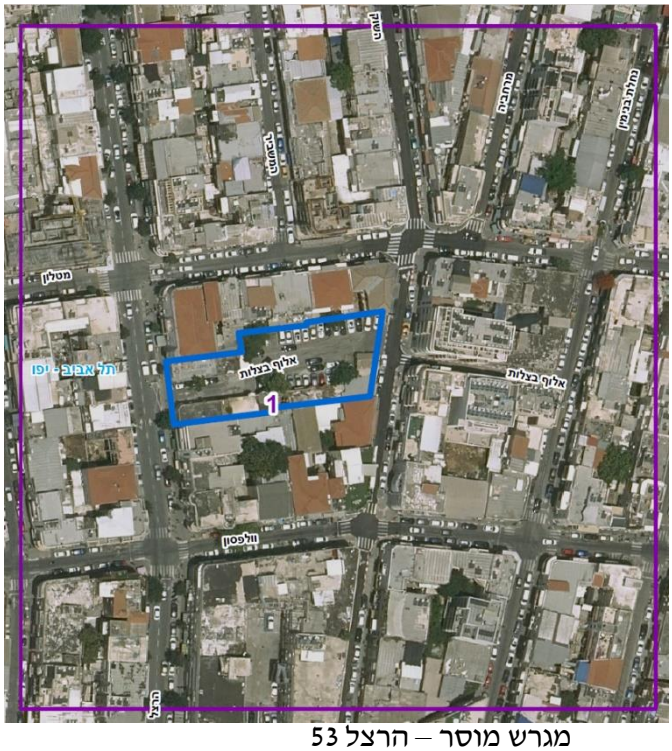
דיון נוסף לתיקון טעות טכנית במסמכי תכנית מאושרת למתן תוקף:
(פירוט התיקון בסוף הדראפט)

דראפטים קודמים:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: התכנית נמצאת לאורך רחוב הירקון, בין הרחובות נחמיה ודניאל.
המגרש המוסר בפרויקט זה ממוקם ברח' הרצל 53, תל אביב.

כתובת: מגרש מוסר – הרצל 53, השוק 32, תל אביב-יפו
מגרש מקבל – רחוב דניאל 5,7,7א,9,11, תל אביב-יפו
רחוב הירקון 7,7א,9,9א,11,11א, תל אביב-יפו
רחוב נחמיה 6,8,10, תל אביב-יפו



מגרש מוסר – הרצל 53

מגרש מקבל – הירקון 7

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק	35-38,55-56,58,96-97	89, 91, 107
8987	מוסדר	חלק	2-3,30	

שטח התכנית: כ- 5.337 דונם.

מתכנן:
אדריכלים: ישר אדריכלים – תל אביב.
נוף: כרכום עיצוב נוף בע"מ
תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
תשתיות: יוני גורן
סביבה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

שמאות: קמיל טרשנסקי רפאל – שמאות מקרקעין

יזם: ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)

מגיש: ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי
בעלות מגרש מקבל (הירקון 7): ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (מקבוצת יוסי אברהמי)
בעלות מגרש מוסר (הרצל 53): בעלות על הזכויות לניוד משימור: יעקב קוטלר, עמוס ויינברגר ועיריית תל אביב- יפו. בעלות על הקרקע: עיריית תל אביב- יפו

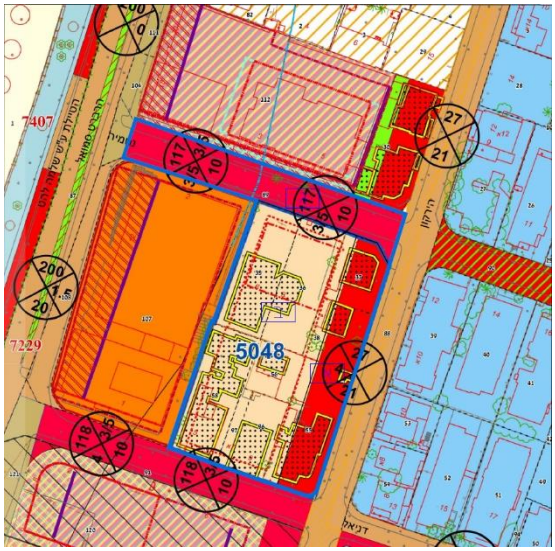
מצב השטח בפועל:

הירקון 7 (המגרש המקבל): בשטח התכנית קיימים כיום 5 מבנים נמוכים בני קומה עד 4 קומות המשמשים ברובם למגורים, הפולשים לרצועת ההפקעה בייעוד 'דרך מוצעת' ברחוב הירקון.
הרצל 57 (המגרש המוסר): בשטח פעל שוק ובו סמטה בשם אלוף-בצלות. במגרש קיימים כיום חניון ציבורי, ומבנים נמוכים בני 2 קומות. המבנים הקיימים בדפנות הסמטה הוגדרו לשימור ומצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/5000, הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לטיילת וחוף מרכז ת"א 502 ב' תא/9117 אושר בועדה המקומית בתאריך 16.09.20.

תשריט מצב מאושר:

מצב מאושר (מגרש מוסר): שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



מצב מאושר (מגרש מקבל): אזור מגורים מיוחד ודרך מוצעת

תכניות תקפות:

א. **תא/2609** – תכנית "נחמיה-דניאל" קובעת ייעודי קרקע ושימושים לאיזור מגורים מיוחד. התכנית כוללת את כל הבלוק העירוני שבין הרחובות הירקון, הרברט סמואל , נחמיה ודניאל, ומחלקת את תחום התוכנית למתחמים א' וב'. במתחם א' שבחזית רחוב הרברט סמואל אושרה תכנית 4311 אשר מומשה זה מכבר. שטח התכנית המוצעת ממוקמת במתחם ב' שבחזית רח' הירקון בו תכנית תא/2609 מתירה שימושים עיקריים למגורים בכל הקומות וב4 הקומות התחתונות מתירה בנוסף גם שימושים למתקני ספורט ובריכה. התכנית קובעת זכויות בניה למבנה בגובה 15 קומות מעל קומות עמודים הכולל עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,600 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים. סה"כ 9,866 מ"ר שטחים על קרקעיים. מתן תוקף: 22/07/2003

ב. **תא/2650/ב'** – מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתיעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015

ג. **תכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין** - הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטין זאת ע"י שינוי יעוד המגרשים לטובת יעוד ציבורי. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תא/3847 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 25/08/2019

ד. **תא/ע/1** – התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ע/1 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 15/01/2004

ה. **תא/ח** - קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול. מתן תוקף: 16/04/2001

ו. **תמא/1** – תכנית מתאר ארצית מקיפה המאחדת תכניות מתאר ארציות ומתווה בכך את קווי המתאר הראשיים המשרטטים את דמותה הפיזית של הארץ. מתן תוקף: 12/02/20

ז. **תכנית מתאר עירונית תא/5000** –

<u>תשריט אזורי יעוד:</u> אזור מגורים בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.
<u>רח"ק מירבי:</u> 6.5 . (6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות)

