

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	3 - - '24-0013

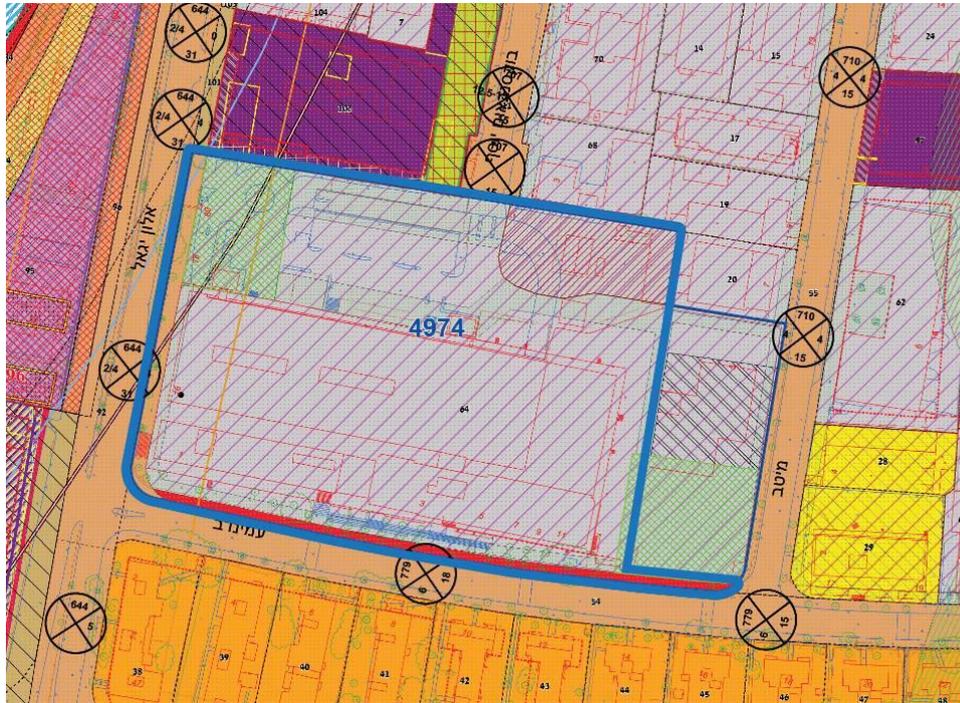
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב יפו

**מיקום:**

- צפון - מגדל סוזוקי : בחלקות 102,101
- דרום - דרך בוקסנבאום יוסף בחלקה 11
- מזרח - מבנה משרדים בחלקה 68 ו 19
- מערב - רח' עמינדב
- דרום מזרח - המשך חלקה 64 מגדל מגורים חדש בן 35 קומות
- מערב - חלקה 20
- מזרח מערב - רח' יגאל אלון



**ייעודי קרקע - מצב מאושר:**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק		64

**שטח התכנית:**

19.705 דונם

**מתכנן:**

קייזר אדריכלים ומתכנני ערים

**יזם:**

חברת מבני תעשייה בע"מ

**בעלות:**

קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.

**מצב השטח בפועל:**



**תיאור מצב פיסי קיים:**

בשטח קיימים המבנים כמפורט להלן:

רחוב יגאל אלון 78-80 קומת מסד של מבנה המשביר  
מבנה חניה ורמפה - שהכניסה אליו מרחוב בוקסנבאום בצפון.

יגאל אלון 76, עמינדב 1, עמינדב 1-3 – מבנה משרדים המרכזי שנבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20, הקודמת ( בניין "שמי בר") בן 6 קומות מעל קומת מסד

עמינדב 5-11, מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת המסד הנ"ל המשכו המזרחי של בניין "שמי-בר". הוקם בשנת 1996.

**מדיניות קיימת:**

1. **תכנית מתאר תא/5000: אזור תכנון 902**  
יעוד  
גובה מותר  
רח"ק מירבי  
תכסית בינוי  
- אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת הסעת המונים.  
- מעל 40 קומות  
- 12.8: עד 25% מהשטחים הסחירים לשימוש מגורים.  
- 60% משטח המגרש

**2. מדיניות יגאל אלון:**

מדיניות לרחוב יגאל אלון תא/מק/4345 פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו, אושרה בוועדה ביום 1.1.2020, התכנית תואמת את מסמך המדיניות

**מצב תכנוני קיים:**

**תכניות תקפות:**

מספר תכנית	שם תכנית	מתן תוקף	ילקוט פרסומים
תמא/ 1		12/02/2020	8688
תמא/ 4 / 2 א	תכנית מתאר ארצית חלקית-נתב"ג-שינוי מס' 2	19/08/1997	4559
תא/ 5000	תכנית מתאר תל אביב - יפו	22/12/2016	7234
1-ע	1-ע מרתפים	18/03/2003	5264
תא/ח	קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבור	16/04/2001	4978
33255ב	שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון- מס' 33255ב' (הת) (5)	08/02/2010	6061
1043א'	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו	20/12/2001	5040

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	24/07/2024 3 - 0013-24ב'

<b>תכניות בהכנה</b>		
<b>מספר תכנית</b>	<b>שם תכנית</b>	<b>סטטוס התכנית</b>
תת"ל 101/ב'	קווי מטרו במטרופולין ת"א- קו M1 מקטע צפוני	רישום נתוני פרסום ברשומות על העברה להערות והשגות תאריך: 10/12/2020 י.פ: 9286

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **תיאור מטרת התכנון:**

יצירת מרחב עירוני מעורב שימושים הכולל מגדלי תעסוקה, מבנה מגורים, מסחר בקומות הקרקע, שטח למבנים ולמוסדות ציבור וכן שטחים לגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור כל שעות היממה וכל ימות השנה.

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה, והבטחת רישום שטחים ציבוריים.
2. קביעת מבנה "המשביר המרכזי" כבניין לשימור, כמנוף לחשיפת הערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה, וקביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ושימור לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. תוספת של 3.5 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת שטח למבני ציבור בהיקף של כ 5.5 דונם וקביעת זכויות והוראות בניה עבור שטחים למבנים ולמוסדות ציבור.
4. שינוי ייעוד הקרקע התקף בתחום התכנית מייעוד "אזור תעסוקה", ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" ויעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
5. קביעת זכויות והוראות בינוי למבנים ביעוד לתעסוקה, מגורים מסחר ו למבני ציבור על ידי:
  - א. קביעת יעודי קרקע.
  - ב. קביעת הוראות בינוי והשימושים בתחום התכנית.
  - ג. קביעת מספר קומות.
  - ד. קביעת קווי בניין.
  - ה. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. קביעת 400 יח"ד מתוכן 10% יח"ד בהישג יד, במחיר מוזל למשך 25 שנה.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום תא שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר כלי רכב בין המגרש ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" למגרש הציבורי בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה בתחום תא שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
10. קביעת הוראות והנחיות להקמה ולשימושים במרתפים, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
11. קביעת הוראות להריסת חלק מהמבנים הקיימים, ולפינויים.
12. קביעת שלביות למימוש וביצוע.
13. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה/ תעודת גמר מכוחה של תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים:





התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	24/07/2024 3 - 0013-24'ב'

#### מגרש מס' 1 -

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-13.025 ד' בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

המגורים יהוו עד 25% מסך זכויות הבניה במגרש זה.

- מבנה A, מבנה "המשביר המרכזי" ממוקם בקצהו הדרום-מזרחי של המגרש, במפגש הרחובות יגאל אלון ועמינדב. המבנה יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות בנספח השימור לתכנית.

- מבנים B ו-C, מבני תעסוקה ממוקמים בקצהו המערבי של המגרש. בחזית רחוב יגאל אלון, למבנים שש קומות מסד לרבות חזית למסחר לאורך רחוב יגאל אלון, ומעליהן 41 קומות לכל בניין. ס"ה עד 47 קומות.

- מבנה D –מבנה מגורים - מבנה הממוקם בקצהו הצפון מזרחי של המגרש, למבנה עד 47 קומות.

**השימושים במגרש מס' 1 עפ"י טבלת זכויות הבנייה להלן.**

#### מגרש מס' 2:

קביעת מגרש מס' 2 בשטח של כ-5.5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

#### מגרש מס' 3:

מגרש מס' 3 בשטח של כ-1.18 דונם בייעוד דרך מאושרת. התכנית מאפשרת הפקעה ורישום מתכנית 3255/ב.

**זכויות בנייה :**

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	47	166			12328 (1)	29352 (1)	13025	D	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			46	154		D	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			438	1462		C	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			12780	42600		C	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			438	1462		B	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			13537	45123		B	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	7	28			1615	5385		A	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6			60	66428 (3)	(2) 41183	125537	13025		1	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה
6	15	40		28050	11,550 (4)	21,450	5500		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

**הערות כלליות :**

- א. בין מבנים A, B, C ו-D בתא שטח 1, ניתן יהיה לנייד עד 20% מכלל זכויות הבנייה בכל בניין, לרבות בין זכויות בנייה לשימושים שונים. ובתנאי שלא תהיה חריגה בהיקף השטחים המותרים עבור כל שימוש ולא תהיה חריגה בצפיפות המרבית המותרת בתא השטח כל זאת בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.
- ב. ניתן להעביר זכויות בנייה בשימוש מגורים ממבנה D למבנה C ו B עד שיעור של 10,000 מ"ר עיקרי ושירות בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.
- ג. מתוך סך זכויות הבנייה לשימוש תעסוקה ניתן יהיה להמיר עד 10% לשימוש מסחר.
- ד. תתאפשר הגדלת שטחים עיקריים על חשבון שטחי השירות בשימושי תעסוקה ומסחר ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ 25% מהשטחים העיקריים וזאת במסגרת סך כל שטחי הבניה המותרים .
- ה. מסך כל זכויות הבניה לתעסוקה ניתן להמיר 18,000 מ"ר לטובת בית מלון , למלון יתאפשר תוספת שטח למרפסות מעל הרח"ק בחישוב 7 מ"ר לכל חדר.
- ו. בנוסף לשטחים העיקריים עבור מגורים ומלונאות בטבלה זו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות על פי חוק (12 מ"ר לכל יח"ד ולא יעלה על 4,800 מ"ר)
- ז. לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

**הערות לטבלה :**

- (1) שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין מ"ד למ"ק לשטח עיקרי למגורים באותו המגרש.
- (2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של שתי קומות מרתף, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין ובהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	24/07/2024 3 - 0013-24ב'

- (3) סך השטחים בתת הקרקע ישמשו לטובת כלל השימושים בתא השטח למעט מגורים.  
(4) בנוסף יותרו עד 5,500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

#### עיצוב ופיתוח:

1. חיזוק ועיבוי הפעילות המגוונת ומעורבת השימושים, בהשלמה ובתאום עם מדיניות הפיתוח של אזור התעסוקה ביצרון ושל רח' יגאל אלון. שיפור מערך התנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים ע"י יצירת זיקות הנאה תוך ניצול מלא של המרחב הפתוח בין הבניינים המתוכננים והקיימים, מארג שבילים בתחום התכנית לקישור מזרח-מערב, יגאל אלון-מיטב, וצפון-דרום, בוקסנבאום-עמינדב.
2. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות יגאל אלון, ולמרחב הפנימי כלפי זיקות הנאה.
3. קומת המסד לרחוב יגאל אלון תהיינה המשכיות לקומות מבנה "המשביר המרכזי".
4. התכנית מייצרת חזית ציבורית לאורך רחוב עמינדב אל מול שכונת יד אליהו.
5. מבנה "המשביר המרכזי" יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות התכנית.
6. התכנית מגדירה מיקום למגדלים ושמירת מרחק מנימאלי בינם:

מבנה A מבנה לשימור לפי מצב קיים, מבנה D מבנה מגורים בצפון מזרח מגרש 1, מבנה B ו C במערב המגרש לאורך רחוב יגאל אלון, כך שמבנה B הוא בדרום ומבנה C הוא בצפון.

מרווחים מינימליים בין מבנים:

- א. מרווח בין מבנה B ומבנה C לא יפחת מ-18 מ'.
- ב. מרווח בין מבנה C ומבנה D לא יפחת מ-30 מ'.

#### יח"ד:

1. קביעת 400 יח"ד.
2. קביעת 10% מסך יח"ד לדיור בהישג יד לשכירות מופחת ל 25 שנה.

#### שמאות:

שטח התכנית בבעלות קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.  
לתכנית מצורפת טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. הנגישות למתחם מתבססת על ארבעה צירי תנועה: רחוב יגאל אלון, רחוב עמינדב, רחוב תובל ורחוב בוקסנבאום. למתחם נגישות טובה לתחבורה ציבורית – קווי אוטובוס ברח' יגאל אלון וכן לקו האדום של הרק"ל – תחנת יהודית באמצעות גשר יהודית הסמוך ותכנון הקיים לתחנת קו מטר-1M בפיקת הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה. רח' יגאל אלון כולל שביל אופניים כחלק מרשת שבילי האופניים.
2. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה או על פי תקן החנייה למגורים שלא יעלה על 0.5:1 ליחידות דיור ו 1:350 לתעסוקה הקטן מבניהם. תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע.
3. לצורך חישוב תקן החנייה לא יחושבו מקומות החנייה למגורים הקיימים בתחום התכנית שמשרתים ובעלות הבניין הקיים ולא יגרעו או יתווספו מקומות חנייה עבור יחידות הדיור בבניין זה.
4. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה
5. רמפת הכניסה לרכב תהייה מרחוב בוקסנבאום, בנוסף לרמפות קיימות מרח' עמינדב ומיטב.
6. יתאפשר חיבור מרתפים עם המגרש השכן ממזרח לתחום התכנית וכן עם תא שטח 2 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ירשמו זיקות הנאה הדדיות בהתאם. בנוסף וככל שיידרש, תתאפשר נגישות כלי רכב לצורך מעבר אל תחום תא שטח 2 בתקופת ההקמה והבנייה ו/או לצרכי תפעול.

#### איכות סביבה:

עפ"י הוראות והנחיות תא/5000. לתכנית מצורף נספח אנרגיה מנחה.  
מצורף חו"ד אגף לאיכות הסביבה לנושא תיאומים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4974/מק/תא/507-0892091 - מרחב אלון	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	3 - 0013-24'

**טבלת השוואה :  
המגרש הסחיר**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	תוספת / שינוי
תחום תכנית	19.705 ד'	19.705 ד'	
מבני ציבור	2.000 ד'	5.500 ד'	3.500 + ד'
שטח פרטי פתוח	1.533 ד'	-	1.533 - ד'
דרך מאושרת	1.184 ד'	1.180 ד'	0.004 - ד'
(שטח לטובת זיקת הנאה)	(2.995 ד')	(5.000 ד')	2.005 + ד'
מגורים מסחר ותעסוקה	14.988 ד'	13.025 ד'	1.963 - ד'
רח"ק	5	12.8	
תעסוקה ומסחר	500 % ברוטו מעל הקרקע 74,940 מ"ר	1280% (75%) ברוטו מעל הקרקע 125,040 מ"ר	50,100 +
מגורים	-	1280% (25%) 41,680 מ"ר	41,680 +
סה"כ זכויות בניה	88,743 מ"ר	166,720 מ"ר	
גובה	קומות	עד 47 קומות	
מטר	הסוללים עד 100 מ', יגאל אלון עד 165 מ', עמינדב 45 מ'	כ- 166 מ' יחסי	
תכסית	60%	60%	
מקומות חנייה (רכב פרטי)	תקן החנייה יהיה ע"פ התקנים שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי הבנייה וזאת כתקן מכסימלי.	1. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה. ולא יעלה על 0.5:1 למגורים ו 1:350 לתעסוקה. תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע. 2. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה	

**שימור מבנה המשביר :**

בתאריך 21.07.21 אושר בוועדת שימור הכרזת המבנה כמבנה לשימור, חלופת בניוי הכוללת מבנה תעסוקה הרוכן מעל מבנה "המשביר המרכזי".

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור :**

בתת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך : 31/01/2021 בהתאם למדיניות הועדה הוחלט להציג תכנון מוצע מפורום 19/04/2020 לתושבים.

בוצע יידוע ציבור בתאריך 13/07/21, במפגש שנערך בזום השתתפו כ-40 מתושבי הסביבה, גורמים עירוניים, יוזמי ומתכנני התכנית. במפגש הוצגה והוסברה התכנית ונערך דיון בהשתתפות הקהל והוצגו התייחסויות לתכנית. נושאים שעלו לדיון :

- תחבורה- תנועה, חניות ושבילי אופניים
  - תכניות אחרות באזור
- להלן סיכום המפגש :

**תחבורה ותנועה**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	24/07/2024 3 - 0013 - 24ב'

משתתפים רבים התייחסו לסוגיות תחבורתיות.

הנושאים העיקריים שעלו :

#### **מחסור בחניות באזור**

משתתפים רבים העלו כי כבר כיום קיים מחסור בחנייה לתושבי האזור (רחוב עמינדב, שכונת ביצרון ורמת ישראל). המשתתפים העלו כי תוספת מגורים ותעסוקה תכביד על תושבי האזור ועל המחסור הקיים בחניה.

#### **עומסי תנועה**

משתתפים העלו כי התכנית תוסיף עומס תנועתי, כבר כיום עמוס ביציאות מהשכונה, בעיקר בכיוון הירידה לכביש איילון והיציאה מהעיר. המשתתפים העלו את החשש כי כניסתם של דיירים חדשים והרחבת התעסוקה באזור תוביל לעומס מוגבר בכבישים ועמידה בפקקים.

הוסבר כי העיר ת"א-יפו עומדת בפני שינוי גדול. עד 2040 צפויה אוכלוסיית המדינה להכפיל את עצמה וכך גם כנראה אוכלוסיית העיר. תכנון התחבורה עובר שינוי גדול מחשיבה של הספקת הביקוש הקיים ושירות הרכב הפרטי לתפיסה של ניהול הביקוש ו"היפוך הפרמידה" כך שהולך הרגל נמצא בראש והרכב הפרטי בתחתית. תכנון התחבורה יהיה מוטה תחבורה ציבורית, הליכתיות ורכיבה על אופניים. זאת מתוך תכנון ארוך טווח ואחריות לעתיד.

רחוב יגאל אלון משורת בתחבורה ציבורית בתדירות גבוהה, המרחב סמוך לתחנת הרכבת השלום, ובסמוך מתוכננת תחנה של המטרו.

#### **תחבורה ותנועה**

משתתפים במפגש העלו מספר רעיונות/הצעות לקידום פתרונות בנושא התנועה והחניות :

- קביעה שהחנייה ברחובות הסמוכים תהיה לתושבי האזור/רחוב בלבד.
- בניית חניון ציבורי מתחת למבני ציבור באזור – ובאופן קונקרטי מתחת לבית ספר ישורון שבנייתו אמורה להתחיל בקרוב.
- הקצעת מבני חינוך לטובת ילדי השכונה – כיום מבני חינוך רבים בשכונה הינם כלל עירוניים. כך ילדי השכונה צריכים לצאת לגני ילדים ובתי ספר מחוץ לשכונה, ואילו ילדים מכל העיר מגיעים לתוך השכונה. עובדה שמייצרת עומס תחבורתי בבוקר ובצהריים.

נושאים אלו יבחנו עם גורמים הרלוונטיים בעירייה.

#### **תכניות אחרות באזור**

משתתפים שאלו לגבי האישורים של התמ"א 38 ברחוב עמינדב ולגבי סטטוס קידום תכנית פינני-בינוי ברחוב עמינדב בבניינים 2,4,6 ו-8. הוסבר כי ברחוב עמינדב מספר תהליכי חיזוק במסגרת תמ"א 38, אלו מקודמות בתהליכי הוצאת היתר. ברחוב עמינדב 2-8 נמצאת יוזמה בשלבי קידום ראשוניים, לכן קשה להתייחס אליה באופן מפורט בשלב זה.

#### **שבילי אופניים**

נשאל כיצד התכנית מתייחס לשימוש באופניים, בעיקר לאור מדיניות העירייה לעודד שימוש בתנועה לא ממונעת.

הוסבר כי יקבעו תקנים לחניות אופניים בקומות הקרקע כדי שיוכלו להוות כלי רלוונטי עבור התניידות עובדי מתחם התעסוקה.

נוסף על כך, מתוכננת רשת של שבילי אופניים שתחבר הן את שכונת רמת ישראל והן את שכונת ביצרון לשאר חלקי העיר תל אביב-יפו. כבר היום קיימים מספר שבילי אופניים ברחובות הגבורה, משה דין, השלום, יגאל אלון ויצחק שדה, ובמספר רחובות פנימיים בשכונת ביצרון.

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	3 - 0013 - 24

## חות דעת אגף תנועה :

09.03.2022  
117-54/1596/21

לכבוד  
אלון סיגלר - פרוינד  
היחידה לתכנון ארוך טווח  
אגף התנועה  
עיריית תל אביב יפו

דוא"ל: alon\_s@mail.tel-aviv.gov.il

א.נ.,

### הנדון: פרויקט "מתחם אלון" (ת"א) - דו"ח תחבורה לפי תא/5000

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

בהמשך לתכתובות בנושא מועבר להלן לבקשתכם ולפי הנחיות תכנית המתאר, דו"ח תחבורה לתיאום הפרויקט מול מנהל ההנדסה - עיריית ת"א יפו.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בחלקו הדרומי של מתחם התעסוקה "ביצרון", ממזרח לרחוב יגאל אלון במקטע שמצפון לרחוב עמינדב, ממערב לרחוב מיטב ומדרום לרחוב בוקסנבאום.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים:	כ- 400 יח"ד.
תעסוקה:	כ- 93,108 מ"ר (עיקרי).
מסחר:	כ- 3,077 מ"ר (עיקרי).
ציבור:	כ- 5.5 דונם.

כאמור בגבולות הפרויקט נכללים שטחי ומבני ציבור לשימושים שונים בהתאם לתיאומים המקודמים מול היחידות והצוותים השונים בעירייה.

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן שחלקם קיימים (תחנת רכבת השלום), חלקם בביצוע (הקו האדום) וחלקם מתוכננים (קו מטרו בציר יגאל אלון M1 ובדרך השלום M2) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה קיימת (שביל האופניים בציר יגאל אלון ובפארק ההשכלה) וחלקה מתוכננת, תקני החניה עבור הפרויקט מוצגים לפי מדיניות יגאל אלון (תא/מק/4345 - פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון) כפי שאושרה בוועדה המקומית כדלקמן:

יחידות דיור לפי 0.5 מקומות חניה ליח"ד.  
תעסוקה לפי 1: 350  
מסחר 1: 100

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	3 - 0013-24ב'

### 3. מערך תכנון היקפי וקישוריות הולכי רגל / אופניים :

מערך התנועה ההיקפי מוצג על רקע תכנון הסדרי תנועה הנכללים במסגרת תכנית מרחב אזור התעסוקה ביצרון ושילוב של נספח התנועה אשר קודם ע"י העירייה לרחוב יגאל אלון.

התכנון כולל מענה להסדרת שביל האופניים המתוכנן לאורך יגאל אלון, הסדרת מדרכות רחבות מאוד ברחוב של כ 13 מטרים לאורך ציר יגאל אלון (מלבד חזית המבנה לשימור בפינת יגאל אלון / עמינדב), הסדרת מדרכות רחבות לאורך רחוב עמינדב ורחוב מיטב בחזית הפרויקט הכוללות מדרכות רחוב של מעל ל 6.0 מטרים (חלקן בזיקת הנאה).

מערך התכנון הפנימי במרחב המגרש מסדיר מעברי הולכי רגל זמינים ומגוננים, אשר אינם קיימים כיום, דרך הפרויקט בצירים מזרח / מערב בין רחוב מיטב ורחוב יגאל אלון, וצפון / דרום בין רחוב בוקסנבאום ורחוב עמינדב תוך השתלבות בשפ"פ הקיים בפינת הרחובות מיטב / עמינדב.

בהיבט המערכתי צירי האופניים המקומיים מתממשקים עם צירי המהיר לעיר המקודמים לאורך רחוב יצחק שדה ולאורך דרך השלום.

### 4. תחבורה ציבורית:

המתחם נשען על מערכי שירות וניגשות של תחבורה ציבורית זמינה וקיימת כתחנת רכבת השלום (כ 750 מטרים) ומערכי תחבורה ציבורית המתכוננים להתווסף במרחב עם קידום תכנון קווי המטרו (קו 1M ביגאל אלון וקו 2M בדרך השלום). במרחב הרחוק יותר בגדה המערבית של האיילון ממקמת תחת קרליבך של הקו האדום / ירוק.

מרחק מתנת רכבת ישראל (השלום) – כ 750 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M1 (יצחק שדה) – כ 300 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M2 (השלום) – כ 750 מטרים.

כמו כן המתחם נהנה מנגישות זמינה ומיידית לתחנות אוטובוס קיימות לאורך דרך השלום ויצחק שדה.

### 5. נגישות וחניונים:

מערך נגישות לכלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכנן מרחוב בוקסנבאום באמצעות רמפה בודדת לשירות כל המתחם תוך הסדרת זכות מעבר ונגישות פנימית תת קרקעית.

היקף החניה בפרויקט בהתאם להיקפי הבינוי, השימושים ותקני החניה כפי שפורט בסעיף מספר 2.

התכנון המקודם בשלב זה כולל מענה מלא לביקוש החניה בגבולות המגרש בכ-5 מרתפים כאשר חלק מהיצע מקומות החניה לאופניים ישתלב במרחב הפיתוח בתאום צוות האדריכלים / מתכנני הנוף.

מענה למכלול מערך הפריקה / טעינה ופינוי אשפה מוצע אף הוא במפלס מרתף.

### 6. סיכום:

הפרויקט משתלב במרחב התכנון של אזור התעסוקה ביצרון תוך התאמה למגמות התכנון של שילוב שימושים, איחוד רמפות לרבות ביטול רמפה קיימת ושיפור המרחב הציבורי ותנועת הולכי הרגל.

במסגרת התכנון מוצעים מדרכות רחבות מאוד לאורך חזיתות הפרויקט, הסדרת זיקות מעבר בתוך המגרש לשיפור ותיעודף תנועת הולכי הרגל והנגישות בתוך השכונה וממנה אל רחוב יגאל אלון לרבות הנגשה למערכי התחבורה הציבורית המתוכננים לאורכו (נתיב תח"צ בטווח המידי ומטרו בטווח הארוך).

מערך התכנון מאפשר הלכה למעשה לממש את התכנון שמקודם ברחוב יגאל אלון לציר האופניים, כמו גם מימוש של התוכנית שקודמה לאזור התעסוקה.

מס' החלטה	התוכן
24/07/2024	507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון
3 - - '24-0013	דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר

בכבוד רב,

עירד שרייבר

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 10.03.22 על ידי אלון סיגלר - פרוינד מאגף התנועה

### חוות דעת אגף איכות הסביבה :

מסמכי התכנית לוו בנספח סביבתי אשר התייחס לנושאים הבאים :

זיהום קרקע: סקר היסטורי ותכנית דיגום אושרו בתאריך 8.2.2021. השטח החום, למבנה ציבור, מגרש 2, לא נכלל בחקירת גזי הקרקע ויש להשלימו לשלב תכנית העיצוב. תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 ע"י מבקש ההיתר.

איכות אויר: ככל שיתוכננו שימושים רגישים במרחק של 150 מ' מקצה גבול המיסעה של האיילון, יידרש בשלב תכנית העיצוב ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה לקביעת מיקום השימושים הרגישים.

אקוסטיקה: הפרק האקוסטי בנספח הסביבתי אושר בכפוף לכך שהדרישות לעמידה בתקנים, תקנות הרעש יקבלו ביטוי בהוראות התכנית (תכנון אקוסטי של מבני מגורים ומבני ציבור, פתרונות לחריגה במפלסי הרעש ממערכות בסביבת התכנית וכו') ובהיתרי בנייה.

אסבסט: בוצע סקר אסבסט שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 16.2.2021.

### תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת התיאומים הנדרשים לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

### חות דעת יחידה לתכנון אסטרטגי :

תועלות ציבוריות בתיאום עם יחידה להכנסות :

- שימור מבנה המשביר
- דב"י: 10% ממספר יח"ד המגורים בשטח ממוצע זהה לשטח הממוצע בכלל התכנית, ובהפחתה 40% ממחיר שוק למשך 25
- הקצאות לצורכי ציבור:
- שטחים למבני ציבור: 3.5 דונם הקצאה עבור מגרש ביעוד שב"צ (בנוסף על 2 דונם שהוקצו מתוקף תכנית 3255) ובסה"כ 5.5 דונם.
- שטחים פתוחים לציבור: יש להבטיח בהוראות התכנית את השטחים הפתוחים המינימליים הנדרשים לפי הפרוגרמה ופיתוח של לפחות 2 דונם כגינה איכותית שתמוקם ככל הניתן בשטח הפנוי מבינוי תת קרקעי (כולל צמחיה והבטחת תנאים לקיום של עצים עתירים ותיקים ועתירי צל).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	3 - - 0013-24ב'

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0892091	שם התכנית תא/מק/4974 - מרחב אלון	מגיש התכנית דוד זבדה	עורך התכנית דני קייזר
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<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:			

מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימת לתוכנית תא/5000 (מגן תוקף) 22.12.2016)	62. א. (ג) חוק התוכנית	התכנית הינה תוכנית לאיחוד וחלוקה בחסמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בשטח של כ-20 דונם בשכונת בצרון, בין החובות מיטב המזרח, למידב מדווח ונאל אלון ממערב. בתחום התכנית מתוכננים בבינויים: בנין מגורים בן 4 קומות ו-2 בנייני משרדים בני 47 קומות. בנוסף קיים מבנה משרדים של בנין המשרד לעניין התכנית קובעת הוראות לשימור למרפ' התכנית קובעת הוראות לצינור מנרש בשטח של כ-5,500 דונם בעוד מבינים ומסודות ציבורי הנכלל מבנה קיים בן 6 קומות.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת 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.	902 - רמת ישראל, ביצרון, אזור העסוקה ביצרון	ר-92 יגאל אלון (ראה להלן)	+
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים תמפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: אזורי העסוקה - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור העסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	ר-92 יגאל אלון קידום תכנית לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות (ס' 5.3.5)	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי יעוד; אזור העסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המתור לאזור הייעוד.	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי היעוד; אזור העסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	סעיף 3.3.2 (א)1) - מקבץ שימושים נוספים - מגורים, ומסחר 2 ותעסוקה 2 - ונתרן בתכנית בנת הקרקע בלבד. סעיף 3.3.2 (א)2) - בכל מגרש שייגוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית (כל הבניינים כוללים חזית מסחרית).	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים מגורים, וכן מסחר 2 וא תעסוקה 2 ונלווים שימושים כללים, תשתיות נלווים בכל מגרש שייגוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, ותקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית	שימושים כלליים - 3.1.1 (א) מלונאות, מוסדות ציבור ומרחב ציבורי.	+

+	<p>סעיף 3.3.2(ב)(2)- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן- רח"ק מרבז 12.8 (מגרש גדול מ-1.5 דונם)</p> <p>3.3.2(ג)(1)- תכנית בינוי לא תעלה על 60%.</p> <p>3.3.2(ג)(2) - הוראות לפיתוח קומות הקרקע.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבז.</p>
+	<p>3.1.4(ה) - שטחי מרפסות מעבר לרח"ק המרבז במלונאות ומגורים.</p> <p>3.1.4(ו)- שטחים עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המרבז - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבזי הקבוע באזורי היעוד.</p>
+	<p>3.1.5(א)- התכנית קובעת שטחי בנייה לפי תכנית ע"1.</p> <p>3.1.5(ד) - בתת הקרקע ייקבעו שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 (ובלבד שלא יבואו עיית חניה ושטחי שירות לתפקוד הבניין).</p>	<p>בכל שטח העיר סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עמ"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>(ד) בהתקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>התכנית קובעת מבנים בשטח עד 47 קומות. 4.2.2(א)(3)</p> <p>4.2.2(ב)- תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות תכלול: נספח בינוי, תחבורה, תשתיות אקלימי.</p> <p>4.2.2(ג) (3) הקומה העליונה בבנינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומה חלקית.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
+	<p>תואם חו"ד יחידה אסטרטגית. התכנית קובעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-5.5 ד'.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>הקצאה לצירי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ואור פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
+	<p>3.5.1+3.5.4 - מגרש למוסד ציבור</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים</p>

			שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות
+	<p>ס' 3.6.14 - יגאל אלון - רחוב עירוני</p> <p>התבצעה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רחב מדרכות של 8-10 מ' ותשתיות טאותרות לשבילי אופניים.</p> <p>ס' 3.6.14 - רחוב מקומי - עמינדב.</p> <p>התבצעה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רחב מדרכות של 5 מ' ותשתיות טאותרות לשבילי אופניים.</p>	בכל שטח התוכנית,	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שבועותי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
+	<p>חוי"ד תחבורתית תובא בפני הועדה המקומית.</p> <p>התכנית כוללת נספח תנועת</p>	נספח תחבורה	<p>הוראות למדיניות תחבורה - 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1)</p> <p>הוראות לנושאים הכאים: דרכים (3.8.2)</p> <p>המדרכות מפלסיות (3.8.3)</p> <p>קווי מתע"ץ (3.8.4)</p> <p>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)</p> <p>תמונים ציבוריים (3.8.6)</p> <p>תקן חנייה (3.8.7)</p> <p>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
+	<p>ס' 3.8.1 כללי - תחבורה כללית - יגאל אלון - תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל באמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוח של שביל זה בתחומה</p> <p>התבורה כללי - 3.8.1 (ה) נדרשת חוי"ד תחבורתית (התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד).</p> <p>יגאל אלון - דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ד)(3) - רח' יגאל אלון - קו הבניין שהתכנית תקבע לרחוב יגאל אלון הוא אפס שהוא קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים (עם עמינדב וקרמניצ'ל) ובהתאם למדיניות יגאל אלון. (איך שינוי בתוכן הדרך)</p> <p>קווי מתע"ץ 3.8.4 (ב) - בתת"ק רח' יגאל אלון - תכנית הכוללת קו מתע"ץ (M1) תיבחן התאמה לקו המתע"ץ העתידי. התכנית מתואמת עם נתיע.</p> <p>ס' 3.8.6 חינוכים ציבוריים - מתחת למגרש הציבורי יתאפשר חינוך ציבורי בהתאם להוראות תכנית צ'.</p> <p>תקן חנייה 3.8.7 (ב) - תקן החנייה שנקבע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>דרך מקומית סעיף 3.8.2 (ה) - רחוב עמינדב.</p>		<p>שימור - סעיף 4.3</p> <p>הוראות כלליות (4.3.1)</p> <p>הוראות למורקם בנוי לשימור (4.3.2)</p> <p>אתר לשימור (4.3.3)</p> <p>אתר עתיקות (4.3.4)</p>
+	<p>4.3.1 - שימור כללי</p> <p>התכנית קובעת הוראות שימור של מבנה 'יהמשיבר המרכזי'</p> <p>4.3.1 (א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבכתומה מצוי מבנה שנקבעו</p>	<p>מורקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	

	<p>לגבי הוראות לשימור בתכנית המוצעת רק לאחר חתימת ועדת ערר השימור</p> <p>מתווה השימור אושר בוועדת השימור ישיבה מס' 03-21 מתאריך 21.7.21</p>		
+	<p>התכנית היא תכנית בעלת השפעה סביבתית- עונה על הגדרת סעיף 4.4.1 (א), (ב), (ג), (ד), (ה).</p> <p>4.4.3 – בניה ירוקה.</p> <p>4.4.4 – הנחיות מרחביות.</p> <p>4.4.5 – תנאים לתפקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>אימות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים לתפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>ליד</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5</p> <p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
+	<p>4.6.2 – הנחיות כלליות.</p> <p>4.6.4 – ניקוז</p> <p>4.6.5 – ביוב</p> <p>4.6.6 – חשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>4.6.2</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים:</p> <p>חבאים:</p> <p>מגדש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p> <p>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)</p> <p>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)</p> <p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית חמפורטת	סעיף	מחזור הסעיף
	<p>שילמוש בסעיפי חוק בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)</p> <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>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.</p>	
+	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל אתר לשימור לפי תמפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מתנדס חינוך:</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		14.3.2022
<p>חונך המשפטי לוועדה:</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עניין	2438976-9		14.3.2022

2017 | ברעם

העתקים  
גב. אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

519612021

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	24/07/2024 3 - 0013 - '24

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה מקומית.

**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 0010-22'ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון:**

איסרא חיגי'אזי: התכנית המוצעת ממוקמת באזור תעסוקה בצרון תוכנית שמקצה שטח חום רחב היא קובעת מבנה לשימור ומחדשת את המרחב תוך קביעת שימושים של תעסוקה מגורים ומסחר ומשפרת את המרחב הציבורי

דני קייזר: מציג את התוכנית  
ציפי ברנד: מה תמהיל המגורים

מיטל להבי: עלינו לרח"ק 12.8 ובשטח החום גדל אבל תסבירו את התועלות הציבוריות, אבל לא ראיתי את האיכות של השטח הירוק ויש בי חשש לגבי השפ"פים אז נא להראות לי אותם. לגבי המוסד הציבורי להשאיר את הנושא פתוח הדבר מדאיג מכוון שיש צרכים ציבוריים ברמת ישראל ובצרון. האם נעשתה בדיקה פרוגרמטית לאזור הזה ביחס לכרם התימנים. יש לראות פרוגרמה חדשה לנושא של שטחי ציבור לאזור הזה. האם השתמשו בבניין לשימור כתועלת ציבורית. האם זה לא פוגע לייצר אל קווי הבניין מגרש שמרחיבים את המדרכות אני רוצה לראות את החזית וחתך הרחוב של הבנין לשימור. הזיקות הנאה בשוליים של הפרויקטים הללו ומשמשים את המסחר בקדמת העסק ושזה זיקת הנאה יש כללים אחרים לתשלומי הארנונה בעירייה.

בנושא השטחים יש הקלות שמאפשרות עליה ברח"ק מרפסות ועבור ממד לממ"ק יש כאן סעיפים שמאפשרים הגדלת שטחים גם מהברוטו תוספת וגם באמצעות המרה של שטחי שרות לשטחים עיקריים. מה העיקרון של שטחים עיקריים ושטחי ציבור? האם זה נגזרת של הרח"ק או שהשירות מגיע בתוספת לרח"ק. בשיתוף הציבור עליה נושא החניה ומצוקת החניה באזור הזה היא גבוהה. כדי לתת מענה למצוקת החניה הפרויקט הזה מהווה הזדמנות לייצר חניון ציבורי שיתן מענה לתושבי האזור ומשהו שינוהל ע"י העירייה. בנושא התחבורתי שמבססים את התנועה על 1M ו2M ו3M צריכה להיות שלביות במענים שהם נותנים. אי אפשר לדבר על 1M ו2M כדבר מוגמר וצריך לדבר על זה בשלביות אנחנו מבינים שייקח עשרות שנים ולכן אי אפשר להצדיק את דרך המטרו או הרק"ל את הפתרונות התנועתיים. אני רואה שפורצים את המתאר ל74 קומות אבל כדי לתת את הרח"ק הזה צריך להסביר את התועלות הציבוריות. שטח חום שנשאיר פתוח יש חשש שיהפוך לדירור יש שינוי מגמתי להפוך שטחים חומים לשטחים לדירור בר השגה ראינו את זה בכוכב הצפון. אתם משאירים חום פתוח. אלי לוי: הוא היה מגרש מיוחד.

אסף הראל: בנוגע לשימור בתוכנית, בקשנו מהמגדל לזוז צפונה נוצר מרווח בין 2 המגדלים וזה לא היה לטובת הפרויקט לכן מה שהציע האדריכל שיש פה ניסיון איזה ביטוי הפרויקט מקבל ולראות את החזרתיות זו הסיבה שאפשרנו את הרכינה. שלב העיצוב כאן גדול.  
אורלי אריאל: התוכנית הזו בסמכות מקומית והיא צריכה לעמוד בכל התנאים וההנחיות של תוכנית המתאר. ע"פ 5000 לא ניתן לעשות דב"י במגרש חום ולכן השימושים במגרש החום הם לשימושי ספורט חינוך דת וכד' כי תוכנית המתאר לא מאפשרת. הועדה המקומית קבעה במתאר שבאזורי המע"ר המטרופוליני ניתן להגיע לרח"ק 12.8 מתוכם עד 25% מגורים ללא קשר למטרו. הגובה הוא מעל 40 קומות כך קבעת תוכנית המתאר. תוכנית המתאר לא קבעה שלביות התוכנית יש לה טופס של סמכות ואין לה קשר למטרו וזה רק מחזק את האזור שהוא מע"ר מטרופוליני במזרח העיר לאורך יגאל אלון המטרו נקבע בזכות העצמת הזכויות שניתנו בתוכנית המתאר. הייתה דילמה למתכנני המטרו והאם להעביר אותו מתח בזכות העצמת הזכויות שתוכנית המתאר העניקה לכן אין קשר למטרו. התוכנית פותרת חו"ד תנועתי בזכות תוכנית המתאר.

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	3 - 0013-24ב'

איסרא חיג'אזי: לנושא תמהיל המגורים התוכנית קובעת 400 יח"ד שמתוכם 10% יהיה לדב"י התמהיל הסופי יקבעו בתוכנית העיצוב.

מיטל להבי: 10% שמיועד לשטח המגורים.

אורלי אראל: מיכון שלא יודעים מתי יצא היתר הבניה אנחנו בודקים עם היחידה האסטרטגית והיחידה לתכנון ויקבע בתוכנית העיצוב. כיום מסתמן מחסור לדירות גדולות ורגילות בעיר. אנחנו קובעים את מס' יח"ד אבל אם נקבע אותם בתב"ע ואם הועדה תחליט כשיצא היתר בניה ונצטרך לשנות את התמהיל נצטרך לשנות את התב"ע לכן יש לנו מס' יח"ד שנקבע בתב"ע אבל התמהיל נחכה ליציאת היתר הבניה ואז תערך הבדיקה של הצרכים העירוניים.

מיטל להבי: הצרכים העירוניים הם לא מחצית השטח אם יש 400 יח"ד ונותנים 10% לדיוור בר השגה זה 10% מהשטח.

אורלי אראל: אם יש דירות של 6 או 7 חדרים את רוצה דב"י?

ציפי ברנד: אם קבענו תקן חצי בחניות אם מכוונים את זה למשפחות יש משמעות לכך. אי אפשר לקבוע חניות ואת התמהיל אח"כ.

אורלי אראל: לכן קבענו מס' יח"ד, התמהיל ולכן קבענו את מס' יח"ד. אין יותר גדול זה בניגוד לתב"ע.

איסרא חיג'אזי: הרח"ק נותן את סל הזכויות ברוטו שזה שירות ועיקרי ביחד לזה מתווספים שטחי מרפסות שהקביעה לגביהם היא של מס' היחידות בבניין כפול 12 מ"ר שטח מרפסת ליחידה כלומר 4,200 מ"ר תוספת ליחידה ובכך קבענו שטח למגורים. במגדל מגורים השטח העיקרי לשירות מתחלק אחרת גם התקנים וכמות המעליות שנדרש לבניין גבוה או לא גבוה במיוחד כמות יח"ד בכל קומה ורמת השירות של כל בנין. זה מייצר את ההבדל בין שטח העיקרי לשירות לכן אנחנו לא קובעים מה השטח לכל היחידות כי לא יודעים מה השטח השירות שנצטרך לכל בנין. לכן נשאר בגדר של אחוזים למספר יח"ד ולא מטרים. זה יבוא ברמת תכנון מפורט של היתר.

מיטל להבי: לכן אני מבקשת שהשטח של הדירות לדיוור בר השגה שישאר 10%.

רוני קינסברונר: יש שתי תועלות הציבוריות כמותיות: אחד השימור של המבנה והשנייה היא דיוור בהישג יד ומעכשיו זה יהיה 25 שנה וההיקף הם 10% מסך היחידות. התועלות התאפשרו בזכות העלות של השימור הישירה. לגבי האריתמטיקה אנחנו מנסים למקסם את התועלת הציבורית באמצעות יח"ד ולא בשטחים. כי אם ישארו שטחים אז כל האריתמטיקה לא נכונה למהלך. לדעתי כדי ללכת על 10% יח"ד ולהיצמד לתמהיל של השיווק והדב"י ואז נעשה התאמה אבל זה לא 7% - 8%.

מיטל להבי: אם כולם אומרים שזה מתלכד אז תעשה 10%.

רוני קינסברונר: אם ההבדלים מינורים אז שיהיה.

מיטל להבי: תועלת ציבורית היא לציבור השארת הנושא הציבורי הוא עמום הוא לא נכון, כי יכולים להיכנס במקום משרדים עירוניים או המון דברים. אם יש ליחידה האסטרטגית פרוגרמה והיינו צריכים לדבר על מדיניות בצרון. והיה צריך להיות שינוי בתא 5000 לא זכור שהבאנו מדיניות שמתייחסת לשטחים הפרוגרמטיים שנדרשים. לכן יש להביא תוכנית שגם אם מאשרים את התוכנית הזו, תביאו את הדיון נושא של השטח החום כדי שנוכל לתת מענה לציבור ולהראות את התועלת הציבורית גם ברמה של מה יוצא לתושבים מהתועלת הזו.

איסרא חיג'אזי: התוכנית מקצה את השטח החום ועליו עומד מבנה.. בראיה אקולוגיות יש ערך גבוה להשתמש בשימוש חוזר ומחזור הבניין הקיים שנבנה ב 1996. הבניין יושב על חלק קטן יחסית מהשטח החום כ דונם וחצי ומשאיר 4 או 3 דונם לבניה שבפועל אפשר לתכנן אותם לפי הצרכים. גם יתאפשר יצירת מעברים.. הזיקות יקבעו איפה שאין לנו בניה.

אורלי אראל: שפ"פ וזיקת הנאה זה נושא תכנוני כדי לייצר מרחב ציבורי טוב. אין קשר לתועלות ציבוריות.

איסרא חיג'אזי: התוכנית מקצה שטח חום שעליהם יש בנין בראיה אקולוגית וסביבתית רואים שיש ערך גבוה לשימוש חוזר. הבניין יושב על כמטע דונם וחצי ומשאיר 3 או 3.5 דונם לבניה. נושא יצירת המעברים לייצר את השטח עצמו ואת הקשרים של הסביבה שלא יהפוך למבנה שהוא סוגר ותוחם את עצמו. מציג בשקף - הזיקות יחשבו לכל שטח התוכנית כלומר עם יש תכסית בניה עד 60% אז בפועל יהיה כמעט 35% סימון של שטח זיקת הנאה עד קירות הבניינים. נבחן זאת גם בתוכנית העיצוב בכך שזה מאפשר את הנושאים הטכניים ולסמן זיקת הנאה. נושא המעברים בתוך הבניינים נושא שימורים שדובר.

מיטל להבי: התשריט לא ברור תסמנו איפה זיקות הנאה

איסרא חיג'אזי: מדובר בסימון עקרוני שאומר שצריך להיות זיקת הנאה. בתקנון התוכנית קבוע שכל שטח שהוא לא בניין יסומן כזיקת הנאה.

אורלי אראל: זיקת הנאה אין לה קשר לתועלת ציבורית. הפרוגרמה לשטחי ציבור קבעה שצריך מגרש של 5.5 דונם קבלנו מגרש חום של 5.5 דונם. התועלת הציבורית היא המבנה לשימור ו 10% יח"ד לדב"י. בזה סיימנו את התועלת הציבורית והפרוגרמה. בהיבט התכנוני דרשנו שכל המרחב הציבורי בין הבניינים יהיה ללא גדרות פתוח לשימוש הציבור אין לזה שום קשר.

איסרא חיג'אזי: נושא העיצוב כולל במסמכי התוכנית את ההנחיות של השימור זה שלב הכנת תוכנית העיצוב. לגבי הבניין הרוכן אנחנו רואים שזה בנין אינטגרטיבי י זה מדייק את ההתאמה ולוקח את

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	24/07/2024 3 - 0013-24'

העקרונות הבנין הברוטליסטי. בקומת הקרקע הבניין משתלב. תוכנית העיצוב תבואנה הנחיות המפורטות לאופי השימור.

אסף הראל: מה הניסוח?  
דני קייזר: תוכנית העיצוב האדריכלי תאושר על ידיכם.

מיקי זיידמן: למה שלב א' יצא מהקו הכחול. יש כאן 4000 יח"ד יהיו בפוטנציאל וזה מחייב מסמך מדיניות. המבנה לשימור כל עוד הוא הופך לציבורי ואין לזה ערך שימורי. תעשו שלביות עד שיגמר מסמך המדיניות תעשו שלב א'. תועלות או הקצאות ציבוריות ההקצאה האם 33 אלף מ"ר האם זה מופיע בתשריט והאם זה מחייב? המבנה הציבורי צריך להבטיח את זיקתו לשכונה שלא תשימו משרדים. זה נראה מסיבי וצריך לבדוק את חסימת האור.

דורון ספיר: להוסיף את הנושא של ההנחיות לגבי תוכנית העיצוב שתכנס להחלטה. ולחדד את התאמת השטחים של דיור בר השגה בשטחים בדירות הקיימות.

אסף הראל: 10% מהשטח או 10% מסך מסי' יח"ד הדיור הגדול מבין השניים. ליאור שפירא: זה לא נכון לעשות כך, הדירות הם לפי גדלים.

מיטל להבי: שתהיה בחינה פרוגרמתית לשטח החום ולא תלוי באישור התוכנית. בתחום זיקת ההנאה שיהיה שטח איכותי אחד שפ"פ שגודלו לא יפחת מ-1.5 דונם מתוך כל 5 דונם.

אורלי אראל: בדקנו ואי אפשר להתחייב לזה.  
איסרא חיגיאזי: אנחנו יכולים להתחייב לחצי דונמים.  
דני קייזר: מוגדר כשפ"פ  
דורון ספיר: יכול להיות מוגדר כזיקת הנאה  
מיטל להבי: מה ההבדל בין שטח פרטי פתוח לזיקת הנאה  
הראלה אברהם אוזן: שטח פרטי פתוח זה יעוד קרקע. זהו שטח שבעלות פרטית והתוכנית קובעת לגביו הוראות שונות. ההוראות מאפשרות בניה בתת הקרקע ומעל הקרקע שתהיה פתיחות ויזואלית. אם רוצים לאפשר בשטח פרטי פתוח מעבר לציבור הרחב צריך לקבוע זיקת הנאה למעבר הציבור.

דורון ספיר: בשפ"פ כל הציבור לא יכול להשתמש, בזיקת הנאה הציבור כן יכול להשתמש.  
דני קייזר: אני מציע תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי.  
מיטל להבי: אם אפשר לבקש שינתן מענה של חניון ציבורי בניהול אחוזת חוף  
אסף הראל: לא, יש שם מגרש חום.  
דורון ספיר: אפשר לאשר את התוכנית להפקדה.  
הצבעה:

תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי רציף.  
נושא הנחיות לגבי תוכנית העיצוב שיכנס להחלטה  
10% לדיור בר השגה.  
פה אחד.

### **בישיבתה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם דב"י בפועל.
- מספר דירות הדב"י יהווה לפחות 10% מסך כלל יחידות המגורים. לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי המיגון למגורים יוקצו עבור יחידות הדב"י. שטח ממוצע של יח"ד הדב"י יהיה זהה לשטח ממוצע של כלל יח"ד.
- בתחום זיקת ההנאה למעבר ושהייה של הציבור תתוכנן גינה בשטח רציף שלא יפחת מ-1.5 דונם. מיקום וצורה סופית יקבעו בתוכנית העיצוב.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה מקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, מיטל להבי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, חן אריאלי

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	24/07/2024 3 - - '24-0013

### פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10843 בעמוד 199 בתאריך 18/10/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

06/10/2022	The Marker
07/10/2022	מקומון ת"א
06/10/2022	מעריב

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

ת"א	אודי כרמלי מה"ע
שביל בן יעקב 11א תל אביב - יפו 6780201	מיקי זיידמן
דרך מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט ק' 26	עדי פוקס משרד עו"ד
נמל תעופה בן גוריון ת.ד 137 7015001	רשות שדות התעופה

מס' מתנגד	מתנגד	תמצית טיעון	מענה	המלצת צוות תכנון	הערות
1	מר זיידמן מרדכי (מיקי)	<p><b>א. העדר מסמך מדיניות מעודכן</b> (סעיף 1 בהתנגדות)</p> <p>1. העדר מסמך מדיניות מעודכן מאז אישור תכנית 3255/ב.</p> <p>2. העדר מסמך תכנוני עם ראייה כוללת למרחב מאז אישור תכנית המתאר</p>	<p>1. קיים מסמך מדיניות תקף ומעודכן משנת 2020 - <b>מדיניות רחוב יגאל אלון מס' תא/מק/4345</b> שאושר ב- 2015 ועודכן ב 01/01/2020.</p> <p>2. המסמך אושר ב 2020.</p> <p>3. הטענה נדונה בוועדת ערר לתכנית 507-0517060 - תא/4626 - מגדל לקסוס, ונדחתה.</p>	לדחות את ההתנגדות	
		<p><b>ב. הקצאות לצרכי ציבור</b> (סעיף מס' 2 בהתנגדות)</p> <p>1. נדרשת פרוגרמה ציבורית לכלל אזור 902 (ביצרון ורמת ישראל) ולא לאזור התעסוקה בלבד.</p> <p>2. נדרשת הבהרה לחו"ד יחידה אסטרטגית מעבר למופיע בדראפט, קיימים אי דיוקים בהשוואה לתוספת שטחי ציבור במצב נכנס.</p>	<p>1. שטחי הציבור נבחנים לכלל השכונה בהתאם למספר התושבים ומאפייני השכונה. באזורים בהם לא מקודם שינוי סטטוטורי, לא נדרש עדכון פרוגרמתי. לאזור התעסוקה, בו חלים שינויים סטטוטוריים נערכה פרוגרמה כוללת ושטחי הציבור בכל תוכנית נגזרים בהתאם להיקף הזכויות הנוספות בתחומה.</p>	לדחות את ההתנגדות	

		<p>2. התוכנית מקצה 3.5 דונם (תוספת) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, זכויות הבניה במגרש לפי תא/5000.</p> <p>התכנית קובעת שטחים פתוחים בזיקות הנאה בשטח שלא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה.</p> <p>ההקצאות נקבעו על בסיס חו"ד היחידה האסטרטגית ובהתאם להיקף השטחים ותמהיל השימושים המוצע בתוכנית.</p> <p>3. בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי חישוב הקצאה עפ"י סעיף 4.1.1 (ג) (4) יחסי ליחס בין שטחי המגורים (25%) לשטחים סחירים אחרים (75%). ביחס לשטחי המגורים - שטח קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2-6 מ"ר לנפש, שטח קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1-7 מ"ר לנפש.</p> <p>4. ההקצאה נקבעה בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים לתוכנית זו ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש.</p> <p>5. התכנית לא כוללת שטחים ציבוריים בנויים, התכנית מקצה שטח קרקע עם זכויות מעוצמות ביחס לתכנית צ. עפ"י תא/5000 סעיף 3.5.1 (ב) הועדה רשאית לקבוע שטח בנייה ברח"ק העולה על 2.7 ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המירבי במרקם הסובב (12.8).</p> <p>6. הרח"ק אשר נקבע למגרש הציבורי הינו 6 ותואם להגדרה הנ"ל. (ההתנגדות מתייחסת לתכנית סיפולוקס)</p> <p>7. ההקצאה נקבעה בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים לתוכנית זו, ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש לפי הצרכים הציבוריים.</p>	<p>3. נדרשת הבהרה להתאמה לסעיפי משנה 3-4-1 בתא/5000 ואופן חישוב הקצאת שטחי ציבור.</p> <p>4. מכיוון ששיעור ההפקעה נמוך ביחס למוצע במתחם, נדרש כי ההקצאה תיקבע על פי נתוני פרוגרמה מעודכנים ועפ"י רף עליון המופיע בתא/5000</p> <p>5. הקצת שטחים מבונים לצרכי ציבור לא מספקת.</p> <p>6. נדרשת הבהרה מדוע בחשבון השטח הציבורי הבנוי לא משתמשים בערך העליון של הטווח – 2.7 (ההתנגדות מתייחסת לתכנית סיפולוקס)</p> <p>7. מתבקש שהשימוש בשטח החום יהיה בזיקה ישירה לצרכי השכונה ולא עבור שירותים כלל עירוניים</p>	
<p>א. להוסיף עמודה למספר יחדות דיור – 400 יח"ד, ולהוסיף</p>	<p><b>לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא רישום הערה בטבלה 5 אודות יחידות הדב"י</b></p>	<p>1. מענה היחידה להכנסות מבניה: כידוע לפי הוראות תכנית המתאר, תא/ 5000, בכדי להעפיל מרח"ק אמצע לרח"ק מרבי, יש לקדם תועלת ציבורית אחת או יותר,</p>	<p><b>ג. תועלות ציבוריות</b> (סעיף מס' 3 בהתנגדות)</p> <p>1. בקשה של המתנגד לשקף את התחשיב הכלכלי של התועלות.</p> <p>2. להציג את הערך הכספי של מילוי המטלות.</p>	

<p>הערה לטבלת זכויות: לפחות 10% מיחידות הדיר תהיינה יחידות דיר בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטח הממוצע של יחידות דיר בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל יחידות הדיר.</p>	<p><b>ולדחות את שאר הטענות</b></p>	<p>כמפורט בהוראות התכנית לעיל. בתכנית שלפנינו עמדת צוותי התכנון הינה, כי בשל ההשקפה הפיזית של הפרוייקט לנתיבי ואיילון, השתתפות היזם בעלות הקרוי הינה התועלת הציבורית הטובה ביותר ( הפרדה רב מפלסית במונחי תכנית המתאר) . לפי מדיניות הוועדה המקומית, היקף התועלות הציבורית באזורי מע"ר, נגזר מהמשוואה הבאה: ( רח"ק אמצע- רח"ק מקסימום) * שווי מ"ר לתעסוקה במתחם * 0.2 .</p> <p>התועלות שנקבעו הן שימור מבנה המשבר, דב"י בשיעור של 10%</p> <p>2. מדיניות עירונית לדיר מס' תא/מק/9146 שאושרה ב- 27/07/2022 נקבע שבמזרח העיר שיעור דב"י בתכניות יעמוד על 10%. הגם שהתכנית נדונה בוועדה בדיון להפקדה ב- 23/03/2022 טרם אישור מדיניות זו. היא בכל זאת קבעה את הדב"י בשיעור 10% ממספר יח"ד וכמו כן 10% מהשטח למגורים.</p> <p>3. בטבלה 5 תתווסף עמודה למספר יחידות דיר- 400 יח"ד, ולהוסיף לטבלת זכויות: לפחות 10% מיחידות הדיר תהיינה יחידות דיר בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטח הממוצע של יחידות דיר בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל יחידות הדיר.</p> <p>4. התועלות נקבעו בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים לתוכנית זו ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש.</p>	<p>3. נדרשת הבהרה לקביעת שיעור יח"ד ב"י 10% ולא 15%.</p> <p>4. מטלת הדב"י צריכה להופיע בטבלה 5 בהוראות או בהערות לטבלה 5 וכן להתאים למצב של גידול במספר יחידות.</p> <p>5. בקשה כי התועלות תהיינה בויקה ישירה לצרכי השכונה.</p>	
	<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1. הרח"ק הקבוע בתכנית (12.8) תואם את תא/מק/5000 וכולל את שטחי מבנה המשבר (מבנה A) המסומן לשימור בהוראות ותשריט התכנית, כעולה מטבלה 5 בהוראות התכנית.</p>	<p><b>ד. שימור המבנה הישן</b> (סעיף מס' 4 בהתנגדות)</p> <p>1. מבקשים לדעת האם שטחי הבניין הישן לשימור נכללים בתוך הרח"ק המכסימלי של 12.8 או בנוסף ומעבר לו.</p>	

	<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1. התכנית מקודמת על חלק מחלקה 64 המסומן בתשריט אזור ייעוד של תא/5000 באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים , כאשר יתרת החלקה (בה בנוי מגדל מיטב) המסומן בתשריט אזורי הייעוד של תא/5000 כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים אינו חלק מהקו הכחול של התכנית המקודמת .</p> <p>על פי תכנית תא/5000 במתחם 902 , בייעוד קרקע אזור מעורב יחולו זכויות לפי תא/3255/ב ואילו ביחס לשטח התכנית המקודמת המסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני הזכויות הן כאמור לפי רח"ק 12.8 (גודל המגרש מעל 1.5 דונם )</p> <p>2. כפי שעולה ממענה החוקר להתנגדויות שהוגשו כלפי תא/5000 לפי סעיף 106(ב) לעניין מגרש זה (על ידי שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ), אין מניעה להגיש תכנית נפרדת על חלק מחלקה 64 הנופל בגדר אזור תעסוקה מטרופוליני שכן לפי החוקר גבולות המגרשים וזכויות קניין יתאימו את עצמם לתכנון ולא להפך .</p> <p>3. מגדל מיטב 5 , נבנה מכח תכנית עיצוב התאומת את תכנית 3225/ב , תכנית העצוב שמספרה תאע/4020 אושרה ב 2012 .</p> <p>היתר ראשון למבנה ניתן ביום 27/03/2016 .</p> <p>תכנית המתאר פורסמה ביום 22/12/2016 .</p> <p>תכנית המתאר כשאושרה לא ביטלה תכניות מאושרות ותקפות שקדמו לה.</p>	<p><b>ה. תכנית מיטב המופקדת מ-2015</b> (סעיף מס' 5 בהתנגדות)</p> <p>1. מבקשים להבהיר את הטעם והחוקיות של פיצול והפרדת המגרש והמגדל ברחוב מיטב</p>	
<p>סעיף 6.1 לנושא תכנית עיצוב : במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע , תכנית שתאשר על ידי המשרד להגנת הסביבה</p>	<p><b>לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא טיפול במפגעים</b></p>	<p>1. עפ"י סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התכנית המקודמת תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 (השטח הציבורי) ע"י מבקש ההיתר .</p> <p>בנוסף לכך יתווסף <b>סעיף בפרק 6.1 לנושא תכנית עיצוב "במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית</b></p>	<p><b>ו. שלביות</b> (סעיף מס' 6 בהתנגדות)</p> <p>1. דרישה להכללת סעיף תנאי מקדים לשלביות המופיעה בהוראות התכנית לרבות הטיפול בכל המפגעים .</p> <p>2. המתנגד מבקש לבחון צמצום מימוש זכויות הבנייה ל-2 שלבים, השני לאחר התחלת עבודות תמ"א 70.</p>	

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4974/מק/תא-507-0892091 - מרחב אלון	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	3 - 0013-24/ב'

		<p>3. המתנגד מבקש לבחון העצמת זכויות מעבר להיקפים האפשריים על פי תא/5000 לעת הקמת תחנת המטרו</p> <p>2. נפחי הבניה בתכנית זו, מפחיתים את תקני החניה ביחס למצב המאושר ומשפרים את מצב התשתיות במרחב. התכנית קובעת תקן חנייה בהתאם לחו"ד תחבורתית-0.5 ליח"ד למגורים (שזה תקן מופחת ביחס למדיניות העירונית) ו-1:350 לתעסוקה או עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר, הקטן מביניהם. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך מכך, הוא יגבר.</p> <p>3. אין מקום לבחינת נפחים וזכויות מכח תכניות שטרם אושרו. התכנית בסמכות ועדה מקומית ומכוח תכנית המתאר תא/5000.</p>		
		1. הצגת תכנית העיצוב תא/2040'א	א. רקע (סעיף 3-1 בהתנגדות)	2
	לדחות את ההתנגדות	1. על פי תשריט מצב מוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בטקסט של המדידה (מסמך רקע) נכתב "חנייה על גג בניין" – מתייחס למבנה חנייה עילי קיים המיועד ומסומן להריסה. במסגרת התכנית לא נקבע שימוש מפורט בתחום תא שטח מבנים ומוסדות ציבור.	ב. סעיף 4 בהתנגדות מתוכנן חניון על גג מבנה ציבורי	מיוצגים על ידי עו"ד עדי פוקס
		1. על חלקה 64 לפי תכנית תא/5000 שני אזורי ייעוד – אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ואזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים. התכנית הנדונה כוללת רק את אזור הייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים" והיא קודמה על פי סעיף 3.3.2 לתכנית המתאר.	ג. סעיף מס' 5 בהתנגדות	
		באזור ייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים חלות הוראות סעיף 5.4- הנחיות מיוחדות למתחמי התכנון, לפיו יש לקדם תכנון על פי זכויות מתוקף תכנית 3255/ב.	1. קו הכחול בתכנית התכנית מחריגה את מיטב 5 שנמצא בתחום החלקה.	
		מגדל המגורים בכתובת מיטב 5, נבנה מכוח תכנית עיצוב שתאומת את תכנית 3225/ב, תכנית העצוב שמספרה תאע/4020 א אושרה ב 2012.	2. פירוט הזכויות הבניה בתחום התכנית	

		<p>היתר ראשון למבנה אושר ב 2016. תכנית המתאר אושרה ב 2016. תכנית המתאר כשאושרה לא ביטלה תכניות מאושרות ותקפות שקדמו לה.</p> <p>2. לנושא זכויות הבניה בתחום הקו הכחול: לפי אזור יעוד ניתן לחשב זכויות בניה ברח"ק 12.8 שטח התכנית הינו 19.705 דונם, התכנית מקצה שטח למבני ציבור השטח של 5.5 דונם, וזכויות הבניה מחושבות מ 13.025 דונם, זכויות הבניה מעל הקרקע <math>12.8 * 13.025 = 166,720</math> מ"ר שמתחלקים בין שימושים 6,000 מ"ר מבנה לשימור בשימוש תעסוקה 115,040 מ"ר לתעסוקה 4,000 מ"ר למסחר 41,680 מ"ר למגורים סה"כ: 166,720 מ"ר</p> <p>זכויות הבניה בתת הקרקע (מרתפים) 66,428 מ"ר שזה בחישוב: <math>13,025 * 6</math> קומות X 85% (תכסית מרבית בתת הקרקע)</p> <p><b>לנושא חישוב זכויות בניה ביעוד מוסדות ומבני ציבור:</b> על פי סעיף 3.5.1 (ב) לתכנית המתאר ניתן לקבוע זכויות בניה בתחום שטחים למבני ציבור פי 2 מהרח"ק המאושר בסביבה. רח"ק בתחום אזר ייעוד מעורב הינו 4.8 (480% ע"פי 3255/ב) רח"ק ביעוד תעסוקה מטרופוליטני 12.8 (1280%) הרח"ק המבוקש בתכנית הנדונה עבור מבנים ומוסדות ציבור הינו 6 (600%)</p>		
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. סעיף הערות והוראות נוספות בהוראות סעיף 5.4 בתא/5000 חלות על <b>אזור מעורב ביצרון אשר אינו בתחום התכנית שבנדון</b>. בתחום התכנית חל הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למתע"ן בהתאם ל- תא/5000.</p> <p>2. ההוראות המיוחדות אכן קודמות להוראות הכלליות באזורי הייעוד, אך לא קיימות</p>	<p><b>ד. התאמה לתכנית המתאר</b> (סעיפים 6-15, 19 בהתנגדות)</p> <p>1. תחום התכנית נמצא באזור תכנון 902 בו נקבע כי זכויות הבניה תהיינה לפי תא/3255ב'.</p> <p>2. יש לתת קדימות להוראות המיוחדות באזורי התכנון (פרק 5)</p> <p>3. התכנית הנוכחית מבקשת תוספת</p>	

		<p>הערות מיוחדות לייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן באזור 902 ההוראות הקובעות לגבי זכויות הבנייה בייעוד זה הינם סעיף 3.3.2 (ב) 2 – מאפשר חישוב זכויות עפ"י רח"ק 12.8</p> <p>3. התכנית מבקשת זכויות עפ"י רח"ק 12.8 באזור ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן. הנובעות משטח מגרש הסחיר 13.025 דונם <math>12.8 * 13.025 = 166,720</math> מ"ר סה"כ הזכויות מעל הקרקע.</p> <p>4. השטחים המבוקשים לתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הינם 33,000 מ"ר הנובעות משטח מגרש 5.5 דונם ברח"ק 6. על פי סעיף 3.5.1 (ב) לתכנית המתאר ניתן לקבוע זכויות בניה בתחום שטחים למבני ציבור פי 2 מהרח"ק המאושר בסביבה.</p> <p>5. ראו ס"ק 3.</p> <p>6. הוראות תא/3255 ב' לענין זכויות בניה חלה על חלק מחלקה 64 המסומן כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (מיקום מגדל המגורים מיטב 5) ייעוד זה אינו בתחום התכנית. התכנית כאמור בהתאם ל- תא/5000 ביחס לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן</p> <p>7. על פי הרשום בטבלה 5 ובסעיף 4.1.2 א', ס"ק 8 להוראות התכנית הנדונה אחוז תכסית הבינוי המותרת בתא שטח 1 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה הינו 60 ואינו חורג מתא/5000.</p>	<p>שטחים, העולים על השטחים המקסימאליים לבנייה לפי תא/5000 המפנה לתא/3255 ב'.</p> <p>4. בתכנית הנוכחית מבוקש שטח עיקרי של 21,450 מ"ר כאשר תא/3255 ב' – מאפשרת 3,600 מ"ר בלבד.</p> <p>5. התכנית נשענת בקיבולת הבנייה עפ"י הרח"ק המקסימלי 12.8 ומתעלמת מהקביעה כי באזור תכנון יהיו זכויות הבנייה לפי תא/3255 ב'.</p> <p>6. התכנית סותרת את תא/5000 ואינה מצויה בסמכות הועדה המקומית</p> <p>7. הבינוי המוצע בתכנית חורג מ-60% תכסית באופן שעולה כדי סתירה לתא/5000.</p>	
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מיקומה הייחודי של התכנית באזור המישורת ברמה גבוהה בתחבורה ציבורית ועירוב השימושים האינטנסיבי בסביבה, כמו כן, מיקומה ביחס למע"ר הכלל עירוני, גודלו של המגרש והאפשרות לתת הקצאה משמעותית לצרכי ציבור, מאפשר מימוש רח"ק מירבי. התכנית עומדת בכלל הקריטריונים שנקבעו בסעיף 3.1.3 סעיפים קטנים א-ד' לרבות תתי הסעיפים של סעיף קטן ד' המתירים להוסיף זכויות בנייה עד למלוא הרח"ק המירבי.</p>	<p>ה. בנייה על פי רח"ק מירבי סעיף 16 בהתנגדות</p> <p>ניתן להוסיף זכויות בנייה בהיקף של עד מחצית מההפרש בין הרח"ק הבסיסי למירבי רק אם התכנית המפורטת עומדת בכל הקריטריונים שנקבעו בס"ק 3.1.3 (א-ג)</p>	

		<p>יפורט כי התכנית כוללת הקצאות לצרכי ציבור, דיור בהישג יד, קביעת מבנה לשימור וכן תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי.</p>		
	<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>הקריטריונים שנקבעו מתקיימים בהוראות בתכנית לרבות קביעת הקצאות לצרכי ציבור, קביעת מבנה לשימור, קביעת דיור בהישג יד וכן תרומתה המשמעותית של התכנית לחידוש מרחב הציבורי והרחבתו.</p>	<p><b>1. הצגת שיקולי הועדה לרח"ק מירבי</b> (סעיפים 17 בהתנגדות) הצגת שיקול הדעת של הועדה לניצול רח"ק מרבי</p>	
<p>קו הבניין יתוקן כך שהמרחק המינימלי למבנה מיטב 5 לא יפחת מ-20 מ'</p>	<b>לקבל חלקית את ההתנגדות</b>	<p>מבנה המגורים הקיים נלקח בחשבון בשלבי התכנון – כמסומן בתשריט התכנית קווי הבניין מגבילים את מיקום שטחי הבנייה המותרים. בנוסף מיקום מבנה המגורים D (במרחק העולה על 20 מ') כמופיע בנספח הבינוי ומיקום השטח הציבורי (במרחק העולה על 35 מ') מתייחסים למבנה המגורים הקיים. התשריט יעודכן על מנת לחייב זאת.</p>	<p><b>2. האם הפעלת שיקול דעת הועדה התייחסה לזכויות ואיכות החיים של המתנגדים הגובלים בתחום התכנית.</b> (סעיף 18-בהתנגדות)</p>	
	<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>1. על פי סעיף 3.5.1(ב) לתכנית המתאר שטחי הבניה יהיו ברח"ק 2.7, הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, <b>רשאית לקבוע רח"ק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המרבי במרקם הסובב.</b> התב"ע מאפשרת ניצול מקסימלי של תא השטח הרחב שהוקצה במסגרת התכנית, ולכן קבעה זכויות בניה ברח"ק 6 ואפשרה שימושים רחבים. לצורך מימוש הבנייה נדרשת תכנית עיצוב אשר תבחן את היקף הבנייה, גובה, תכסית והשפעות על הסביבה.</p> <p>2. על פי תשריט מצב מוצע בתא שטח 2, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בטקסט של המדידה (מסמך רקע) נכתב "חנייה על גג בניין" – מתייחס למבנה חנייה עילי קיים המיועד ומסומן להריסה. במסגרת התכנית המופקדת לא נקבע שימוש מסוים בתחום תא שטח מבנים ומוסדות ציבור.</p>	<p><b>3. מבנה בתחום השטח למבני ציבור</b> (סעיפים 20-21 בהתנגדות)</p> <p>1. המבנה הציבורי בגובה עד 15 קומות לא מופיע בתשריט התכנית או בנספחיה. 2. מתוכנן חניון על גג המבנה הציבורי</p>	
		<p>1. זכויות הבנייה, גובה המבנים ותכסית הבינוי הם על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000.</p> <p>2. ס"ק 3.2.1 (א) (1-2) לתכנית המתאר מכיל הוראות הרלוונטיים לאזורי מגורים על חלקה 64 – חלים אזורי הייעוד - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ואזור תעסוקה</p>	<p><b>4. שינוי אופי הסביבה הקרובה</b> (סעיפים 22-23 בהתנגדות)</p> <p>1. זכויות הבנייה, גובה המבנים וצפיפות הבניינים גבוהים ביחס לתכניות אחרות בסביבה. 2. לפי ס"ק 3.2.1 (א) (1-2) לתכנית המתאר על הועדה</p>	

		<p>מטרופוליני סמוך למתע"ן. (היעוד הרלוונטי לתחום התכנית) עם זאת, הפרוגרמה שנוסחה בעת הכנת מסמכי התכנית התייחסה לתוספת יח"ד ובהתאם קבעה הקצאות לצרכי ציבור – הקצאה של 3.5 דונם עבור מגרש בייעוד שטח למבני ציבור ושטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בשטח שלא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה.</p>	<p>המקומית לשקול את השתלבות הבנייה במרקם הקיים ומתוכנן</p>	
	<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>1. השימוש בתשתיות עירוניות נבחן במהלך הכנת מסמכי התכנית ועקרונותיהם מוצגים בנספחי התשתיות לתכנית.</p> <p>2. התכנית מוסיפה רמפת כניסה מרחוב בוקסנבאום למרתף הכולל פריקה וטעינה ומשמישה את הרמפה מרחוב מיטב אשר יועדה כבר בשלב היתר הבנייה עבורה לשטחי חניון עבור מבני תעסוקה עתידיים.</p> <p>מדיניות החנייה למגורים באזור הינה 0.8 מ"ח ליח"ד, התכנית קובעת תקן חנייה מופחת של 0.5 מקומות חנייה ליח"ד (200 מקומות חנייה במקום 320 - ביטול של 120 כלי רכב במרחב המגורים).</p> <p>בהוראות התכנית, על פי סעיף 6.2 נקבע כי תקני החנייה עבור השימושים מגורים, תעסוקה ומסחר יהיה על פי התקן התקף לעת קליטת בקשה להיתר או לפי תקן למגורים של 0.5 מקומות חנייה ליח"ד ותקן לתעסוקה של 350:1, הנמוך מביניהם.</p> <p>3. פתרון הביוב המוצע בתכנית מציג התחברות של מבנה המגורים לקו ברחוב בוקסנבאום, של מבני התעסוקה והמבנה לשימור לקו ברחוב יגאל אלון ושל המבנה הציבורי לקו ברחוב עמינדב. התכנית אושרה על ידי מי אביבים.</p> <p>4. המדיניות התכנונית מברכת ומעודדת חיבור מרתפים וצמצום מספר רמפות כניסה ככל הניתן, על מנת לצמצם פגיעה במרחב הציבורי ומדרכות הולכי הרגל.</p> <p>כמו כן, חיבור מרתפים מייעל תפקודם.</p> <p>נושא שימוש משותף במיסעות וחיבור המרתפים בתכניות המופקדת מוסדר בהסכמים בין חברת מבנה – יוזמת התכנית ובעלת הקרקע לבין דיירי מיטב 5.</p>	<p><b>י. העמסת תשתיות והפרדת מערכות</b> (סעיפים 24-27 בהתנגדות)</p> <p>1. שטחי הבנייה יעמיסו על כלל התשתיות</p> <p>2. העמסה על תשתיות תנועה וחנייה</p> <p>3. העמסה על תשתיות מים וביוב.</p> <p>4. שימוש משותף בחנין התת קרקעי, במיסעות וברמפות ירידה לחניון.</p>	

<p>לעדכן בסעיף 6.1 ה"ס"ק 4 - "בדיקת רוחות והצללות חוזרת"</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הוספת בדיקת הצללות במסגרת תכנית עיצוב</p>	<p>1. במסגרת הכנת תכנית העיצוב תיבחן הצבת המגדלים וקביעת הבינוי הסופי שיעבור בדיקת מיקרו אקלים חוזרת. בסעיף 6.1 א' להוראות התכנית נקבע כי במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי-יבחן "חיבור האדריכלי וההשקה בין מבנה A למבנה B, באישור מחלקת שימור של עיריית תל אביב" כרשום בסעיף 6.1 א' להוראות התכנית. 2. המרחק בין מבנה B למבנה C מעל קומת המסד לא יפחת מ-18 מ' עם זאת, אחד הנושאים להתייחסות תכנית עיצוב אדריכלי הנדרשת טרם בקשת היתר בניה יהיה - "בדיקת רוחות חוזרת בהתאם לממצאי המסמך הסביבתי לתב"ע, כאשר במידת הצורך יתוכננו אמצעים למיתון רוחות כגון עצים, משברי רוח וכיו"ב" כרשום בסעיף 6.1 ה' סעיף קטן 4 להוראות התכנית.</p>	<p><b>יא. חישוב הצללה והדמיה שאינה תואמת לתוכנית</b> (סעיפים 28-30 בהתנגדות)</p> <p>1. מסמכי התכנית ובהליך שיתוף ציבור הוצג תכנון של מגדל תעסוקה דרומי הכולל נסיגות בניגוד למופיע בנספח הבינוי. 2. מרחק צר בין בניינים B ו-C.</p>		
		<p>תא/3255/ב לא קבעה שטח ציבורי פתוח אלא שטחים פרטיים פתוחים. השטח הפרטי הפתוח בתחום התכנית הנדונה במצב מאושר (מתוקף 3255 ב') הינו 1.533 דונם. התכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה בשטח שלא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה. כרשום בסעיף 6.7 א' להוראות התכנית</p>	<p><b>יב. היעדר שטחים פתוחים</b> (סעיף 31 בהתנגדות)</p> <p>התכנית מצמצמת שטח ציבורי פתוח שנקבע בתא/3255ב'.</p>		
<p>להוסיף בטבלה 5 הערה לגובה בנייה מעל פני הים</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>1. גובה המבנה המרבי המבוקש בתכנית הינו 180 מ' מעל פני הים, על פי טבלה 5 גובה מירבי מעל הכניסה הקובעת 166 מ' על מנת לאפשר חופש במקרה הקיצון של גובה הכניסה הקובעת 14 מ' מעל פני הים (הנמוך ביותר). 2. כרשום בסעיף 6.4 ה' להוראות התכנית, הגובה המירבי המותר בתכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p>	<p><b>א. חריגת גובה בנייה ועזרי בנייה</b> (סעיפים 1-5 בהתנגדות)</p> <p>1. גובה המרבי המבוקש בתכנית, ללא כל התייחסות לעזרי בנייה ומתקנים על הגג, חורג ממגבלות הבנייה מתוקף תמ"א 4/2 שינוי 2. 2. בקשה להתנות אישור התכנית בנדון בהגבלת אביזרי עזר לבנייה לגובה של 180 מ' מעל פני הים.</p>	<p>רשות שדות התעופה</p>	<p>3</p>
<p>לתקן את הוראות התכנית בהתאם לנסח ההתנגדות</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p><b>1- נבקש למחוק את הסעיפים 4.2.1 סעיף (א) לנושא שימושים במבנים ומוסדות ציבור, ובמקומם לכתוב את הסעיפים כדלקמן:</b></p> <p>א. יותרו שימושים: "חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים/עירוניים, מחסני חירום עירוניים". ב. "יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי</p>	<p>מהנדס העיר</p>	<p>4</p>



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4974/מק/תא-507-0892091 - מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	24/07/2024 3 - 0013-24

הקודם. התוספת שנותנים כעת 3.5 דונם היא בוודאי לא תואמת את הגידול בזכויות ובעוצמה, יש להסתכל על שני המבניים יחד כולל מיטב 5.

לא ראיתי את חוות דעת היחידה האסטרטגית, אבקש שתציגו לנו אותה. יש תכנון נקודתי פסול, ברדיוס של 50 מטר יש 9 מגדלים של קרוב ל-400 אלף מטר. אבקש להפנות לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי בתוכנית ת.א 4784 שהופקדה ב-4.12.2019 ושם צויין שבמגרש אלון יוקצו 6 דונם בעוד שכאן הוקצה רק 5 דונם. אנו מודעים שביצעתם רק של 6 אך הוא נותן מענה חלקי, כמו כן צויין בחוות הדעת בתא 4784 שטחים פתוחים לציבור יש להבטיח בהוראות התוכנית את השטחים הפתוחים המינמליים הדרושים, למה מינמליים ולא מקסימליים? לגבי שטחי ציבור במתחם התעסוקה ביצרון גם בחוות הדעת של היחידה האסטרטגית מיום 4.12.2019 צויין כי קיים פער רב בין היצע שטחי הציבור הקיים לבין צרכי האוכלוסיה באיזור. מדובר בהוספת 570 יח"ד חדשות יחד עם מיטב 5, זאת בנוסף לתוכניות הענק הסינרמה, גבאי ועמינדב. אין מסמך מדיניות מעודכן, יש מחסור גדול ומחירי של שטחי ציבור וכל מגרש גדול שיכול לתת הקצאה חייב לתת. אם אתם אומרים שיש מסמך מדיניות מעודכן, תציגו אותו.

**אודי כרמלי:** מיקי, כמה תוכניות אתה מכר עם הקצאת ציבורית כה גבוהה? נעשה מאמץ אדיר לביצוע שטח ציבורי חום.

**עו"ד פוקס מייצג את דיירי מיטב 5:** הוגשה התנגדותנו בדצמבר 2022. שטחה הכולל של החלקה 23 דונם נרכשו יחידות בבנין בן 30 קומות, בשלב א', הבניה של הבניין הסתיים בשנת 2020. הבניין נבנה מכח ההיתר שיצא מתכנית 3255 ב', תכנית מיום 8.2.2010. במסגרתה אושרה תכנית עיצוב אדריכלית ושהיא פיצלה אתה השלבויות לשני שלבים. בשלב השני היו אמורים לקום שני מגדלי תעסוקה וכך תכנית העיצוב האדריכלית עצמה ואפשרה במרכז החלקה שטח ציבורי גדול ופתוח. סך כל תכנית 3255 קבעה שהזכויות מהוות סף עליון. לא מדובר רק בשני מגדלים בני 47 קומות במקום 45 קומות, אלא הוספת בניין מגורים נוסף שלא היה קיים קודם. לעניין הליך שיתוף הזכויות, יזמית התוכנית אמרה שמדובר בתוספת מכח תכנית ת.א 5000. בת.א 5000 פרק 5 מציין שיש הוראה שקובעת שהוא גובר על כל הוראות התוכנית. ת.א 5000 אומרת שזכויות הבניה באזור 902 הם על פי תכנית 3255 ב' ולא על פי פרק 3,4 שקבעו לאזורי תעסוקה קרובי מטען גם את הרחק המירבי וקביעות נוספות לשטח המעורב. כשרוצים לדעת מה הן זכויות הבניה מכח ת.א 5000 יש ללכת לתוכנית הקודמת, לטענתנו הוספת זכויות בניה מעבר 3255 סותרת את תוכנית 5000 ולכן אינה בסמכות הוועדה המקומית אלא המחוזית.

אלמלא ההוראה של הסעיף הגובר בפרק 5 בת.א 5000 נקבע שיקול הדעת של הוועדה המקומית, יש לקחת בחשבון את הבניין ברח' מיטב 5, שהנו בנין מגורים, על פי התוכנית יש פגיעה ברכוש הדיירים, באיכות חיייהם בתשתיות. בתוכנית יש מגדל וירטואלי בן 15 קומות שעל גגו יש חניון, לא ברור מה משמעות החניון. יש חובה להורות על הפרדת מערכות מוחלטת בתכנית הזו לבין הבנין במיטב 5, אנו יודעים שהוא לא חלק מהתכנית אבל הוא גובל בה. החניון החדש שיוקם יהיה משותף ולהוסיף על כך עוד כ-170 דירות, יש להורות על הפרדה מוחלטת של כל התשתיות. בתוך נושא איכות הסביבה לא לקחו בחישוב את כל הנסיגות, בהדמיות הן קיימות. יש מרחק שהוא קטן מאוד בין בנין B לבנין C. התוכנית היא למעשה מחסלת לחלוטין את כל השצ"פ הפתוח שהיה קיים במרכז החלקה.

**איסרא חג'אזי:** מקריאה את התנגדות רשות שדות תעופה האזרחית ונותנת לה מענה. מקריאה את התנגדות מהנדס העיר ונותנת לה מענה.

**עו"ד שמוליק לכנר מייצג את היזם:** לעניין תלונות התושבים מרחוב מיטב 5, מדובר בכמות מצומצמת של דיירים, כל השאר לא הצטרפו מכיוון שבהסכם הרכישה של הדירה ידעו על התוכנית והתחייבו להימנע מהגשת התנגדות, הם נמצאים בהפרת הסכם. היזם הקפיד להפריד בין התשתיות של בניין המגורים לבין התשתיות העתידיות, חניון המגורים והתעסוקה מופרדים. ברמפת הכניסה לחניון המגורים יש אפשרות להכנס לחצר משק שלא הייתה שום אפשרות גישה אחרת להיכנס אליה, זה הופיע בהסכם המכר והייתה הסכמת הדיירים לכך. לעניין סמכות של הוועדה המקומית, הנושא של הכפפת מתחם תכנון 902 להוראת 3255 ב' נכלל בתא 5000 בעקבות התנגדות מהנדס העיר הקודם, היה דיון ממצה ומסקנותיו אומצו על ידי הוועדה המחוזית והפכו להיות חלק מהוראות ת.א 5000. אנו הגשנו 2 התנגדויות למתחם 902 היות ולמרותי יש גם את המגרש הזה וגם את מגרש

איווקו של כלכלית ירושלים, ביקשנו מהוועדה והיא נעתרה לבקשתנו, שהתיקון שנכלל בהתנגדות מהנדס העיר לא מהווה את השינוי בהוראות ובשימושים כפי שנקבע בתכנית המופקדת ובכל מה שקשור למקטע המערבי שלגביו נקבע רחק 12.8 ואילו רק רלוונטיות למקטע המזרחי שבמסגרתו הוקדם מגדל המגורים. אנו ביקשנו להכיל את ההוראות של רחק מטריפוליני ולהכיל רחק 12.8 על הקטע המזרחי ובקשתנו נדחתה, נכתב בצורה ברורה שכל מה שקשור בדופן המערבית של אזור התכנון 902 אין כל ספק שההוראות שקובעות לת.א 5000 הן ההוראות הקובעות לזכויות בניה רחק 12.8. היזם פעל בהתאם להנחיות החוקר והכין תוכנית מפורטת לאותו קטע מערבי שלגביו חלות ההוראות של איזור התעסוקה המטרופוליני ולכן טענת המתנגדים אין בה טענת ממש. לגבי מסמך המדיניות, ניתנה החלטה נחרצת על ידי יו"ר ועדת הערר בנושא לקסוס ונקבע במפורש שהפרשות שאין כל צורך במסמך מדיניות נוסף לגבי איזור התעסוקה וועדת הערר קבעה שת.א 5000 דנה באופן מעמיק ולפיכך אין מקום להכין תוכנית מדיניות חדשה. הוועדה המקומית גם עדכנה את מסמך המדיניות לרח' יגאל אלון. בתכנית יש תועלות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4974/מק/תא/507-0892091 - מרחב אלון	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	3 - 0013-24'ב'

ציבוריות : דיוור בהישג יד, שימור, התכנית הגדילה פי 4 את היקף הפרשה לצרכי ציבור, הכללה של מגדל 15 קומות על מגרש 5.5 דונם.

**איסרא חג'אזי:** בנושא מסמך המדיניות אכן בערר מגדל לקסוס הטענה נדחה, יש מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון שאושר ב 2020, מסמך המנחה ומתייחס לזכויות ולאופי עיצוב הבינוי והדפנות השימושים ובמיוחד דן במרחב הציבורי. הקצאות לצרכי ציבור התוכנית מקצה בהתאם להמלצת היחידה לתכנון האסטוטטי תוספת של 3.5 דונם למצב המאושר בתחומה שזה מביא אותנו לשטח של 5.5 דונם חום שעליו כבר יש בניין קיים שלא הומלץ להריסה וניתן להשתמש בו ובנוסף לזה יש יכולת לנצל עוד זכויות בניה של רחק 6. התוכנית מפורטת שהמטרה שלה כמה שיותר לאפשר ולתת גמישות לתכנון עתידי בשטח החום. סימון של זיקת הנאה לכל המרחב שפנוי מבניה, מדובר ב-4 דונם ומתוכם נקבע כדונם וחצי לגינה **חיים גורן:** למה הגינה לא שצ"פ?

**איסרא חג'אזי:** השצ"פ לא מאפשר חישוב זכויות בניה, הגינה לא פוגעת בזכויות ומאפשרת את השימוש. לנושא הדב"י, בהתאם למדיניות הוא 10 אחוז, 40 יח"ד. התוכנית הופקדה לפני אישור מדיניות הדיוור יש התאמה למדיניות ואין חריגה. שאלתו של מר זיידמן לגבי שטח המבנה לשימור הוא מכח הזכויות ולא בנוסף. נשאל מה הטעם לתכנית מיטב 5? התכנית אינה כוללת בתחומה את השטח המעורב, זה לא בסמכות הוועדה המקומית אנו מקדמים את התוכנית על ייעוד של אזור תעסוקה מטרופוליני. החוקר קבע שיהיו בחלקה 2 ייעודים ואפשר להגיש 2 תוכניות. **חיים גורן:** המבנה לשימור הוא לצרכי ציבור?

**איסרא חג'אזי:** הוא מסחרי ונשאר בבעלות היזם. לא הייתה התעלמות ממגדל מיטב 5, הבניה העתידית בתחום השטח החום מורחקת 35 מטרים מהמבנה הקיים בחלקה. מבנה המגורים החדש שייבנה קיבלנו חלקית את ההתנגדות ובכך אנו מתקנים את קו הבניין שלו שלכיוון מבנה המגורים הקיים, אנו מהדקים זאת בהתשריט התוכנית שישמר מרחק של 20 מ'. כמו כן לפרוטוקול מבקשים את התיקון בטבלה 5 להערה 9 נושא קו הבניין לכיוון יגאל אלון, נכון יהיה שקו הבניין יהיה 0 אבל בקומות הקרקע תישמר התרחקות של 4 מטר, לצורך הרחבת המרחב הציבורי וזה תואם את המדיניות.

**הדס שהרבני:** השכונה זקוקה לתכנון כוללני. השכונה שלנו היא צפופה, יש בעיה תחבורתית, חסר לנו תיכון ואין לנו מענה גם לביה"ס יסודי. אנו פוגשים שוב תכנית שנבנית בשיטת סלמי לתכנון נקודתי. יש לעשות תכנית על כל המרחב, המהירות והחיפזון לא ברורים לנו. אנא התייעצו עמנו.

**עו"ד פוקס:** הוזכר עניין הסכם הרכישה של הדירות במיטב 5, הטענה אינה רלוונטית לוועדה, מי שהפר את ההסכם הוא היזם כלפי הדיירים. ייתכן והחוקר הביע את דעתו בצורה כזו או אחרת לעניין האבחנה בין הצד המזרחי למערבי, בתוך מסמך התוכנית זה לא קיים. התוכנית מתכננת רק 20 דונם בעוד שהחלקה בשטח 23 דונם, בסעיף 62'א'1 שקבוע שאם יש שוני בייעודי קרקע גם זו לא תכנית בסמכות מקומית אלא בסמכות מחוזית.

**מיקי זיידמן:** מספר היחידות הוכפל פי 6, תועלות והקצאה צריך שיהיו בזיקה ישירה לשכונה, כולל קירווי איילון שיהיה בחלק השכונה, היתר טיפול וחבירה עדיף שיהיה לאחר ההיתר הראשי.

**מילי פולישוק:** מה הקשר של מיטב 5, הם לא קשורים לפרויקט **אודי כרמלי:** הם נמצאים ליד הפרויקט, לכל אחד יש זכות להתנגד.

**חיים גורן:** אשמח להבהרה את הפער בין 5 ל-6 לגבי צרכי ציבור, האם יש פער?

**איסרא חג'אזי:** ההקצאה תואמת את חווד היחידה לתכנון האסטוטטי לתכנית הזו **אודי כרמלי:** התוכנית נותנת הקצאה ציבורית חסרת תקדים וזו כתוצאה מהתעקשות העירייה לקבלת 5.5 דונם לצרכי ציבור.

**דורון ספיר:** אנו ממליצים לקבל את המלצת הצוות

**חיים גורן:** יש לנו מקרים שרושמים בתוכניות לצרכי ציבור שישרת צרכים שכונתיים ולא כלל עירוניים? **אורלי אראל:** את השטח הציבורי העירוני הנהלת העירייה קובעת מה יהיה בו, זה לא מצויין בתב"ע.

**מאיה נורי:** האם יש כוונה לבנות מסמך מדיניות חדש לשכונת ביצרון?

**אורלי אראל:** יש מסמך מדיניות קיים, אנו לא רואים כל צורך לשנות אותו, הוא משרת את הצרכים העירוניים ואת צרכי הסביבה. בטבלה 5 סימנו חובה של מסמך מדיניות כדבר כולל, מסמך המדיניות לשכ' ביצרון הוא תקף טוב ורלוונטי להיום. ביום שיוחלט שיש צורך לעדכן נעדכן אותו.

כשמסמך המדיניות נראה לנו רלוונטי בעקבות שינויי חקיקה, חשיבה על נושא הדיוור ובעקבות הרבה מאוד גורמים שנכנסים אנחנו חושבים אם לשנות או לא, לרב מסמכי המדיניות הם מאוד גמישים. כאשר ת.א 5500 תכנס לתוקף נבדוק אם יש צורך לשנות. חשוב להדגיש במספר תוכניות הוגש ערר על נושא המדיניות של שכונת ביצרון וגם וועדת הערר קבעה שמסמך המדיניות רלוונטי ואינו נדרש בשינוי. **אודי כרמלי:** אנו נמצאים בתהליך הכנה לת.א 5500, התחלנו בתהליך תהלוחה נודדת בכל פעם מרכז קהילתי אחר. יהיה מרכז פתוח במרכז רמת ישראל, כל הטיועונים האלה ראויים שיישמעו במסגרת המפגש הזה. במדיניות מסתכלים על עקרונות, תפיסות וערכים, להתוות דרך, תפיסות חדשות. אנו מזמינים את כל חברי הוועדה לבוא ולקחת חלק בתערוכות הנודדות. שכונת ביצרון יש לה היסטוריה של שיתוף פעולה עם עיריית ת"א-יפו לקביעת חזונה והדברים הללו חשובים ואקוטים.

התוכן	מס' החלטה
מרחב אלון	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	0013-24' - 3

**הילה קמפוס:** אם נתייחס להוראות ת/א 5000 אנו לא נמצאים באזור מעורב ביצרון שיש בו פלוס בטבלה שמצריך הפעלת שקול דעת לגבי מסמך מדיניות. אנחנו מקדמים את התוכנית לא באזור מעורב ביצרון אלא באזור מע"ר שלגביו מבחינת טבלת ההוראות המיוחדות אין דרישה למסמך מדיניות. כלומר מבחינה משפטית לת.א 5000 אין דרישה למסמך מדיניות או אפילו להפעלת שקול דעת למסמך מדיניות (אין פלוס בטבלה).  
יש להבהיר שהדיון שהתקיים היום הוא כללי, כאשר לגבי התכנית הנדונה אין דרישה בתא/5000 למסמך מדיניות. זו הבהרה שחשוב לנו שתירשם.  
**דורון ספיר:** אושר פה אחד.

### **בישיבתה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמופרט להלן:  
כך שמסמך הוראות התכנית, והתשריט יכללו את התיקונים כמפורט להלן:

1. להוסיף עמודה למספר יחידות דיור – 400 יח"ד, ולהוסיף הערה לטבלת זכויות:  
לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטחן הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור.
2. סעיף 6.1 לנושא תכנית עיצוב:  
במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע, תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. קו הבניין יתוקן כך שהמרחק המינימלי למבנה מיטב 5 לא יפחת מ-20 מ'.
4. לעדכן בסעיף 6.1 ה ס"ק 4 -  
"בדיקת רוחות והצללות חוזרת"
5. להוסיף בטבלה 5 הערה לגובה בנייה מעל פני הים.
6. למחוק את הסעיפים 4.2.1 סעיף (א) לנושא שימושים במבנים ומוסדות ציבור, ובמקומם לכתוב את הסעיפים כדלקמן:  
יותר שימושים: "חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים/עירוניים, מחסני חירום עירוניים".
7. "יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".  
"יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימוש מסחרי".
8. תיקונים בטבלה 5:  
לתקן טעות סופר שנפלה בחישוב סך הכול שטח מגורים מסחר ותעסוקה כך שירשם שטח עיקרי 126,923 במקום 125,537 וסך הכול שטח שירות 39,797 במקום 41,183.  
לתקן טבלה 5 הערה 9 בהתאם למפורט:
9. בקומות הקרקע, תישמר התרחקות וזיקת מעבר ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' ותסומן זיקת מעבר להולכי רגל. מעל קומות הקרקע יתאפשר קו בניין "0" שממשיך את העיצוב של מבנה המשביר שנקבע לשימור ומגיע לקו בניין "0" בכל הקומות.  
לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, חיים גורן, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
מרחב אלון - 4974/מק/תא/507-0892091	24/07/2024
דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר	3 - 0013-24

## רקע :

ביום 14.03.2024 דנה ועדת ערר בעררים שהוגשו על החלטת ועדה מקומית לתכנון ובנייה בדיון בהתנגדויות לתכנית תא/מק/4947- מרחב אלון .

ביום 02.04.2024 התקבלה החלטת ביניים לדיון בוועדת ערר, בה ביקשה ועדת ערר השלמת מסמכים מהעורר מר' מייקי זיידמן.

ביום 03.07.2024 ניתנה החלטת ועדת הערר במסגרתה היא דוחה את כל טענות העוררים וחוזרת ומאשרת את החלטת ועדה מקומית וכך ניתן יהיה ליתן תוקף לתכנית תא/מק/4947 . יחד עם זאת קבעה ועדת הערר כי יש לתקן את הוראות התכנית כאשר הגדרת השימושים בתחום המגרש בייעד מבני ציבור יהיו על פי השימושים המותרים בתכנית צ', ולא בהתאם לסעיף 188 לחוק, כפי שנרשם במסמכי התכנית.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-24 מיום 24/07/2024 תיאור הדיון :

**ערן מאירסון:** דיווח לגבי החלטת ועדת ערר למרחב אלון. מרחב אלון תוכנית שהייתה בדיון בהפקדה ונמצאת על יגאל אלון עמינדב ומיטב. התוכנית מציעה שטח ציבורי בשטח של 5.5 דונם 400 יח"ד ו93,000 מ"ר לתעסוקה. היו מספר עררים והחלטת ועדת ערר היתה להשאיר את החלטת הועדה המקומית על קנה למעט שינוי קטן בנושא השימושים במגרש הציבורי. למעשה ועדת ערר הרחיבה את החלטת הועדה המקומית לעניין השימושים וקבעה שהשימושים יהיו לפי צ'. לאחר ההפקדה הועדה המקומית צמצמה במעט את השימושים.

**ליאור שפירא:** הועדה קיבלה את הדיווח.

## בישיבתה מספר 0013-24 מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה קיבלה דיווח:

ועדת המשנה לתכנון ולבניה קיבלה דיווח על החלטת ועדת הערר לדחות את כל טענות העוררים ולאשר את החלטת הועדה המקומית ולתת תוקף לתכנית תא/מק/4947.

בנוסף קבעה ועדת הערר כי יש לתקן את הוראות התכנית כאשר הגדרת השימושים בתחום המגרש בייעוד מבני ציבור יהיו על פי השימושים המותרים בתכנית צ', ולא בהתאם לסעיף 188 לחוק, כפי שנרשם במסמכי התכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דיבי דיטניק, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי