

התוכן	מס' החלטה
212 מגרש 5-7 ברוד - מקס 5107/מק/תא/507-1376136 דיון בהפקדה	26/02/2025 2 - 25-0004

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: שכונת המשתלה

מרחב התכנון ממוקם בכניסה לשכונת המשתלה.

ממערב: חלקה 314 שטח למבנים ומוסדות ציבור, מצפון: חלקה 316 שטח ציבורי פתוח, ממזרח: חלקה 309 מגרשי מגורים שכונת המשתלה, מדרום: רחוב מקס ברוד.

כתובת:

תל אביב-יפו: מקס ברוד 5-7

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
6615	מוסדר	317,319-327	

שטח התכנית:

5.766 דונם

תחום התכנון:



עורך התוכנית:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יועץ פיתוח: צ'סלר סלומון בע"מ

יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה

מודד: מאיר ליברמן, דיאמנט ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ

אגרונום: יעקב שפיר אגרונום

סביבה : ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ
אשפה : אנסייט אי.יו בע"מ
תשתיות מים ביוב ניקוז : גלבע מהנדסים בע"מ
בנייה ירוקה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ
שמאי : פרס-שרת שמאות וניהול מקרקעין בע"מ
יועץ חשמל ותקשורת : טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ

יזמי התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות:

פרטיים.

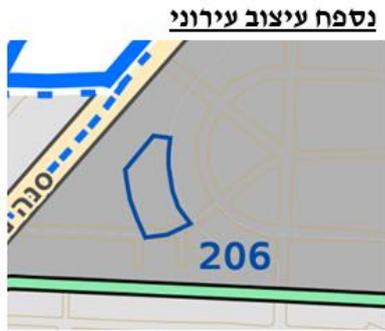
מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם בכניסה לשכונת המשתלה, ברחוב מקס ברוד 5-7, השטח פנוי מבינוי וכולל עצים בוגרים.
מרחב התכנון כולל כ 5.7 ד' ותחום מדרום ברחוב מקס ברוד, ממזרח במגרשי מגורים של שכונת המשתלה, ממערב במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ומצפון בשטח ציבורי פתוח.
קיימים בשטח הפרשי מפלסים בין המרחבים הגובלים.



יחס לתכנית המתאר תא/5000

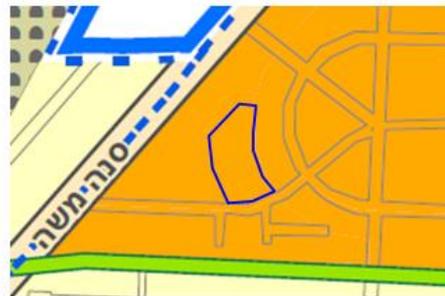
- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 206 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק מירבי 4.
- **נספח מתחמי תכנון:** אזור 206, מתחם להתחדשות עירונית.
- **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות:** ל"ר
- **נספח תחבורה:** רחוב משה סנה – שביל אופניים, דרך עורקית עירונית בקרבה למתע"ן.



עד 8 קומות



תשריט ייעודי קרקע (תא/5000)



מגורים בבנייה עירונית

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות:

- **תכנית מתאר 2069 ג' ב.מ/10**
 יעוד: מגורים א/2.
 זכויות בנייה: 5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד.
 צפיפות: 28 יח"ד.
 בינוי: 2 קומות, גובה 7.5 מ' (קוטגים) לא יותרו חדרי יציאה לגג.
- ג'1, ע'1

תשריט מצב מאושר – מבוסס בועה:

- מגורים א2
- שטח ציבורי פתוח
- בנייני ציבור
- דרך מוצעת
- דרך קיימת



ייעודי קרקע קיימים: אזור מגורים א/2.
זכויות בנייה במצב הקיים: 5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד עבור סה"כ 28 יחידות דיור בבניינים צמודי קרקע.

רקע, מתווה תכנוני:

בשנת 2016 הוגשה תביעה נזיקית בגובה 34,000,000 ₪ כנגד העירייה, הועדה המקומית ומי אביבים (להלן: הנתבעות) לנזקים שנגרמו לכאורה לבעלים כתוצאה מעיכוב בהעתקת צינור מים ראשי אל מחוץ למקרקעין והוצאת היתרי בניה למימוש 25 קוטגיים בהתאם לתכנית ג.2069. התביעה הועברה לגישור בפני המגרשים עמוס גבריאלי רותם טפרברג וביום ובתאריך 9.2.2021 נחתם הסדר גישור בין הבעלים שבהסדר לבין הנתבעות שקיבל תוקף של פס"ד לפיו הצדדים יעבדו בשיתוף פעולה וברציפות להכנת תכנית מפורטת למקרקעין, ביוזמת הועדה המקומית, בהתאם לתכנית תא/5000 ולחוו"ד של המומחה מטעם הנתבעות אליה מפנה הסדר הגישור ולאישור מהנדס העיר, בכפוף לקיום התנאים הכלליים הנדרשים לשם הגשה להפקדה. (להלן: הסדר הגישור) בתאריך 21.4.2024 נחתמה תוספת להסכם הגישור בקשר עם קו הבניין המערבי של מגרש המגורים ותמהיל דירות הדב"י. בהסדר הגישור נקבע כי: "למען הסר ספק, אין בהסדר זה כדי לייצר חיוב כלפי הרשות/או מי מטעמה בכל הקשור לשיקול דעת וולונטרי – תכנוני הנתון לו, בכפוף להוראות כל דין".

מתווה התכנון והקצאות ציבוריות אושרו בפורום תכנון בתאריך 19.06.2022.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית הינה תכנית להקמת בנייני מגורים חדשים על שטח פנוי מבינוי, בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה למגרשים שבתחומה וקובעת מגרש מגורים אחד להקמת 4 מבנים חדשים, בבניה מדורגת ובגובה של עד 8 קומות עבור סה"כ 168 יח"ד חדשות.

15% מסה"כ יחידות הדיור יוקצו להשכרה ארוכת טווח, מתוכן 10 יח"ד יוקצו לטובת דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק ולנקבע בהסכם הגישור. יחידות הדיור להשכרה ינהלו בבעלות אחודה לתקופה של לפחות 25 שנים ממועד האכלוס.

התכנית כוללת הקצאת מגרש בייעוד שביל ברוחב 3 מ', כרצועת מעבר ציבורי המקשר בין רחוב מקס ברוד ושטח ציבורי פתוח קיים מצפון למרחב התכנון.

התכנית כוללת הקצאת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, כשטח השלמה למגרש קיים בייעוד ציבורי בחלקה 314 הגובלת ממערב (חלקה 314 בשטח 3.38 דונם).

עוד קובעת התכנית זיקת מעבר ציבורית לאורך הגבול המערבי של מגרש המגורים, כרצף הליכתי צמוד לרצועת השביל וזיקת מעבר בחזית לרחוב מקס ברוד לטובת מדרכה ורצועת נטיעות.

תיאור מטרות התכנון:

1. הקמת מבני מגורים חדשים בתא שטח בייעוד מגורים תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבורם.
2. הקמת 168 יחידות דיור חדשות ותמהיל עבורן. 15% מיחידות הדיור בתוכנית זו תוגדרנה לשכירות ארוכת טווח, מתוכן 10 יח"ד יוגדרו כדירות בהישג יד.
3. איחוד וחלוקה למתחם אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4. קביעת תא שטח 860 בייעוד "שביל" והוראות לנושא פיתוח נופי, לרבות הנחיות לשימור עצים.
5. קביעת תא שטח 400 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" והוראות לגביו.
6. קביעת זיקת מעבר ציבורית למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה.
7. קביעת הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.

9. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
10. קביעת הוראות תנועה וחניה.

שימושים:

יעוד מגורים ג':

תת הקרקע:

1. שימושים המותרים בהתאם לתכנית ע.1.
2. תחנת טרנספומציה של חברת חשמל.

קומת הקרקע:

1. כניסות ומבואות.
2. מגורים, מגורים להשכרה ארוכת טווח ושטחי שירות למגורים.
3. שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים.
4. חצרות ושטחי פיתוח משותפים לרווחת כלל הדיירים.
5. מרפסות עבור יחידות דיור בקומת הקרקע, בתכסית מרפסות הקומות.
6. פיתוח נופי, נטיעות, רחבות כיבוי, מתקני חניית אפניים, תשתיות וכו'.

קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית:

1. מגורים, מגורים להשכרה ארוכת טווח, מבואות שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים ומערכות טכניות.

קווי בניין:

תא שטח 100 :

1. דרומי לרחוב מקס ברוד - 0.0 מטרים.
 2. מזרחי לחלקה 308 - 4.0 מטרים.
 3. מערבי למגרש 860 - 2.0 מטרים בזיקת הנא למעבר ושהיית הציבור.
 4. צפוני לחלקה 316 - 2.0 מטרים.
- קווי הבניין לתת הקרקע: תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה על 15% שטחים פנויים בחפיפה מעל ומתחת לקרקע.

תשריט מצב מוצע:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

סה"כ (על קרקעי)	שטחי שירות		שטח עיקרי		שימוש	יעוד	תא שטח
	מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
19,324	(1) 16,470	4,835		14,489	מגורים	מגורים ג'	100 ד' 4.831
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400 ד' 0.632

שטח ייעוד שביל בתא שטח 860 : 287 מ"ר.

- (1) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (2) מס' קומות: 4 בניינים מרקמים 8 קומות (קרקע + 7 קומות מגורים + גג טכני).
- (3) על פי תכנית תא/מק/צ'. מהווה מגרש השלמה למגרש ציבורי גובל.

צפיפות ויחידות דיור:

- סה"כ 168 יח"ד יחידות דיור.
- שטח יח"ד מינימלי של יחידת דיור לא יפחת מ-50 מ"ר.
- צפיפות מוצעת: 35 יח"ד לדונם (נטו).

תמהיל דיור:

- סה"כ 168 יח"ד (שטח דירה ממוצעת פלדלת 98 מ"ר)
- 50 יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברוטו (30%)
- 67 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו (40%)
- 51 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו (30%)

דיור להשכרה ארוכת טווח: בהתאם להסכם הגישור

1. 15% מסה"כ יחידות הדיור יוקצו להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה.
2. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
3. 10 יח"ד (מסך יחידות הדיור להשכרה) יוקצו לטובת דיור בהישג יד בהתאם להסכם הגישור. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

זכות מעבר:

- השטח לאורך הדופן המערבית בתא שטח 100, יקבע כ"זכות מעבר" למעבר הולכי רגל ושימוש הציבור לכל אורך שעות היממה ובכל ימות השנה ותרשם עליו זיקת הנאה בספרי המקרקעין. זיקת המעבר תשמש כחיבור בין רח' מקס ברוד והשטח הציבורי הפתוח מצפון.
- זיקת המעבר תפותח כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן, בינה לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות, מרפסות, מתקנים טכניים או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. לא תותר הקמת מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע בתחום זיקת המעבר.

- בתחום זיקת ההנאה יתאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב.
- תותר הקמת מרתפים ומערכות פרטיות מתחת לשטחי זיקת המעבר תוך התחשבות בבתי גידול לעצים המאפשרים נטיעות עצים בוגרים בעומק של לפחות 1.5 מ' והעברת תשתיות ככל ויידרש, בהתאם למדיניות העירונית.
- לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור בשטחי זיקת הנאה למעבר ושהית הציבור.

הוראות בינוי:

- תותר הקמת מבני מגורים בתא שטח 100 כמפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי לתכנית מחייב לנושאים הבאים:
 - קווי בניין, העמדת הבניינים, מרווח בין בניינים, מספר קומות, נסיגות בקומות.
 - מיקום כניסות לבניינים והמעבר המשותף המרכזי במפלס הקרקע, שימוש משותף בחצרות הבניינים.
 - מיקום כניסות לכלי רכב ורכבי חירום, מפלס כניסה קובעת.
 - מפלסי פיתוח, שטחי חלחול, שטחים פנויים מבנייה ויחס לעצים לשימור.
 - לא יותרו גדרות בגבולות המגרש.
 - שטחי הפיתוח יחוברו ברצף המשכי עם השטחים הציבוריים הגובלים.
 - חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
 - שינויים לא מהותיים יהיו באישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר הבנייה.
- הבניינים יהיו בגובה כולל של 8 קומות (קרקע + 3 קומות מרקמיות + 3 קומות טיפוסיות + גג חלקי).
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים, גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג.
- תכנית קומת הגג החלקית לא תעלה על 70% משטח קומה טיפוסית שמתחתיה.
- מרווח בין בניינים, לא יפחת מ-7 מטרים.
- עיצוב הבניינים, חומרי גמר, פיתוח המגרש- בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- תותר הבלטת מרפסות בחזיתות מערב וצפון בתחום תא השטח בלבד, עד 1.8 מטרים מקו בניין. לא יותרו מרפסות בקומת הקרקע בתחום זיקת מעבר. לא יותרו דירות גן.

- כניסות למבנים יעשו מחצרות פנימיות משותפות ומרחוב מקס ברוד.
- כניסות לדירות יעשו ממבואות משותפות בלבד.
- כניסת/יציאת רכבים תעשה דרך רמפה מרחוב מקס ברוד.
- לא יותרו גדרות בגבולות המגרש. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי השטחים הציבוריים הגובלים. לא יותרו קירות תמך.
- מפלס הכניסה הקובעת של כל אחד מהמבנים לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני הפיתוח הגובל בחלקות הגובלות.
- תיקבע זיקת מעבר בשטח הפנוי מבינוי ועד גבול המגרש לאורך הדופן המערבית, לטובת חיבור רח' מקס ברוד והשטח הציבורי הפתוח מצפון.
- יתוכנן גג מועיל בהתאם להוראות מדיניות תכנון בר קיימא תא/9144.

מרתפים:

- פתרון חניה לכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד.
- תותר רמפת כניסה / יציאה אחת לחניון לכלל מרחב התכנון, בגבולות נפח הבנוי ומרחוב מקס ברוד.
- פתרון פינוי האשפה לשימוש כל מבני המגורים יעשה בתת הקרקע ובהתאם להנחיות העירייה בעת בקשה להיתר בניה.
- תמרון רכב כיבוי ומיקום רחבות כיבוי אש יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יקבע סופית במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
- קומת המרתף העליונה (הראשונה) תתוכנן עד 6 מטרים. גובהה הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
- תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
- לא תותר הוצאת אויר ממרתפים במפלס הקרקע/פיתוח אל שטחי זיקת הנאה, שטחים ציבוריים.
- תקן החנייה למגורים יהיה 1:0.8, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר, הקטן מביניהם.
- תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית, לעת הוצאת היתר.
- בכל החניות המיועדות למגורים, תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא תא/מק/9144.
- יותרו מחסנים דירתיים בכל קומות המרתף.

תנאים בהיתר הבנייה:

- תנאי לפתיחת בקשה להיתר : אישור אדריכל העיר לעניין התאמה לנספח הבינוי, עקרונות הבינוי והנחיות מרחביות.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתאי שטח 860,400 בתחום התוכנית ומסירתם לידי העירייה.
- הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ומתן התחייבות לרישום הערת אזהרה על יחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה ויחידות הדב"י.

- קבלת אישור חברת חשמל להעתקת חדר טרפו קיים (המסומן בתשריט להעתקה) והתכנון עבורו בתחום המגרש בייעוד מגורים.

פיתוח נופי:

- תא שטח 860 בייעוד שביל, ברוחב 3 מטרים, ישמש כרצועת מעבר ציבורי המקשר בין רחוב מקס ברוד ושטח ציבורי פתוח קיים מצפון למרחב התכנון.
- יותרו בשביל שימושי גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, מעבר לרכב חירום, רכב תפעול, ריהוט רחוב, מתקני נופש, מצללות וכדומה.
- בנוסף יותרו מתקני תשתיות הדרושים לתחזוקה או תפעול השטחים הציבוריים הגובלים.
- שטח השביל ישמש מעבר אמצעי בין שטח השב"צ בתא שטח 400 ובין בדופן המערבית בתא שטח 100 שתקבע כזיקת מעבר ושהיית הציבור, ברוחב 2 מטרים.

תוכנית קומת קרקע:



- גבול תכנית ▭
- גבול תא שטח ▭
- קו בנין - - -
- זיקת הנאה ▭
- שביל אופניים ▭
- שטחי מגורים ▭
- מבנים ומוסדות ציבור ▭
- חדר המתנה אשפה ▭
- שטחי גינון ▭
- שטח ציבורי פתוח ▭
- רחבת כיבוי אש ▭
- עץ לשימור ●
- עץ להעתקה ●
- עץ לכריתה ●

הדמיה-מבט ממערב



שטחים לצרכי ציבור:

16% משטח המגרש הנכנס יוקצו לצרכי ציבור בהתאם לחלוקה הבאה: 11% (632 מ"ר) למגרש בייעוד שב"צ, 5% (287 מ"ר) לרצועה בייעוד "שביל" שיהווה הפרדה בין מגרש המגורים לשב"צ ממערב ויאפשר גישה נוחה לשצ"פ הגובל וכחלק מסכמת התנועה הרדיאלית של השכונה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, תאי שטח 400, 860 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 מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיעה, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

איכה"ס סיכום נספח סביבה:

התוכנית לוותה בנספח סביבה של חב' ESD מינואר 2025. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים הבאים:

מיקרו-אקלים דו"ח מיקרו אקלים (בחינת הצללות ורוחות).

דו"ח אקוסטיקה גורם הרעש העיקרי מסביבת התוכנית הינו מתנועת רכבים בציר משה סנה. נעשה חיזוי רעש מכבישים. להלן מסקנות עיקריות מתוצאות חיזוי רעש מתנועה בכבישים:

1. מבנה צפוני: בחזיתות מערבית, צפון-מערבית וצפונית עם קו ראייה לכביש משה סנה צפויה חריגה מהקריטריון לרעש המותר למגורים 64 dB(A). שיעור החריגה מגיע עד **2.2 dB(A)**. בחזיתות ללא קו ראייה אל הכביש הנ"ל צפויים מפלסי רעש נמוכים בשיעור של 5 dB(A) לפחות ללא חריגה מהקריטריון. אי לכך נדרש עבור המבנה הצפוני תכנון מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות עם קו ראייה לכביש משה סנה.
2. מבנה דרומי: לא צפויה חריגה מהקריטריון לרעש המותר למגורים 64 dB(A) בכל החזיתות והקומות. עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מכבישים יש לקבוע כי פרטי המיגון האקוסטי יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה, בשלב תכנון להיתר הבנייה והתכנון המפורט, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019.

סקר קרינה נערך סקר קרינה בסביבת התוכנית ע"י יועץ קרינה מוסמך, לא נמצאו מגבלות בהיבטי קרינה עבור הפרויקט:

בכל הסביבה אין אנטנות שידור מכל סוג שהוא.

בכל המתחם רמת קרינת הרדיו נמוכה מתחת לסף הנדרש ע"י חוק הקרינה הבלתי מייננת. ערך הסף הנמוך ביותר בחוק.

בתחום הסלולארי בתדר 800MHz הוא כ $12 \mu V/m$ והערך הממוצע המקסימלי שנמדד היה $2.62 \mu V/m$ כ 11% מהסף שבחוק הקרינה הבלתי מייננת.

בצמוד למגרש בפינה הדרומית קיימת תחנת טרנספורמציה גדולה של חח"י, אך הקרינה ממנה אינה גורמת לחריגה מהסף המומלץ בתוך המגרש.

רמת השדה המגנטי נמוכה מהסף המומלץ ע"י המשרד להגני"ס של $4 \mu G$.

ניהול מי נגר:

א. תכסית: לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית, לטובת

חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים.

ב. בקשה להיתר בניה / נספח נופי, יציגו באופן מפורט את מכלול אמצעי ניהול הנגר ואת פוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, במטרה להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע לתכנית, על פי תמ"א 1, תיקון 8. הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי והפרטי, ותהיה מורכבת מאמצעים לאיגום, השחייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.

ג. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות הניקוז.

ד. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

ה. חסכון במים: התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות בניה בר קיימא תא/מק/9144.

עצים בוגרים:

בתחום התוכנית קיימים 51 עצים, מתוכם נמצאו בערכיות גבוהה: 33 עצים. בערכיות בינונית: 18 עצים. מתוך 51 עצים הבוגרים, 15 עצים מיועדים לשימור, 7 עצים מומלצים להעסקה ו-29 מומלצים לכריתה.

א. סימון עצים בוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
3. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

ב. נטיעות עצים חדשים:

בתחום התוכנית יינטעו עצים חדשים בהתאם לתכנית הפנויה. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת היתר בניה.

ג. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1. 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.
2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות עירוני לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)	מצב מאושר (2069 ג' ב.מ/10)	מצב קיים (השטח ריק מבינוי)	נתונים	
14,489 מ"ר (לא כולל שטחי בנייה מכוח תכנית צ' בתא שטח 400)	5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד	-	מ"ר	סה"כ שטחי בניה עיקריים
4,835 מ"ר (לא כולל שטחי בנייה מכוח תכנית צ' בתא שטח 400)		-	מ"ר	סה"כ שטחי שירות עיליים
8 קומות (קרקע + 3 קומות מרקמיות + 3 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית).	2 קומות (לא יותרו חדרי יציאה לגג)	-	קומות	גובה
עד 31 מטר מעל הכניסה הקובעת.	7.5 מ' (קוטג'ים)	-	מטר	
60%	-	-	תכסית	
כ- 135 חניות 3 חניות נגישות 0.8 עבור יחידות המגורים. תקן חניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.	-	-	מקומות חניה	
168 יח"ד	28 יח"ד	-	מספר יחידות	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/5107 507-1376136	שם התכנית מקס ברוד 5-7, המשתלה מגרש 212	מגיש התכנית 1. נציגות בעלי מגרש – עו"ד עופר כהן 2. ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עורך התכנית גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית 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 להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
תכנית איחוד וחלוקה למטרת הקמת מבני מגורים חדשים על קרקע פנויה מבנייה ברחוב מקס ברוד-5 שטח התכנית כ- 5.7 דונם וקובעת מגרש למגורים עבור 4 בניינים חדשים למגורים בגובה של 8 קומות, עבור סה"כ 168 יחידות דיור בתמהיל דירות מגוון כולל דירות להשכרה ודב"י. התכנית כוללת הקצאת שטחים לצרכי ציבור.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור מספר 206 גני צהלה, רמות צהלה, המשטלה סימון בתשריט "אזור מגורים בבנייה עירונית"	ללא	ליך
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבנייה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות.	סעיף 5.3.5 הוראות עיצוב רחובות
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	ס. 3.2.4 אזור מגורים בבנייה עירונית. ס. 3.1.1 ייעודי קרקע שימושים כללים	+ ייעודי קרקע מבא"ת מוצעים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שביל
		קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם למקבץ השימושים המותרים לאזור הייעוד.	
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	מקבץ השימושים העיקרי למגורים ומוסדות ציבור ולפי סעיף 1.6 3.2.1 תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד	+ מגרש בייעוד מגורים +
		ס. 3.2.4 (ג) צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם	צפיפות ממוצעת למגורים 34.7 יח"ד/דנטו
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	ס. 3.1.1 ייעודי קרקע שימושים כללים	+ התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, ומגרש בייעוד שביל.
		ס' 3.1.3 (א-ד)	
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	ס. 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית, שטחי בניה	+ התכנית קובעת שטחים ברח"ק מירב 4.0

שטח המגרש 4.84 דונם, סך שטחי הבנייה 19,376 מ"ר	מידביים: רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4.0			
+	ס. 3.1.4. (ה) שטחי בניה עבור מרפסות למגורים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	
+	ס. 3.1.4. (ו) מצללות לשימושים ציבוריים			
+	לפי ע1	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
+	התכנית מציגה 4 מבנים בגובה עד 8 קומות בהתאם לנספח עיצוב עירוני.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	
+	גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.			
+	גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' מכח סעיף 62א(א)(5) לחוק			
+	ס. 4.2.3. הוראות לבניה במרווח שבין המגרש	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
+	ס. 4.2.4. הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות עצים בגרים			
+	תואם חווי"ד יחידה אסטרטגית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה 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.	
+	זכויות בניה, שימושים והוראות בינוי לפי תכנית צי	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	
+	התכנית קובעת יעוד שביל.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	
+	תוצג בפני הוועדה תוכנית תחבורתית	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	
+	למדיניות הוועדה	ס. 3.8.7 תקן חניה		
+		בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3)	

הוראות גובה ועיצוב

הקצאה למרחב ציבורי ומינימום ציבורי

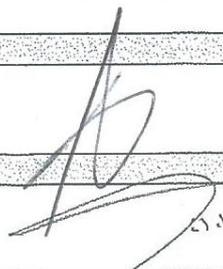
מרחב ציבורי

תחבורה

תירוא

	הנחיות מרחיבות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4		
+	ס 4.4.4 הנחיות מרחיבות כתנאי להיתר		
+	ס 4.6.2 תוראות כלליות	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מגרש התשתיות פולג הוראות מנושאים הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות (4.6.2) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל
+	ס 4.6.4 ניקוז		
+	ס 4.6.5 ביוב		
	העתקת מתקן תשתיות ציבורי לתחום שטח מגורים בתת הקרקע.		
	קיים נספח ניקוז. התכנית כוללת שטחי חלחול פנויים מבניה על ותת קרקעית בהיקף של 15% משטח המגרש.		
	קיים נספח ביוב.		

