

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022	507-0753012 תא/מק/2381ב - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום
5 - 222-0006	תא/2381 א
	דיון בהפקדה (3)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

<u>מרחב תכנון מקומי</u>	<u>תל אביב-יפו</u>
<u>קואורדינטה X</u>	<u>180140</u>
<u>קואורדינטה Y</u>	<u>663150</u>

כתובת מגרש מקבל - וינגייט 1, תל אביב, מזרחית לאיילון מדרום למגדל אדגר 360



כתובת מגרש מוסר - סמטת שלוש 25 ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות



דברי הסבר לתכנית:

1. התוכנית הינה להעברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בסמטת שלוש 25 לפי תכנית השימור תא/2650 אל מגרש 3 לפי תב"ע תא/2381א', עבור תוספת יחידות דיור בשתי קומות נוספות.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והקמת מבנה ציבורי עצמאי ללא תוספת זכויות מעבר למותר בתוכנית הראשית תא/2381א', שינוי מיקום תא שטח שפ"פ במגרש 3, קביעת זיקות הנאה ושיפור מרחב התכנון לרווחת הציבור.
3. 48 יחידות הדיור שתתווספנה תהיינה יח"ד בנות השגה ל-15 שנים בנוסף ל-30 יחידות דיור בנות השגה ל-10 שנים בשכ"ד מופחת, כפי שסוכם עם אגף הנכסים.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7108	מוסדר	חלק		51-52
7041	מוסדר	חלק	54	

שטח התכנית: מגרש מקבל – וינגייט 1 – 8434 מ"ר
סמטת שלוש 25 – מגרש מוסר – 598 מ"ר.

מתכנן: קיקה ברא"ז אדריכלים

יזם: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ

בעלות: מגרש מקבל: 1. עיריית תל אביב-יפו
2. גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (חוכרים)
מגרש מוסר: ראובן בכר וחגית בכר

מגיש: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ והועדה המקומית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל: לפי היתר מס' 1060-2020 באתר עבודות מתקדמות על חניון תחתי. סטטוס נוכחי – יציקות מפלס פני הקרקע.

מגרש מוסר: מבנה מגורים לשימור בהגב"מ בן 2 קומות מעל קומת מרתף. תיק התייעוד אושר ע"י מחלקת שימור.

המבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת שימור והתקבלה תעודת גמר ביום 10/8/2021.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מקבל – וינגייט 1

תב"ע תקפה: תא/2381 א ; ע' ; תא/4113, גשר השלושה, קבעה בתחום התכנית זיקת הנאה להרחבת רחוב אנילביץ' וכן זיקת הנאה למעבר בחלקו הצפוני של המגרש מרחוב אנילביץ' לפארק גלית.

יעוד קיים: פארק תעסוקות עם התראה לשפ"פ.

שטח התכנון: 8434 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

מבני מגורים בני 30 קומות ודירות גג מעל קומת קרקע חלקית כפולה (על פי היתר 1060-2020), סה"כ כ-29.61,594 מ"ר על קרקעי ובנוסף שטח ציבורי מבונה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר שירות.

בשימוש מגורים:

סה"כ 40,806 מ"ר עיקרי לפי הפירוט הבא:

39,713 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381 (לאחר ניוד של 1,000 מ"ר מתוקף תב"ע

תא/מק/3411)

1,093 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר לפי תכנית ג'1

סה"כ 20,877 מ"ר שטחי שירות לפי הפירוט הבא:

15,885 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381

4,173 מ"ר לפי התקנות (הגדלת ממ"דים, נגישות וכיו"ב בהתאם להיתר מס' 1060-20)

819 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר מס' 1060-20 לפי תכנית ג'1

בשימוש מבני ציבור בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381:

3,000 מ"ר עיקרי

1,200 מ"ר שירות (40%)

מגרש מוסר – סימטת שלוש 25

תב"ע תקפה: תא/2650 ; תא/1200 ; תא/675A ; יפוא ; ע ; ג

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח התכנון: 598 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות בניה להעברה עפ"י תכנית השימור 2650. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1,327.14 מ"ר עפ"י תחשיב זכויות מיום 13/9/21 לשווי קרקע של 32,500 ש"ח למ"ר 15/12/20.

