם אוזן, עו"ד

העתיקים
גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

3\953\2022



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 - השלום דרך התחדשות דרך השלום 75 - 71	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - 0003 - 25

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. לאור חוו"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח, הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיוור כדיוור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23/ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

עומר וולף : שמח להביא לדיון להפקדה תוכנית להתחדשות עירונית בדרך השלום 71-75. התוכנית ממוקמת בין הרחובות דרך השלום, דרך הגבורה ורחוב עמישב, בגבול העיר עם גבעתיים. תוכנית של אפריקה התחדשות עירונית, עורכי התכנית משרד האדריכלים רן בלנדר אדריכלים. תציג את התכנית אדריכלית טל ווינשטוק ממשרד האדריכלים. טל ווינשטוק : מציגה את התוכנית

זבולון אלחנן : אבקש להוסיף סעיף לתוכנית שקובע שלא יפחת מ- 15% מרפסות תחת כיפת השמים בניטרול הגג. יש גם תושבים דתיים שגרים בעיר הזו. אודי כרמלי : את מה אתה משנה לו. יצרת בתכנית שטחים משותפים, גם בקרקע, גם מרפסות גבוהות שיכולות לקבל סוכות, ושטחים משותפים על הגגות. יש מספיק שטחים שאפשר להקים בהם סוכות לכל התושבים. יש להם איפה להקים סוכות. אם צריך להראות נספח סוכות אפשר לעשות גם את זה. אלחנן זבולון : יש רק את הקומה העליונה ערן מאירסון : כל הגגות משותפים. אלחנן זבולון : כלומר מי שגר בקומה 7 צריך לעלות לגג ערן מאירסון : כל המבנים המרקמים הם עד 8 קומות. אלחנן זבולון : אני מדבר על 15% מהמרפסות. לא יפחת מ-15% מרפסות צמודות תחת כיפת השמים אודי כרמלי : סעיף כזה לא נדון בשום צורה והוא לא מובן חיים גורן : יש עוד תוכנית עיצוב. כן אבקש שתהיה אפשרות נסיגה במרפסות בקומות העליונות בבניה המרקמית. יש 2 פונקציות בסוכה, אכילה ושינה. שטחים משותפים לא נותנים מענה שלם. צריך לראות איך מקבעים זאת. מבוקש לעשות מאמץ בתוכנית עיצוב למצוא פתרון גם למרפסות. מלי פולישוק : יש כאן 250 יח"ד ואתה רוצה 30 יח"ד שיהיו עם מרפסת שזה יהיה מרפסת סוכה אודי כרמלי : לפני חודש היתה כאן תוכנית דומה שהציעה שטחים משותפים וחלק מהקונספט זו מגמה לייצר שטחים משותפים כמה שיותר גדולים ולפתור את זה במסגרת תוכנית עיצוב אבל לא יהיה משפט תב"ע מינימום 15%. טל ווינשטוק : יש כאן 22 דירות שהמרפסות שלהן פתוחות לשמיים. אודי כרמלי : יש מספיק מרווח בתוכנית העיצוב לייצר פתרון למרפסות סוכה אבל המשמעות שאלחנן מדבר זה לייצר חזיתות שאנחנו לא מאמינים בהן, חזיתות שיוצאות בצורה מזוגגת מהבניין. כל פתרון ששומר על עקרונות עיצוביים שהועדה הנחתה אנחנו מוכנים לשקול. חיים גורן : השטח באמצע הוא סוג של כיכר ציבורית? טל ווינשטוק : זה מרחב בין המבנים בזיקת הנאה לציבור, שמייצר מעבר בין הבניינים, ללא מדרגות. חיים גורן : במגרש שממול הצפוני יש כיכר עירונית, במגדל הורד. טל ווינשטוק : כן, היא בשיפוץ. חיים גורן : צריך שטח של כיכר עירונית. טל ווינשטוק : יש ממול בתב"ע של מחנה הורודצקי ערן מאירסון : התכנית נותנת גם שפ"פ על הצומת שמתאים לקנה מידה של התוכנית מלי פולישוק : כמה שטח פתוח טל ווינשטוק : לפחות 1500 מ"ר שטחים פתוחים בזיקת הנאה, לא כולל השצ"פ

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025 3-0003-25' - 5	75 - 71 - השלום דרך 507-0951863 תא/מק/4809 - התחדשות דרך דיון בהתנגדויות

עומר וולף : בהתאם לבדיקה הכלכלית שנעשתה על ידי אגף הכנסות מבניה ופיתוח והוצגה לנו, אנחנו ממליצים לוועדה לקבוע בתכנית שלפחות 15% מיחידות הדיור יהיו דיור בהישג יד.
דורון ספיר : מופיע בדברט ואנחנו תומכים בזה.
אלחנן זבולון : אני מציע הצעה נגדית, לא יפחת מ-15% מרפסות תחת כיפת השמים, לא כולל מרפסות בקומה העליונה.
אודי כרמלי : אי אפשר לאשר את הסעיף הזה

הצבעה:

בעד הצעה מה"ע : דורון ספיר
הצעת זבולון אלחנן : אלחנן זבולון
נמנע : חיים גורן
דורון ספיר : אני משתמש בקול הכפול והתוכנית מאושרת להפקדה.
בישיבתה מספר 0009-23' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. לאור חו"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 שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12168 בעמוד 4543 בתאריך 10/03/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

14/03/2024	מעריב
14/03/2024	מעריב הבוקר
15/03/2024	מקומון ת"א

דיון בהתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

פירוט	מתנגד	מס'
התנגדות יזם התכנית חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ע"י עו"ד שובל אקריש כרייף ועו"ד יונתן ליבצ'יק ממשרד פישר	יזם התכנית – חב' אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (התנגדות עצמית)	1
התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו	אדרי' אהוד כרמלי	2

להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ע"י מנכ"לית החברה רונית אשד לוי (התנגדות עצמית של יזם התכנית)	<p>1. דיור בהישג יד:</p> <p>א. מבוקש לקבוע מנגנון גמישות בהוראות התכנית לנושא דב"י (דיור בהישג יד) לשם הבטחת כדאיות כלכלית למימוש התכנית במועד שבו היא תמומש בפועל. הוראות התכנית קבעו כי לפחות 15% מכלל היחיד יוגדרו כדב"י בשכירות מפוקחת (דהיינו לפחות 37 יח"ד). אחוז זה נקבע בהתאם למדיניות העירונית לנושא ובהתאם לדו"ח הכלכלי שנערך לפני הדיון בוועדה. מבוקש לקבוע את הגמישות מפאת שינויים בשוק הנדל"ן כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל" לרבות התייקרות עלויות הבנייה, ייקור עלויות המימון, האטה בקצב התקבולים והביצוע, מחסור משמעותי בפועלים ועוד. לפי הבדיקה הכלכלית המשלימה הקצאת דב"י בהיקף 15% מביא לרווח יזמי של 13% (לעומת המזערי הנדרש בת"א שעומד על 14%) ויש בכך בכדי לסכל את מימוש הפרויקט. מבוקש כי שיעור הדב"י בפועל ייקבע על ידי הוועדה המקומית במועד אישורה של תכנית העיצוב והפיתוח על בסיס חוות דעת כלכלית מעודכנת ויהיה בין 10%-ל-15%.</p> <p>ב. לאור האמור מבוקש לתקן את סעיף 11(א) בתקנון כדלקמן: "בין 10% ל- 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס. <u>שיעור היחידות בהישג יד הסופי ייקבע על ידי הוועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח</u>".</p> <p>ג. כמו כן יש לתקן את הערה י"ג לטבלה מס' 5 כדלקמן: "בין 10% ל- 15% מכלל יחידות הדיור</p>	<p>מוצע להפחית את שיעור יחידות הדב"י בהתאם למדיניות הוועדה לנושא ולקבוע כי לפחות 10% מסך יחידות הדיור (דהיינו לפחות 25 יח"ד) יקבעו עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה וב-40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>

		<p>יוגדרו כדירות בהישג יד. שטח דירה ממוצע יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט והכל בהתאם לסעיף 4.1 (ו) ס"ק 4 בהוראות התוכנית." (ראו פירוט בסעיפים 8-24 בגוף ההתנגדות במקור, וכן נספח א' חו"ד כלכלית משלימה)</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>בעניין התמהיל ליח"ד שבסעיף 4.1.2 א.ב לתכנית, מדובר בתיקון לא מהותי ואנו ממליצים לקבלו, כמו כן יש לתקן בהתאמה גם את הקטגוריה השכנה "לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר" – תיקון המספר 85 ל-83, זאת בכדי למנוע חפיפה בין הקטגוריות.</p>	<p>2. שינויים תכנוניים בהוראות התכנית: א. שינוי הוראות התכנית בעניין תמהיל הדירות. לאחר בחינה של עורכי התכנית לחלופות תכנון בכדי לעמוד בתמהיל המבוקש, ומפאת אילוצי הגודל של דירות התמורה, נמצא כי עלול להתעורר קושי עם הקטגוריה של "לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר", ומבוקש להוריד את הרף התחתון של הקטגוריה ב-2 מ"ר ל-84 מ"ר. לאור האמור, מבוקש לשנות את הדרישה בסעיף שלעיל כך ייכתב בתקנון התוכנית "לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 84-105 מ"ר". (ראו סעיפים 27-34 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית קבעה מרחקים מינימליים בין הבניינים שיש להבטיחם, וזאת על מנת לשמור על איכות תכנונית והפחתת הצפיפות הנתפשת. לעמדתנו לא נכון לצמצם מרווחים אלה מעבר למידות שנקבעו בהוראות שהופקדו. לעניין גמישות תכנונית, לרבות המרחקים עבור החצר הפנימית בלב התכנית, מכיוון שמדובר במגרש אחד לכל המבנים קיימת גמישות תכנונית נדרשת ומתן אפשרות למענה לכלל דרישות המערכות והתקינה.</p>	<p>ב. צמצום המרווח המינימלי בין הבניינים ומתן גמישות תכנונית לשלב תכנית עיצוב ופיתוח. בסעיף 4.1 ב. 6 לתקנון התוכנית נקבעו הוראות בעניין מרחקים מינימליים בין הבניינים. לטובת גמישות תכנונית ומתן אפשרות לתת מענה לכלל דרישות מערכות ותקינה כפי שמפורט בהתנגדות, מבוקש לאפשר גמישות לצמצום בקווי הבניין והמרווחים בין בניינים של עד 10% ובהתאם לפתרונות התכנוניים ותמהיל הדירות שיאושרו בתכנית העיצוב והבינוי. צמצום המרווח ייבחן על ידי העירייה בשלב של תוכנית עיצוב. לפיכך מוצע להוסיף לסעיף 4.1 (ב) (6) ס"ק ג' בו ייקבע כדלקמן: "במסגרת תוכנית העיצוב תותר גמישות של עד 10% במרווח בין בניינים". (ראו סעיפים 35-38 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>בעניין סעיף 4.1.2 א.4.6 למרחקים מינימליים בין בניינים – לפי המשתמע מהסעיף וכתמיכה לכך לפי מה שמציג נספח הבינוי – כוונת התכנית הייתה לאפשר גם בניינים בקיר משותף, קרי הגדרת מרווח 0 בין בניין מס' 1 לבניין מס' 2. נדרש להבהיר בתקנון את הסעיף כך שיהיה ברור יותר שניתן לבנות בקיר משותף וככל שמדובר במבנים נפרדים</p>	<p>ג. התרת בנייה בקו 0 בין בניין 1 לבניין 2 בלבד לשם יצירת תאימות בין מסמכי התכנית. ככל הנראה בשל שגגה טכנית, בהוראות התוכנית נשמט הסעיף שקובע את המרווח האמור בין בניינים 1 ו-2 ואשר קובע שבניין מס' 2 מחובר בקו 0 לבניין מס' 1 כלומר ללא מרווח, וכפי שמופיע גם בנספח הבינוי שהופקד. וכך לכאורה חלה גם עליו ההוראה בסעיף 4.1 ב. 6 לתקנון התוכנית בעניין מרחקים מינימליים בין הבניינים.</p>	

	<p>נדרש לשמור על מרחק מינימלי כפי שמפורט בסעיף. לאור האמור לעיל, מדובר בתיקון טכני וממליצים לקבלו.</p>	<p>לכן, מבוקש להתאים את הוראות התקנון לנספח הבינוי, כדלקמן: בסעיף 1.9 לתקנון התוכנית את ההגדרה לבניין 1 ולהוסיף לסעיף את ההוראה הבאה: "ג. ניתן יהיה להקים את בניין מס' 1 בצמוד לבניין מס' 2 בקו 0 כמתואר בנספח הבינוי". בסעיף 1.9 לתקנון התוכנית את ההגדרה לבניין 2 ולהוסיף לסעיף את ההוראה הבאה: "ג. ניתן יהיה להקים את בניין מס' 1 בצמוד לבניין מס' 2 בקו 0 כמתואר בנספח הבינוי". בסעיף 4.1 (ב) (6) יתווסף ס"ק ד' כדלקמן: "ניתן יהיה להקים את בניין מס' 1 בצמוד לבניין מס' 2 בקו 0 כמתואר בנספח הבינוי". (ראו פירוט בסעיפים 39-42 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>מוצע לקבל את טענת המתנגדת ולשנות ל"החלפה", תוך הטמעה במקומות בגוף ההוראות בהן מוזכרת ג/1 של ההוראות העיצוביות (נסיגה) – למשל ס' 4.1 ד' גגות אליו מתייחס המתנגד ואולי נוספים.</p>	<p>ד. יחס בין התכנית המופקדת לתכנית תא/ג/1.6. סעיף 1.6 להוראות התכנית נקבע יחס של שינוי בין התכנית המופקדת לבין תכנית תא/ג/1, ואולם בפועל התכנון קובע הסדר מלא וספציפי לגבי הבנייה על הגגות. לכן מבוקש לתקן את הוראות התוכנית כדלקמן: בסעיף 1.6 לשנות את היחס לתוכנית תא/ג/1 ל-"החלפה" ולקבוע כי "תוכנית תא/ג/1 לא תחול בתחום תוכנית זו". לתקן את סעיף 4.1.2 ד. 7 כך שיקבע כדלקמן: "בבניין 1 בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 תותר הקמת דירות גג בקומת הגג בהתאם לכלל הוראות תוכנית זו". (ראו פירוט בסעיפים 43-46 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>הגדרת גלריה/יציע בבניין 1 מתקיימת גם כך לפי התקנות לחוק התו"ב. במידה ולא עומדים בתקנות – הגלריה/יציע תחושב כקומה. מוצע לערוך תיקון טכני – למחוק בסעיף 1.9 בניין 1 את המילה "קומות" – "מניין" הקומות לא יכלול מפלס קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה". שטחי הגלריה/יציע יחושבו מתוך סך שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5, וישמשו למסחר בלבד.</p>	<p>ה. הגדרת גלריה בבניין 1 (מגדל). לשם הבהירות מבוקש לשנות את נוסח הסעיף כך שיקבע מפורשות כי אכן ניתן יהיה להקים קומת גלריה, אך זו לא תבוא במניין הקומות. בהתאם לכך, מוצע לתקן את סעיף 1.9 להוראות התוכנית כדלקמן: "מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9 בצפון-מערב התכנית, עד 19 קומות כולל קומת קרקע, קומת גג וקומת גג טכני. מניין הקומות לא יכלול מפלס תותר קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה אשר לא תבוא במניין הקומות. הבניין פונה לרחוב הגבורה ולדרך השלום וכולל חזית מסחרית". (ראו סעיפים 48-49 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>על פי הוראות התכנית שהופקדו, אין מניעה להקים גלריה/יציעים בבנייה המרקמית הכוללת קומת מסחר בקרקע וחזית מסחרית. לפי התקנות לחוק התו"ב, יציע לא נכלל במניין הקומות.</p>	<p>ו. בקשה להוספת גלריות בבניינים המרקמיים בניינים 2-4. לטענת המתנגדים אף בהם נדרשת קומת גלריה (ללא תוספת גובה לבניין כולו). זאת מטעמים של גמישות תכנונית הנדרשים עבור תכנון כולל של חזית מסחרית אחידה, למתן גמישות לפתרונות של</p>	

	שטחי הגלריה/יציע יחושבו מתוך סך שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5, וישמשו למסחר בלבד.	מעברי מערכות, ותכנון של יחידות התמורה המסחריות. לפיכך ולמתן הגמישות לאפשרות ליצירת גלריות בהתאם לחוק, מבוקש לתקן את סעיף 1.9 לתקנון התוכנית כך שגם בהגדרות לבניינים מס' 4-2 המאופיינים בבנייה מרקמית, ניתן יהיה להקים קומת גלריה. (ראו סעיפים 50-55 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	הקמת פיר הארובה נועד להבטיח את האפשרות להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה. ראו גם בהתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו והמענה להתנגדות.	ז. מבוקש להוסיף סעיף גמישות בנוגע לפיר אורור ונידוף. בסעיף 6.3.8 לתקנון התוכנית נקבע, כי "בכל מבנה הכולל חזית מסחרית יותקן פיר לארובת אורור ונידוף, אליו יוכל להתחבר כל בית עסק במבנה לטובת הפעלת בית אוכל". החברה תתקשה לעמוד בהוראות הסעיף בייחוד בבניין מס' 1 שהינו, כזכור בניין רב קומות וזאת בשל התכנית המוגבלת הקבועה בתוכנית המופקדת בהתחשב בקווי הבניין, במרווחים בין הבניינים ובדרישות העדכניות למערכות בבניינים רבי קומות. לאור האמור, מבוקשת גמישות ליצירת מוקדי ארובות מנדפים בשניים מהבניינים. אמנם ברור הוא שהשינוי המבוקש יגביל את כמות בתי האוכל האפשרית בחזיתות המסחריות, אך הדבר מתחייב מאילוצי התכנון כאמור לעיל. (ראו סעיפים 56-58 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	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.	ח. ביטול ההפניה לחוק לעניין "דירות נגישות". בסעיף 4.1.2. ב. 12 לתקנון התוכנית המופקדת נקבע כי "לפחות 12% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה". אולם, בחוק התכנון והבניה, בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998- או בתקנות לחוקים אלו, אין הגדרה ליחידות דיור נגישות או הוראות רלוונטיות לנושא זה. כיוון שכך, הרי שיש לבטל את סעיף 4.1.2. למותר לציין כי ככל שבעתיד יקבעו בחוק התכנון והבניה או בתקנות מכוחו הוראות ודרישות בעלות תחולה מיידיית לעניין יחידות דיור נגיש, הרי שהוראות אלו יחולו מניה וביה גם ללא הוראה מפורשת בתוכנית. (ראו סעיפים 59-62 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	מקובלת בקשת המתנגדת לתיקון סעיף 6.9 ס"ק 1 כך שיקבע בו כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה <u>הבטחת</u> רישום השטחים לפי החלוקה החדשה.	ט. תיקון ההוראה לרישום החלוקה החדשה והשטחים הציבוריים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר – להבטחת הרישום. הוראות התוכנית המופקדת מתנות שלבים שונים בביצוע הפרויקט	

	<p>הוראת רישום בפועל רשומה בתקנון כתנאי למתן היתרי איכלוס.</p>	<p>ברישום החלוקה החדשה ורישום שטחים ציבוריים על שם העירייה. כך בסעיף 16.9(1) נקבע כתנאי ראשון לפתיחת תיק בקשה להיתר כי "תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו רישום השטחים לפי החלוקה החדשה לפי סעיף 125 לחוק".</p> <p>היות שבשלב פתיחת תיק הבקשה להיתר בניה לא ניתן עדיין לרשום את החלוקה החדשה, יש לתקן את סעיף 16.9(1) כך שיקבע בו כי תנאי לפתיחת התיק הינו <u>הבטחת</u> רישום החלוקה החדשה.</p> <p>להנחת דעתה של הוועדה נציין כי בסעיף 11.6.20(2) נקבעה הוראת שלביות מקובלות יותר לפיה רישום התצ"ר יהיה תנאי לתעודת גמר. (ראו סעיפים 66-63 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
לקבל את ההתנגדות.	<p>הקמת פיר הארובה נועד להבטיח את האפשרות להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה.</p>	<p>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.</p>	2	מהנדס העיר תל אביב יפו

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 בשלמותם את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 : סעיפים 2.א, ג.2, ח.2, ט ; ואת התנגדות מס' 2 בשלמותה, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות.

לקבל חלקית את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 : 1, 2.2, ה.2, 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 0003-25' מיום 05/02/2025 תיאור הדיון :

אלחנן זבולון מנהל את הדיון

עומר וולף : מציג את עיקרי התוכנית

התוכן	מס' החלטה
75 - 71 השלום - התחדשות דרך השלום	05/02/2025
דיון בהתנגדויות	5 - 0003-25ב'

התנגדות היזם: נושא שלא התייחסנו אליו בהתנגדות זה אישור תוכנית עיצוב ופיתוח. על פי התוכנית המופקדת, תנאי להגשת בקשה להיתר היא אישור תוכנית עיצוב פיתוח ע"י הוועדה המקומית. לאחר שהגשנו את ההתנגדות הבנו שאפשר שמהנדס העיר יאשר את התוכנית ולא הוועדה, היות ויש עומס בוועדה ונשמח שמהנדס העיר יאשר את תוכנית העיצוב והפיתוח וקיצור מימוש התוכנית ולכן מבוקש שהאישור יהיה בסמכות מהנדס העיר. הנושא השני הוא צמצום מינורי במרווח בין הבניינים בתוך המגרש, נקבעו מרחקים מינימליים, 12 מ' בין המגדל לבניין מרקמי. אנו לא מבקשים כבר עכשיו לצמצם את המרווחים אלא מבקשים גמישות. היכולת בתכנון מפורט לעשות תכנון איכותי ומתאים היא קשה אנו ננסה אם נגיע לתכנון המפורט ונגלה שאפשר לעשות תכנון ראוי ללא צמצום המרווחים נעשה זאת. אם נראה שזה בלתי אפשרי נצטרך לחזור לוועדה לכן אנו מבקשים להימנע מכך ולאפשר לנו גמישות של עד 10 אחוזים. בשלב תוכנית העיצוב הפיתוח יתברר אם ועד כמה נצטרך לנצל את הגמישות הזו אבל גמישות צריכה להיות. היחס לתוכנית ג'1 הצענו באופן טכני שהיחס בין התוכנית המופקדת לבין תוכנית ג'1 יהיה יחס של החלפה כלומר, שתוכנית ג'1 לא תחול בתחום התכנית וההסדרים ביחס לבנייה לגג ייקבעו על פי התוכנית המופקדת. המלצת הצוות הייתה לקבל את ההתנגדות ולשנות את היחס אבל תוך כדי הטמעה של ההוראות ביחס לנסיגה בגג בהוראות התוכנית הזו. אנו לא רוצים שתיקבע הוראת הנסיגה. אלא שתינתן גמישות שבמסגרת התכנון המפורט בשלב ההיתר להסכים על נסיגות מתאימות ובלי הכפייה של ג'1. אנו מבקשים לקבוע שג'1 לא חלה בתוכנית הזו. העיצוב של דירות הגג ייקבע במסגרת הרישוי. לעניין הגלריות, התוכנית מגדירה שבבניין מס' 1 תהיה גלריה שלא תוסיף שטח, ביקשנו שההוראה תורחב לכל הבניינים שבהם יש חזית מסחרית. ראינו את המלצת הצוות המקצועי חשוב לחדד שאם קובעים התייחסות לגלריה בהגדרה של בניין 1 ולא קובעים התייחסות לבניין 2 ו-4 אז עלולות לעלות בעיות משפטיות מכך. לעניין פירי האוורור והנידוף נקבע שבכל מבנה שכולל חזית מסחרית יותקן פיר לארובות איוורור ונידוף אליו יוכל להתחבר כל בית עסק להפעלת בית אוכל הסעיף קיים גם קיים בהתנגדות מה"ע, ביקשנו לפתור אותנו מלהקים פיר כזה בבניין מס' 1 במגדל. בבניין 1 יש המון אילוצים שמקשים על התכנון המפורט והקמת הפיר תיצור קושי משמעותי, אנו מבקשים גמישות, כאשר נגיע לתכנון המפורט ונראה שאפשר להקים את הפיר אנו נקים, ואם לא אז שבמגדל לא יהיו בתי אוכל. יש נושאים נוספים שאינם שנויים במחלוקת. ראינו את המלצת הצוות.

עומר וולף: מציג את התנגדות מהנדס העיר
אלחנן זבולון: מענים

עומר וולף: מציג המענה להתנגדות היזם כפי שמופיע בד"פ.

דיון פנימי:

אלחנן זבולון: מאמצים את חו"ד הצוות פה אחד ונותנים תוקף לתוכנית.
יש לציין שחיים גורן ומאיה נורי לא השתתפו בדיון.