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (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.	
	מהות הסעיף	סעיף
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(1)
+	קביעה ושינוי של קווי בניין	סעיף קטן (א)(4)
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)
	תוספת גובה בקומת קרקע עד 4.5 מ'	
	קביעת ייקות המנהל בין קו הבניין לגבול המגרש	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי		5.2.2025	
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עו"ד		5.2.2025	

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מפורום 19.06.2022) :

1. הקצאות לצרכי ציבור - התכנית תכלול הקצאה של שטחי קרקע בשיעור של 16% (כ-920 מ"ר). מרבית השטח, רצועה ברוחב 7.5 מ', עבור מגרש (השלמה) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ורצועה ברוחב של 3 מ' בייעוד שביל הולכי רגל. ההקצאה תאפשר הגדלת המגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור הסמוך (בשטח של 3,379 מ"ר), ותאפשר גישה נוחה לשצי"פ הגובל.
2. תמהיל יח"ד - גודל יח"ד ממוצעת יהיה 80 מ"ר עיקרי (92 מ"ר ממוצע "פלדלת"). התכנון יכלול סה"כ 168 יח"ד בתמהיל מגוון:
 - 32% יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברוטו.
 - 40% יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו.
 - 28% יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו.
3. תועלת חברתית - דיור בהישג מכוח התוספת השישית בהתאם למדיניות הדיור העירונית לפיה בצפון ובמרכז שיעור הדב"י יעמוד על 15% מסך יח"ד בתכנית. לעניין ההפחתה ממחיר שוק, הדרישה למקסימום של 40% תואמת לדרישה העירונית הכוללת. לסיכום, המלצתנו היא לקבוע כי 25 יח"ד מסך 168 יח"ד בתכנית יקבעו כ"ח"ד דב"י למשך 25 שנה ובשיעור הפחתה ממחיר שוק של 40%. תמהיל גודל יח"ד הדב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית בכללותה, למעט יח"ד שגודלן מעל 100 מ"ר.

עקרונות תכנון בר קיימא (מפורום 19.06.2022) :

- א. התקבלו הנחיות לתכנון בר קיימא ואנרגיה עבור התכנית. בהתאם לאופי הבינוי, לא נדרש דוח מיקרו אקלים.
- ב. התכנון יכלול 20% שטחים פנויים מבנייה (על קרקעי ותת קרקעי בהתאמה). 15% יהיו שטחים חדירי מים וללא משטחים מרוצפים.
- ג. על הבניינים לעמוד בת"י 5281 ברמה של 2 כוכבים לפחות או תקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ד. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ה. חזית חמישית - יתוכנן גג מועיל - גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו').
- ו. על הגג תותר התקנת מערכת פאנלים פוטו וולטאים לייצור חשמל.

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה (מפורום 19.06.2022) :

- א. נדרש חיזוי רעש תחבורה לקביעת רמת הפחתה נדרשת במעטפת המבנים.
- ב. יש להציג פתרונות להוצאת אויר מחניונים (לא יאושרו במפלס הקרקע/פיתוח), פליטת אגוז גנרטוט, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת (ככל שיידרשו שנאים, שכן עפ"י האדריכל קיים חדר שנאים בתחום השב"צ הסמוך).
- ג. שפילת מי תהום ככל שתידרש (בכפוף לדו"ח הידרולוגי) בכפוף לאישור רשות המים.

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

ממליצים להפקיד את התכנית, שתואמת את הוראות תכנית המתאר, בכפוף לסיום תאום ולתיקונים הבאים :

1. השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית.
2. תנאי להפקדה בפועל- חתימה על הסכם דב"י.
3. נערכה בדיקה תכנונית לנושא מלאי יחידות הדיור בתחום השכונה והוגש חו"ד היחידה לתכנון אסטרגי. התכנית כוללת תוספת יחידות דיור בהישג יד. תמהיל יח"ד דב"י יהיה זהה לתמהיל יחידות הדיור הכולל, למעט דירות בשטח ממוצע של 110 מ"ר.
4. נספח בינוי :
 - קביעת נספח הבינוי כמחייב לנושאים שונים לרבות קווי בניין, קובה קומות, מפלס כניסה קובעת, נפחי הבנייה והנסיגות בבנייה.
 - זיקת המעבר תהיה פנויה מכל בנייה, תפותח ברצף המשכי לשביל הגובל.
5. תקנון :
 - מתן הוראות מפורטות לבתי גידול לעצים, מספר עצים לנטיעה, נטיעות במרחב הציבורי והכל בתאום עם אדריכל העיר.
6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-25'ב' מיום 26/02/2025 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : מביאים לאישור הוועדה להפקדה תוכנית להקמת מבני מגורים חדשים, בכניסה לשכונת המשתלה, רחוב מקס ברוד ח7-5, תכנית מכוח ובהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא 5000 העורך אדריכל גידי בר אורין יציג את התכנון ולאחריו נשמע התייחסות משפטית מהיועמ"ש לועדה. ליאור שפירא : לעניות דעתי לא צריך להעלות את הנושא המשפטי בדיון הזה. הראלה אברהם אוזן : לכשנגיע לדיון הפנימי נדון על כך. ליאור שפירא : אני מבקש מחברי הועדה להתייחס רק לתכנון ולא לצד המשפטי. הראלה אברהם אוזן : אנחנו נדון על כך בדיון הפנימי.

גידי בר אורין : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : המשתלה היא שכונה צפופה מאוד והתכנון המקורי בתוכנית הקיימת היא עשרים ושמונה וילות קוטגיים שתי קומות זו התוכנית. עכשיו רוצים להפקיד תוכנית שמדברת על 7,8 קומות אני חושב שזה עומס גדול על השכונה. תוסיף לזה את המגרש שנמצא ברחוב משה וילנסקי שהיה מגרש פתוח שיש עליו לדעתי כבר היתר. הוא מגרש שעליו היתה התנגדות ציבורית של חברת השיכון דירה להשכיר. ליאור שפירא : זה לא באותה שכונה. תראו את GIS מתחת לקו הירוק. ראובן לדיאנסקי : אני מדבר על המגרש הזה שאמורים לקלוט 140 יח"ד בתוך השכונה. אלון גולדמן : בתכנית "דרום המשתלה" יש מעט מאד יח"ד משהו כמו 36 ראובן לדיאנסקי : הרבה פעמים שמביאים פרויקטים לשכונה אנחנו לא מסתכלים על הרדיוס שלפחות ק"מ מעל הרדיוס הקיים. בעייני זה גדול מידי 168 יח"ד סדר גודל של 500 אנשים. בכל בית אב יש 2 או 3 שכונות וגם ככה השכונה צפופה צריך להישאר עם התוכנית המקורית של 28 וילות. ליאור שפירא : בית בכפר. ראובן לדיאנסקי : מי שרוצה עומס שיעבור למרכז העיר, אני חושב שצריך להשאיר את הווילות. ליאור שפירא : אין וילות בשכונת המשתלה. ראובן לדיאנסקי : יש גם בעבר הירקון גם וילות וגם מגדלים. ליאור שפירא : איזה עומסים אתה מדבר. ראובן לדיאנסקי : בעיקר הצפיפות. זה ליישב כל שטח פתוח במגדל. אני מוכן להתפשר שתעשה בנין של 4 קומות עם 80 יח"ד ולא 160 יח"ד. אנשים בוחרים לגור במקומות כאלה בשביל איכות חיים ולא צריך על כל מגרש למקסם ולהקים מגדלים. ליאור שפירא : עוד מעט יגיע נווה שרת ותראה אילו עומסים. כשאתה בודק עומסים אתה בודק תנועה, בתי ספר, גני ילדים והאם השכונה יכולה לקלוט את העומסים האלה. המשתלה כן יכולה לקלוט את זה.

הם נכנסים בכניסה ויוצאים לפני שמגיעים שמאלה שמאלה כך שהכניסה והיציאה מהשכונה לא מושפע. לכן אם יש שכונה שזה האופי שלה ויכולה לקלוט את זה והמטרה שלנו להילחם ביוקר המחיה ולתת דירות יותר טוב.

ראובן לדיאנסקי: ב%15 דב"י אתה נלחם ביוקר המחיה? אם היית שם %40 דב"י היית נלחם ביוקר המחיה אבל %15. אתה נותן במקום 28 יח"ד צמודי קרקע אתה נותן לו 168 יח"ד שלציבור לא נותן כלום חוץ מעומסים.

אודי כרמלי: אתה נותן לו שטח חום או מצטרף לשטח חום הצמוד, מאפשר הקמה של מגרש חום איכותי. ראובן לדיאנסקי: אם לא הייתם מקימים את כל 168 יח"ד לא הייתם צריכים שטח החום. אודי כרמלי: זה שטח חום שמשרת את כל השכונה, אנחנו נצטרך את השטח החום בכל מקרה, נקבל בנין ציבורי משמעותי שיהיה בחזית של שכונת המשתלה.

אלון גולדמן: מציג במצגת את המגרש החום.

ראובן לדיאנסקי: בוא נוריד את זה 80 יח"ד כדי לא להעמיס על עבר הירקון.

חן אריאלי: אז רק בדרום להעמיס? תצופף רק בדרום שהם גם ככה סובלים.

ראובן לדיאנסקי: לא צריך לצופף את כל העיר. אני בעד שגם שכונות הדרומיות ישמרו על צביון של דיור איכותי עם הרבה מאוד שטחים פתוחים ולא לגובה ולא עם שטחי מסחר של עירוב שימושים. יש את 3700 ואת 4444 שיהיו 100,000 תושבים וגם מאשרים 5500 עוד 11 מיליון מטר למגורים.

רבקה פרחי: התוכנית הזו תואמת ל-תא/5000 גם מבחינת מס' קומות וגם מבחינת רח"ק המותרים.

ראובן לדיאנסקי: לא חייבים להגיע למקסימום. זה שיש אפשרות לא אומר שצריך לממש.

אלחנן זבולון: אני אומר שהיינו צריכים להעמיס יותר ולקחת חלק מהשטח לתועלת ציבורית יותר גדולה מאשר רצועה לחום. אם אנחנו יודעים לבנות 15 17 קומות בכל מיני מקומות בעיר גם במשתלה מותר. ליאור שפירא: אז עשינו את זה.

מאיה נורי: כשאומרים לשמור על צביון זה הרבה מילה מכובסת להשאיר את השכונה כמו שהיא ולא לאפשר לאנשים חדשים להצטרף. מי שהיה גר בה יישאר לגור בה בלי שמשפחות חדשות יוכלו להרשות לעצמם ולמצוא דירות בשכונות האלה.

ראובן לדיאנסקי: אני אמרתי קודם שאני בעד צריך להצמיח באופן מתון יותר.

מאיה נורי: הבניינים באמצע נראים צפופים מאד.

ליאור שפירא: אלו בתים שכבר קיימים לפני 10 שנים

גידי בר אורין: המרחקים בין בניינים בלב העיר הם מקסימום 6 מ'. המרחק בין הבניינים המתוכננים במסגרת התכנית הם 7 מ' בנקודה הצרה.

מאיה נורי: אי אפשר לעשות כאלה בניינים זה ממש צמוד.

אודי כרמלי: כל העיר המרחקים הם 6 מ' ברוטו בין הבניינים, עם הקלות בד"כ מגיעים ל- 5.60 מ'.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה מסחר מלווה רחוב מה עם עירוב שימושים איך אפשר לעשות פרויקט בלי מסחר למטה. אנחנו לא רוצים מרכזים מסחריים.

ליאור שפירא: אין רחוב שם בכדי שיהיה מסחר מלווה רחוב.

אלחנן זבולון: חשבתם לשים חזית מסחרית על דופן הרחוב?

גידי בר אורין: מבקשים 3 נקודות: בחניות מבוקש תקן חניה במקום 0.8 ל-1, מבקשים תקן 1 ל-1 כי במקום הזה אי אפשר למכור דירות בלי חניה. נקודה 2 אנחנו מעבירים רכבי כיבוי אש מתחת לבניינים ולכן אני מבקש בכמה נקודות להגביה את קומת הקרקע ל- 4.8 מ' במקום 4.5 מ'. נקודה שלישית- יש פה גבעה עם חזית חמישית מבוקש להגביה את מעקה הגג בעוד חצי מטר כדי להסתיר מערכות על הגג. לפי הנחיות מרחביות מדובר 5 מ' ברוטו כולל הקומה העליונה אני מבקש 5.5 מ' ומהניסיון שלי גם היום 5 מ' זה לא מספיק ובטח בגבעה.

ראובן לדיאנסקי: הבניין לאיזה גובה הוא מגיע + הגבעה ממפלס הכביש, מה גובה הגבעה.

גידי בר אורין: הבניין עצמו בגובה 31 מ' ומפלס ה-0.0 של הבניין הוא 46 מ' מעל מפלס פני הים.

ראובן לדיאנסקי: 31-32 מ' זה כבר מגיע ל-10 קומות?

מאיה נורי: בנוגע לגבעה איך המרחב מסתדר בנושא נגישות כל הכניסה והיציאה לבניינים והאם הדרך היא נגישה או צריך לעשות סיבובים.

גידי בר אורין: הבניין סופר נגיש ומחובר לשטחים הגובלים העירוניים. מהכביש לא תראה את הבניין כי הבניין הציבורי מגיע לגובה הזה.

ראובן לדיאנסקי: אם נשאיר 0.8 אולי לא יהיה שווה ליום לבנות 168 יח"ד והוא הסתפק ב-80 יח"ד.

מלי פולישוק: יש רמזור אחד ממשנה סנה יש שתי יציאות? וכניסה?

ליאור שפירא: 2 כניסות ליד הדיור להשכרה.

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אני רוצה לקבל החלטה לא סופית, ואח"כ נשלים את ההחלטה בהתאם לדברי ההסבר של היועמ"ש. נתחיל בהחלטה העקרונית אני רוצה שנעשה הצבעה לא מחייבת ואח"כ נשלים את הנושא המשפטי.

הראלה אברהם אוזן: יש פה בקשות של היזם לגבי 3 נושאים.

ליאור שפירא: אני רוצה להתייחס לבקשות היזם. מה חו"ד צוות בנוגע לבקשות.

אלון גולדמן: לגבי תקן 1/1 אנחנו לא רואים לנכון להמליץ על סטייה ממדיניות הוועדה.

אמיר בדראן : אני מבקש להצביע על זה.
אלון גולדמן : בצומת הפיל מתוכננת תחנת מטרו, לא רחוק מגבול התכנית (פחות מ-500 מ'), בנוסף נתיבי איילון מתכננים את הקו הצהוב (באמצעות אוטובוסים) שיעבר במשה סנה הסמוך. מכל הטעמים הללו של שיפור התחבורה הציבורית אנחנו ממליצים לעמוד במדיניות הועדה לנושא תקני חניה. אורלי אראל : כל תוכנית שמגיעה אלינו יש בקשות של היזם שרוצה לשנות את מדיניות הועדה המקומית לנושא תקני החניה. עד היום המדיניות אף פעם לא נפרצה וגם פה לא נכון לפרוץ אותה. אלון גולדמן : לגבי הגבהת קומת קרקע באופן נקודתי לצורך מעבר רכבי הצלה וחירום אנחנו לא מתנגדים. הגבהת מעקה להסתרת מערכות בחצי מטר אנחנו לא מתנגדים. ליאור שפירא : חברי הועדה בקשו הצבעה בנפרד. מלי פולישוק : תקן החניה 0.8 האם יש מגרש חניה ציבורי בסביבה. אין חניה ברחוב. ליאור שפירא : יש חניה ליד מגרשי המשחקים. הוא מספיק גדול ל-170 יח"ד. ליאור שפירא : לדב"י הוא לא ייתן חניה. אנחנו מצביעים על החניה. מי בעד לשנות את המדיניות ולאפשר את החניה 1/1?

שינוי המדיניות לפרויקט הזה :
בעד : ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, אורנה ברביבאי
נגד : מאיה נורי, זבולון אלחנן, חן אריאלי, ליאור שפירא
הוחלט שתקן החניה נשאר ב-0.8.
דייבי דיסטניק : לעניות דעתי המדיניות יכולה לאפשר כמה שיותר חניה הפרטית ולמצמצם את החניה הציבורית מבחינתי רוחבית.
ליאור שפירא : ולעניין הגבהת המעקה והסתרת המערכות אין התנגדות. האם מישהו מתנגד לפרויקט ?
נראה שראובן מתנגד ושאר החברים בעד. תיכף נעשה הצבעה. עכשיו אבקש את היועמ"ש לתת הסבר על ההיבט המשפטי.
הראלה אברהם אוזן : אבקש להפסיק הקלטה
ראובן לדיאנסקי : למה שלא תתני הסבר על הדברים העובדתיים של הפרשה. לא פרשנות משפטית שיכולה לתת לצד השני כלים כאלו ואחרים. בואו נשמע את העובדות.
הראלה אברהם אוזן : אני רשמתי את העובדות ברקע ובמתווה התכנוני. התוכנית שאפשרה הקמה של קוטג'ים היא משנת 1993 היה להם קושי במימוש התוכנית בגלל קו מים שעבר במגרש ורק אחרי שהם פנו בעתירה מינהלית אחרי כמה שנים הזיזו את קו המים. 2016 הוגשה תביעה נזיקית בגובה של 34 מיליון ש"ח. הגשנו כתבי טענות, תצהירים וחוו"ד מטעמנו של שמאי שהתבסס על הפוטנציאל התכנוני של המגרש הזה בהתאמה ל-תא/5000. אחרי הגשת כתבי הטענות בימ"ש הציע ללכת לגישור והגענו למגשר עמוס גבריאלי, הגישור היה בשנת 2021 ועל בסיס הגישור נחתם הסכם גישור שאומר שתקודם תוכנית לפי תא/5000 בשיקול דעת הועדה המקומית. ההסכם קיבל תוקף של פס"ד. פעלו במשך שנתיים לקידום תוכנית כזו והתוכנית הגיעה ביוני 22 לפורום אצל מהנדס הועדה אשר ביקש להתאים את התוכנית למדיניות הדב"י של העיריה קרי 15% ועוד התאמות. היה שלב שבקשו לקבל הקלה מעבר ל-8 קומות ועל זה מה"ע אמר שלא. אחרי דין ודברים שהתוכנית לא התקדמה פנו למגשר ובשנת 2024 חזרנו לגישור נוסף ובכל מה שקשור למדיניות הדב"י מה"ע עמד על הרגליים האחוריות. ובסופו של דבר נחתם הסכם נוסף שבו בכל מה שקשור לדב"י הוסכם כי מתוך 15% של דירות להשכרה, 10 יח"ד יהיו בשכירות מופחתת של 40% ממחיר שוק ל-25 שנים ויתרת הדירות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 25 שנים.. אנחנו מבקשים לסטות ממדיניות הדב"י נוכח הסדר הגישור ולאמץ את ההסכמה.

אורנה ברביבאי : אם יש הסכמה אז מה הבעיה?
הראלה אברהם אוזן : ההסכמה של הגורמים המקצועיים. הסיבה שחזרנו לגישור בשנת 2024 היתה שבשנת 2021 לא היתה מדיניות דב"י והם התעקשו לא לתת דירה אחת בדב"י. אנחנו אמרנו להם שלא נביא תוכנית לועדה בלי דירות לדב"י. מה שהצלחנו להשיג מכך שמתוך 15%, 10 דירות יהיו דב"י קלאסי והיתר יהיו לשכירות ארוכת טווח ואנחנו מבקשים מהועדה לאמץ ולהסכים בתוכנית הזו, נוכח ההסכם שקיבל תוקף של פס"ד, לאשר את הסטייה ממדיניות הדב"י ולהפקיד את התכנית כך.
אורנה ברביבאי : האם כתוצאה מההתעקשות על הדב"י בסוף התוצאה תהיה שיש דב"י בפרויקט שמלכתחילה לא היה אמור להיות בו דב"י.

הראלה אברהם אוזן : אכן כן.
ראובן לדיאנסקי : האם אין לנו סעיף שהוא סעיף מלווה למשל שמדובר במדיניות חניה אנחנו מוסיפים בהתאם למדיניות החניה שתקבע הועדה בעת הוצאת ההיתר. האם לא שמים בכל מקום בהתאם למדיניות הדב"י כפי שתקבע הועדה.
אודי כרמלי : אתה מתבלבל בין מה שתב"ע אומרת לגבי הוצאת היתר מכוחה, שאז אנחנו אומרים בהתאם לתקנים שיחולו בעת הוצאת ההיתר. כשעושים תב"ע זה החוק ואין חריגות. לא יהיה שינוי בהיתר זה בהתאם לנקבע בתב"ע.

ראובן לדיאנסקי : התקן כמדיניות ולא תקן שמחר בבוקר אפשר לשנות את זה.
אודי כרמלי : ברגע שהחלטת לאשר תקן חניה בתב"ע זה סופי.

ראובן לדיאנסקי : אם פורצים מדיניות ?
הראלה אברהם אוזן : בשנת 2021 לא היתה מדיניות דב"י זה ההבדל.

אורנה ברביבאי : החריגות היא שזה אירוע ארוך מתמשך ואנחנו מאשרים משהו ספציפי לנוכח הנסיבות בידיעה שיכולו להיות פחות דב"י אם היה מאושר ביציאה לדרך כשלא היתה מדיניות דב"י. הראלה אברהם אוזן : זו מדיניות ואפשר לסטות כאן וצריך להסביר למה. אני מבקשת שתחליטו על הפקדת התוכנית ותחליטו לקבוע שד"ר הדב"י יהיה בערכים שונים ממה שנקבע במדיניות הועדה נוכח החלטת בימ"ש לגישור.

אודי כרמלי : הועדה כבר קיבלה החלטות לסטות מהמדינות. ראובן לדיאנסקי : נניח אם לא נחליט לקבל את נושא הדב"י יש פרויקט או אין פרויקט? אודי כרמלי : נושא הדב"י היה כמה וכמה פעמים, הנושא של המדיניות ושיקול דעת שלכם היה הרבה פעמים והיה לחלוטין בנושא השימוש.

ראובן לדיאנסקי : מה יקרה עם הפרויקט אם נצביע נגד ומבחינת תכנונית לא קורה כלום? ליאור שפירא : אנחנו מבקשים להפסיק את ההקלטה.

ההקלטה הופסקה לצורך מתן הסבר היועמ"ש על הליך הגישור

ליאור שפירא : חזרנו להקלטה. לאחר קיום דיון פנימי והצבענו באופן לא מחייב וקבלנו הסבר לעניין ההליך המשפטי ועכשיו נקריא את ההחלטה. הראלה אברהם אוזן : מקריאה את הצעת ההחלטה להפקדה.

מי בעד ההחלטה שהוקראה לאשר הפקדת התוכנית :
הצבעה :

בעד : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, דיבי דישטניק
נגד : אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי

בישיבתה מספר 0004-25' מיום 26/02/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית, שתואמת את הוראות תכנית המתאר, ולקבוע יחידות דיור דב"י בערכים שונים מהנקבע במדיניות הועדה לדיור נוכח הסדר הגישור שקיבל תוקף של פסק דין, באופן שמסך 15% יח"ד 10 יח"ד יהיו בשכירות מופחתת ב- 40% ממחיר שכירות בשוק חופשי, לתקופה של 25 שנה ממועד האכלוס ויתרת הדירות להשכרה ארוכת טווח יושכרו במחיר שכירות בשוק חופשי, לתקופה של 25 שנים ממועד האכלוס. בקשת היזם להגדלת תקן החניה לא מתקבלת.

הכל בכפוף לסיום תאום ולתיקונים הבאים :

9. השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית.
10. תנאי להפקדה בפועל- חתימה על הסכם דב"י.
11. הגבהת קומת הקרקע ל- 4.8 מ' לצורך מעבר רכבי חירום והגבהת מעקה הגג ב- 0.5 מ' לצורך הסתרת מערכות בגג
12. נספח בינוי :
 - קביעת נספח הבינוי כמחייב לנושאים שונים לרבות קווי בניין, גובה קומות, מפלס כניסה קובעת, נפחי הבנייה והנסיגות בבנייה.
 - זיקת המעבר תהיה פנויה מכל בנייה, תפותח ברצף המשכי לשביל הגובל.
 - סיום תאום נספח הבינוי עם יחידת אדריכל העיר.
13. תקנון :
 - מתן הוראות מפורטות לבתי גידול לעצים, מספר עצים לנטיעה, נטיעות במרחב הציבורי והכל בתאום עם אדריכל העיר.
 - 14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - 15. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 - 16. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דיבי דישטניק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים

בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