שומה עדכנית לשווי מ"ר תוצא לאחר הדיון בועדת המשנה, השווי החדש והשטחים המעודכנים יעודכנו במסמכי התכנית טרם הפקדתה.

בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הועדה תוספת תמריץ שמירה על שווי הקרקע 30%.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

4. עידוד שימור ושיפוף מבנים לשימור על ידי העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות

מחמירות סמטת שלוש 25 למגרש מקבל- מגרש 3 ברחוב וינגייט 1 וקביעת הוראות ותנאים לשם

הבטחת ביצוע השימור ולשם כך תוספת יח"ד וזכויות בניה למגורים.

5. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והקמת מבנה ציבורי עצמאי באמצעות ללא תוספת זכויות מעבר למותר בתוכנית הראשית תא/2381א', שינוי מיקום תא שטח שפ"פ במגרש 3, קביעת זיקות הנאה ושיפור מרחב התכנון לרווחת הציבור.

בתכנית זו מבוקש לנייד 877.78 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר ולהוסיף 2,640 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמגרש המוסר ולמגרש המקבל יותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים, עפ"י שומה למגרש המוסר מיום 15/12/2020 ועפ"י שומה למגרש המקבל מיום 2/1/2022, בהתאם לנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים כ- 3 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המקבל. יחסי ההמרה ושווי הקרקע המעודכנים יעודכנו במסמכי התכנית בהתאם לשומת שווי הקרקע שתצא למגרש המוסר בטרם הפקדת התכנית.

עיקרי הוראות התכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ במגרש בסמטת שלוש 25 למגרש מקבל ברח' וינגייט 1 כדלקמן:
 - מחיקת 877.78 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגב"מ בסמטת שלוש 25.
 - הוספת 2,640 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המקבל.
- הוספת 1,056 מ"ר שטחי שירות במגרש המקבל עבור מיגון לדירות הנוספות, פרוזדורים וחדרים טכניים.
- תוספת מרפסות מכוח סעיפי החוק עבור 48 הדירות הנוספות.
- העברת 400 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע לשטחי שרות על קרקעיים בהקלה מתוכנית תקפה תא/2381א לפי סעי' 62א(א) לחוק
- תוספת 2 קומות מעבר למאושר בהיתר סה"כ 33 קומות כולל קומת קרקע ובתוספת בניה על הגג, לפי נספח ה בתוכנית השימור תא/2650.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והקמת מבנה ציבורי עצמאי באמצעות ללא תוספת זכויות מעבר למותר בתוכנית הראשית תא/2381א', שינוי מיקום תא שטח שפ"פ במגרש 3, קביעת זיקות הנאה ושיפור מרחב התכנון לרווחת הציבור.

פירוט יעודים/שימושים למגרש המקבל: יעוד ע"פ תכנית מאושרת

שימושים:

- מגורים ושטחי השירות הנלווים להם.
- שטחים המשמשים לרווחת דיירים
- שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית K.
- גינון ונטיעות מתקני שעשועים, מתקני מים ובריכות נוי, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, פרגולות ומצללות.
- מדרכות, ושבילים.
- מעבר תשתיות ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים.
- שאר השימושים בהתאם לתוכנית המאושרת תא/מק/2381א

נתונים נפחיים:

מגרש מקבל - מגרש 3

מספר קומות עבור מבני המגורים: תוספת 2 קומות מעל המאושר בהיתר. כלומר, במקום 30 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (בהיתר), ייקבע 32 קומות מעל קומת הקרקע (ללא גלריה) וקומת גג חלקית. מתחת לכניסה הקובעת: 4 קומות חניון(על פי ההיתר).
גובה: 123 מ' מעל הכניסה הקובעת
מספר קומות עבור מבנה ציבור: מעל הכניסה הקובעת: עד 6 קומות

קווי בניין:

למגרש המקבל - מגרש 3: על קרקעיים - דרומי 0 מ', צפוני – 0 מ', מזרחי – 1.5 מ', מערבי 0 מ'. מרחק מבנה המגורים הדרומי ישמור על קו בניין של 28 מ' מגבול המגרש הדרומי.
תת-קרקעיים - נשארו כפי שהוגדרו בתכנית תא/2381 א

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. מוצעות שתי זיקות הנאה נוספות להולכי רגל דרך מגרש 3 ממזרח למערב. הצפונית ברוחב 5 מ' בין שני מבנים המגורים והדרומית ברוחב 6 מ' בין מבנה הציבור למבנה המגורים, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרתף החניה כולל 15 חניות עבור השימושים הציבוריים.

טבלת ביקוש חניה

ייעוד	שטח עיקרי (יחיד)/(במ"ר)	רכב פרטי		נכים	סה"כ	אופניים		אופנועים	
		תקן	מס' מקומות			תקן	מס' מקומות	תקן	מס' מקומות
מגורים	696	1:0.8	557	6	574	1:1	704	1:5	141
	8	1:1.33	11						
ציבורי	5116		13	2	15*				
	תוספת 48 דירות				ללא תוספת חניה				
סה"כ	752		581	8	589		704		141

* 15 חניות למבני ציבור לפי הסכם

טבלת היצע חניה

מפלסים	מס' מקומות חניה				אופניים	אופנועים
	מגורים	אזוריות	ציבורי	נכים		
קומת קרקע	-	-	-	-	373 בפיתוח	11
מרתף 1-	73	-	13 *	3+3	25	39
מרתף 2-	127	-	-	1+1	140	45
מרתף 3-	183	-	-	-	83	23
מרתף 4-	186	-	-	-	83	23
סה"כ	569	-	13 *	8	704	141

* לא כולל חניות נכים

טבלת מאזן חניה

	מגורים	ציבורי	נכים	אופניים	אופנועים
ביקוש	568	13	8	704	141
היצע	569	13	8	704	141
עודף/חסר	+1	-	-	-	-

חנית נכים-מגורים

חנית נכים על פי התקן
סה"כ 6 מחניה
3 גבוה
3 רגילות

מפלס	מס' מקומות חניה
קומת קרקע	-
מרתף 1-	2 גבוה 2 רגילות
מרתף 2-	1 גבוה 1 רגילות
מרתף 3-	-
מרתף 4-	-
סה"כ	3 גבוה 3 רגילות

חנית נכים-ציבורי

חנית נכים על פי התקן
סה"כ 2 מחניה
1 גבוה
1 רגילות

מפלס	מס' מקומות חניה
קומת קרקע	-
מרתף 1-	1 גבוה 1 רגילות
מרתף 2-	-
מרתף 3-	-
מרתף 4-	-
סה"כ	1 גבוה 1 רגילות

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים לפי היתר 20-1060		נתונים	
מגרש מוסר	מגרש מקבל	מגרש מוסר	מגרש מקבל	אחוזים	סה"כ זכויות בניה למגורים
הפחתה של 878 מ"ר עיקרי	780%	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה עפ"י תחשיב מיום 13/9/21	730%		
	קיים + 88 מ"ר שלא נוצלו בהיתר קיים + 2,640 מ"ר עיקרי באמצעות ניוד זכויות* + 1056 מ"ר שירות באמצעות ניוד זכויות + 400 מ"ר שירות ניוד מתת הקרקע 65,778.29 מ"ר		61,594.29 מ"ר	מ"ר	
ללא שינוי	26,529.51 מ"ר ללא שינוי		26,529.51 מ"ר		סה"כ זכויות בניה בתת הקרקע
	400** מ"ר נוספים מבוקשים לניוד מתת הקרקע לעל הקרקע				
	ללא שינוי		43.1%	אחוזים	זכויות בניה למבנה ציבור
	ללא שינוי		4,200 מ"ר	מ"ר	
ללא שינוי	33 קומות (כולל קומות הקרקע, לא כולל 2 קומות טכניות)	כקיים	31 קומות (כולל קומת הקרקע)	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	123 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת)	מטר	
ללא שינוי		כקיים			תכנית
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	לפי ההיתר במבנה המגורים		מקומות חניה

* הערה- במגרש המקבל יתווספו שטחי שירות בשיעור 40% מהשטחים העיקריים המתווספים מניוד מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שירות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מבניהם (בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתכנית 2650ב).

** מבוקש לנייד בתוכנית זו שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע

זמן ביצוע:

שוטף

חוו"ד אגף מבנה ציבור:

מיקום מבנה הציבור העצמאי (מדרום למבני המגורים) מאפשר מבנה עצמאי לשימושי ציבור ומאפשר גמישות רבה בחלל ובשימושים. 4 חזיתות מאפשרות כניסת אור ואויר, הבנייה יכולה להתבצע במועד הנכון לצרכים העירוניים. יש פחות נקודות השקה עם הדיירים של מבני המגורים (עדיין אותה חלקה) ועם תשתיות המבנה. במידת הצורך מתאפשרת בניה עד 6 קומות בתכנית מצומצמת (במקום 2 קומות בתכנית רחבה).

עם זאת טרם הסתיימה בדיקה ההיתכנות הקונסטרוקטיבית של מיקום המבנה מעל המרתף (שכבר נבנה), בין היתר המענה המיגוני של מבנה הציבור. מוצע להוסיף תנאי למתן תוקף – אישור מהנדס

קונסטרוקציה למיקום המבנה ונפחי הבניה המוצעים מעל המרתף, ואישור יועץ מיגון ופקע"ר לפתרון המיגון.

חו"ד תנועה:

אין שינוי ביחס לתוכנית התקפה. תוספת יח"ד ללא חניות בתקן 0. יש לבצע סקירה של תחנות האוטובוס ואמצעי המתע"ן בהיקף התוכנית.

חו"ד איכות סביבה:

1. זיהום קרקע: שטח התכנית נמצא בתחום חובת בדיקת קרקע, חובת בדיקת גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי. לשלב היתרי בניה למגורים הוגש סקר קרקע ובוצעו דיגומים לגזי קרקע על כל שטח התכנית, כולל בחלק הדרומי. לכן לעת פתיחת בקשה להיתר בניה למבנה הציבור יש להציג אישור המשרד להגנת הסביבה והפטור ממיגון מבנים.

2. איכות אויר: במסגרת קידום תכנית העיצוב למגורים בוצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה ועפ"י תוצאותיו ניתן למקם שימושים רגישים בתחום התכנית מגובה 10 מ'.

ככל שבעתיד (בשלב תכנית העיצוב למבנה הציבורי) יתבקש מיקום שימושים רגישים בגובה הנמוך מ- 10 מ' יידרש ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה בהנחיית הרשות לאיכות הסביבה.

3. אקוסטיקה: לשלב התב"ע נדרש חיזוי רעש מתחבורה לקולטים השונים במבנה הציבור במיקומו המוצע בתכנית בהתבסס על נתוני תנועה לשנים 2030/2040 - כתנאי להפקדת התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0753012	שם התכנית תא/מק/2381-ב - מתחם אפר האוס - מב"צ עצמאי וניוד זכויות משימור	מגיש התכנית 1. גינדי החזקות אפר האוס בע"מ 2. ועדה מקומית ת"א-יפו	עורך התכנית קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים.
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית מפורטת לניוד זכויות מכוח תוכנית השימור העירונית תא/2650, ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בסמכות שלוש 25 אל מגרש המוגדר כמגרש 3 בתב"ע תא/2381-א' בממוקם ברחוב וינגייט 1. מטרת התוכנית הינה עידוד שימור ושימור בפועל של מבנים לשימור ע"י קביעת דרכים להעברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכוח השימור תא/2650 למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון ופיצוץ דרישות השימור במבנים לשימור הזכויות המנוודות למגרש המקבל הינן לתוספת 2 קומות למגדלי המגורים עבור 48 יחידות דיור המתווספות ליח"ד הקיימות בהיתר לפי תכנית א.2381. בנוסף, הקמת מבנה ציבורי עצמאי באמצעות שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והאת מתוקף הזכויות הקבועות בתא/2381-א' עבור שימושים ציבוריים. כמו כן התוכנית משנה את מרישת הש"פ הקבוע בתכנית א.2381 באמצעות שינוי הוראות בינוי וקווי בניין וקובעת זיקות הנאה לשימור מרחב התכנון ולרווחת הציבור.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים לסעיפי החוק ומכוח תוכנית השימור העירונית תא/2650 כמפורט להלן:

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי קו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (6א)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח המותר לבניה, בכל יעד קרקע, לא יגדל ביותר מ 50% מכל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן (9א)	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף קטן (19א)	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המימור) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	05220000		15/2/22
היועץ המשפטי לעירייה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עוזי סלמן, עו"ד	052258415		15/2/22

ת"ב | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

61386\2021

חו"ד מחלקת תכנון מזרח יח' יישום השימור:

- א. מומלץ לאשר תוספת תמריץ שמירה על שווי זכויות הקרקע בהיקף 30% מסך זכויות להעברה, עבור המגרש המוסר, סמטת שלוש 25.
- ב. מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
 1. העברת 400 מ"ר שירות בלבד מתת הקרקע לעל הקרקע עבור סגירת חלקים בקומת הקרקע המפולשת והגדלת הלובי והשטחים הטכניים בקומת העמודים (200 לכל בניין). ייתר השטח המפולש יפותח כקומה פתוחה לרווחת הדיירים כחלק מהגינה המשותפת (זאת במקום ניוד 1800 מ"ר המבוקש).
 2. צירוף אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לעניין גובה מקסימלי ולתוספת קומות לבינוי באזור מגבלת הגובה (האישור שקיים מתייחס לתכנית המחוזית ממרץ 2021).
 3. אישור אגף הנכסים לחתימה על הסכם מול החוכר.
 4. סיום סבב הערות הכולל: יעודי קרקע, תכנון העיר, רישוי, נכסים, תנועה, מבני ציבור, הכנסות מבניה ופיתוח, מי אביבים, הרשות לאיכ"ס.
 5. הוצאת תחום הדרכים מכל מסמכי התוכנית.
 6. חתימה על כתב שיפוי מאת החוכרים והבעלים של המגרש המוסר, בגין סעיף 197 לחוק התו"ב.
 7. הוספת תנאי להפקדה בפועל – אישור מהנדס קונסטרוקציה למיקום המבנה ונפחי הבניה המוצעים מעל המרתף, ואישור יועץ מיגון ופקע"ר לפתרון המיגון.
 8. עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה:
 - א. לעת פתיחת בקשה להיתר בניה למבנה הציבור יש להציג אישור המשרד להגנת הסביבה והפטור ממיגון מבנים.
 - ב. במידה ויתבקש מיקום שימושים רגישים בגובה הנמוך מ- 10 מ', תנאי לאישור תוכנית עיצוב למבנה הציבור - ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה בהנחיית הרשות לאיכות הסביבה.
 - ג. תנאי להפקדה בפועל- נדרש חיזוי רעש מתחבורה לקולטים השונים במבנה הציבור- במיקומו המוצע בתכנית בהתבסס על נתוני תנועה לשנים 2030/2040.
 - ד. עדכון כל חו"ד והאישורים הנדרשים לאיכות סביבה ובניה ירוקה- עבור מבני המגורים בתוספת 2 הקומות- כתנאי להפקדה בפועל
 9. הוספת תנאים להיתר אכלוס למגדלי המגורים:
 - א. אישור מח' מבני ציבור למיקום היסודות ותשתיות הנדרשות להקמת מבנה הציבור העצמאי.
 - ב. אישור חברת חשמל ומי אביבים לחיבורי תשתית למבנה הציבור.
 - ג. רישום הערה בנסח הטאבו בגין הפחתת הזכויות מהמגרש המוסר.
 10. יש לשנות את היחס לתכנית ג'1 ל"החלפה". ככל שמבוקש להגדיל את תכנית קומת הגג מעבר להיתר הקיים, יש לנייד שטחים עיקריים נוספים.
 7. יש למלא את קווי הבניין וקווי הבניין למרפסות בטבלה 5 בנוסף לסימונם בתשריט.
 11. השלמת בועה למגרש המוסר ותיקון הבועה למגרש המקבל.
 12. שינוי "שטחי הציבור הבנויים" (בהוראות ובטבלה 5) ל"שימושים ציבוריים" בכפוף לתכנית K.
 13. סימון הקומות עבור יח"ד הנוספות בנספח הבינוי.
 14. קבלת שומה ותחשיב עדכני למגרש המוסר וקביעת יחס המרה.
 15. סימון מחסנים לשטחי הציבור תחת מבנה הציבור העתידי.
 16. אישור אגף התנועה לתקן החניה ולמאזן החניה, כולל מספר החניות עבור השימושים הציבוריים. התייחסות גם לחניות נגישות ולתחבורה ציבורית.
 17. הסרת זיקה ההנאה בתחום השימושים הציבוריים מכלל המסמכים.
 18. קומת הקרקע לא תפוצל לגלריה ולא תיסגר לשימוש מגורים בכל צורה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 19. לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

20. יש לפרט בתכנית את ממוצע גודל יחידות הדיור שתתווספה ואת התמהיל.
21. יש לקבל אישור אדריכל העיר לשימושים, פתרונות אוורור, חדרים טכניים ונגישות בשתי הקומות אליהן ינוידו 400 מ"ר שטחי השירות מתת הקרקע.
22. לא תותר הבלטת מתקנים טכניים ופירי אוורור מעל מפלס הקרקע. מתקנים אלו ופירי אוורור ותשתית ימוקמו בתכנית הבניין בלבד.
23. השלמת רישום תקנה 27 בנושא דיור בר השגה בהתאם להסכם מול אגף הנכסים. (תנאי בהיתר הקיים שלא הושלם).
24. ביצוע סקירה של תחנות האוטובוס ואמצעי המתע"ן מסביב למגרש 3 והטמעת הנתונים במסמכי התוכנית.
25. הוספת הוראה כי היטל השבחה ישולם כחוק.
26. לסמן קווי בניין בתשריט / נספח הבינוי
27. יש להוסיף בהוראות התכנית שלא יותרו הצבות מתקנים טכניים בזיקות ההנאה.
28. אישור דו"ח הידרולוגי, דו"ח מיקרו אקלים, נספח בניה ירוקה ועמידה בהנחיות תכנון בר קיימה (נטיעות, אנרגיה, בניה ירוקה, חניות אופניים).
29. סיום תיקון מסמכי התכנית ותיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
30. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
31. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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 0006-22' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון :

היועמ"ש הראלה אברהם אוזן לא משתתפת בדיון מחליפה אושרת שפי.
 תמיר קהילה : תוכנית לניוד זכויות ולהקמת מבנה ציבור נפרד שמשנה תוכנית קיימת.
 טל ממשרד קיקה בראז : מציג את התכנית במצגת.
 אביגדור פרויד : אני מבקש לשאול ראיתי חניון 4-6 קומות מתחת לשלושת האגפים האם זה חניון אחד משותף?
 טל מקיקה בראז : זה חניון אחד משותף. כן.
 אביגדור פרויד : זה יצור בעיה בעתיד.
 אודי כרמלי : זה האתגר שהתמודדנו עם התוכנית הזו. המלצנו למחוז לעשות רישום תלת מימדי, המחוז סירב ואנחנו באנו עם החלופה הזאת.
 תמיר קהילה : בעניין העברת 400 מטרים של שירות מתת הקרקע לעל הקרקע אנחנו מבקשים לתקן ל – 500 מ"ר, אנחנו סבורים שזה יותר נכון, כלומר 250 לכל בניין. סעיף 70 ד' למחוק את עדכון חוות הדעת שקשורות לענייני איכות סביבה שלמבנה הציבור. שינוי של סעיף ה' הבא אחריו, לנוסח כזה : מבנה הציבור יהיה בגובה עד 6 קומות, גובה קומה יהיה לפחות 4.5 מטר, תותר בניית קומה מפורשת בגובה של עד 2 קומות שלא תחשב במניין השטחים. גובהו המקסימלי של מבנה הציבור יהיה עד 30 מטר. גובהו הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
 תכנית ע/1 היה צריך למחוק ולהשאיר רק את ההתייחסות לתכנית ג/1. יש עוד מקום שצריך לתקן את ה- 400 מטר ל – 500 מטר ונדבר על זה אחר כך כמו שאמרתי. להוסיף 3 חודשים למועד ההפקדה בפועל.
 אסף מקיקה בראז : בקשר לגובה מבנה הציבור הואיל ואנחנו ב – 4,200 מטר ואישרנו 6 קומות והעירייה עדיין לא יודעת מה יהיה השימוש הסופי היינו מבקשים שלא ייקבע לא כמינימום ולא כמקסימום גובה. השארנו לתוכנית העיצוב אבל לשיקולכם. יש את טופס 4.
 אודי כרמלי : עניין הגובה אנחנו מחויבים לתת גובה מקסימלי. הכנסנו אפשרות שהגובה הסופי יקבע בתכנית עיצוב. אבל הגובה המקסימלי חייב להיות כתוב בתוכנית במידה ולמישהו יש בעיה עם הגובה הזה יש התנגדויות וזה ידון בהתאם.

אסף מיקא: נציגי הועדה ביקשו שני דברים לטופס 4 שקשורים בתשתיות שכבר בנינו בשטח ואנחנו מבקשים להוריד את זה ולא להשאיר אותנו "כבני ערובה" לשיפור מבני הציבור. מי שרוצה עזרה וביצרון יכולים לבוא ולראות שביצענו את הדברים בשטח.
אודי כרמלי: איזה דברים?
אסף מיקא ברא: יסודות מבנה ציבור ואישור של מי אביבים חברת חשמל כתנאי לטופס 4 למגורים. אודי כרמלי: אנחנו נעשה את זה תנאי להפקדה, אתה צודק.
עמית גולדשטיין: אני רוצה לציין שלפי התכנית המוצעת התוכנית היא מתוכננת לייעוד לפי התכנית המאושרת. לפי זה התחום הוא שפ"פ וצריך לבדוק את זה.
תמיר קהילה: בתוכנית הראשית שאושרה במחוז השפ"פ לא יעוד קרקע אלא התראה. בדקנו משפטית את הנושא ומשאירים את ההתראה, משנים את המיקום ומגדילים אותה כך שיהיה יותר שטח בהתראה שפ"פ.
דורון ספיר: נאשר את חוות הדעת והתיקונים.
מלי פולישוק: הכניסה לחניון מאיזה מקום היא הכניסה והאם אחת או יותר
דני מרוזן אדריכלים: יש שתי כניסות לחניון. אחת מרחוב אנילביץ' תחת המגדל הדרומי מבין השניים.
הכניסה השנייה תחת התב"ע המאושרת דרך מגרש 4 שגובל במגרש שלנו מצפון. מוצע חיבור בין החניונים. כלומר יהיו שתי כניסות ויציאות.

בישיבתה מספר 0006-22' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

- א. לאשר תוספת תמריץ שמירה על שווי זכויות הקרקע בהיקף 30% מסך זכויות להעברה, עבור המגרש המוסר, סמטת שלוש 25.
- ב. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
 1. העברת 500 מ"ר שירות בלבד מתת הקרקע לעל הקרקע עבור סגירת חלקים בקומת הקרקע המפולשת והגדלת הלובי והשטחים הטכניים בקומת העמודים (250 לכל בניין). ייתר השטח המפולש יפותח כקומה פתוחה לרווחת הדיירים כחלק מהגינה המשותפת (זאת במקום ניוד 1800 מ"ר המבוקש).
 2. צירוף אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לעניין גובה מקסימלי ולתוספת קומות לבינוי באזור מגבלת הגובה כנדרש בתכנית תא/2381א (האישור שקיים ממרץ 2021 מתייחס לתכנית שקודמה בסמכות מחוזית).
 3. אישור אגף הנכסים לחתימה על הסכם מול החוכר.
 4. סיום סבב הערות הכולל: יעודי קרקע, תכנון העיר, רישוי, נכסים, תנועה, מבני ציבור, הכנסות מבניה ופיתוח, מי אביבים, הרשות לאיכ"ס.
 5. הוצאת תחום הדרכים מכלל מסמכי התוכנית.
 6. חתימה על כתב שיפוי מאת החוכרים והבעלים של המגרש המוסר, בגין סעיף 197 לחוק התו"ב.
 7. הוספת תנאי להפקדה בפועל – אישור מהנדס קונסטרוקציה למיקום המבנה ונפחי הבניה המוצעים מעל המרתף, ואישור יועץ מיגון ופקע"ר לפתרון המיגון.
 8. עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה:
 - א. לעת פתיחת בקשה להיתר בניה למבנה הציבור יש להציג אישור המשרד להגנת הסביבה והפטור ממיגון מבנים.
 - ב. במידה ויתבקש מיקום שימושים רגישים בגובה הנמוך מ-10 מ', תנאי לאישור תוכנית עיצוב למבנה הציבור - ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה בהנחיית הרשות לאיכות הסביבה.
 - ג. תנאי להפקדה בפועל- נדרש חיזוי רעש מתחבורה לקולטים השונים במבנה הציבור- במיקומו המוצע בתכנית בהתבסס על נתוני תנועה לשנים 2030/2040.
 - ד. מבנה הציבור יהיה בגובה עד 6 קומות. גובה קומה במבנה הציבור יהיה לפחות 4.5 מ'. תותר בניית קומה מפולשת בגובה של עד 2 קומות שלא יתחשב במניין השטחים. גובהו המקסימלי של מבנה הציבור יהיה 30 מ', וגובהו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.
 9. אישור מח' מבני ציבור למיקום היסודות ותשתיות הנדרשות להקמת מבנה הציבור העצמאי.

10. אישור חברת חשמל ומי אביבים לחיבורי תשתית למבנה הציבור.
11. רישום הערה בנסח הטאבו בגין הפחתת הזכויות מהמגרש המוסר.
12. יש לשנות את היחס לתכנית ג'1 ל"שינוי". הוראות תכנית זו יחולו למעט זכויות הבניה הקבועות בטבלה 5, ולא תותר זכויות מעבר לכך.
7. יש למלא את קווי הבניין וקווי הבניין למרפסות בטבלה 5 בנוסף לסימונם בתשריט.
13. השלמת בועה למגרש המוסר ותיקון הבועה למגרש המקבל.
14. שינוי "שטחי הציבור הבנויים" (בהוראות ובטבלה 5) ל"שימושים ציבוריים" בכפוף לתכנית K.
15. סימון הקומות עבור יח"ד הנוספות בנספח הבינוי.
16. קבלת שומה ותחשיב עדכני למגרש המוסר וקביעת יחס המרה.
17. סימון מחסנים לשטחי הציבור תחת מבנה הציבור העתידי.
18. אישור אגף התנועה לתקן החניה ולמאזן החניה, כולל מספר החניות עבור השימושים הציבוריים. התייחסות גם לחניות נגישות ולתחבורה ציבורית.
19. הסרת זיקה ההנאה בתחום השימושים הציבוריים מכלל המסמכים.
20. קומת הקרקע לא תפוצל לגלריה ולא תיסגר לשימוש מגורים בכל צורה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
21. לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
22. יש לפרט בתכנית את ממוצע גודל יחידות הדיור שתתווספנה ואת התמהיל.
23. יש לקבל אישור אדריכל העיר לשימושים, פתרונות אוורור, חדרים טכניים ונגישות בשתי הקומות אליהן ינוידו 500 מ"ר שטחי השירות מתת הקרקע.
24. לא תותר הבלטת מתקנים טכניים ופירי אוורור מעל מפלס הקרקע. מתקנים אלו ופירי אוורור ותשתית ימוקמו בתכנית הבניין בלבד.
25. השלמת רישום תקנה 27 בנושא דיור בר השגה בהתאם להסכם מול אגף הנכסים. (תנאי בהיתר הקיים שלא הושלם).
26. ביצוע סקירה של תחנות האוטובוס ואמצעי המתע"ן מסביב למגרש 3 והטמעת הנתונים במסמכי התוכנית.
27. לסמן קווי בניין בתשריט / נספח הבינוי
28. יש להוסיף בהוראות התכנית שלא יותרו הצבות מתקנים טכניים בזיקות ההנאה.
29. אישור דו"ח הידרולוגי, דו"ח מיקרו אקלים, נספח בניה ירוקה ועמידה בהנחיות תכנון בר קיימה (נטיעות, אנרגיה, בניה ירוקה, חניות אופניים).
30. סיום תיקון מסמכי התכנית ותיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
31. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
32. תאום הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, ציפי ברנד, אסף הראל, חיים גורון, אופירה יוחנן וולק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק