

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
דיון בהתנגדויות	5 - 24-0017

דיון בהתנגדויות

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית :

דיון בהפקדה

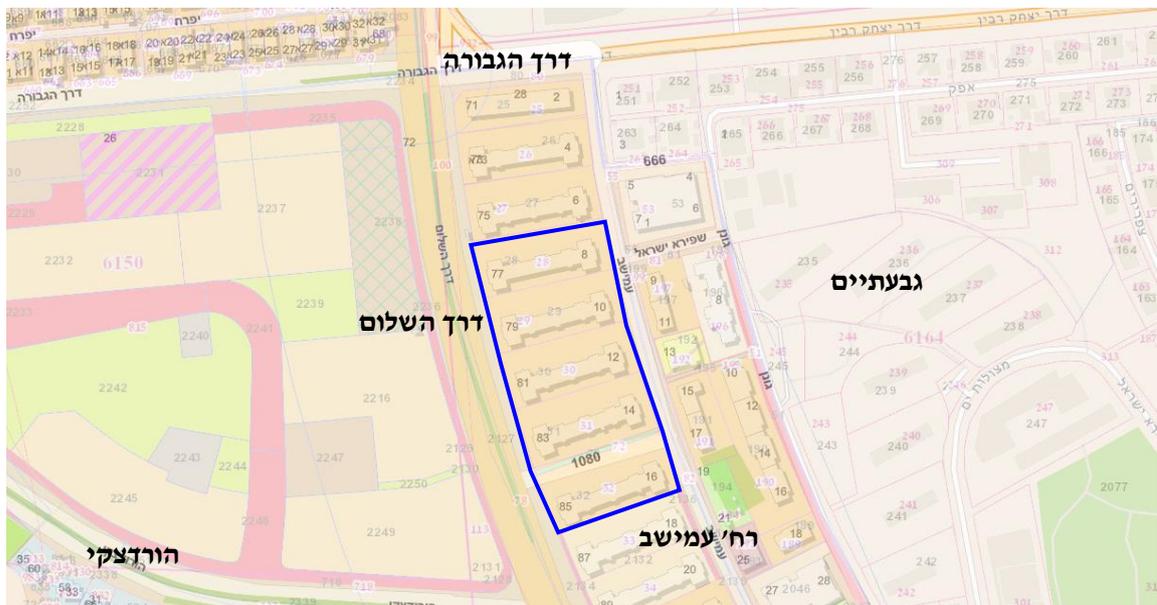
רקע:

הוועדה המקומית החליטה בתאריך 09/02/2022 לפרסם תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב (החלטה 0004-22ב'—7). לא פורסמו תנאים בהתאם להחלטת הוועדה היות והתכנית נמצאה בשלבי קידום מאוד מתקדמים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

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

כתובת: דרך השלום 77-85 (אי-זוגי), רח' עמישב 8-16 (זוגי).



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	72, 28-32		

שטח התכנית: 12.26 דונם

מתכנן:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים - דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ - דני אלמליח - לשם שפר איכות סביבה - מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ - א. גלבוץ מהנדסים - לשם שפר איכות סביבה | <ul style="list-style-type: none"> עורכי התכנית תנועה אגרונום איכה"ס מתכנן נוף תשתיות הידרולוג |
|--|---|

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
דיון בהתנגדויות	5 - 0017 - 24

שמאי - ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
 תברואה - איש גור - סיסטמה
 אנרגיה מקיימת - דור עד קיימות

יזם: קבוצת יובלים סיטי בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ
מגיש התכנית: קבוצת יובלים סיטי בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ
בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב - יפו.

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, בשטח של כ-12.2 דונם, נמצא בין דרך השלום ממערב, רחוב עמישב ממזרח, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות. תחום התכנון כולל 5 חלקות ובהן מבני מגורים טוריים ('בנייני רכבת') בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת, הכוללים סה"כ 180 יח"ד. בנוסף חלקה ללא בנייה ביעוד שביל להולכי רגל ובה שדרת פיקוסים.
 תחום התכנית מאופיין בהפרשים טופוגרפיים משמעותיים בין דרך השלום לרחוב עמישב (כ-4-6 מטרים) – כאשר כיום מתאפשרת חצייה בין הרחובות לכלל הציבור בשביל בשדרת הפיקוסים.



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, סימבול של מוקד תעסוקה חדש (מתחם הורודקצי) בנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מתחם 904א' – המתחם מיועד להתחדשות עירונית בנספח התחבורה: דרך השלום – דרך עורקית עירונית. בנספח התשתיות: בדרך השלום – רצועת מים מתוכננת



נספח אזורי תכנון



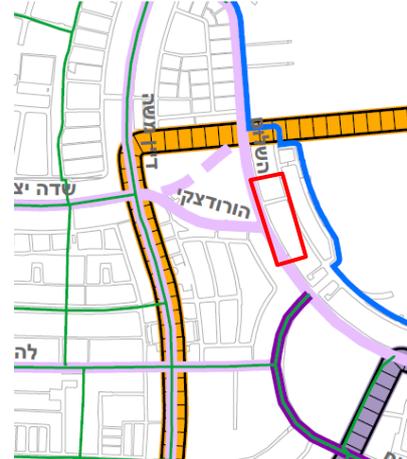
נספח עיצוב עירוני



נספח ייעודי קרקע



נספח תשתיות



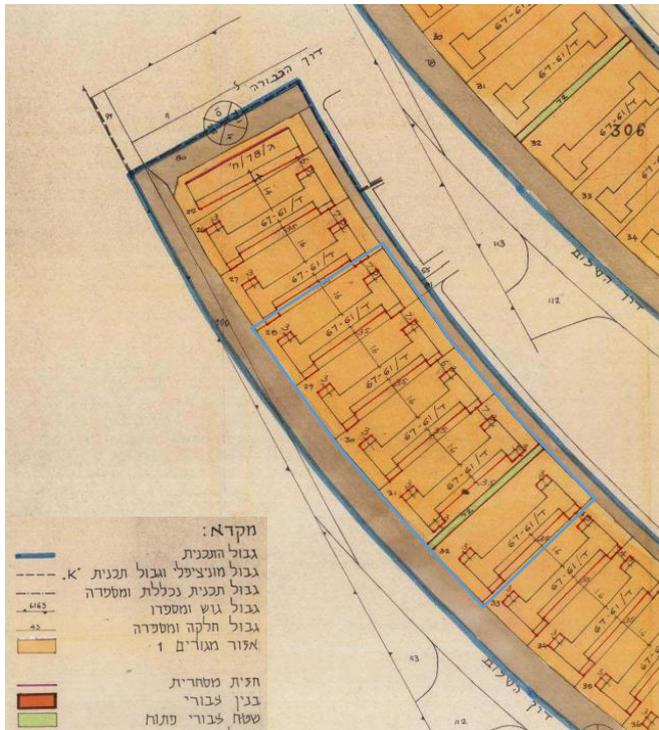
נספח תחבורה

תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 87-89, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/מק/4245 מתחם הורדצקי.
סימבול של מוקד תעסוקה חדש – התייחסות במסגרת מתחם הורדצקי, לא רלוונטי לתחום התכנית (התחדשות עירונית – אזור מגורים).

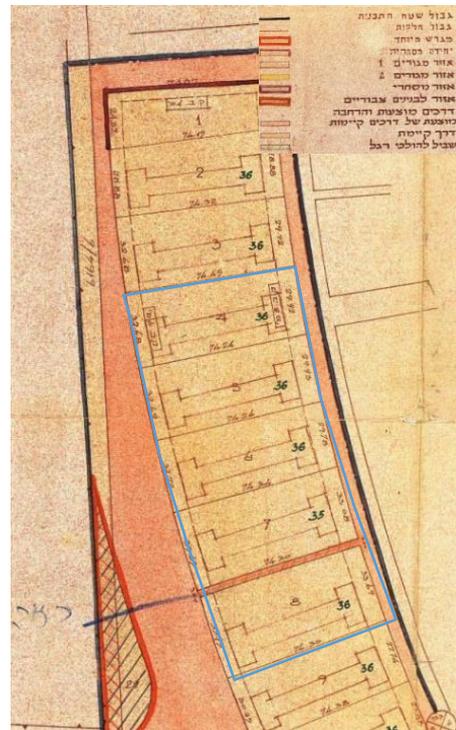
מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות ושביל, הבנויים על פי תכנית 306 ותכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו על פי תכנית 2399.

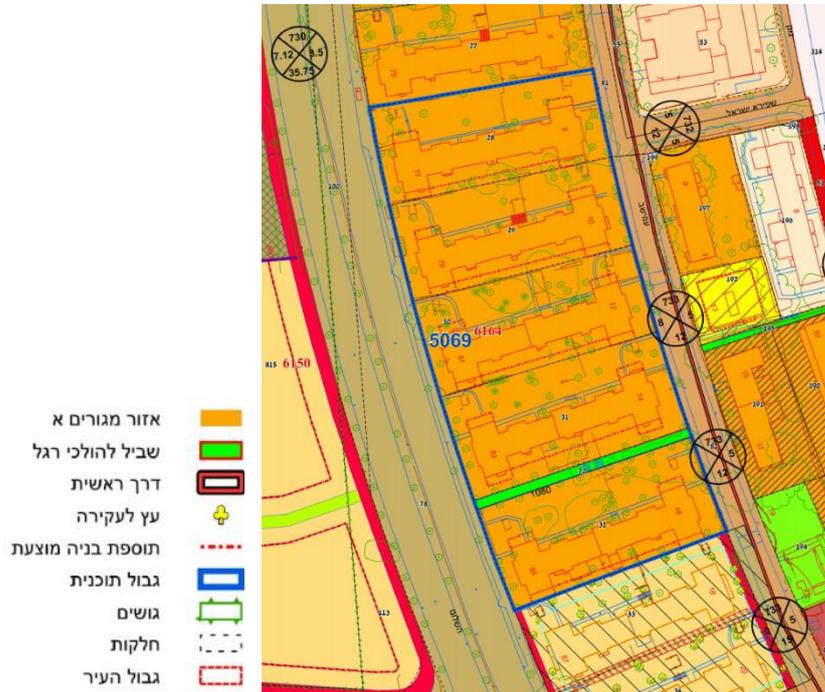
תא/2399



תא/306



קומפילציית מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סה"כ עד 480 יח"ד, 15% מסך יחידות המגורים ייקבעו עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שפ"פ בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב וקביעת זיקות הנאה בייעוד מגורים 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 חמישה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 180 יחידות דיור, והקמת עד 480 יחידות דיור ב-6 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי ייעוד מ: מגורים ושביל, ל: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פרטיים פתוחים ודרכים מוצעות.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת לפחות 15% מסך יחידות המגורים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
6. קביעת מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
7. קביעת שטחים פרטיים פתוחים מצפון ומדרום למגרש המגורים, הכוללים זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, והוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני 8, 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין וקומות.
9. קביעת הוראות לחזית מסחרית מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום.
10. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
12. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.

התוכן	מס' החלטה
77-85 - השלום דרך התחדשות דרך תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85	11/09/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0017

13. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
15. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב ופיתוח.
16. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.
17. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של שניים מהמבנים המרקמיים.

תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
מגורים 1	12,025	-
שביל	242	-
דרך מוצעת	-	822.08
מבנים ומוסדות ציבור	-	2,109.56
מגורים ד'	-	8,227.26
שטח פרטי פתוח	-	1,103.84
סה"כ	12,267	12,262.74

הדמיות:



הדמיה: מבט אל הפרויקט מכיוון רחוב עמישב



הדמיה: מבט אל הפרויקט מכיוון דרך השלום

שימושים:

מגורים, מסחר, שפ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים מוצעות.

זכויות בניה:

סה"כ מעל הקרקע מ"ר	מתחת לקרקע		שטחי שירות		מתחת לקרקע		שטח עיקרי מעל הקרקע		שימוש	יעוד
	1 %	מ"ר	2 %	מ"ר	1 %	מ"ר	1 %	מ"ר		
45,778	339	31,661	48	14,906			382	+ 30,872	מגורים	מגורים ד'
4,800+								4,800		
למרפסות ³								=	מסחר	
=								35,672		
50,578			42	230	8	780	5.8	550		
780										

¹ אחוז משטח הקרקע

² אחוז מהשטח העיקרי

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

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
5069/מק/תא/507-0923904 - דיון בהתנגדויות	5 - 24-0017

	79%	4600							שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
10,555	510	10,766	42.8	3,166		5	350	7,389	מבנים ומוסדו ת ציבור	מבנים ומוסדו ת ציבור

מגורים:

צפיפות ותמהיל יח"ד:

שטח מגרש מגורים ושפ"פ: 9.331 דונם
יח"ד: עד 480

צפיפות יח"ד/דונם: 51.4 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ממ"ד) יהיה 76 מ"ר.

דירות תמורה – כ-67 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד (79 מ"ר פלדלת), דירות יזם כ-62.7 מ"ר עיקרי (74.7 מ"ר פלדלת).

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.

תמהיל מוצע:

תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ברמת התכנית וברמת הבניין. שטח דירה מינימלי 40 מ"ר.

לפחות 15% מיחידות דיור יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 66-85 מ"ר

לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-106 מ"ר

לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 106 מ"ר

סה"כ יח"ד: עד 480

שטח דירה: שטח עיקרי+ממ"ד או שטח עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה.

הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל שטחי דירות סופי ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח 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)

א. לפחות 15% מסך יחידות הדיור יוגדרו כיחידות דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה. שיעור ההפחתה יעמוד על 40% ממחיר השוק ולתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

ב. גודל ממוצע ליחידת דיור של דירת דב"י יהיה בדומה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט (בהפחתת 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 עיצוב ופיתוח.

ה. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקומן הסופי יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.

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 שטחים מקורים בתכנית הבניין/ בליטות/ מרפסות שיכללו במניין שטחי המרפסות ובהתאם לסעיף 4.1.2 (מרפסות).

⁴ עבור חיבור בין חניון מבנה ציבור וחניון מגורים, ככל שיבנה. עד 100 מ"ר מקסימום עבור כל מפלס חנייה.

⁵ ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 1,900 מ"ר.

⁶ מותרים בנוסף 2,111 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	5 - - '24-0017
דיון בהתנגדויות	

- ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
- ג. דירות הגן יופנו למרחב הפנימי בלבד ולא לכיוון הרחובות.
- ד. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.
- ה. לא יותרו הצמדה וחיבור שטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

קומת הגג:

גגות המבנים המרקמיים 2 ו-5 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 תא שטח 1A:

בתא השטח למגורים, שישה בניינים – 2 מגדלים על דרך השלום בגובה עד 19 קומות ועוד 4 מבנים מרקמיים עד 9 קומות.

מונח	הגדרת מונח	גובה
בניין 1	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, על דרך השלום, עד 19 קומות סה"כ ובעל חזית מסחרית בקרקע לדרך השלום.	73 מ'
בניין 2	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על דרך השלום, בעלת חזית מסחרית בקרקע לדרך השלום וקומת גג משותף פעיל ומגונן.	38 מ'
בניין 3	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, על דרך השלום, עד 19 קומות סה"כ ובעל חזית מסחרית בקרקע לדרך השלום.	73 מ'
בניין 4	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רח' עמישב.	38 מ'
בניין 5	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רח' עמישב, בעלת קומת גג משותף פעיל ומגונן.	38 מ'
בניין 6	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רח' עמישב.	38 מ'

תכסית: עד 65% משטח המגרש בייעוד מגורים (5,349 מ"ר)

קווי בניין: קו בניין קדמי לדרך השלום – קו בניין עילי – 4 מ' (תהיה נסיגה בקומת הקרקע של 4 מ' נוספים עבור קולונדה מסחרית).
קו בניין קדמי לרחוב עמישב – 3 מ'.
קו בניין צדי (לשפ"פים) – 0 מ'.

קווי בנין לקומות המרתף יהיו כמפורט בתשריט ובהתאמה לקווי הבניין העיליים. תותר הבלטת מרפסות לקו בניין קדמי לרחובות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים בייעוד "שטח פרטי פתוח" ו/או מעבר לגבול המגרש.

מרווחים בין בניינים: בין בנייה מרקמית – יישמר מרווח של לפחות 8 מ';
בין מגדל לבנייה מרקמית – יישמר מרווח של לפחות 11 מ';
המרווח ימדד בין המשטחים החיצוניים ביותר של הבינוי כלומר בין מרפסות ובליטות.

מספר קומות: במבנים 1 ו-3: עד 19 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית במבנים 4 ו-6: עד 8 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית במבנים 2 ו-5: עד 9 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע, קומת גג משותף פעיל ומגונן וגג טכני.

גובה קומות ברוטו: קרקע מסחרית לדרך השלום לפחות 4.5 מ' ולא יותר מ-6 מ'.
קרקע לרחוב עמישב עד 5 מ'
קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ'
קומת גג חלקית כולל גג טכני ומעקות – 7 מ'.

תותר קומת יציע עד 40% בשטחי המסחר

תכנון עקרוני של קומת גגות וקומה טיפוסית להבהרת נפחי הבינוי בפרויקט:



תכנית קומה טיפוסית

תכנית קומת גגות

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא שטחי ציבור בתכנית:

מתחם בשטח של כ-12.264 דונם:

- כ-12 דונם למגורים, כ-0.24 דונם שביל להולכי רגל.
- 5 בנייני רכבת וותיקים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת.

נתוני מצב קיים (ארנונה):

- 180 יח"ד בשטח ממוצע של כ-63 מ"ר (11,290 מ"ר בנוי בארנונה, 12,358 נתוני יזם).
- צפיפות נטו: כ-15 יח"ד לדונם.

מצב מוצע:

- 780 מ"ר מסחר.
- מגורים: 480 יח"ד בשטח ממוצע של כ-97-95 מ"ר ברוטו-רח"ק (פלדלת כ-75 מ"ר) מכפיל יח"ד – 2.66.
- צפיפות נטו: 51.6 יח"ד לדונם.

צורכי ציבור:

- תוספת יח"ד: 300.
- צפי לכ-690 תושבים (בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בתת רובע 92 – שכונת יד אליהו).

שטחי ציבור נדרשים:

- 2 דונם למבני ציבור.
- 3.4 דונם שטח ציבורי פתוח – סף הבית ועירוני. כ-2 דונם – סף הבית (3 מ"ר לנפש).

המלצה:

- הקצאת מגרש ביעוד למבנה ציבורי בשטח של 2 דונם.
- בשל הסמיכות לפארק וולפסון, מבוקשים שטחים פתוחים בהיקף של לפחות 2 דונם שטחים פתוחים לציבור איכותיים, מגוונים, המאפשרים קיום של עצים בוגרים ועתירי צל. שטחים אלו יתוכננו כשפ"פ וזיקות הנאה לציבור, כולל מעבר לציבור בין דרך השלום לרחוב עמישב ובהתאמה למיקום ולשמירת עצים בוגרים קיימים בשטח התכנית (שדרת עצים בסמוך למגרש הציבורי המתוכנן).

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
507-0923904 - תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	5 - 0017-24
דיון בהתנגדויות	

איחוד וחלוקה:

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

רישום שטחים ציבוריים:

1. השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה, עם הריסת המבנה שבתחום תא שטח 2.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין ומכל תפיסה בקרקע.

תכנית עיצוב ופיתוח:

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית. באישור מהנדס העיר.
2. תותר הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שניתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תוכנית עיצוב ופיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
 - העמדת מבנים, פריסת שימושים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות, חומרי גמר, הוראות עיצוב, מיקום כניסות הולכי רגל אופניים ורכב, תכנון מפורט לנטיעות וגינון, ריהוט רחוב ומצללות.
 - בנוסף – מיקום מבנים סופי בתחום קווי הבניין, מספר יחידות הבינוי, תמהיל ושטח, מיקום דירות דב"י, תוואי תשתיות, קביעת תוואי זיקת הנאה סופי, סידורי תנועה וחנייה, פתרונות סביבה עקרוניים, טיפול בפסולת ואשפה, מערכות אוורור, פירים, מערכות טכניות (פתרונות טכניים שיתייחסו להפרשי הגבהים בין המבנים) וכל נושא אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.

ניהול מי נגר:

1. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה פנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר וישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכנית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור מגרש 1 (תאי שטח 1A, 1B, 1C).
2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
3. 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.
4. פתרונות לנגר עילי יתקבלו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תשתיות

לא תותר הצבת מתקני תשתית במדרכה, אלא בגבולות המבנה שייועד לכך. תשתית אנרגיה תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיו"ב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). שנאים קיימים במדרכה במידה וקיימים יועתקו לחדרים תת קרקעיים בתוך מבני המגורים.

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85	
0017-24 - 5	דיון בהתנגדויות

חוו"ד יועץ תשתיות ליכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים המרבית החזויה מתוספת שטחי הבנייה בתכנית, בהתאם לסעיף 4.6.5 (ג) לתכנית המתאר תא/5000 – חוות הדעת נכתבה ע"י גלבע מהנדסים ויועצים בתאריך 23/05/2023:

1. סביב המתחם ארבעה צינורות ביוב 200 מ"מ – ברחוב עמישב לכיוון דרום-מזרח, בדרך השלום אחד לכיוון צפון מערב ואחד לכיוון דרום-מזרח (צפוי לעבור שידרוג ע"י נתיבי איילון. צינור נוסף חוצה את הכביש בדרך השלום.
2. מתוכננים 3 חיבורי ביוב חדשים בקוטר 160 מ"מ לקווי הביוב שברחוב דרך השלום, עבור שטחי המגורים. (חיבור אחד לקו השלום צפון ושניים לקו השלום דרום)
3. יתוכנן חיבור ביוב חדש בקוטר 160 מ"מ לקו הביוב שברחוב דרך השלום, עבור שטח מבנה הציבור.
4. מומלץ לבטל חיבורי ביוב קיימים נותרים בשטח התוכנית.
5. מומלץ לבטל במסגרת התוכנית את קטע הביוב באורך 65 מ' ברחוב דרך השלום.
6. איכות מי השפכים צפויה לעמוד ברמה הסניטרית. במידה ואיכותם תרד מתחת לרמה זו, יש לפעול לקבלת אישור משרד הבריאות לענין זה וכן לתכנן מתקני טיפול קדם.
7. נספח המים והביוב אושר ע"י תאגיד מי אביבים.

תחבורה ותנועה:

1. התכנית תחומה בדרך השלום מדרום-מערב וברחוב עמישב מצפון-מזרח.
2. הקצאת רצועה ביעוד דרך ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב.
3. רמפת הכניסה לרכבים לתחום התכנית תתאפשר מרח' עמישב. רמפת הכניסה לחניון תעשה בתחום המבונה 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.
4. פתרון האשפה לרבות מיקומו בתת הקרקע או במיקום אחר יקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
5. חניית רכב:
 - תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
 - תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
 - חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.
6. הוראות נוספות לחניות רכבים:
 - מענה חנייה עבור תא שטח למבנים ומוסדות ציבור ינתן במידת הצורך תחת תא השטח.
 - הוראות התכנית ונספח התנועה מאפשרים חיבור תת קרקעי בין חניון המגורים והחניון תחת תא השטח למוסדות ציבור כך וככל וייבנה, כך שהכניסה תהיה דרך הרמפה כלפי רחוב עמישב.
 - גבול המרתף בהתאם לקווי הבניין העיליים תוך עמידה בסעיפי ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים.
 - בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
7. חניית אופניים:
 1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירה במגורים ו-1 חנייה לכל 150 מ"ר מסחר.
 2. חניות האופניים יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח ויעודכנו בהתאם להנחיות אדריכל העיר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפות לעת הגשת תכנית העיצוב ופיתוח.
 3. 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).

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
5069/מק/תא/507-0923904 - דיון בהתנגדויות	5 - 0017 - 24

- חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן למדרגות. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
- תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

חוו"ד תחבורתית:

נכתבה ע"י עירד שרייבר ממשרד דגש הנדסה, ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18/07/2023 : בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית:

- רקע:**
1. הפרויקט ממוקם במרחב שמזרח לדרך השלום וממערב לרחוב עמישב. היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ-480 יחידות דיור וכ-780 מ"ר מסחר. **הולכי רגל ואופניים:**
2. הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך ע"י חברת נתיבי איילון (מהיר לעיר) הכוללים את תכנון של דרך השלום בתערוף לתח"צ, נתיב תח"צ לכל כיוון, ושבילי אופנים דו סטרי.
כמו כן, ההסדרים כוללים בנוסף לנ"ל הרחבות של מדרכות פתוחות לציבור הן לחזית לדרך השלום והן לחזית לרוב עמישב באמצעות הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים באופן שמתקבל מערב רחב ונגיש זכות הדרך ועד הבינוי עצמו :
בדרך השלום בגדה המלווה את הפרויקט המעבר הנגיש להולכי הרגל הינו ברוחב של כ-14 מטרים (כולל רצועת נטיעות וכד').
ברחוב עמישב מעבר הולכי הרגל כ-8 מטרים (כולל רצועת נטיעות) באמצעות הפקעה של כ-3 מטרים וזיקת הנאה של כ-3 מטרים (+2 מטרים במסגרת זכות הדרך הקיימת). מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות עמישב / דרך השלום ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי מאידך, לרבות קישוריות למבנה הציבור מדרום לתכנית.
3. **תחבורה ציבורית**
המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס בדרך השלום ורחוב יצחק רבין.
תוואי הרכבת הקלה הקו הסגול מקודם בסמוך לפרויקט בדרך השלום במקטע דרומי יותר. מנחם בגין במרחק של כ-300 מטרים עם תחנת קרליבך הסמוכה. בראיה ארוכה יותר קו המטרו (M2) מתוכנן לעבור במקטע הצפוני יותר של דרך השלום (מכיוון דרך עלית הנוער).
4. **תקני חניה וחניונים:**
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת מהיר לעיר תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ-400 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ-100 מקומות חניה לאופנועים וכ-480 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקני החניה הבאים :
- מגורים : 0.8:1 ליח"ד
- מסחר 1:50
מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב עמישב באופן שישורת את כל חניוני המתחם.
כמו כן מוצע חיבור מרחוב עמישב למערך גישה לחצר משק אחת מרוכזת לצרכי שירות לפריקה / טעינה ואשפה עבור כל הפרויקט.
מערך התכנון מתבסס על עד 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים, אופניים באמצעות פיזור במתחמים יעודיים במרתפים ובקרקע.
5. **סיכום:**
מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של פיתוח דרך השלום וכולל הסדרת מערך צירים ורחובות איכותיים לרבות מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה, וכד' – לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

איכות סביבה ובנייה ירוקה:

- נערך נספח מיקרו אקלים (כחלק מהדו"ח הסביבתי) שאושר כחלק מסט מסמכי התכנית.

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
507-0923904 תא/מק/5069 - דיון בהתנגדויות	5 - 24-0017

- נספח סביבתי לנושאי איכות הסביבה (לא כולל מיקרו אקלים, סקר אנרגיה וכו') אושר בתאריך 18/7/2023 ע"י הרשות לאיכות סביבה. לשלב תכנית העיצוב יערך חיזוי רעש תחבורה לקביעת המיגון הדירתי הנדרש.
- סוכס כי סעיפים הנוגעים לבנייה בת-קיימה יעודכנו בהתאם למדיניות המאושרת תא/מק/9144 (מאי 2023) לאחר הדיון ולפני ההפקדה.
- סקר אנרגיה לתוכנית אושר ביום ה- 27/6/2023 ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- סקר אסבסט לתכנית אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בתאריך ה-15/03/2023.

חוו"ד סביבתית – נערכה ע"י לשם-שפר יועצי סביבה ואושרה ע"י הרשות לאיכות סביבה בתאריך 23/7/2023 :

1. רוחות : קיימת עמידה בקריטריונים ולא צפויות חריגות.
2. הצללות : נמצא 23 מבנים נמצאים בתחום חותם הצל של התכנית, כולם רגישים להשפעות צל.
3. סביבת התכנית :
 - גגות- שני מבנים אינם עומדים בקריטריון כתוצאה מהבינוי המוצע.
 - חזיתות דרומיות- שני מבנים אינם עומדים בקריטריון כתוצאה מהבינוי המוצע.
4. שטח התכנית :
 - גגות- שני גגות מהבינוי המוצע אינם עומדים בקריטריון כתוצאה מהבינוי המוצע.
 - חזיתות דרומיות- החזיתות של המבנים המרקמים אינן עומדות בקריטריון ובמגדלי המגורים מתקיימת עמידה רק בקומות העליונות.
5. דיגום גזי קרקע :
 - הוכנה תכנית לביצוע דיגום גזי קרקע בהתאם למתווה לטיפול בזיהום וגזי קרקע של הגניס מחוז מרכז.
 - תכנית הדיגום אושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 11.7.2022.
6. אקוסטיקה : בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה אשר תתייחס להשפעה של התוכנית על סביבתה והפוך. חוות הדעת האקוסטית תכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התוכנית כגון : רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר, השפעות הדדיות בין השימושים, מניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה וההקמה, הנחיות לביצוע מיגון דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים, השפעת מערכות מכאנית על גגות המגדלים והבנייה המרקמית, מערכות מסחר וכולי. מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.
7. אסבסט : בשטח התכנית נערך סקר לבחינת הימצאות אסבסט ונמצאו מספר אלמנטי אסבסט (מופעי צנרת, מבנים, פסולת, גגות ועוד). סקר אסבסט אושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 15.3.2023. יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר.
8. כללי : הוראות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו והיחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה הוטמעו בתקנון.

בנייה ירוקה

1. מיקרו אקלים : לפרויקט נערך נספח מיקרו אקלים הצללות ורוחות, ע"פ הנחיות מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה.
- לעת הגשת התכנית עיצוב ופיתוח, 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 עיצוב ופיתוח.
2. תקינה לבניה ירוקה תבחן בהתאם למדיניות העירונית המאושרת לבנייה ירוקה ותוטמע בהוראות התכנית לאחר הדיון וטרם ההפקדה – לאישור היחידה לאדריכלות ובנייה בר קיימה.
3. חסכון במים : יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/ או הדחת אסלות בתחום המגרש. במידה ויועברו המים להשקיית גינת, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
4. מטרדי ריחות וזיהום אוויר :
 - מיקום פתחיהציאה של איורור החניונים לא יופנה לשטחים ציבוריים או לשטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. הנושא יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח.
5. טיפול בעודפי עפר :
 - הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר בפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85	
17-0017-24 - 5	דיון בהתנגדויות

הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.

6. בינוי:

תכסית - לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה 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 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. השטח יתוכנן ככל הניתן באזור הנמוך במגרש (לכיוון דרך השלום), ויונמד מסביבתו. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור תאי השטח מגרש 1 (תאי שטח 1A, 1B, 1C). חזית חמישית - יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("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 וכולי). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק FLL לכל הפחות, ויאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר או מי מטעמו. שטחים פרטיים פתוחים וזיקת הנאה - חצרות הבניינים ישמשו כמרחב מגונן לשימוש כלל הדיירים והציבור הרחב או לחצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי בתחום שנקבע. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחיד.

פיתוח

שפ"פים בזיקת הנאה למעבר, שהיית ושימוש הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה – שדרת הפיקוסים תמשיך לשמש כמעבר נגיש ומוצל בין דרך השלום ורחוב עמישב ובמקביל לשטח למבנים ומוסדות ציבור. בנוסף, מעבר נוסף בשפ"פ מוצע בגבול התכנית הצפונית לחיבור בין רחוב עמישב ודרך השלום.

- לא תותר בניית מרתפים מתחת לשפ"פ (למעט חיבור בין מרתפי המגורים ומרתף המבנה הציבורי – כלל ויידרש).
- תובטח רציפות והמשכיות מפלסית בתחום תא שטח 1B כהרחבת השפ"פ המוצע בתוכנית תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום 75-71, ככל הניתן.
- תובטח רציפות בין תאי שטח 1B, ו-1C לשטח הפתוח שבין בנייני המגורים ולזיקות ההנאה בדרך השלום ורחוב עמישב.
- 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 עיצוב ופיתוח.
- במרחב הציבורי לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם על ידי התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי.
- במדרכות לאורך הרחובות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורי מגוונים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
- תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל לשימושים ציבוריים בלבד אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר בשטח בנייה של עד 300 מ"ר וכפי שייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח (עבור חניות אופניים).

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, בדרך השלום ורחוב עמישב עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך ברוחב 4 מ', ברחוב עמישב – 3 מ', אזור המגוון הפנימי – כמסומן בתשריט ולא פחות מ-3 מ'.
- סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, תתאפשר גמישות של עד 10% בשטח זיקת ההנאה לטובת הקמת מערכות (צובר גז, גמל מים וכו') ובכל מקרה רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מ'.
- שטחי זיקות ההנאה 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.

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85	
0017-24' - 5	דיון בהתנגדויות

- סימון תחום זיקת ההנאה לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. עומק אדמה בתחומי זיקת ההנאה מעל מפלס מרתף לא יפחת מ-1.50 מטרים נטו ויאפשר נטיעת ושגשוג עצי צל בוגרים בברי גידול רציפים למעט חריגות נקודתיות. בשטחי זיקת הנאה ברחובות דרך השלום ורחוב עמישב מעבר לקו הבניין עומק האדמה בין מפלס הרחוב לתקרת המרתף העליון לא יפחת מ-2.50 מטרים נטו. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה שלאורך הרחובות.
- לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוזו גנרטור לתחום זיקת ההנאה.

פיתוח במגרש המגורים :

- בכל 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 ההנאה 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 כוללני במטרה לשמש את כלל מרחב התוכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.

צל ונטיעות במרחב התוכנית :

- בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכולי יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי :
כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי " אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

תחזוקה

1. בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום בפועל להערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטח פרטי פתוח ותחזוקה בפועל של שטחי שטח פרטי פתוח ו/או שטחים בזיקות הנאה והשלמת ההתחייבויות.
3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בהסכם לעניין קרן תחזוקה לדיירים חוזרים, על הפקדת הקרן.
4. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בנספח לעניין קרן תחזוקה עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במבנים במימון תחזוקה ושדרוג המערכות בכל המבנים במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.
5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הגשת תיק תפעול ותחזוקה שיכלול:
 - תכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכותיו
 - תכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכותיו
 - תכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכותיו
 - אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח
 - רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים

טבלת השוואה:

מצב מוצע (שטח מגורים 9.33 ד')	מצב קיים (שטח מגורים 12.024 ד')	נתונים	
= 337% עיקרי + 163% שירות = רח"ק 5	סה"כ 94%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מגורים – 45,778 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד : 480 (שטח ממוצע ליח"ד 64.3 מ"ר עיקרי) בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת * מספר יח"ד, סה"כ עד 4,800 מ"ר. מסחר – 780 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ שטחים מוצעים : 46,558 מ"ר כולל (עיקרי+שירות)	סה"כ 11,340 מ"ר למגורים	מ"ר	
מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – עד 9 קומות	3 ק' מעל ק' מפולשת	קומות	גובה
מגדל – 73 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 38 מ' מעל פני הקרקע	12 מ'	מטר	
50%	31%	תכסית	
327 חניות רכב פרטי + 6 חניות נגישות 17 חניות למסחר + 2 חניות נגישות + 2 חניות תפעוליות 64 חניות למבני ציבור + 3 חניות נגישות סה"כ 1030 חניות לאופניים סה"כ 133 חניות לאופנועים	-	מקומות חניה	

התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/01/2019 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:

- מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/02/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונת גובלות, ותושבים גובלים בגבעתיים (בשתי"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ-150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות לאורך דרך השלום - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשלב והתייחסויות המשתתפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי המשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
- מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 14/06/2023 בזום. במפגש במפגש השתתפו כ-70 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 לתנועה ברחוב עמישב והסדרי התנועה החדשים במרחב, הסבר על תקני החנייה בפרויקט, פירוט על דירות התמורה שיקבלו ע"פ ההסכם עם היזם ועדכון ההסכם (ההסכם הקיים

מס' החלטה	התוכן
11/09/2024 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85 5 - 0017-24 ב' - דיון בהתנגדויות	

נחתם כפרויקט תמ"א 38 ונדרש לעדכנו בהתאם לתכנית התחדשות עירונית, לוחות הזמנים לפרויקט, הסבר על דב"י המתוכנן במתחם והאם וכיצד צפוי להשפיע על בעלי הדירות במתחם, הסבר לגבי קרן תחזוקה והזכאות, הסבר על הגגות הירוקים המתוכננים (את מי ישמשו ומי אחראי על תחזוקתם) ועל מבנה הציבור המתוכנן בחלק הדרומי של התכנית.

3. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 06/07/2023 בדירה במתחם (עמישב 8). למפגש הגיעו 7 בעלי דירות, נציגי החברה היזמית ואדריכלית הפרויקט. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם חברת יובלים. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות והתייחסויות. 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.

חו"ד כלכלית - שמאית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלועתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש יולי לשנת 2023.

חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות וואו תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0923904 תא/מק/5069	התחדשות דרך השלום 77-85	יובלים סיטי בע"מ	שגיא מורשטיין אדרי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להמליץ 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:			

			מתאריך פליטת הרעיונות המפורטים תמונת המפרט המפורטת
מס' חש"ע: 67/010/תת"פ/תשע"ח סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000) (מת' תח"ח) (22.12.2016)	מס' חש"ע: 67/010/תת"פ/תשע"ח	מס' חש"ע: 67/010/תת"פ/תשע"ח	התחשיבה ערוגות ומפנות על מנת לבניין וצורת החפץ עליו, מניין המעורבים, חתאם, תכנית המתאר המונית תא/5000, א"ת על 100 פנימי והקיסה של 5 מ' בניי מ' ג' ו-100 יום תכולת עסקת 180 חדרים ו-480 יחידות דיור, 480 יחידות דיור בניי 9-19 קומות במגוון סיווגי קומות בניינות בתכנית נכלל דור בחושבני בתאם לתוספת חשיבות המוקדמת לתוכנית ממון תוכנית לאור תחשיבים ותכנית מסוימת חלוקת הקרקע למנהל סיווגי בניינות מרחבים מוגנים ביוקת הנאה למעבר ושהיתחל צורת בנייה, זוגות שטחים בנייה שפ"פ צוקת הנאה התכנית שונה בתלוקת חזונית הקרקעית שגובהן ומסדות ענף בשלח של 2:1 זוגות בנייה את החובות וחדר השלום וחדר עמושב באמצעות חתפת שכותחיתת בנייה קביעת זקות הנאה לאורכס
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר וכוללת תא/5000, כמפורט להלן			
חש"ע: הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הנהלת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החזאות פונקצית המוצעת

+	יחולו הוראות מתחם	904א' - תל חיים, רמת הטייסים	מתחם להתחדשות עירונית	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
	<p>רח"ק 4 + 1 מנוקף מתחם להתחדשות עירונית</p> <p>לוועדה המקומית שיקול דעת אם נדרש מסמך מדיניות. מרבית השטחים על דרך השלום מקודמים בתכניות שאושרו או בתהליך, ולפיכך אין מקום לאישור מסמך מדיניות.</p>	<p>רח"ק מירבי: 5</p> <p>מסמך מדיניות לפי שיקול דעת</p>		
+	<p>רח"ק 4 + 1</p> <p>התכנית קובעת בניינים בני 9 ו-19 קומות (תוך הטמעת הקלה של 4 קומות)</p> <p>מתאפשרות 15 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית המאפשר קפיצת מדרגה מ-8 ל-15 קומות, ובנוסף עד תוספת 4 קומות נוספות על פי סעיף 62.א.(א)(9) לחוק התו"ב.</p>	<p>סעיף 5.2.1 סעיף 5.3.2</p> <p>רח"ק 4 + 1</p> <p>סעיף 5.3.2 (ג)</p> <p>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 המרבית ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: בניית עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: 904א תל חיים ורמת הטייסים, מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים הממוסדים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם התחדשות עירונית</p>
+	<p>יעוד מבאי"ת: מגורים, דרך מוצעת, מבנים ומנסדות ציבור</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)(ב)(ג) מגורים</p> <p>סעיף 3.1.1(1) הרחבת דרך, ייעוד מבנים ומנסדות ציבור</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
+	<p>(כולל דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית).</p> <p>ציפיות הבנייה 53.2 יחיד לדונם נטו</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)(1) מקבץ שימושים ראשיים- דירות מגורים</p> <p>סעיף 3.2.4(א)(2) שימוש למשרד בחלק מדרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.</p> <p>סעיף 3.2.4 (א)(2) צפיפות תבנית לא תפחת מ-18 יחידות דיוור לדונם נטו</p> <p>3.2.1(א)(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחיד ומעלה בכפוף לבידוק תכנונית בהתאם להוראות הסעיף.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

+	שימושים נוספים:	לפי תשריט אזורי יעוד:	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד)
<p>התכנית כוללת שימושי מסחר בקומות הקרקע בחזית דרך השלום</p> <p>+ התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים</p> <p>לא רלוונטי, מחוץ לתכנית. תכנית להתחדשות עירונית באזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>סעיף 3.1.1 (א) מסחר 1 עד 15%</p> <p>סעיף 3.2.4 (א) (4) מסחר 1 בקומות הקרקע</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים מוסדות ציבור, דרכים</p> <p>סעיף 1.4.5 סימבול מוקד העסוקה חדש</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>(פרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית מציעה עד רח"ק 5</p>	<p>סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מירבי 4</p> <p>סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסככים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ </p>	<p>סעיף 3.1.4 (ב) תכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם להתחדשות עירונית</p> <p>סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בנייה למרפסות מעבר לרח"ק</p>	<p>לפי נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי תיעוד.</p>
<p>+ </p>	<p>סעיף 3.1.4 (ו) בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל</p>		
<p>+ התכנית קובעת שטחי בנייה לפי תכנית על 1</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, וכלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ מספר קומות מבוקש 4+15 בהתאם לסעיף 62א(א)(9) מוצעים גם מבנים נמוכים יותר בני 9-8 קומות</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג) גובה בניה</p> <p>סעיף 4.2.5 מרקם ובר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת</p> <p>סעיף 4.2.6 (א) (ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות, מרקם ובר בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות) נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ </p>	<p>סעיף 4.2.3 תוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

	<p>4.2.4 סעיף הנחיות בדבר נטיות עצים והתייחסות לעצים בגרים</p>		
<p>+</p> <p>התכנית מקצה שטח בקרקע למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתו"ד היחידה האסטרטגית</p>	<p>4.1.1 (א) - (ה) מהות ההקצאה לצרכי ציבור מפורטת בסעיף 4.2 בהוראות התכנית והיקפה בהתאם לחוות דעת אסטרטגית.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקצאה לצרכי ציבור - 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.</p>
<p>+</p> <p>רח"ק 5 במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1(ו) קביעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור. סעיף 3.5.1(א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור סעיף 3.5.1(ב) שטחי בניה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובלבד שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הטוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החראות יחולו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+</p> <p>רח"ק 1 למצללות/ סככות צל.</p>	<p>סעיף 3.5.1(ג) הוראות סעיף 3.5.1(ד) הבטחת גודל ייעוד סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק אחד נוסף בייעודים לשימושים ציבוריים עבור מצללות או סככות צל</p>		
<p>+</p> <p>זרן השלום- הרחבת זכות הדרך ב 2 מי נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מי בתחום המגרש ביעוד מגורים. רח' עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מי נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מי בתחום המגרש ביעוד מגורים.</p>	<p>סעיף 3.6.1 - מרחב ציבורי (א) שימושים לפי מרחב ציבורי - הרחבת דרך הוראות (ג) (2) (ג) (א) (8) נספח תנועה (ב) נספח פיתוח ועיצוב נופי סעיף 3.6.14 רחוב עירוני (דרך שלום) (ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 - 10 מי רחוב מקומי (עמישב) (ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 5 מי</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 תחראות נוגעות למגוון אזורים המאוגזים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני</p>

	סעיף 3.8.1 כללי	נספח תחבורה	הוראות למדיניות תחבורה – 3.8
<p>+ חו"יד התבורתית</p> <p>+ בחתאם לקו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים</p>	<p>(ח) הועדה תחליט על תפקודת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחו"יד תחבורתית בתכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד</p> <p>3.8.2 סעיף דרך עורקית עירונית (דרך השלום)</p> <p>(ד) דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"מ 3 או תמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"מ או התמ"מ על שינוייהן לרבות שמירה על רצועת התכנון. (3) קו הבניין בתכנון המפורט לא יפחת מ- 35 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.</p>	<p>דרך עורקית עירונית (דרך השלום)</p>	<p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן בנייה (3.8.7)</p>
<p>+ תכן חניה מרבי למגורים 1: 0.8 בחתאם למדיניות הוועדה</p>	<p>סעיף 3.8.2 דרך מקומית</p> <p>סעיף 3.8.6 תנוונים ציבוריים</p> <p>סעיף 3.8.7 תכן חניה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>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) חסמבות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ לוחית נספח סביבתי ובחתאם לחוות דעת סביבתית קיימת</p> <p>+ בהתאם למדיניות העירונית לנושא בניה בת קיימא</p>	<p>סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.1(ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית</p> <p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר</p> <p>סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת תכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>מרחק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
<p>+ קיימים נספחים לתשתיות. כל התשתיות בתת קרקע, לפחות 15% מהמגרש לחלוח</p> <p>+ חו"יד לעניין יכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים החזויה בתכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד</p>	<p>סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות</p> <p>4.6.4 ניקוו</p> <p>4.6.5 ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>מרחק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) 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: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	מחות הסעיף	סעיף
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)
הרחבת דרך	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למאושר בסעיף	סעיף קטן (א2)
קביעת קווי בנין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
קביעת הוראות בינוי	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)
הטמעת הקלה לתוספת 4 קומות.	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	סעיף קטן (א9)
קביעת הוראות להריסת מבנים וכן קביעת זיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר לפי האמור בסעיף.	סעיף קטן (א19)

תצהיר ותמימות			
בדקתי את סוגיית הטמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תזמינה	תאריך
אתוד כרמלי, אדרי	025332735		21.7.23
הונוץ המשפטי ליועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תזמינה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		4.7.2023

רן ברעם | 2017

העתקים

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

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

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

1. התאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תיקון וסנכרון שטחים בסעיף 5 להוראות התכנית, טבלאות ההקצאה, הבדיקה הכלכלית והחלוקה האנליטית, בהתאמה לתאי השטח בהוראות ובתשריט ובהתאם להנחיות מחלקת ייעודי קרקע ומחלקת מקרקעין.
4. תנאי להפקדת התכנית הוא חתימה בפועל על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה וכתב התחייבות לקרן הונית.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. היזמים הגישו טופס לגבי בעלי עניין בקרקע ולפי תצהיר עו"ד סטטוס החותמים בפרויקט עומד בהיקף בעלי עניין בקרקע הדרוש עפ"י חוק. יחד עם זאת, הנושא עדיין לא נבדק ע"י השירות המשפטי. לכן ממליצים לוועדה להצטרף כמגישי התכנית עד לביור הנושא. במידה והתכנית עומדת בדרישות החוק לנושא בעלי עניין בקרקע, הוועדה לא תצטרף כמגישת התכנית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	5 - 24-0017
דיון בהתנגדויות	

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23 ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

עומר וולף : מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית בדרך השלום 77-85, בגבול העיר עם גבעתיים. התכנית מגיעה לדיון בוועדה לאחר שבחודשים האחרונים דנה הוועדה בעוד שתי תכניות במרחב השכונה ותחת אותם עקרונות התכנון.

קטיא גנות לרמן : מציגה את התוכנית להתחדשות בדרך השלום 77-85.

עומר וולף : מבוקש להוסיף להחלטה כי נוכח חשיבות התוכנית וההסכמות העקרוניות שהוצגו הוועדה תצטרף כמגישה ובתנאי שלהפקדה יוצגו הסכמות של בעלי העניין בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה. חיים גורן : מדוע שהוועדה תצטרף כמגישה?
עומר וולף : הוצגו הסכמות עקרוניות אולם השירות המשפטי עוד לא סיימו את בדיקת המסמכים. בנוסף מבקשים להאריך את תקופת ההחלטה ל-6 חודשים עד הפקדה בפועל.
מלי פולישוק : בתכנית הקודמת שהוצגה לוועדה השתתפו במפגש כמה עשרות אנשים, כאן לפחות השתתפו 150 דיירים במפגש.

בישיבתה מספר 0014-23 ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן :

1. נוכח חשיבות התכנית וההסכמות העקרוניות שהוצגו הוועדה תצטרף כמגישה ובתנאי שלהפקדה יוצגו הסכמות בעלי העניין בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה.
2. התאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
3. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תיאום, תיקון וסנכרון שטחים בסעיף 5 להוראות התכנית, טבלאות ההקצאה, הבדיקה הכלכלית והחלוקה האנליטית, בהתאמה לתאי השטח בהוראות ובתשריט ובהתאם להנחיות מחלקת ייעודי קרקע ומחלקת מקרקעין.
5. חתימה בפועל על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה, כתב התחייבות לקרן הונית לדיירים הממשיכים וכתב התחייבות לתחזוקה ארוכת טווח של מבני המגורים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאל

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 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 12502 בעמוד 3515 בתאריך 01/02/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/02/2024	מעריב הבוקר
01/02/2024	מעריב
02/02/2024	מקומו ת"א

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0017

דיון בהתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

פירוט	מתנגד	
בעלת דירה ודיירת בכתובת עמישב 8 א' (דרך השלום 77), תל-אביב יפו, ונוספים: דליה ואיציק פרקש - עמישב 8 תל-אביב יפו צביקה מונטג - עמישב 8 תל-אביב יפו גיל גולדשייד - עמישב 14 תל-אביב יפו הגר ולפהיים - עמישב 14 תל-אביב יפו מיכל בואניס - עמישב 14 תל-אביב יפו נעמי זיגל - עמישב 14 תל-אביב יפו רחל חלק - עמישב 14 תל-אביב יפו רוני בן כנען - עמישב 14 תל-אביב יפו אליעזר אלגור - עמישב 10 תל-אביב יפו	מיכל גוטמן ונוספים (בעלי דירות)	1
בעל דירה בכתובת דרך השלום 79 ד', תל-אביב יפו	יאיר ג'רסי (בעל דירה)	2
התנגדות יזם התכנית קבוצת יובלים סיטי ויובלים נווה זמר ע"י סמנכ"לית תכנון	איריס גלבו (מגישה התכנית)	3
התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו	אדר' אהוד כרמלי	4

להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

המלצה	נימוקים להמלצה	תמצית הטענה	מתנגד	מס'
לדחות את ההתנגדות.	עיריית תל אביב יפו מקדמת בשנים האחרונות חזון תנועתי אשר במרכזו עקרון היפוך הפירמידה, קרי, מתן העדפה להולכי רגל, משתמשי התח"צ ורוכבי אופניים על פני הרכב הפרטי. כחלק מקידום החזון פועלת העירייה לצמצום תקני החניה לרכב פרטי (במגרשים) בעיר, הקמת רשת שבילי אופניים, רשת נת"צים ופעולות נוספות שמטרתן צמצום הקונפליקטים השונים בין הולכי הרגל והרכב הפרטי. התכנון המוצע במסגרת התכנית עולה בקנה אחד עם החזון התחבורתי של עיריית תל אביב יפו והתכניות ומסמכי המדיניות הנגזרים ממנו. למרות ניתוב התנועה לרחוב עמישב, חתך הרחוב (חד-סטרי) יוכל לשאת את נפח התנועה הצפוי. במקביל מקדמת העירייה בחינה תנועתית ברחוב לצורך שיפור תפקוד המערכת. ציר דרך השלום הינו עורק תחבורה ראשי בעל חשיבות ברמה המטרופוליטנית (יחד עם מקטע אלוף שדה), לאור חשיבותו ציר זה נכלל בפרויקט "מהיר לעיר" המקודם על ידי המדינה והעירייה, פרויקט שתכליתו שדרוג התשתית לאורך הרחוב ובכלל זה נתיב התחבורה הציבורית ושביל אופניים בדופן של הפרויקט. בנוסף, התכנית מציעה חזית מסחרית לדרך השלום כחלק משינוי אופיו של הרחוב לכל אורכו והרחבת המדרכה, זאת על מנת ליצור מעבר נח ובטוח להולכי הרגל ואזורי שהייה עבור הפעילות המסחרית. לאור חשיבותו של ציר דרך השלום והפיתוח העתידי, לא תתאפשר כניסה לרכבים	1. התנגדות לתכנון התנועה: התוכנית מוסיפה 300 יח"ד וכל תנועת כלי הרכב לתחום התכנית וממנה (כלי רכב פרטיים, רכבי שירות, משאיות, רכבי לקוחות) היא מרחוב עמישב, שהינו חד סטרי פנימי ושקט, ובכך צפויה להרע את איכות החיים שקיימת היום. הקביעה שכל התנועות לחניון יהיו מרחוב עמישב, יוצרת מספר נזקים: א. עומס וגודש ברחוב בכלל, ובכניסה וביציאה מהחניון בפרט.	מיכל גוטמן ונוספים בעלת דירה בכתובת עמישב 8 א' (השלום 77)	1

	פרטיים מציר זה שכן זו תייצר קונפליקט עם הנת"צ, שביל האופניים והולכי הרגל.			
לדחות את ההתנגדות.	פתרונות האשפה, והפריקה והטעינה יהיו ככל הניתן בתת הקרקע בקומת המרתף העליונה של התכנית, בכך התכנית תפחית את שהיית המשאיות ברחוב. עם זאת, הדבר יקבע סופית רק בתכנית העיצוב והפיתוח. כמו כן, קובעת התכנית הוראות למניעת רעש ומפגעים סביבתיים נוספים.	ב. תנועת משאיות, רכבי שירות, הספקה ולקוחות תשנה את אופיו השקט והנינוח של רחוב עמישב (ראו ס' 6 בנספח להתנגדות) ורעש של רכבי שירות (כגון משאיות זבל).		
לדחות את ההתנגדות.	הסוגיה היא לניהול ותפעול בפועל, ואינה סטטוטורית. התכנית מחייבת חברת ניהול.	ג. לכולך של המשתמשים הרבים והשונים בחניון.		
לדחות את ההתנגדות.	תקן החניה נקבע בהתאם למדיניות תא/9130 הכלל עירונית. התכנית משפרת את המצב הקיים שבו אין בכלל תקני חנייה עבור הדיירים וכלל החנייה נשענת על חנייה ברחוב. התכנית מציעה תקני חנייה אופניים בהתאם למדיניות תא/9144. התכנית ממוקמת ליד קווי תחבורה ציבורית ושביל אופניים. קווי התח"צ והתשתית עבור משתמשי האופניים והולכי הרגל תחזק את הקישוריות של מרחב התכנון לעיר ותייצר אלטרנטיבות לשימוש ברכב הפרטי. התכנית לא מפחיתה חניות ברחוב עמישב.	ד. מצוקת חנייה שקיימת היום ותוגבר לאחר התכנית. תקן החניה שעומד על 0.8 חניות ליח"ד ואינו מבטיח חניה לכל דירה, עשוי להגביר את מצוקת החניה הקיימת גם כך (ראו ס' 6 בנספח להתנגדות). ה. תכניות התחדשות סמוכות לתכנית זו, עם פתרונות תנועה דומים, מרעות עוד יותר את המצב הכולל.		
לדחות את ההתנגדות.	ראו התייחסות תנועתית כללית בסעיף 1.א. להתנגדות זו. ככלל, הדבר יגרום לקונפליקטים לא רצויים ובפגיעה משמעותית במדרכות, במסחר בנת"צ ובשביל האופניים. הפתרון המוצע (המודגם באמצעות תחנת הדלק) הוא פתרון כפוי ולא פתרון רצוי במיוחד בחתך הכולל מדרכות רחבות להולכי רגל, שביל אופניים, חזית מסחרית ונת"צ.	ו. מבוקש לבחון נגישות לרכב מרחוב השלום דרך הקולונדה, ובפרט למשאיות ולקוחות שטחי המסחר (ראו ס' 8 בנספח להתנגדות). מוצע לבחון נגישות לרכב באמצעות פניות ימינה וימינה מדרך השלום בדומה לתחנת דלק "פז" שבהמשך רחוב השלום (ככל הנראה הכוונה לתחנת הדלק בדרך השלום 13).		
לדחות את ההתנגדות.	מרחב התכנית במצב הקיים כולל שטחים פתוחים מגוונים ועצים בעלי ערכיות גבוהה, כפי שעולה גם מסקר העצים שנערך לתכנית. התכנון המוצע לקח זאת בחשבון, ופריסת המבנים בתכנית מאפשר שימור העצים בהיקף התכנית לאורך הרחובות. כמו כן התכנית שומרת על שדרת הפיקוסים הקיימת במרחב התכנון. בנוסף, בכדי לשמור על האופי הירוק של המרחב גם באזורים בהם נדרש לבצע מרתפי חנייה וקיים קושי בשימור העצים הקיימים, הוראות התכנית מבטיחות לפחות 1.5 מ' עומק של בתי גידול שיאפשרו נטיעות ושגשוג עצי צל, כך שגם החצר בין המבנים תוכל להיות מגוננת ולכלול נטיעות. כמו כן ומעבר לכל אלה, כוללת התכנית שני מבנים (2 ו-5) שגגותיהם משותפים, פעילים ומגוונים, לרווחת דיירי המבנים, כך שהתכנית תאפשר שטחים פתוחים מגוונים פרטיים במפלס הגגות בנוסף לאלה הציבוריים בקרקע.	2. שטחים פתוחים וגינות: א. מבוקש להתייחס לשימור החלק הפתוח והירוק שקיים היום ולנסות לשמר מרחב פתוח בין הבניינים השונים בכל צורה שתאפשר כדי לשמור את הפנינה הירוקה שקיימת היום ככל שניתן.		
לדחות את ההתנגדות.	מטרת התכנית היא התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות) הכוללים סך	1. התנגדות למתווה התכנוני המוצע, "איחוד וחלוקה" והריסת 5 הבניינים הקיימים בתחום התכנית, והקמה במקומם של 6 בניינים. תא השטח של המבנה בדרך השלום 85 יועבר לבעלות העירייה ויוקצה למטרות ציבור "שאת ייעודו הציבורי אינני	2	יאיר גירסי, בעל דירה בכתובת השלום 79 ד'

	<p>הכל עד 480 יחידות דיוור. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים ביעוד שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זיקת הנאה ביעוד מגורים והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.</p> <p>במסגרת התכנית הוקצה מגרש בשטח כ-2 דונם ביעוד למבני ציבור. המגרש אמור לתת מענה לצורכי הציבור הנדרשים בהתאם לפרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת של 300 יח"ד והרחבת שטחן של הדירות הקיימות בתכנית. המגרש הציבורי מהווה חלק מהתשתית הציבורית העירונית כפי שבאה לביטוי ביעודי הקרקע ובתכנית צ'. סל השימושים הציבוריים נועד לאפשר את הגמישות הנדרשת בכדי לספק מענה לצרכי הציבור של האזור בעתיד.</p>	<p>יודע כלל מה יהא".</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>מובהר ראשית כי העירייה אינה צד להסכם בין היזם ובין בעלי הדירות. וועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 7) החליטה לפרסם הודעה לפי סעיף 77 על הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק, בין התנאים: שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.</p> <p>בדרפט הדיון מפורטות מטרות התכנון על פיהן קודמה התכנית ושקיבלו ביטוי במסמכי התכנית, ביניהן יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, הקצאת קרקע ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכו'. תקן החניה הינו בהתאם למדיניות העירונית לחניה בתכניות חדשות.</p>	<p>2. התכנית הכוללת איחוד וחלוקה שונה בתכלית מההסכם המקורי שנחתם עם החברה היזמית "יובלים סיטי" (בעלי דירות בכתובות השלום 77 ו-79) ולפיה יקודם במתכונת של תמ"א 38 /2, יהרסו שני המבנים בדרך השלום 77 ו-79 ובמקומם יבנו 4 מבנים – שני מבנים בני 13 קומות שיפנו לדרך השלום, ושני מבנים בני 8 קומות שיפנו לרחוב עמישב. מתחת למבנים יבנה חניון תת קרקעי ובו חניות לפי תקן 0.8 מקומות חניה ליח"ד.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ראו התייחסות בסעיף 2 במענה להתנגדות ז.</p>	<p>3. בהסתמך על התכנית המקורית נחתמו ההסכמים עם חברת יובלים סיטי בדצמבר 2018. בשל סחבת מגמתית והתנהלות בלתי ברורה של החברה היזמית לא קודמה התכנית המקורית ולפני כשנה וחצי עדכנה החברה היזמית כי מדיניות העירייה שונתה ובמקום קידום בהליך של תמ"א 38 /2, שונה לתכנית פינוי ובינוי שונה בתכלית ושכוללת איחוד וחלוקה. השינוי המהותי נכפה עליי ועל שאר בעלי הדירות, נעשה ללא הסכמתי וללא הסכמת כלל בעלי הדירות. (ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ריבוי רמפות על רחוב עמישב יפגע בהולך הרגל (קונפליקט יציאה מחניונים) ורק יוסיף האטה שתפגע בתנועת הרכבים ברחוב, וכן יצמצם חניות ברחוב ויפגע בנטיעת עצים. קביעת רמפה אחת תואמת את הסטנדרטים</p>	<p>4. התנגדות לתכנון התנועה לחניון: א. תהיה רק רמפת כניסה ויציאה אחת הפונה לרחוב עמישב. רחוב עמישב חד סטרי צר ושקט ומכנס אליו את היציאות גם מרחוב גונו ומרחוב אפק בגבעתיים ומוביל לדרך יצחק רבין בגבעתיים. התכנון לקוי מיסודו ויהפוך את חיי הדיירים לסיוט</p>		

	<p>המקובלים לרמת השירות של חניונים בפרויקטים מעין אלו בעיר וכן דרישות הבטיחות.</p> <p>בנוסף, ראו התייחסות במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.א.</p>	<p>מתמשך ובמיוחד ליוצאים והנכסים אל החניון בשעות השיא ואף במהלך יתר שעות היום.</p> <p>ב. גם בפרויקטים נוספים המקודמים לאורך דרך השלום ועמישב, הכניסות והיציאות אל ומהחניון בהתאמה יהיו דרך רחוב עמישב.</p> <p>(ראו ס' 3.א. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית קודמה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולפי עקרונות התכנון להתחדשות עירונית לאורך דרך השלום כפי שהוצגה במפגשי שיתוף הציבור שהתקיימו ב- 20/02/2023 וב-14/06/2023.</p> <p>התכנית קובעת בהוראותיה מרחקים מינימליים בין הבניינים ולא מקסימליים כפי שטוען המתנגד:</p> <p>מרווח בין בניין מרקמי (גבוה) לבניין רב קומות לא יפחת מ-11 מ'; מרווח בין בניין גבוה לגבוה (9-8 קומות) לא יפחת מ-8 מ'; המרווח הפנימי בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'. מדובר במרחקים מקובלים בתכניות רבות ברחבי העיר. יש לציין, המרווחים ימדדו מהמישור החיצוני של המבנה כולל מרפסות בליטות וכל אלמנט אחר.</p> <p>פריסת המבנים נבחנה לאורך תהליך התכנון והיא המיטבית בהתחשב באילוצי התכנון השונים. המבנים מלווים את הרחובות הסמוכים ויוצרים להם דופן המשכית, אך גם מקיפים חצר פנימית בזיקת הנאה בכדי ליצור רווחה וירוק בעיניים. כמו כן פריסת המבנים מאפשרת לשמר את שדרת הפיקוסים מזרח-מערב בחלק הדרומי של התכנית.</p> <p>תוספת התושבים מחייבת גם תוספת שטחי ציבור פתוחים בהתאם לתחשיב משרד הפנים. מאחר והתכנית לא יכולה להקצות שטחים פתוחים בבעלות ציבורית נקבעו שטחים פתוחים פרטיים בזיקת הנאה. כלל השטחים שאינם מבונים יהיו בזיקת הנאה לציבור, ויפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי, במטרה ליצר שטחים פתוחים איכותיים לדיירים הקיימים והעתידים והציבור הרחב.</p> <p>מסקנות התסקיר החברתי שנערך לתחום התכנון המליצו לשמור על המעברים ודרכי גישה בין המרחב לסביבתו. בהתאם לכך נקבעו מעברים מזרח-מערב בין הרחובות השלום ועמישב בזיקת הנאה למעבר הציבור.</p>	<p>5. צפיפות המבנים:</p> <p>א. בתכנון מופיע כי המרחק המרבי בין מבני המגורים יהיה 11 מטרים לכל היותר. אופן פריסת המבנים יהווה צפיפות בלתי הגיונית ותחושת מחנק בקרב הדיירים ותפגע באופן משמעותי בתחושת הפרטיות שלהם. כמו כן באסתטיות הפרויקט.</p> <p>ב. בין הבניינים יהיו שבילי מעבר מדרך השלום לעמישב ובשבילים אלו אף ספסלים רבים לרווחת העוברים והשבים. עד מהרה יהווה הדבר מטריד בלתי נסבל לדיירים שהמרפסות שלהם יפנו אל אותם שבילי מעבר, שכן שבילים אלו ימשכו אליהם בני נוער כמקום מפגש להם עד שעות מאוחרות בלילה ורעש והטרדה בלתי נסבלים.</p> <p>(ראו ס' 3.ב. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית קובעת שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים לשימוש הציבור הרחב, ועל מנת לאפשר גם שטחים פתוחים פרטיים לרווחת הדיירים התכנית קובעת גגות משותפים, פעילים ומגוונים.</p> <p>קומות הגג של בניינים 2 ו-5 בתכנית נקבעו כגגות פעילים ומגוונים בשימוש משותף, שיבנו חלקית בשימושים משותפים בלבד. אך הכוונה היא שיהיו מקום מפגש איכותי</p>	<p>6. גגות ירוקים משותפים לרווחת הדיירים:</p> <p>שני המבנים הרוחביים בתחום התכנית מיועדים לדיור בהישג יד, וגגות המבנים יהיו גגות ירוקים לרווחת הדיירים הגרים באותם מבנים. מעצם אופיים של מבנים אלה המשמשים בחלקם הגדול לדיור בר השגה, עד מהרה יהפכו הגגות למקום</p>		

	<p>לדיירי הבניינים, ושיהיו פעילים ובשימוש. אופי הפעילות ייקבע בתקנון הבית המשותף או בכל דרך אחרת ובכפוף לחוק.</p> <p>לנושא דיור בהישג יד בתחום התכנית, יש לציין כי התכנית קובעת הוראות לדיור בהישג יד בתחומה. יחידות הדיור בהישג יד יהיו זהות ליתר יחידות הדיור, ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, ככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית – המיקום הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. יש לציין כי כל דירות הדב"י הן בבעלות וניהול אחודים לפי הוראות התכנית והחוק.</p> <p>לנושא מרחק בין מבנים, ראו התייחסות במענה לסעיף 5 להתנגדות זו.</p>	<p>מפגש בו יבלו דיירים המבנים ומכריהם ואף יערכו שם מסיבות שלא יאכפו, והדבר יפגע באופן ממשי ברווחת הדיירים במבנים הסמוכים כאשר המרחק ביניהם אינו מתקבל על הדעת כפי שנטען קודם להתנגדות. (ראו ס' 3.ג. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>שטחי המסחר בתכנית אינם מרובים ונקבעו בדופן דרך השלום. דרך השלום משנה את אופיה, מדרך – לרחוב עירוני, והדופן המסחרית נועדה לאפשר זאת. כמו כן, חתך הבינוי בדופן דרך השלום כולל קולונדה בעומק 4 מ'. הקולונדה נועדה לאפשר נוחות אקלימית להולכי הרגל ברחוב, וכן הוצאת שולחנות וכסאות לשטחי המסחר, אך נועדה גם ליצור חיץ בין המסחר לדירות המגורים מעליו ובכך למסך משמעותית את הרעש ולצמצם את הקונפליקט.</p> <p>הקרבה למסחר במרחק הליכה היא בבסיס איכות החיים והרווחה שמספקת העיר תל אביב יפו ונועדה לשפרם. הוראות התכנית קובעות הנחיות רבות שנועדו למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ככל הניתן, לרבות הפרדת כניסות, הפרדת מתקני הפסולת וכולי. המסחר מוקם בדופן דרך השלום בלבד, ואינו בתחום החצר הפנימית שהיא בעלת אופי ציבורי שקט יותר, גם בדופן רחוב עמישב לא קיים מסחר. יש לציין כי התכנית מאפשרת שימושי מסעדות ובתי קפה בדומה לתכניות רבות בעיר הכוללות חזית מסחרית, בכפוף לתנאים בתכנית.</p>	<p>7. שטחי מסחר בחזית המבנים בדרך השלום:</p> <p>למרות שחלה הגבלה על אופיים של שטחי המסחר המרובים ובעיקר על כך שלא יפתחו חנויות אוכל כגון מסעדות ומזון מהיר, יהיה זה עניין של זמן בלבד עד שהם ישנו את אופיים ולמרות ההגבלה שהייתה בתחילה היא תוסר וכן יפתחו חנויות מזון מהיר במתחם. אין צורך להכביר במילים על הריחות הנוראיים והמטרידים, הלכלוך, הפסולת והאשפה שהם יביאו עמם, דבר שיפגע משמעותית ברווחת ואיכות חיי הדיירים במבנים מעל אותם שטחי מסחר. (ראו ס' 3.ד. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית מציעה מרחב עירוני חדש בסטנדרטים עדכניים התואמים את התפיסה הלאומית והעירונית של ציפוף מרקמים עירוניים קיימים כמענה למצוקת הדיור ולאוכלוסיית המדינה ההולכת וגדלה. זאת בצד יצירת תשתית ציבורית איכותית הכוללת מגרש למבני ציבור, שטחים פתוחים וציר ירוק המקשרים את הפרויקט לסביבתו.</p> <p>יש לציין כי התכנית משפרת משמעותית את תנאי המגורים באמצעות בינוי חדש ועדכני, הרחבת שטחי הדירות הקיימות, תוספת מרפסות, אמצעי מיגון, מעליות, חניה ועוד. כל תכנית בניין עיר ובוודאי תכנית התחדשות עירונית חייבת לאזן בין האינטרסים של היזם, התושבים, והציבור הרחב כדי שתוכל להתממש.</p> <p>התכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר העירונית, בהתאם למדיניות לתכניות</p>	<p>8. מטרת התכנית במקור הייתה שיפור איכות תנאי המגורים לדיירים במבנים הקיימים ולאילו שיתווספו תוך מתן מענה לצרכים האישיים והציבוריים למרקם האוכלוסייה המגוון. התכנית במתכונתה אינה מקיימת את מטרתיה תוך שימת רווחת הדיירים ותושבי העיר בראש סולם עדיפויות השיקולים התכנוניים, היא אף פוגעת אנושות במטרות העל הלו ותדחק את רגלי הדיירים המבקשים רווחת ואיכות חיים טובה לה אנו זכאים באופן הגיוני וצודק. נראה כי המתווה התכנוני הנוכחי אינו משרת אלא ובעיקר את החברה היזמית ואת עיריית תל אביב יפו כאשר רווחת ואיכות חיי דיירי המבנים נזרקות החוצה באולטימטום מיליטנטי: או שנקבל את המתווה</p>		

	<p>ההתחדשות דרך השלום כפי שהוצגה במפגשי שיתוף הציבור טרם הדיון בתכנית, ובהתאם למדיניות העירייה לנושאי התכנון השונים.</p> <p>מטרת התכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות) הכוללים סך הכל עד 480 יחידות דיור. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זיקת הנאה בייעוד מגורים והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.</p> <p>כמו כן, התכנית מספקת מענה להמלצות התכנון כפי שעלה מהתסקיר החברתי שנערך לתחום התכנון: שמירה על שטחים משותפים ואופן ניהולם, שמירה על מעברים ודרכי גישה בין המתחם לסביבתו, התייחסות תחבורתית לדרך השלום, שילוב מסחר, חלוקה ל-2 תתי מתחמי מימוש וביצוע ע"י יזמים שונים (הפרדה מהתכנית להתחדשות עירונית בדרך השלום 75-71).</p>	<p>התכנוני הנ"ל או שלא יהיה הליך התחדשות עירונית במתחם שלנו ונאלץ להישאר בבניינים הישנים שאף אין בהם או בקרבתם מרחב מוגן.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>תיקון טכני.</p>	<p>1. תמהיל – בסעיף 4.1.2. (ח) הנחיות מיוחדות ס"ק (ג):</p> <p>א. מבוקש לשנות את המילה "בשטח" למילים "עד" ו"בין" כלהלן:</p> <p>לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו עד 65 מ"ר.</p> <p>לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בין 66-85 מ"ר.</p> <p>לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בין 86-106 מ"ר.</p> <p>לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 106 מ"ר – נוסח משפט זה ללא שינוי.</p>	<p>קבוצת יובלים סיטי ויובלים נווה זמר (יזם התכנית), ע"י איריס גלבווע סמנכ"ל ית תכנון</p>	<p>3</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>יש לציין כי התמהיל מתייחס ל- 75% מיחידות הדיור, וכן מתייחס למנעד שטחים, ולכן כולל את הגמישות הנדרשת.</p>	<p>ב. לאור הקביעה של מנעד השטחים ביחיד ולאור צמצום ההקלות מבוקש להוסיף גמישות לשינוי התמהיל בהיקף שלא יפחת מ-10%.</p>		
<p>לקבל את חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>המתנגדים מבקשים לאפשר לפצל את שטחי החלחול לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר. מומלץ לקבל חלקית: יותרו שטחים פנויים מבינוי לטובת חלחול ונטיעות בהיקף מינימלי של 15% ובכפוף למדיניות תא/9144.</p>	<p>2. ניהול מי נגר עלי – 15% לחלחול – סעיף 4.1.2 (י) וסעיף 6.7 (א). מבוקש למחוק את המילה "לא" יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ולאפשר גמישות בהוראות, לחלחול בשטחים הקטנים מ-100 מ"ר. זאת לאור העובדה שמדובר במגרש בהיקף 12.2 דונם אשר מתוכו הופרשה קרקע לייעוד שב"צ בשטח של מעל 2 דונם, ושפ"פ עם שדרת עצים בוגרים לשימור שלא יתאפשר לבנות חניון מתחתיו. תא השטח הנותר לתכנון מגורים הינו בשטח של 8 דונם הכולל 6 מבני מגורים אשר במחציתם</p>		

		מתוכננות חזיתות מסחריות לדרך השלום, המאפשרות גישה נוחה למשתמשים (מרוצפת), ושטח בזיקת הנאה בהיקף של כ-2.5 דונם. שטח החלחול האפקטיבי לאחר הפחתת שטח המרתף (לאחר הפקעה) וזיקות ההנאה הינו 11%. לפיכך, נבקש לאפשר את הגמישות המבוקשת בתכנית זו.		
לקבל את ההתנגדות.	ממליצים לקבל את ההתנגדות כך שיתאפשרו שטחים עיקריים בתת הקרקע מתוך שטחי המסחר גם עבור שימושים משותפים לרווחת הדיירים. אין קשר לתכנית ע1. מובהר כי שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ספציפיות אלא ישמשו את כלל דיירי הבניין. בנוסף, מוצע לתקן את הערה מס' 1 לטבלה 5 "שטחים כוללים עבור כלל השימושים בתא השטח" ללא המשך המשפט שהינו חסר משמעות מכיוון שכבר נקבעו שטחים עיקריים לשימוש מסחר בתת הקרקע. תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים לטובת שטחי מסחר ותמך למסחר בקומת המרתף העליונה – עד סך הכל 900 מ"ר למסחר, מכיוון ששטחים עיקריים למסחר הוקנו במסגרת טבלה 5.	3. טבלה 5 "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", הוקנו זכויות בניה בתת הקרקע למסחר מתוקף תכנית ע/1. נבקש שהשימוש המסחרי בתת הקרקע יורחב ויכלול את השימוש בזכויות בניה אלה גם לטובת הקמת שטחים לרווחת הדיירים.		
לדחות את ההתנגדות.	שטח יעוד מגורים ד' הינו 8,227 מ"ר. תכנית מקסימלית של המבנים הינה עד 65%. כלומר, תכנית פנויה מבינוי בשטח של כ- 2,880 מ"ר. בנוסף שטח שפ"פ שגם מהווה זיקת הנאה והינו כ-1,103 מ"ר. המשמעות היא כי שטח זיקות ההנאה המינימלי שעומד על 2,580 מ"ר נמוך משמעותית מסך השטחים הפנויים מבינוי בתכנית ולכן אין צורך בהרחבת הגמישות הקיימת בתכנית מעבר לקיים.	4. סעיף 6.1 (ב) "סך השטח לזיקת ההנאה לא יפחת מ- 2,580 מ"ר...", מבוקש להגמיש את הוראות התכנית מעבר לגמישות שניתנה בהוראות התכנית ל"שינוי שטח זיקת ההנאה עד 10%", כך שהגמישות תהיה עד 20%, לאור פערי התכנון המובנים הקיימים בתב"ע לבין תכנון מפורט להיתר בניה.		
לדחות את ההתנגדות.	לאור היקף היריעה התכנונית הכלולה בתכנית עיצוב ופיתוח ומנעד הגמישות הניתן בתכנית לשלבי התכנון הבאים, קידום היתר בנייה במקביל לתכנית עיצוב ופיתוח ייצור בלבול והטעיה וככל הנראה לא רק שלא ייעל את התהליך או יקצר אותו אלא יאריך את משכו. לכן מוצע שלא לאפשר קידום היתר בניה לפני אישור תכנית עיצוב ופיתוח בוועדה המקומית.	5. סעיפים 6.13 ו-6.16 (2) "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית". נבקש להגמיש סעיף זה כך שיתאפשר באישור מה"ע לפתוח בקשה להיתר בנייה במקביל לקידום תכנית עיצוב אדריכלי. וזאת על מנת לקצר זמנים עד מסירת הדירות לדיירים.		
לקבל את ההתנגדות.	הקמת פיר הארובה נועד להבטיח את האפשרות להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה.	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. לכל עסק בית אוכל / חנות תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו.	4	מהנדס העיר תל אביב יפו

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

1. ממליצים לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה:

התוכן	מס' החלטה
507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85	11/09/2024
דיון בהתנגדויות	5 - 0017-24

לקבל את התנגדויות מס' 3. 1.א, 3. 3, 4, 1, בכללותן, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית. לקבל חלקית את התנגדות מס' 3. 2, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית. לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדרפט ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-24 ב' מיום 11/09/2024 תיאור הדיון :

אלחנן זבולון יצא מהדיון
עומר וולף : נותן תקציר על התוכנית.

מיכל גוטמן : בעלת דירה בעמישב 8 דרך השלום 77. התנגדותנו היא בעניין התנועה. אתם מציגים שכל התנועה תעבור מרח' עמישב כגון : פינוי זבל, תנועה שנכנסת לכל הבניינים. אתם רוצים להפוך את הרחוב לרח' ראשי עם תנועה ראשית. הכניסה לעסקים אמורה להיות מעמישב וכל נושא פינוי והבאת סחורה בשביל העסקים שיהיו שם וזה לא בסדר שזה יעבור רח' עמישב.

עמירם סטרולוב : אסטרטג תחבורה : אני מבקש מהוועדה לתת שהות זמן להביא חו"ד מקצועית. מטרת התוכנית התחדשות ושיפור איכות המגורים באופן שנותן מענה לכלל האוכלוסיה. התוכנית מציעה התחדשות עירונית וקיים ספק במענה של התכנית לחלק מהמטרות המוצגות על איכות חיים וזאת בשל בעיות תחבורה שתיווצרנה במקום. הרחוב צר, נתיבי חניה משני צדי הרחוב וזה לא ישתנה כי כך נשאר ע"פ התוכנית. מאחר והמהירות ברחוב היא כ 30 קמ"ש ובמקום כזה להכניס משאיות פריקת ציוד גם אם ירחיבו אותו ע"פ החתך.

ליאור שפירא : אילו אלטרנטיבות אחרות אתה מציע? איזה חלופה יש שהתנועה לא תעבור מרח' עמישב? **עמירם סטרולוב** : המסקנה היא שראוי לבחון מחדש את המצב והפיתרון הטריטוריאלי הוא מתן נגישות מהקולונדה המסחרית מרח' דרך השלום במקום עמישב. הדרך לעשות זאת היא פניה ימינה ימינה אל מתחם וממנו חזרה כפי שקיים בתחנת הדלק נכנסים יוצאים.

ליאור שפירא : כניסה לשכונה מכביש מהיר כמו דרך השלום זה פתרון טוב יותר מעמישב? **עמירם סטרולוב** : זהו לא כביש מהיר הוא כביש עירוני המהירות היא 50 קמ"ש הוא לא מהיר. **ראובן לדיאנסקי** : כל הכניסה היא על קרקעי לכל הרחוב אי אפשר להיכנס בתת קרקע? **איריס גלבו-יזם התוכנית** : התוכנית מתאשרת החל מ- 1 ינואר 2025 אין לנו אפשרות לאשר הקלות. בקשנו גמישות יתרה לגבי 10% בתמהיל יח"ד ונושא של חלחול ניהול מי הנגר נראה שאתם מקבלים את ההתנגדות באופן חלקית את ההתנגדות. היינו מבקשים שהפתרון לא יהיה כפוף למדיניות של תא 9144 כי ידוע לנו שעיריית ת"א מקדמת איזה פתרון חילופי בנושא והיינו רוצים שהוא יחול גם על התוכנית שלנו. יש לנו מגבלה אמיתית של חילחול לשטחים לא מרוצפים.

איציק ברוך מקבוצת יובלים : בקשתנו שיאפשרו לנו להוציא היתרי דיפון וחפירה בשלב רגע אחרי אישור תוכנית העיצוב. **אודי כרמלי** : זה לא קשור לוועדה, זו לא החלטה סטטוטורית.

איציק ברוך : לפי הנוסח שבתב"ע אנחנו לא יכולים להגיש בקשה להיתר בניה לפני אישור תוכנית העיצוב. המשמעות היא לעשות חסד עם 180 משפחות.

אודי כרמלי : אתם יכולים להגיע אליי.

עומר וולף : מקריא את התנגדות מה"ע.

מקריא את התנגדות יאיר גירסי בשם משפחתו בעלי דירה בכתובת דרך השלום 79. **ראובן לדיאנסקי** : נושא התחבורה והעומסים ברח' עמישב. במקום לדחות את ההתנגדות אפשר היה לקבל בחלקה כי אם יהיה פתרון בתוכנית העיצוב בתת הקרקע כך שחלק מהמשאיות בעצם מורידים את הפוטנציאל של העומס שעל הכבישים בתוך השכונה. בנוגע לחלחול הוא התאפשר בשטחים שהם קטנים מ100 מ" אבל עדיין ישמר 15%.

מלי פולישוק : גם 480 מכוניות הם עומס האם הם צריכים לעבור את כל עמישב או בקצה?

מענה להתנגדויות

עומר וולף : מקריא מתוך הדרפט את המענה להתנגדויות.

ליאור שפירא : מה ההבדל שהחלחול הוא ביחידות של 80 מ"ר או יחידה אחת גדולה? האם זה לא כמו טפטפות?

ראובן לדיאנסקי : לא מדובר רק בחלחול כי יש עוד פתרונות טכנולוגיים השארת השטחים הפתוחים האלה הם על מנת לאפשר צמחיה וירוק.

אודי כרמלי : ברמה הידרולוגית שטח רציף יעיל יותר ממספר שטחים קטנים כי יש שם אזור שמים יכולים לעמוד בו כי יש גבול למים שהם יכולים להיקלט ואז הבריכה שנוצרת במקום יכולה לספוח את המים באופן יותר משמעותי. אנחנו מתעקשים על הנושא הזה בעיקר לנושא אדמה פנויה מבניה לצורך נטיעת עצים וצמחיה. אני מעדיף 10 ריבועים של 100 מ"ר אני מעדיף שזה יהיה מפוזר ברחבי הפרויקט כדי

התוכן	מס' החלטה
77-85 - התחדשות דרך השלום	11/09/2024
דיון בהתנגדויות	5 - 0017-24

לאפשר מגוון של עצים. המענה היה שנבחן זאת במסגרת תוכנית העיצוב ובהתאם למדיניות העירונית לנושא.

מלי פולישוק : אם נסתכל על השטחים האפורים הבתים ממשיכים לשני הכיוונים. ראיתי במקומות אחרים שיש כביש פנימי לבנין נכון שהשלום צריך את התחבורה הציבורית והאופניים אבל בגבולות התוכנית עצמה אפשר לעשות כביש פנימי לאותם כניסות ולמסחר. אפשר לבדוק את האפשרות הזו. **ליאור שפירא** : אנחנו מתנגדים לזה.

אודי כרמלי : כתפיסת עולם אנחנו מתנגדים באופן נחרץ לכבישי שירות. כי כביש שירות כזה מייצר הרחבה שבשליטת המכוניות ולא בשליטת הולכי הרגל ואנחנו דוחים על הסף כולל כמו גישות למלונות.

תגובות :

מיכל גוטמן : לגבי הגגות הירוקים - הפחד הוא למה יהפכו הגגות הללו כמו על האש ומסיבות ורעש שיכול להיות שבעלי התוכנית עלולים להיפגע, צריך לדעת איך להתנהל עם הציבור. זה לא היה בהצעה המקורית. עכשיו התוכנית השתנתה ויש בנינים נמוכים ונאמר לנו שזו דרישת העירייה. המטרה לשמור על השקט וצביון הרחוב שהוא ירוק וכדאי לשמור אותו גם המרחקים בין הבניינים. לגבי התנועה המגמה היא לעבור לתחבורה ציבורית אבל יש לזכור שזו מדינה הלכתית שימי שבת אין תחבורה ואני צריכה רכב כדי להגיע בשבת לקרובי משפחה לדוגמא. אני לא צריכה שבאמצע השבוע אני אתקע אחרי משאית שבשעות הבוקר ולא תפגע לי בצרכים שלי ובסופ"שים שאוכל להגיע ליעדים אחרים.

ראובן לדיאנסקי : אבל התוכנית היא לא נועדה רק לצרכים שלך או של דיירי עמישב יש עוד אנשים שצריכים להגיע ליעדים.

דייבי דישטניק : עצה כלכלית אם את צריכה את הרכב בשביל להגיע לקרובי משפחה בשבת יותר זול לקחת מונית.

מיכל גוטמן : כניסת הרכבים הפרטים והמשאיות יהיו מאותם מקומות. אני מקווה שיהיה פיקוח על סוג המסחר שנכנס לרחוב, נושא הרעש שיהיה ברחוב כתוצאה מהתנועה ברחוב. צריך לראות שזה לא פוגע באיכות החיים שלי לא תפגע.

עמירם סטרולוב : אפשר להיכנס מרח' דרך השלום כי היא דרך עורפית. היפוך הפירמידה אומר שגם בדרך השלום יהיו פחות כלי רכב. המטרה בנת"צים היא להוריד את כמות התחבורה. לגבי המשאיות ברח' עמישב לא מכניסים לרחובות כאלה משאיות פריקה וטעינה ויש הסדרים לטפל בזה. יש המון אפשרויות לטפל בדברים. אין בחתך הרחוב הזה שביל אופניים יש בשלום ואין בעמישב. במערכות האיזונים הללו צריך לקחת הכל בחשבון.

קטיא גנות לרמן אדריכלית עורכת התכנית : תכננו את הפרויקט כך שכל מערך המשאיות והפריקה היא נעשית בתחום הבניין. לא ברח' ולא תופסת את המרחב הציבורי. הכניסה לרכבים פרטיים נעשית במקום אחר, אף אחד שיוצא מהחניון שהוא 330 חניות אין הפרעה לתנועה. אני מתכננת עם העדפה לתחבורה ציבורית ולתנועות רכות. לעניין חלחול הפרויקט החניון נמצא תחת המבנים יש יותר מ-15% מהשטח פנוי ללא חניון, אבל חישוב של החלחול היום נעשה משטח דשא ללא ריצוף. ידוע לנו שעיריית ת"א נותנת פתרון שניתן לחשב משטח מרוצף ולכן אני לא רוצה להכפיף אותנו למדיניות העירייה 9144.

ליאור שפירא : קבלנו חלקית

איריס גלבוש : לציין בפני מהייע לגבי בקשה להיתר חפירה ודיפון לפני אישור תכנית עיצוב. **אודי כרמלי** : אמרתי לא

איריס גלבוש : לגבי החשש שיעשו מנגלים בגגות הירוקים. תהיה חברת אחזקה והיא תעבוד מול נציגויות הדיירים ואתם תחליטו מה יהיה שם, זה לא משהו שאנחנו נתערב שם.

איציק ברוך : מבקש להסביר לגבי החפירה ודיפון יש שם 180 משפחות תשקלו שוב את העניין.

דיון פנימי :

ליאור שפירא : אנחנו מאשרים לתת תוקף לתוכנית ולקבל חלק מההתנגדויות כפי שמפורט בחו"ד צוות. **בישיבתה מספר 0017-24 מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לקבל את התנגדות מהנדס העיר במלואה ולקבל חלקית את התנגדות קבוצת יובלים בהתאם למפורט בהמלצת הצוות בדרפט, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. לדחות את יתר ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בדרפט ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו, דייבי דישטניק