<u>תמהיל:</u> לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

<u>נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות</u>

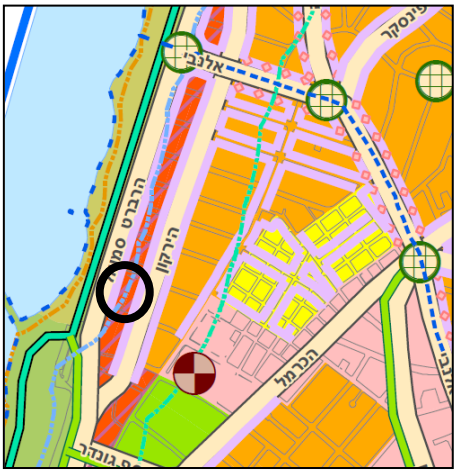
<u>הוראות מיוחדות למרחב: מתחם חופי</u>
• חובת מסמך מדיניות
• תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:
(1) פריסת הבינוי , נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
(2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
(3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
(4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
(5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.
(9) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

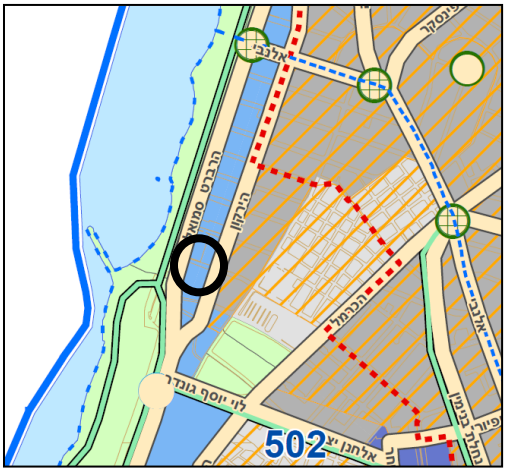
תשריטי תכנית המתאר:

אזורי

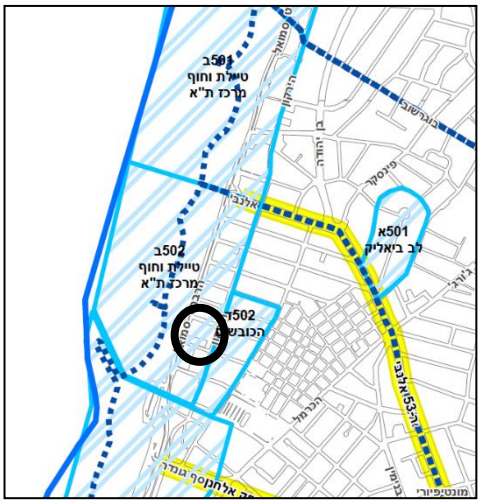
יעוד

עיצוב עירוני

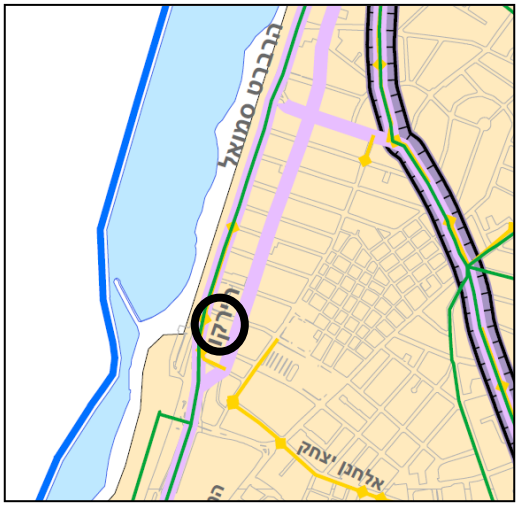




מתחם הוראות מיוחדות



תנועה



ח. **מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א** (תא/מק/9117 אושר בועדה המקומית בתאריך 16.09.20.) -
מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים.
המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי. רח"ק מקסימלי יהיה 6.5.
בהתאם למסמך המדיניות ניתן יהיה לנייד שטחים משימור עבור מרפסות בהתאם לשיקול הוועדה.

זכויות בנייה מאושרות:

הירקון 7 (מגרש מקבל) –
ייעוד : מגורים מיוחד
זכויות בנייה : תכנית 2609 קובעת זכויות בניה למבנה בגובה 15 קומות מעל קומות עמודים הכולל עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,600 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים. סה"כ 9,866 מ"ר שטחים ברוטו על קרקעיים.

הרצל 53 (מגרש מוסר) –
ייעוד : שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
זכויות בנייה : היקף הזכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 733.11 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23/02/21 , לשווי קרקע 24,700 ש"ח למ"ר ולפי שומה מתאריך 31/01/21.

2. מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית:

1. פיתוח והתחדשות רחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים ומלונאות, זאת לצד שיפור המרחב הציבורי, הרחבת רחוב הירקון והסדרת רציפות זכות הדרך לאורכו.
2. שיפור היצע המלונאות והמגורים באזור, על ידי תוספת זכויות לשימוש מלונאות ושימושים נלווים למלונאות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
3. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ממגרש מוסר ברחוב הרצל 53 למגרש המקבל בירקון 7.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2 .שינוי יעוד הקרקע הקיים בתכנית מ'אזור מגורים מיוחד' ליעוד מעורב ל'מגורים ותיירות'

2.קביעת זכויות הבנייה למגורים, מסחר, מלונאות ולשטח ציבורי בנוי

3.קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשימושים השונים.

4.קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות המירבי לעד 25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע והקומות הטכניות

5.הפיכת חזיתות הרחובות הירקון, דניאל ונחמיה לחזיתות פעילות.

6.קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בחזית רח' הירקון, דניאל ונחמיה.

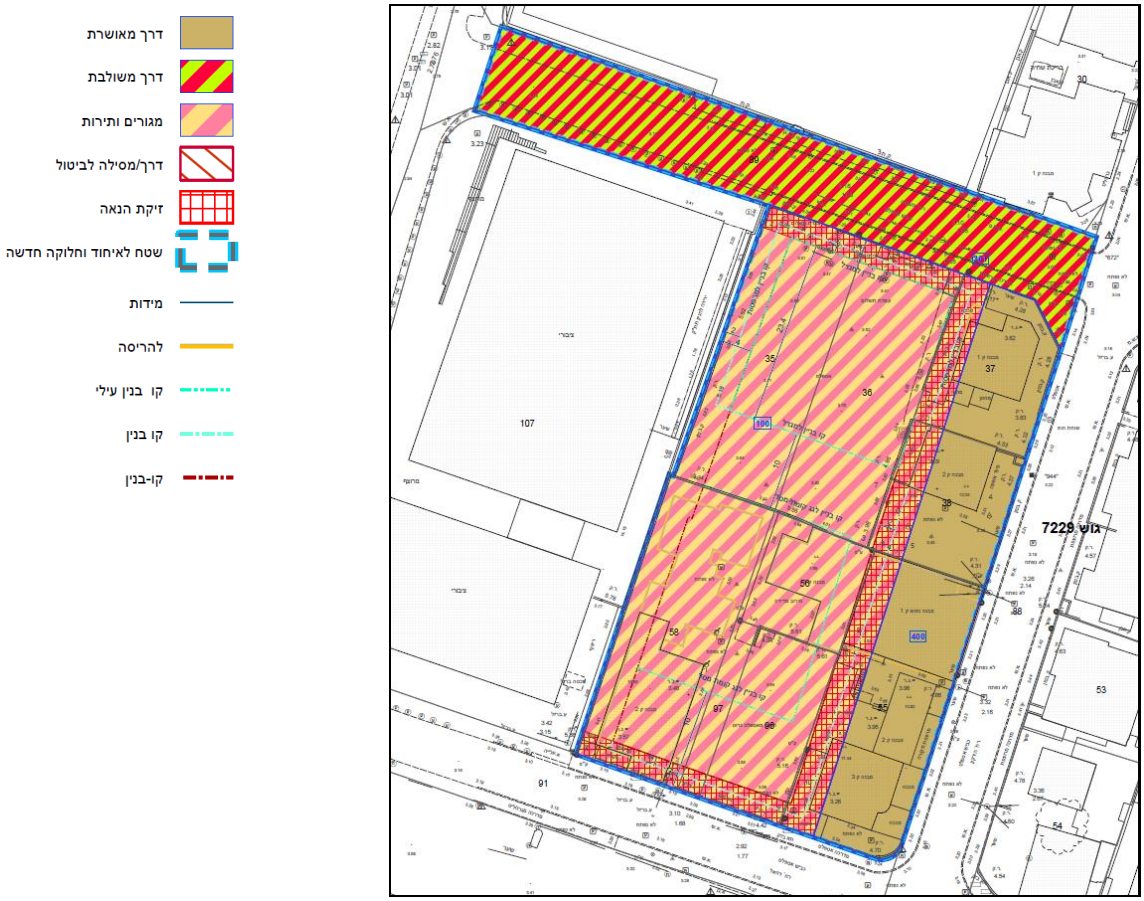
7.קביעת 4 קומות מרתף בהן תוסדר רחבת פריקה וטעינה, חניות לכלל השימושים לרבות חניון ציבורי לבאי החוף וכן שטחים עיקריים לשימוש המלונאי.

8. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש המוסר ברחוב הרצל 53 אל המגרש המקבל, ומחיקת 733.11 מ"ר מהמגרש המוסר.

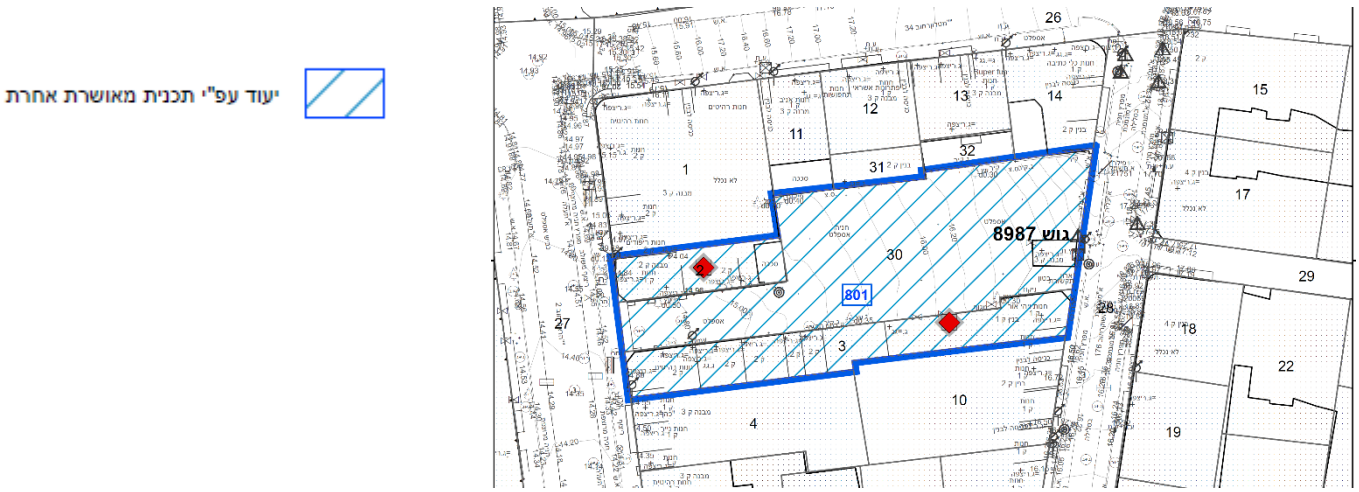
9.הריסת המבנים על תחום הדרך לאורך רחוב הירקון לטובת הרחבתו.

10.קביעת תנאים למתן היתר לרבות הוראות לתכנית עיצוב.

תשריט מצב מוצע:



תשריט מצב מוצע (מגרש מקבל - הירקון 7)



תשריט מצב מוצע (מגרש מוסר - הרצל 53)

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 14,924 מ"ר ברוטו על קרקעי לשימושים השונים.
לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-1059 מ"ר עיקרי נוספים להגדלת המרפסות למגורים באמצעות ניוד משימור.

התכנית מוסיפה למצב המאושר 4,558 מ"ר ברוטו שטחים למלונאות ומסחר המהווים כ-32% מהשטחים הסחירים. התוכנית אינה מגדילה את זכויות הבנייה למגורים ואת היקף יח"ד המותר בתחום התכנית במצב המאושר, העומדים על 9,866 מ"ר ברוטו ועד 70 יח"ד. כמו כן קובעת התכנית 500 מ"ר שטחי ציבור מבונים.

שטחים בניוד משימור:
המבנים ברחוב הרצל 53 נקבעו כמבנים לשימור בתכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין (507-0214189) וחלות עליהם הוראות תכנית השימור תא/ 2650 /ב. יעוד הקרקע שנקבע בתכנית תא/3847 הוא שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור .
תוכנית זו אינה כוללת כל שינוי למתחם לשימור מהקבוע בתוכנית תא/3847 ותכנית השימור 2650/ב .
המבנים לשימור מצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.
היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור 733.11 מ"ר ובהתאם לנספח ה' של תכנית השימור תא/ 2650 /ב' והוראות תוכנית תא/3847.
המבנים ברחוב הרצל 53 מהווים מגרש מוסר, יחס ההמרה נקבע לפי שווי של 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל -1.44 מ"ר למרפסות במגרש המקבל .

היקף השטחים להעברה מרחוב הרצל 53 הינו :
יתרת שטחים 4,775.76 מ"ר
תמריצים התלויים בשווי קרקע: 74.35 מ"ר
תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע: 1,026.54 מ"ר
סה"כ 5,876.65 מ"ר

מתוך היקף השטחים להעברה 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 733.11 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמגרש המוסר הינם 733.11 מ"ר מתוך יתרת השטחים כמפורט בתחשיב זכויות מתאריך 23.02.21 ולפי שומה מתאריך 31.01.21 בה נקבע כי שווי מ"ר עיקרי למגורים הינו 24,700 ש"ח/מ"ר.

יש לציין שבתאריך 10.03.22 הופקדה תכנית תא/מק/4679 מרחב סונול חכמי והרצל 53, ובא הועברו 1211.55 מ"ר.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות ומסחר:	4,558 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים:	9,866 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור:	500 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	14,924 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 7,857 מ"ר

המגרש	שטח המגרש	ייעוד	שימוש	מצב מוצע			
				עיקרי	שירות	סה"כ	סה"כ
				מ"ר	מ"ר	מ"ר	
תא שטח 100	2,296	מגורים ותיירות	מלונאות ומסחר	3,507	1,051	4,558	לפחות 60 חדרי מלון
			מגורים	7,893	1,973	9,866	לפחות 54 ועד 70 יח"ד
			מבני ציבור	385	115	500	
סה"כ				11,785	3,139	14,924	

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

1. שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 7,857 מ"ר
2. שטחי המסחר הינם מתוך שטחי המלונאות בתכנית. סה"כ שטחי המסחר לא יפחתו מ195 מ"ר ברוטו.
3. לזכויות הבנייה יתווספו 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית . שטחי המרפסות יהיו בהתאם לתקנות הבניה למרפסות. בנוסף, יתווספו 1059 מ"ר למרפסות לשטחי המגורים המנוידים משימור.
4. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו בתת הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, כיוצ"ב, הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטחים העיליים.
5. לא תותר תוספת שטחים למגורים.
6. כל חוסר בשטחי שירות יושלם מהשטחים העיקריים באותו השימוש.
7. תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים עבור הקמת שטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים מעל הקרקע למעט יח"ד וחדרי מלון.

יחס שטחי המלונאות בתכנית (תואם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות):

1. מספר חדרי המלון, שטחם ורמתם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ובתיאום עם משרד התיירות ולא יפחת מ-60 חדרי מלון.
2. השימוש המלונאי יעמוד בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו.
3. תותר הקמת שטחים עיקריים לשימושים נלווים למלונאות בקומות המרתף.
4. יותרו שימוש למגורים בקומות המלונאות ובתנאי שהגישה אליהם תהיה נפרדת, למעט שימוש בחירום.
5. השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה.
6. המרה של שטחי מלונאות לשטחי מגורים תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

יח"ד:

א. בסך הכל תותר הקמה של לפחות 54 יח"ד ועד 70 יח"ד בכלל שטח התכנית. מספרן הסופי של יח"ד יקבע במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר הקמת יחידות דיור בקומת הקרקע.

ב. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 131 מ"ר.

ג. תמהיל יח"ד:

- 19% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי.
- 22% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי שבין 76-109 מ"ר.
- 59% מיח"ד תהיינה גדולות מ-110 מ"ר עיקרי

<u>נתונים נפחים</u>

מספר קומות:

1. לאורך רחוב הירקון יוקם מבנה בן 25 קומות סה"כ. המבנה כולל מסד של עד 6 קומות מסד + קומה חלקית בשילוב עם ומעליו 19 קומות מגדל בגובה של עד 19 קומות.
2. תותר הקמת קומות יציע לכלל השימושים בתחום קומת הקרקע, קומת המסד העליונה והקומה הטכנית. קומות היציע לא ייחשבו במניין הקומות אך ייחשבו במניין השטחים.
3. בתת הקרקע תותר הקמה של 4 קומות מרתף.

גובה קומות:

1. גובהו המירבי של המגדל לא יעלה על 102.5 מ' סה"כ ממפלס הכניסה הקובעת. גובהו המירבי של מבנה המסד לא יעלה על 28.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ובכל מקרה ייקבע ביחס למבנה המתוכנן מדרום לרחוב דניאל.
2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
3. גובה קומת המסד העליונה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
4. גובה קומה טיפוסית למלונאות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
5. גובה קומה טיפוסית למגורים בקומות שמעל המסד לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
6. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 10 מ' ברוטו. גובהה הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב. בקומה זו תותר הקמת קומת יציע כהגדרתה בחוק התו"ב. קומה זו לא תיחשב במספר הקומות אך תימנה במניין השטחים.
7. לאורך המבנה תותרנה 4 קומות מיוחדות אשר גובהן יעלה על גובה קומה טיפוסית ובתנאי שישמר גובהו המירבי המותר של הבניין.

קווי בניין:

1. קו הבנין לרחוב הירקון לא יפחת מ-4 מ'.
2. קוי הבנין לרחובות נחמיה ודניאל לא יפחתו מ-3 מ'.
3. קו הבניין הצידי לכיון מערב לא יפחת מ-4 מ'.
4. קוי הבנין למגדל יהיו כמפורט בתשריט מצב מוצע.
5. מעל מבנה המסד תותר הקמת קומה חלקית עבור שימושים נלווים למלונאות בתחום המפורט בתשריט מצב מוצע כקו בנין לגג קומת המסד.
6. תותר הקמת מרתפים בתכסית שתשמור לפחות 15% משטח המגרש הסחיר פנויה מבינוי בתת הקרקע ומעליו לצורך חלחול ונטיעת עצים.
7. תותר הבלטת מרפסות לכיוון מערב ב-2 מ' נוספים מעבר לקו הבניין המערבי. במסגרת תכנית העיצוב תבחן האפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין לכיוון הרחובות הסובבים בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

ניוד שטחים משימור עבור מרפסות

התכנית מניידת שטחים עיקריים למרפסות עבור שימושי המגורים וזאת מעבר לרח"ק מתוקף תכנית המתאר. תכנית זו מוסיפה 1059 מ"ר מרפסות .
המגרש המוסר לניוד השטחים נמצא בכתובות רח' הרצל 53, 53א ורח' השוק 32, תל אביב. היקף השטחים המופחתים יהיה 733.11 מ"ר לטובת הגדלת מרפסות המגורים בפרויקט ולעידוד שימור ושיפוץ המבנים במגרש המוסר שכתובת הרצל 53.

תחבורה, תנועה תשתיות:

הכניסה למגרש תהיה מהדופן הדרומית, רחוב דניאל, כפי שמתאפשר בתכנית 2609. התכנית כוללת חלופה לכניסה מהדופן הצפונית, רחוב נחמיה, למקרה ועד מימוש התכנית ייקבע רחוב דניאל כמדרחוב.
החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. פריקה וטעינה וכן פינוי אשפה יוסדרו בתת הקרקע.
תבחן הוספת מפרצי הורדה והעלאה של נוסעים ומפרצי פריקה וטעינה ברחובות נחמיה ודניאל.

1. תקן החניה קובע:

1:0.5 יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.

1:5 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.

1:50 למבנה ציבור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.

1:50 למסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם.

2. מקומות החניה של כלל השימושים (למעט מגורים ומבני ציבור) לא יוצמדו וינוהלו כחניון ציבורי.

3. תותר הקמת חניון ציבורי בבעלות פרטית המונה עד 60 מקומות חניה שיספרו כחלק מתקן החנייה מכלל השימושים בתוכנית , למעט מגורים ומבני ציבור, ובתוספת חניות מעבר לתקן אשר לא יוצמדו לשימושים השונים.

3. מקומות החניה לשימושים השונים, לרבות פריקה וטעינה תהינה תת קרקעיות בלבד.

4. פיתרון לאצירה ופינוי האשפה, לרכבי תפעול ולרכבי חירום ינתן סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.

5. תקן חניית אופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. פריסת חניות האופניים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי

הקצאות לצרכי ציבור:

התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 500 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. השטח יוקם, כולו או עיקרו, בק. הקרקע עם חזית לרח' הירקון. לשטחים אלה תשמר גישה נוחה ורציפה לרחוב הירקון, הגישה תהיה עצמאית ונפרדת מיתר השימושים בתכנית.
מיקום השטחים הציבוריים ייקבע סופית בשלב תכנית העיצוב בתיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות ולאישור הועדה המקומית. במסגרת הכנת תכנית העיצוב תבחן האפשרות להקמת השטח כולו בקומת הקרקע או בחלקו בקומה ראשונה.

תועלות ציבוריות:

בהתאם למדיניות העירייה לא נדרשות תועלות ציבוריות עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר. תכנית זו אינה מוסיפה שטחי מגורים ועל כן לא נדרשות תועלות ציבוריות בתכנית.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

<u>זיקות הנאה:</u>

תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.

לא תותר הוצאת אויר ממרתפים , פליטת אגזוז גנרטור בתחום זיקת הנאה.

<u>תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה:</u>

1. יידרש נספח סביבתי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי שיאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושא איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגזוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות), הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד, מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל, ופתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.

2. לשלב היתרי הבניה ידרשו:

א. סקר אסבסט שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להכנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי.

ב. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירתי), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע השפעות מחוץ לגבולות התכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו'

ג. דו"ח קרינה הכולל סימולציית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל והקרינה, מיקום חדרי טרפו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת.

3. בניה ירוקה:

א. הבניה תהיה על פי התקן לבניה ירוקה שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ב. על המבנים בתחום התכנית 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.

ג. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תכנית עיצוב אדריכלית:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית.

2. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ואת הנושאים הבאים:

א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: גובה המבנים לרבות התייחסות לגובה קומת הקרקע, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל. עיצוב החזית החמישית, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים.

ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.

ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חירום.

ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור.

ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

ו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות ועיצוב החזיתות והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת

ז. לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תדרש הכנת סקר אנרגיה. סקר האנרגיה יכלול פירוט יישום מסקנות הסקר לרבות: בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיו"ב.

ח.פירוט הנחיות נספח ניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם, תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

ט. לשלב העיצוב האדריכלי תדרש הצגת פתרונות בנושא איכות אוויר וביניהם פתרונות לאוורור מרתפים, פליטת אגזוז גנרטור, מרתפים, נידוף מסחר ומלונאות.

י. תידרש הצגת פתרונות למערכות מכניות על גג קומות המסד.

יא. ידרשו פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.

טבלת השוואה:

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,644	30.80		דרך מאושרת	802.93	15
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,403	26.29		דרך משולבת	835.75	15.62
				יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,403.55	26.22
מגורים מיוחד	2,290	42.91		מגורים ותיירות	2,309.74	43.16
סה"כ	**5,337**	**100%**		**סה"כ**	**5,351.97**	**100%**

מגרש מקבל:

נתונים		**מצב מאושר** (ע"פ תא/2609)	**מצב מוצע**
יחידות דיור		עד 70	מינימום 54 ועד 70 יח"ד
שטחי בניה למגורים		9,866 מ"ר ברוטו	9866 מ"ר ברוטו+ 1059 מ"ר תוספת שטח מניוד משימור לשטחי המרפסות
שטחי בניה למלונאות		0	4558 מ"ר ברוטו
חדרי מלון		0	יקבע בתכנית העיצוב ו60 לכל פחות
שטחי ציבור מבונים		0	500 מ"ר ברוטו + 15% שטחים נלווים בתת הקרקע
סה"כ שטחי בניה על קרקעי	אחוזים	427%	650% + 1059 מ"ר שטחי מרפסות (1)
	מ"ר	9,866 מ"ר ברוטו	15,022 + 1,059 מ"ר שטחי מרפסות
סה"כ שטחי בניה תת קרקעי			7,857 מ"ר שירות (1)
גובה	קומות	15 מעל קומת עמודים מפולשת. 4 קומות מסד ו11 במגדל.	25 קומות סה"כ. 6 קומות מסד ו19 קומות מגדל.
	מ' ממפלס הכניסה הקובעת		102.5 מ'
תכסית		-	70%
מקומות חניה		ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	1 :0.5 יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 1 :5 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 1 :50 למבנה ציבור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. 1 :50 למסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך בניהם. תוספת חניות ציבוריות מעבר לתקן עד ל60 חניות לא מוצמדות

מגרש מוסר:

נתונים	**מצב מאושר** (לפי תכנית 3847)	**מצב מוצע**
	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 23.02.21	הפחתה של 733.11 מ"ר עבור מרפסות למגורים

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חוו"ד תחבורתית: חוות הדעת התחבורתית מסכמת את נושאי התחבורה, התנועה והחנייה כמפורט בדראפט והיא מאושרת על ידי אגף התנועה.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס אשר עיקרם מפורט בגוף הדראפט אושרו ע"י מחלקות העירייה הרלוונטיות.

חוו"ד יח' אסטרטגית:

1. חישוב הקצאות לצרכי ציבור:

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

להלן חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה בפרויקט:

		הסבר
שטח מגרש לחישוב זכויות	**2.311 דונם**	
רח"ק לפי תכניות תקפות	**4.31**	
רח"ק מוצע	**6.5**	
שיעור ההקצאה[1]	**13%**	((6.5-4.31)/6.5) *40% = 13%
דונם קרקע נדרש[2]	0.311 **דונם**	13%*2.311=0.311
היקף שטחים נדרשים בהמרה לשטחים ציבוריים בנויים לפי רח"ק 1.6	**500 מ"ר**	**0.311* 1.6 * 1,000 = 498.32 מ"ר**

2. המלצות הקצאה לשטחי ציבור

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 כל תכנית מחויבת להקצות את חלקה היחסי במענה לצרכי הציבור. כיוון שלא ניתן בתכנית זו להקצות שטח ציבורי בקרקע, ניתן להמיר ההקצאה לשטחי ציבור מבונים. כמפורט לעיל, היקף השטח הציבורי המבונה יעמוד על 500 מ"ר. השטחים יתוכננו כך שיהיו בעלי נראות כלפי רחוב הירקון ועם חזית משמעותית כלפי הרחוב. לפחות מחציתם ימוקמו במפלס קומת קרקע.

מוצע כי השטחים יוכלו לאפשר שימושים בעלי זיקה לחוף הים, הם יתוכננו באופן רגולרי רציף. גובה הקומה יהיה 4.5 מ' לפחות על מנת לאפשר קשת רחבה של שימושים. לשטחים הללו נדרש להצמיד שטחים בתת הקרקע בהיקף של 5% משטחי הציבור העל קרקעיים.

3. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

---

[1] שיטת חישוב: הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.

[2] שיטת החישוב: שטח המגרש * שיעור ההקצאה

כיוון שתוכנית זו מוסיפה זכויות בנייה עבור מלונאות בלבד המלצת הצוות המקצועי היא לפטור את *רכיב המלונאות בלבד* בתכנית זו מתועלות ציבוריות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1. רקע התכנית			
מספר התכנית 507-0857813	שם התכנית הירקון 7 – מגדל דניאל	מגיש התכנית יוסי אברהמי	עורך התכנית אבנר ישר
2. סוג הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☒ מקומית (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ פרוזית	☒ אין
3. מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

1

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מקור הסעיף בחוק
התכנית נובעת מהמבנה דניאל מהבנים, הקמת מעבר מרכזי מעוקל, שטח התכנית חנייל ג דונם מטרות התכנית: תנים פיתוח והתחדשות לאורך הרחוב הרקון, זאת תוך יצירת ספר זכויות לשימוש מלונאות הריסת המבנים הקיימים ובמצב בפועל של חריגות רחוב הקרקע והקמת בניין מלגורים שימושים למגורים מלונאות, מסחר ושטחי ציבור מבנים	62 א. (ג) חוק התו' ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית, בתחולת לתוכנית תא/5000 (מתו תוקף 28.12.2016

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000 כמפורט להלן

חנושאים בתם התוכנית הממורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה הרלבנטית בתכנית הקודמת	עקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	502 ב- טיילת מרכז תל אביב. מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות אזור מוטה מלונאות	• יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1 • הרח"ק המירבי 6 בכפוף לסעיף 3.7.2 ובהתייחס לחיבטים הבאים: שמירת מבטים ליים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור. • תוונר תוספת רצי רח"ק עבור שימושי מלונאות בכפוף להוראות סעיף 3.7.3	+ מסמך מדיניות- תא/מק/9117 + +
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים הממורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי	מתחם חופי	• תובת מסמך מדיניות למתחם חופי לפי סעיף 5.3.1 (א) • 5.3.1 (ד) עקרונות לתכנית בתחום מתחם חופי	+ +
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** • אזור מגורים בבניה רבת קומות • אזור מוטה מלונאות	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים • אזור מגורים בבניה רבת קומות – 3.2.5 (ג) • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2	+ יעודי מבא"ת: דרך מאושרת, דרך משולבת, מגורים ותיירות +
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד:	+

2

		• אזור מוטה מלונאות - 3.7.2 • חזית מסחרית - 3.4.3	• אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2 (א) 30% שימוש מלונאי • חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומת הקרקע -מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 הגדרה למקבצי שימושים 3.4.3 (ג)2 הוראות לעניין חזית מסחרית	שימושי מגורים, מלונאות, מסחר, ושימושים ציבוריים + + בקומת הקרקע לאורך רחוב הירקון תישמר חזית פעילה אשר תכיל שימושי מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים לאורך של לא פחות מ- 80% מחזית המגרש.
	שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.1 (ד) (ו) (ח)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2	**שימושים נוספים** בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד) עד 25%: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (4) בקומת הקרקע – מסחר 1 **שימושים כלליים:** (3.1.1 ו) **שימושים נלווים** (3.1.1(ח))	שימושים נוספים מסחר בקומת הקרקע + שימושים כללים: מלונאות, שטחים ציבוריים מבונים וחניון ציבורי שימוש נלווה לשימוש הציבורי המבונה
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2	• אזור מגורים בבניה רבת קומות – מעל 2 דונם: רח"ק בסיסי – 2.5, רח"ק מירבי – 5 (3.2.5ב). • לפי טבלה 5.4 אזור מוטה מלונאות – רח"ק מירבי 6 • תותר תוספת של חצי רח"ק לשימושי מלונאות בכפוף לתכנית מסמך לפי הוראות סעיף 3.7.3 בהוראות התכנית.	התכנית מציעה רח"ק 6.5 + +
	קביעת שטחי בניה תעולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	**לפי תשריט אזורי יעוד:** • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2	• 3.1.4(א) הוראות מיוחדות בטבלה 5.4 – רח"ק מירבי 6.5 באזור מוטה מלונאות. • 3.1.4(ג) ניוד זכויות משימור	+

3

			עבור תגדלת מרפסות לשימושי מגורים. • 3.1.4(ח) מרפסות לשימושים למלונאות ומגורים • 3.1.4(ו)רח"ק 1 נוסף עבור מצללות וסככות צל לשימושים ציבוריים.	+
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	**לפי תשריט אזורי יעוד:** • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2	3.1.5 (א) שטחי בנית בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי חבנית שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ד)בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים	+ שטחי חבנית מכח ע1
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית הריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.5-4.2.6,4.2.2)**	**מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני:** עד 25 קומות	4.2.2 מספר קומות וגובה הבניה (ב) נספחים (ג) גובה קומות	גובה חבנייה המוצע חוא 25 קומות + +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי' 3.1.3 (ב))	**כלל שטח התוכנית**	• 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו חבניין לגבול המגרש • 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+
	הקצאה לצרכי ציבור– סעיף 4.1.1	**לפי תשריט אזורי יעוד:** • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2	סעיפים 4.1.1	+ ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית.
	הוראות למבני ציבור (למגרש המוסדי)- סעיף 3.5	**בכל שטח התכנית**	ל"ר	התכנית כוללת ניוד זכויות ממגרש עם מבנה ציבור בחרצל 53 אשר קבוע לשימור בתכנית שטחי ציבור פלורנטין תא/3847. חותכנית אינה משנה את השימושים וזכויות חבניה במגרש זה.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים3.6.1 – 3.6.18 והוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	**לפי תשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני:** • רחוב עירוני - 3.6.14	• רחוב עירוני - 3.6.14 (ב) רוחב מדרכות	התכנית מציעה הרחבה של רחוב הירקון במתן זיקת הנאה מעבר לחפקעה על פי תכנית תקפה

4

				+
	חוראות למרפיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7)	**בנספח תחבורה:** • איזור העדפת הולכי רגל • דרך עורקית עירונית	• 3.8.1 - כללי • איזור העדפת הולכי רגל - 3.8.1 (ח) • דרך עורקית עירונית - 3.8.2(ד) • דרך מקומית 3.8.2(ה) • 3.8.6 חניונים ציבוריים: (ב) חניונים באזור העדפה להולכי רגל • תקן חנית	קיימת חוו"ד תחבורתית + רחוב הירקון- דרך עורקית עירונית רחוב נחמיה נקבע כדרך משולבת בהמשך רציף ליעוד תקף התכנית מציעה כ- 25 חניות ציבוריות + תקן החנית לחניות לשימושים שאינם למגורים ישמשו כחניון ציבורי
	תשתיות 4.6.4 – ניקוז 4.6.5 – ביוב	נספח תשתיות נספח ביוב	• 4.6.4 (א) ניקוז וחלחול • 4.6.5 – ביוב	+ התכנית שומרת על תכסית פנויה של 15% על ותת קרקעית. כאשר מתצית מהתכסית הפנויה תהיה בריצוף מחלחל, זאת בשל הימצאותה של התכנית בין 3 רחובות, והכל בכפוף לאישור חוועדה המקומית. התכנית בתיאום רשות המים וכוללת נספח ביוב.
	איכות סביבה - סעיף 4.4		• 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (ב, ד, ח) • 4.4.2 - חובת הצגת חוו"ד סביבתית. • 4.4.3 – בניה ירוקה	+ התכנית כוללת חוו"ד סביבתית ונספח איכ"ס שאושר ע"י היחי' לאיכ"ס + הוראות התכנית כוללות הוראות לבניה ירוקה
	שימור סעיף 4.3	**מבנה או אתר לשימור**	4.3.3 הנחיות לשימור	התכנית כוללת גיוד זכויות ממגרש עם מבנה ציבור בהרצל 53 אשר קבוע לשימור בתכנית שטחי ציבור פלורנטין תא/3847.

5

					התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה במגרש זה.

	שימוש בסעיפי חוק בסמכות מרחבית מרחבית לפי סעיף 62א(ז)		
	(ז) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) **למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	
●	**סעיף קטן (א)(1)**	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+איחוד וחלוקת בחסכמה
●	**סעיף קטן (א)(4)**	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+קביעת קווי בנין
●	**סעיף קטן (א)(5)**	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ הוראות בינוי
●	**סעיף קטן (א)(19)**	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע המדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה והרישת מבנים

לשימוש לפי סעיף 62א (ד)

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס/ת הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	014849517		9.5.2022
הרוע המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	24389769		9.5.2022

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

11\1265\2021

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

יצוין שהעיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה. העיצוב ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22ב' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תכנית ברצועת חוף הים, בחזית רח' הירקון, התוכנית מוסיפה תוספת זכויות למלונאות ושטחי ציבור עד למלוא הרח"ק לפי תוכנית המתאר ולפי מדיניות התכנון.

יוני גרוסוווסר : מציג את התוכנית במצגת.
ציפי ברנד : למה יש מעט חניונים? יש בעיה של חניונים על החוף משמעותית.
דורון ספיר : מופע של מלון קמפינסקי על רח' הירקון? אין מדרכה להולכי רגל כבישים פנימיים מזעזע.
אלון מטוס : ההתייחסות לדופן רח' הירקון היא שונה בתוכנית הזו ממה שנעשה במלון קמפינסקי לכיוון מזרח. בכל המקטע של רח' הירקון שצפונית לאלנבי אנחנו מבינים שלא ניתן לעשות מה שאנחנו עושים דרומית לאלנבי, כלומר להרחיב את כל רח' הירקון לרוחב 21 מ'. צפונית לאלנבי לא מתאפשרת הרחבה באופן רציף, וזה למרות שיש תוכניות סטטוטוריות שמרחיבות.
דורון ספיר : יש שם מדרכה ברח' מטר ו4 מחסומים לכיוון הירקון מזעזע.
ציפי ברנד : מתכתב דרומית לכביש של מגדל האופרה.
אלון מטוס : יש מדיניות תכנון לגבי רח' הירקון בין השאר עם התייחסות לרוחב מדרכות ומפרצי החניה. אנחנו נמצאים בבדיקה תחבורתית שתנחה אותנו לגבי התכנון שנעשה לרח' הירקון. בהקשר לבדיקה התחבורתית אנחנו נמצאים בעיצומה ציפי אמרה שיש צורך לחניות באזור הזה, הבדיקה התחבורתית שטרם הושלמה אומרת שיש הבדל בין החלק הצפון לדרום העיר .
ציפי ברנד : כל מי שמגיע לחוף הים בת"א יש מצוקה משמעותית זה לא נוגד את סלילת מסלול לאופניים ותחבורה ציבורית אבל אי אפשר להתכחש למצוקה הזו בכל רצועת החוף וצריך לתת מענים.
אלון מטוס : התכנית כוללת עד 60 מקומות חניה בתשלום בחניון ציבורי בבעלות פרטית. הטענות למחסור בחניה בחוף הים לא מדויקות ובאופן הזה אנחנו נותנים מענה מאוזן. בבדיקות התחבורתיות 60 מקומות חניה הם לא דרמטיות, אבל בעלות משמעות. זה האיזון לדילמה בין לאפשר מקומות חניה נדרשים בחוף הים לבין מדיניות הפחתת חניות וכניסת רכב פרטי למרכז העיר ובפרט לאזור חוף הים.
ציפי ברנד : זה לגרום לאנשים בני 70 להיתקע בבית.
דורון ספיר : יש שם תחבורה ציבורית ויש מס' קווי אוטובוס בטיילת. עקרונית לא צריך רכב פרטי.
ציפי ברנד : לנוכח התחבורה בעיר והעובדה שיש אוכלוסייה מבוגרת צריכים לתת יותר היצע.
אלון מטוס : בענין החזית והמדרכה אפשר להראות שיש רוחב מדרכה מספק יש אפילו שדרה. התכנית הזו תאפשר את השינוי במרחב הציבורי והרחוב התרחב ויאפשרו כל מעברים של הולכי רגל ונטיעת עצים. המשמעות של להגדיל את שטחי החניון הציבורי היא לחפור בתת הקרקע מי תהום ועלויות הן מאוד גבוהות מה גם שהעלויות בדמי הכניסה יהיו גבוהים. אנחנו נמצאים בקונפליקטים בלייצר מקומות חניה לבאי הים ומצד שני להימנע מגורמי יצירה נוספים שיזמינו עוד רכבים. אנחנו חושבים שהמצב המוצע כאן מתייחס לצורך שלדעתנו הוא לא מאוד גדול ולא מגדיל בצורה משמעותית כדי לפגוע במדיניות שלנו והיא לעסוק בתנועת הולכי רגל מאשר תנועת בעלי רכב.
דורון ספיר : זה שיקול כלכלי של היזם.
אורלי אראל : אציין שההדמיות שהוצגו הם לצורך המחשה בלבד ואין אישור למגדל שמוצג כאן, מבחינת העיצוב.
דורון ספיר : רשמנו לפנינו את ההודעה הזו, יחד עם ההמלצה לאשר את התוכנית להפקדה, תגיעו עם תכנון מיטיב לתוכנית העיצוב.
אורלי אראל : ההערה שנאמרה לגבי היקף שטח הציבורי נכונה, הטענה נבדקה ואכן יש הבדל של גודל המגרש המדוד לזה לפיו חושבה ההקצאה הציבורית ולכן השטח הציבורי יפחת עד 10 מ' בהתאם לחישוב.
ציפי ברנד : אני מבקשת את הבדיקה התחבורתית שתשלח אלינו.

בישיבתה מספר 22-0016ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ממליצים לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. עדכון ההקצאה הציבורית בהיקף של עד 10 מ"ר, בהתאם לשטח המגרש המעודכן כפי שהוא מופיע בתקנון התוכנית
3. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית עיצוב בועדה מקומית.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10709 בעמוד 10428 בתאריך 03/08/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

הארץ	04/08/2022
מעריב הבוקר	04/08/2022
מקומון ת"א	04/08/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

	שם המתנגד	כתובת מגורים	באמצעות עו"ד
1.	מר רן בן-נון גברת ענבר בן-נון	דניאל 7, תל אביב	עו"ד יניב כהן

<u>סיכום ההתנגדויות והתשובות</u>

מספר	טענה	מענה	המלצה
1.	המתנגדים מתגוררים בתחום התכנית וטוענים לזכויות בקרקע, מבקשים כי עיריית ת"א-יפו לא תאפשר אישור התכנית, תמתין לסיום הליכים משפטיים שמתקיימים לבירור זכויות הבעלות.	הבעלות היזם בקרקע מלאה, אין בנסחי הטאבו אינדיקציה אחרת, מה גם שההתנגדות לא כללה תצהיר המאמת את נכונות הטענות. ההתנגדות אינה תכנונית והועדה המקומית אינה צד למחלוקת קנייניות ככל שקיימות.	לדחות את ההתנגדות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

כמו כן מדווח לועדה על תיקון טעות סופר, הכוללת עדכון שטח הניוד משימור לטובת הגדלת מרפסות בסעיף 2.1 'מטרת התכנית' ובסעיף 4.4.2 ב' 'זכויות בנייה מאושרות' במגרש המוסר. יש לתקן ולרשום 658.46 מ"ר במקום 733.11 מ"ר וזאת בשל עדכון שומות לתחשיבים שנעשו כתנאי להפקדה בפועל. יש לציין שהנתון המעודכן 658.46 מ"ר כבר עודכן בשלב ההפקדה בסעיפים 'דברי הסבר לתכנית' וטבלה 5 הערה 17 וטעות הסופר היא אי עדכונם של הסעיפים האמורים מעלה בהוראות התכנית שפורסמו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0001ב' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : יש התנגדות אחת שהוסרה אנו מבקשים לדווח על הסרת ההתנגדות וכן על תיקון טכני בתוכנית, ולתת לתוכנית תוקף.

דורון ספיר : קיבלנו את תיקון טעות הסופר המפורט בחוו"ד הצוות וניתן תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 23-0001ב' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר הסרת התנגדות הוועדה מחליטה לתקן טעות סופר בתכנית , ולעדכן את שטח הניוד משימור לטובת הגדלת מרפסות בסעיף 2.1 'מטרת התכנית' ובסעיף 4.4.2 ב' 'זכויות בנייה מאושרות' במגרש המוסר, כך שירשם 658.46 מ"ר במקום 733.11 מ"ר וזאת בשל עדכון שומות לתחשיבים שנעשו כתנאי להפקדה בפועל, ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

דיון נוסף לתיקון טעות טכנית במסמכי תכנית מאושרת למתן תוקף:

התכנית כוללת 495 מ"ר שטח ציבורי בנוי.
מיקום השטח מתאפשר בקומת הקרקע, בקומת יציע של קומת הקרקע ובקומה ראשונה. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי שייבחר. כדי לאפשר זאת יש לתקן שתי טעויות טכניות בנוסח התקנון שאושר למתן תוקף, וזאת בהסכמת היזם :

1. <u>בסעיף 4.1.1 ב 3 – שימושים בקומה ראשונה</u>
הנוסח שאושר : "לא יותרו שימושים ציבוריים העלולים להוות מטרד לסביבה".

   על מנת לאפשר פריסת השטח הציבורי גם לקומה זאת, במידה ויוחלט במסגרת תכנית העיצוב, יש לתקן ולרשום : **"יותרו שימושים ציבוריים כמפורט בקומת הקרקע, ובלבד שיעמדו בהנחיות איכות הסביבה".**

2. <u>בסעיף 4.1.2 ב (4א) – הנחיות מיוחדות לשימושים הציבוריים</u>
הנוסח שאושר : "שטחי הציבור יינתנו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה תותר הקמת יציע בהתאם לתקנון התכנון והבניה בתחום זה".

   על מנת לדייק את ההוראה יש לתקן ולרשום : **"שטחי הציבור הבנויים יינתנו בקומת הקרקע ו/או בקומה הראשונה, כפי שייקבע בתכנית העיצוב. תותר הקמת יציע בהתאם לתקנות התכנון והבניה בתחום זה".**

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
לאשר תיקונים טכניים בתקנון התכנית ולתת תוקף לתכנית

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

אלון מטוס : דיווח תוכנית שאושרה לאחרונה בועדה ישנם 2 תיקונים טכניים לענין שטחי הציבור.
התוכנית ממקמת אותם או בקומת הקרקע או בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ולצורך הבהרה של זה ולאפשר את ההחלטה שתתקבל בעת תוכנית העיצוב מתבקשים לשנות בסעיף השימושים לא נכתב בקומה הראשונה במפורש שניתן לאשר את השימושים ציבורים ולכן מבוקש לתקן ולרשום שניתן לתת שימושים ציבורים בקומת הקרקע. והוראות מיוחדות לשימושים הציבורים מבוקש לרשום ששטחי הציבור הבנויים ינתנו בקומת הקרקע או גם ראשונה כפי שירשם בתוכנית העיצוב ולתקן את התקנות לתקנון.
דורון ספיר : לאשר את התיקון

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תיקונים טכניים בתקנון התכנית :

2. <u>בסעיף 4.1.1 ב 3 – שימושים בקומה ראשונה</u>
הנוסח שאושר : "לא יותרו שימושים ציבוריים העלולים להוות מטרד לסביבה".

על מנת לאפשר פריסת השטח הציבורי גם לקומה זאת, במידה ויוחלט במסגרת תכנית העיצוב, יש לתקן ולרשום : **"יותרו שימושים ציבוריים כמפורט בקומת הקרקע, ובלבד שיעמדו בהנחיות איכות הסביבה".**

2. <u>בסעיף 4.1.2 ב (4א) – הנחיות מיוחדות לשימושים הציבוריים</u>
הנוסח שאושר : "שטחי הציבור יינתנו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה תותר הקמת יציע בהתאם לתקנון התכנון והבניה בתחום זה".

על מנת לדייק את ההוראה יש לתקן ולרשום : **"שטחי הציבור הבנויים יינתנו בקומת הקרקע או בק"ק וגם בקומה הראשונה, כפי שייקבע בתכנית העיצוב. תותר הקמת יציע בהתאם לתקנות התכנון והבניה בתחום זה".**

ולתת תוקף לתכנית

.
משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון