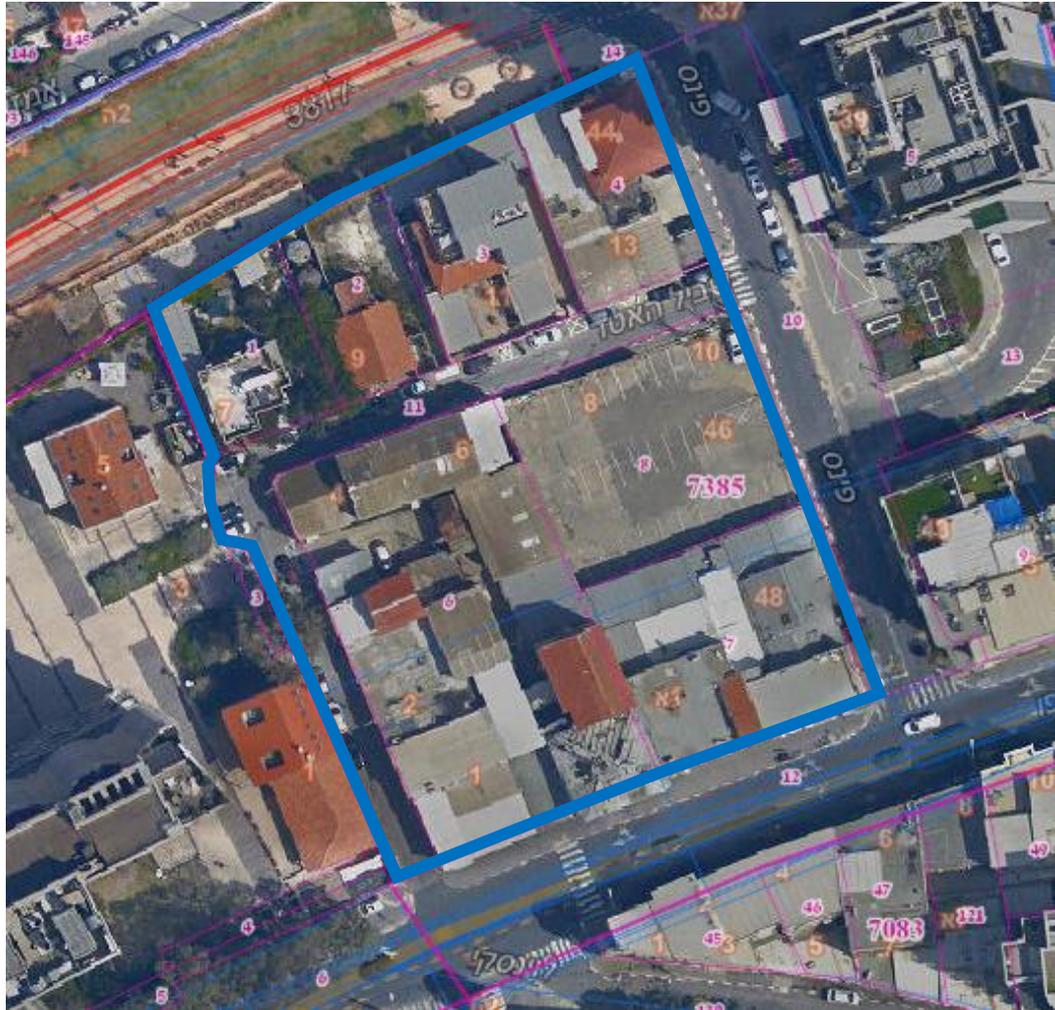


התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד	28/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - - '23-0011

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שטח התכנית תחום על ידי רחוב יפו מדרום, רחוב פינס ממזרח, שביל האטד ממערב ופארק המסילה מצפון.

כתובת: רח' דרך יפו 1, רח' פינס 44-48, רחוב שביל האטד 9,7,11,13,8,6,2,4



גושים וחלקות בתוכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
12, 10	11, 6-8, 1-4	חלק	מוסדר	7385

שטח התכנית: כ- 6.378 דונם.

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים.
אדריכל שימור: איל זיו אדריכלים, ארכוד אדריכלים.
פיתוח: מאזא ארכיטקטורה.
תנועה: דגש הנדסה.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - - '23-0011

תשתיות : אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ.
 סביבה : לשם שפר איכ"ס בע"מ.
 אגרונום : דורון לנג.
 שמאות : אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ.

יזם : תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ.

מגיש : תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ.
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

בעלות :

גוש 7385 חלקות בבעלות	שם
7+8	מבואות עתיד - ייזום והשקעות בע"מ
4	שאנס דני, יום טוב יגאל, קוגמן שאול
3	לנצביצקי יהודית, חלקה 14 בגוש 7012
2	פנחס פלדר, רחל בן צבי, מרים קליינר, מרגלית קולר, גורן שיינר שגית, שיינר חגי
1	רן אפרת, זלסקי ארז, יניב יעקב, יהודית לנצביצקי
6	מרדכי ארליך, ברודשטין דליה, עמוס אברהם, לשובר יהודה ליאון, מרגלית מרגליות, נחשון מרגליות, מרגליות ברק, מרגליות צבי, מרגלית שפחה, עופר ליאה, נחמיאס חיים, קורופטבה פלצמן שרה, קורופטבה רבקה רבית, קורופטבה בלהה יעלה, שליקאר קאווה, ליאוניד זאב, יוסף בטש, שלמה נגר לוי, בינשטוק יעקב זלמן, בלום מאיר, בלום אביבה, פרידמן בתיה, אלישיב רבקה, וינשטיין דן, שלמה לוי, יובל גנות, גבע ניר, גבע גולדברג תמר
10,11	עיריית תל אביב

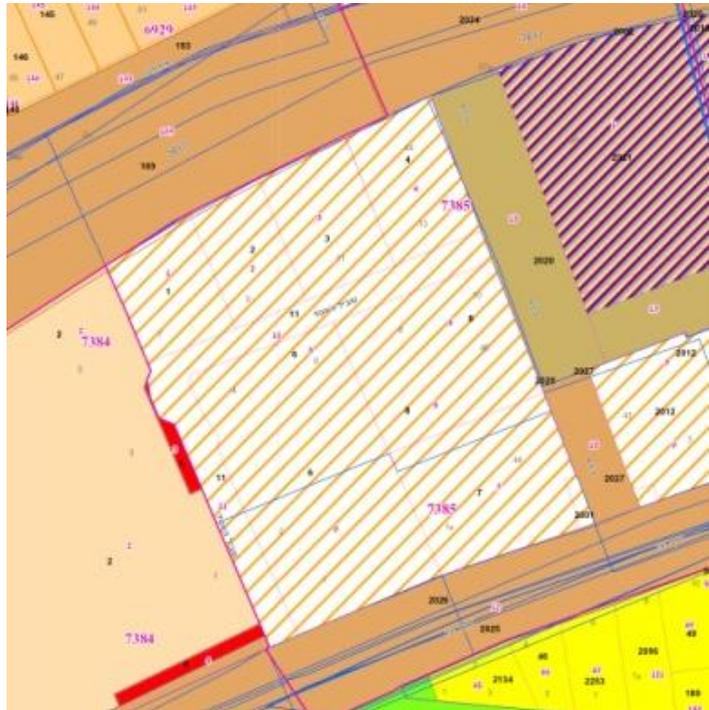
מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כ-6.378 דונם והיא גובלת ברחוב אילת מדרום, רחוב פינס ממזרח, שצ"פ המסילה מצפון, סמטת האטד ומרחב נחושתן ממערב.
 שטח התכנית כולל 2 מרחבי תכנון המחולקים ע"י שביל האטד : בחלקו הדרומי של המרחב קיימים כיום חניון ומבנים נמוכים בגובה של קומה אחת עד שלוש המשמשים לשימושי תעשייה, מסחר ותעסוקה. התכנית המוצעת מרכזת בחלק זה את זכויות הבנייה.
 בחלקו הצפוני של מרחב התכנון הגובל בסמטת האטד ושצ"פ המסילה קיימים 4 מבנים טמפלרים מימי המושבה וולהאלה וסביבם תוספות בנייה. המבנים אינם מוגדרים לשימור על פי תכנית השימור העירונית תא/2650, והתכנית המוצעת מגדירה אותם כמבנים לשימור תוך הגבלות מחמירות, בהתאם למסמך המדיניות של מרחב המסילה.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - - '23-0011

תשריט מצב מאושר:

תכנית קובעת: תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף: 03/07/1975 – ייעוד הקרקע: שטח לתכנון בעתיד



תכניות תקפות:

- א. **תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן-גוריון** – התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה. התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.
- ב. **תא/מק/צ'** – מטרת התכנית היא יצירת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר. התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור. התכנית הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, מתן תוקף: 24/07/2016. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 'צ' ממשיכות לחול.
- ג. **תא/1200** – מטרת התכנית היא להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושירותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושירותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת. מתן תוקף: 10/07/1975. התכנית מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1200 ממשיכות לחול.
- ד. **תא/2650 ב** – מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר תל אביב יפו, מתן תוקף: 08/03/2015.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023 90011-23' - 9	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב, הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.

ה. **תכנית מתאר עירונית תא/5000 -**

תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים: מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2.

רח"ק בסיסי: 4.2.

רח"ק מירבי: 12.8 (למגרש הגדול מ-1.5 דונם).

נספח עיצוב עירוני: מרקמי עד 8 קומות, בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.

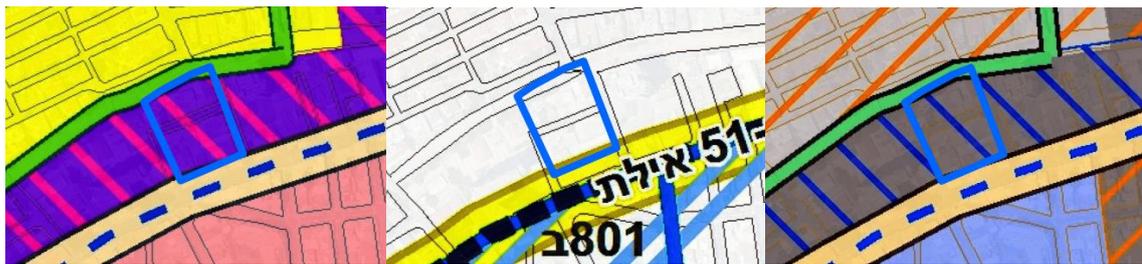
נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 502 - כרם התימנים, שבזי, נוה צדק ומנשיה.

אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך לציר הסעת המונים.

הוראות מיוחדות למרחב: רחוב אילת, בניה נקודתית חריגה מסביבתה

בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט.

תשריטי תכנית המתאר:



תשריט עיצוב עירוני

תשריט אזורי תכנון

תשריט אזורי יעוד

נ. **מדיניות תכנון מתחם המסילה תא/9032** (אושרה בוועדה המקומית 27/05/2009, עדכון: 03/05/2011, 18/11/2020)

מטרת המדיניות היא פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבת וזאת ע"י קביעת הנחיות לתכנון, שיקום השלד המרחבי באמצעות חיזוק צירי הרוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים (פארק המסילה ורחוב יפו-אילת), עיבוי הרקמה הבנויה באמצעות יצירת מרקם עירוני המחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמתית, חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים בטיפולוגית בניו, בשימושים ובמשתמשים.

המדיניות מחלקת את המתחם למספר מתחמי משנה ובניהם מרחב האטד בו מתכננת תכנית זאת. היא

קובעת הנחיות לתכנון בתחום מרחב האטד:

1. את תחום המתחם: בין רחוב פינס במזרח, רחוב יפו בדרום, תחום תכנית נחושטן (תא/2355א) במערב ופארק המסילה מצפון.
2. מיסוד השימוש בסמטת האטד.
3. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.
4. תכנית שתקודם בתחום זה תקבע לשימור את אבעת המבנים לאורך הדופן הצפונית של המגרשים. בניינים אלה נותרו מהמושבה הטמפלרית ושימורים ישלים רצף מבנים לשימור לאורך הרחוב הראשי ההיסטורי במושבה.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - 0011-23'

הוראות בינוי מנחות: הקמה של מסד מרקמי לרחוב אילת ומגדל בתכנית של עד 1200 מ"ר. העמדת המגדל תהייה תוך שמירה על עומק של לפחות 8 מ' לבניה המרקמית לרחוב אילת. גובה המגדל במתחם לפי המדיניות הינו עד 40 קומות.
הקצאות לצורכי ציבור: 30% משטח התכנית המפורטת לשב"צ ושצ"פ והרחבת מדרכות.
תקני חניה: קביעת תקני חניה מופחתים לתעסוקה -1: 350, ו-0.75 למגורים.

2. מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית:

מימוש הפיתוח וההתחדשות העירונית לאורך מרחב המסילה באמצעות קביעת מגרש בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ושטח פרטי פתוח; קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור; שיפור המרחב הציבורי על ידי הרחבת הדרכים הסובבות וקביעת דרך משולבת; קביעת מבנים לשימור וזיקות הנאה לשימוש הציבור בשטח שסביבם. כל זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים.
קביעת השימור כוללת ארבעה מבנים טמפלריים כולל גדרות ואלמנטים מבניים נוספים בסביבתם, זאת בנוסף לשמירה על התוואי ההיסטורי של שביל האטד והוראות שימור לחומה ההיסטורית לאורך פארק המסילה הגובל בתכנית מצפון.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה", שפ"פ, דרך מוצעת, דרך משולבת ו"מבנים ומוסדות ציבור".
3. קביעת מבנים לשימור והוראות שימור בתחום התכנית.
4. הוראות והנחיות לשטחים הפתוחים.
5. קביעת שטח קרקע לצרכי ציבור, קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לשימושים הציבורים כל זאת בהתאם לתכנית צ' העירונית.
6. קביעת זכויות הבניה בתכנית עבור השימושים המותרים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
7. קביעת שימושים ראשיים על קרקעיים למסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. קביעת שימושים נוספים עד 25% מסך הזכויות העל קרקעיות למגורים וכן שימושי מסחר 2 ו/או תעסוקה 2.
8. קביעת הגובה המותר לבניה בתחום התכנית למגדל עד 40 קומות, 180 מ' גובה מפני הים.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לאיכות סביבה ובנייה ירוקה.
12. קביעת הוראות לשטחי הבניה התת קרקעיים ותקני החניה בתחום התכנית.
13. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
14. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

תשריט מצב מוצע:



חלוקה ו/או רישום:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

הקצאות ציבוריות:

- התכנית קובעת את תא שטח 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,026 מ"ר והיקף זכויות על קרקעי של 2,776 מ"ר עבור שטח ציבורי בהתאם לתוכנית תא/מק/צ.
- התכנית קובעת את תא שטח 800 ביעוד דרך משולבת בחלקו המערבי של מעבר האטד.
- התכנית מקצה 543 מ"ר עבור הרחבת תחום הדרך ברח' פינס וברח' אילת.
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

תועלות ציבוריות:

התכנית קובעת את שימור המבנים הטמפלרים והחומה הטמפלרית בתחומה כתועלת ציבורית ובנוסף, קובעת הקצאת מקורות לקרן לשימור מבני ציבור בהיקף המשקף 937 מ"ר שטחי ציבורי מבונים

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 48,319 מ"ר ברוטו על קרקעי לכלל השימושים הסחירים והציבוריים.

45,543 מ"ר לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים כוללים את שטחי הבניה במבנים לשימור בתא שטח 100B ושאר זכויות הבניה מרוכזות בתא שטח 100A ובו הוראות המאפשרות הקמת מגדל עד 40 קומות. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד.

התוכן	מס' החלטה
4920/מק/תא/507-0629261 - מרחב האטד	28/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - - 0011-23

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם להוראות תוכנית תא/5000, שימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ושימושי מגורים בהתאם למפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחו"ד סביבתית ואישור הרשות לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בניה. סה"כ שטחים לפי שימושים:

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה: 34,157 מ"ר ברוטו.
 - סה"כ שטחים למגורים: 11,386 מ"ר ברוטו.
 - סה"כ שטחים למבני ציבור: 2,776 מ"ר ברוטו.
-
- סה"כ לכל השימושים: 48,319 מ"ר ברוטו.

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים: כ- 15,420 מ"ר.

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תא שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מוחלט				
		127							
5	40	165	12920						
4	4		2500						

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

- א. הזכויות בטבלה הן נגזרת הרח"ק המותר כפי שנקבע בתכנית המתאר. הזכויות עבור שימוש מגורים מסחר ותעסוקה חושבו ע"י מכפלת רח"ק 12.8 בשטח תת תאי השטח 100A ששטחו הוא: 1,858 מ"ר ו- 100B ששטחו הוא: 1,706 מ"ר ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. זכויות הבנייה לא חושבו משטח השפ"פ C100 ולא תתאפשר בניה על קרקעית בתחום השפ"פ.
- ב. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות במסגרת הגשת בקשה להיתר בנייה ובהתאמה לתכנית עיצוב שתכלול אפשרות זו, כל זאת לפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובהתאם למדיניות העירונית לאזור.
- ג. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים ולהיפך, ובלבד שסך הזכויות העל קרקעיות בכל שימוש יוותר ללא שינוי ושישמרו לפחות 25% שטחי שירות בכל שימוש.
- ד. שטחי המסחר הינם מתוך שטחי המסחר והתעסוקה בתכנית. היקף שטחי המסחר הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. שטחי המסחר לא ייפחתו מ-600 מ"ר בהתאם לסעיף 4.1, הנחיות

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - 0011-23'

מיוחדות.

- ה. שטחי הבנייה למסחר ותעסוקה כוללים את שטחי הבניינים לשימור בתא שטח 100B. שטח המבנים לשימור יקבע בהתאם לתיקי התייעוד.
- ו. לזכויות הבנייה יתווספו 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית. שטחי המרפסות יהיו בהתאם לתקנות הבניה למרפסות.
- ז. בהתאם למגבלות רת"א גובה הבניה המירבי מפני הים לא יעלה על 180 מ'.
- ח. יחידות הדירור יתאפשרו במגרש 100A בלבד.
- ט. גודל המגרש לחישוב זכויות הבנייה במגרש הסחיר כולל את תאי השטח 100A 100B.

יח"ד:

ותר הקמתם של עד 127 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר/ שטח ברוטו ממוצע של 90 מ"ר.

בינוי ושימושים

בינוי:

בתא שטח 100A הבינוי כולל מגדל בגובה שלא יעלה על 40 קומות, 180 מ' מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה, כאשר ארבע הקומות התחתונות מהוות קומות מסד מרקמיות. קומות המסד יבנו כבינוי מרקמי מלווה רחוב לאורך רחוב דרך יפו ורחוב פינס, וזאת על מנת לשמר על האופי הרציף המאפיין את הרחובות הסמוכים. תותר הקמה של עד ארבע קומות מסד בגובה מירבי שלא יעלה על 18 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס גג המסד ללא מעקות ומתקנים. מספר קומות המסד לכל אחד מהרחובות וגובהן יבחן במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לגובה המרבי של המבנה הציבורי בתא שטח 200 ולחתי הרחובות הסובבים.

בתא שטח 200 (מגרש ציבורי למבנה ציבור) הבינוי כולל 4 קומות מרקמיות מלוות רחוב לאורך דרך יפו ועוד קומה חלקית בתכסית 65% אחוז מהקומות הטיפוסיות, ובנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית דרך יפו.

גובה קומות:

- א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
- ב. גובה קומות המסד/המרקמיות לא יעלה על 4.5 מ' לקומה.
- ג. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
- ד. גובה קומת תעסוקה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
- ה. במסגרת תכנית העיצוב, תיבחן האפשרות לקומות גבוהות מהקומות הטיפוסיות המותרות ובתנאי שגובה המבנה המירבי וגובה קומות המסד ישארו ללא שינוי. מספרם של הקומות המיוחדות לא יעלה על 5 קומות, לרבות כל קומות המסד.
- ו. גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מ' כך שיתאפשרו שימושים עיקריים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1 בתקנון התכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - 0011-23ב'

קווי בניין :

תא שטח 100 :

A100 – בניה חדשה

- מדרום (לכיוון דרך יפו) - לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 8 מ'.
- מצפון (לאורך סמטת האטד) - לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 2 מ'.
- ממזרח (לכיוון רחוב פינס) - לקומות המסד 2 מ', לקומות המגדל 4 מ'.
- ממערב (לכיוון תא שטח 200) לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 0 מ'.

B100 – מבנים לשימור

קווי הבניין העל קרקעיים יהיו בהתאם לקונטור המבנים לשימור ובתיאום עם מחלקת השימור בעירייה. דופן הדיפון החיצוני של המרתפים החדשים, שאינם מרתפים הקיימים במבנים לשימור, ישמרו על מרחק מינימאלי של שני מטרים מדופן המבנים לשימור ובכלל זה מדופן המרתפים לשימור.

תא שטח 200 – מבנה ציבור

תותר בניה בקו בניין 0 בכל תחום המגרש ובתנאי שתישמר תכסית הבניה המירבית המותרת. קו הבניין לדרך אילת הינו מחייב.

הוראות עיקריות נוספות :

- א. לא תותר בניית פתחים בחזית המערבית בקו בניין 0 של קומות המסד, זאת על מנת לאפשר השקה בקו 0 למבנה הציבורי בתא שטח 200.
- ב. תכסית קומת מגדל מקסימלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא יעלה על 1,200 מ"ר ברוטו.
- ג. מרפסות ישולבו בעיצוב החזית ולא יבלטו מעבר לקו הבניין.
- ד. לא יותרו שימושי תעסוקה/מלונאות/מגורים באותה קומה.
- ה. הכניסות בין שימושי תעסוקה ומלונאות - ככל שיאושרו, לשימושי המגורים יהיו מופרדות.
- ו. תותר בניית חמש קומות מרתף תת קרקעיות בהתאם לקו הבניין התת קרקעי המסומן בתשריט ובכפוף להשארות תכסית פנויה מבניה על ותת קרקעית של לפחות 20%.
- ז. תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 80% ותיספר מסך השטחים של תא שטח 100 (תתי תאי שטח 100A, 100B, 100C).
- ח. תכסית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 70% ותיספר מסך השטחים של תא שטח 100 (תתי תאי שטח 100A, 100B, 100C).

שטחי מסחר בקומת הקרקע :

בתחום הבניה החדשה : קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר בחזיתות שפונות לדרך יפו, רחוב פינס ולשביל האטד, מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ושטחם המינימאלי יעמוד על סך 600 מ"ר. אורך החזיתות המסחריות והפעילות לא יפחת מ-70% מאורך החזיתות. בתחום המבנים לשימור : יקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - 0011-23ב'

שימור מבנים:

בשטח התכנית ישנם 4 מבנים וחומות לשימור, אשר תחומים ע"י שצ"פ המסילה מצפון ושביל האטד מדרום. לאורך החומה הפונה לשביל האטד ישנם אלמנטים מעוטרים עשויי בטון ושערים ברזל בעבודת פרזול מקצועית אלו ישומרו וישוחזרו. לאורך גבול התכנית הצפוני הנושק למרחב המסילה ישנה חומת אבן המוגדרת אף היא לשימור ובאחריות נת"ע.

פיתוח מרחב זה, המוגדר לשימור, יעשה באופן רציף תוך איזכור והתחשבות בחלקות המנדטוריות שחלות על השטח היום.

ארבעת המבנים המקוריים במרחב בעלי קומה אחת עד שלוש קומות, נבנו בסוף המאה ה-19 בסגנון בניה טמפלרי. לאורך השנים נוספו למבנים תוספות בניה מאוחרות – תוספות אלו יפורקו בהתאם לתיק תיעוד ובתיאום ואישור מחלקת השימור.

כחלק מתכנית זו נעשה תיק תיעוד מקדים המקיף את ערכם ההיסטורי של המבנים. תכנית זו משמשת את המבנים לרבות פירוק התוספות המאוחרות ופיתוח השטחים הפתוחים תוך התייחסות לחלקות ההיסטוריות. שימור המבנים יהיה תנאי לאכלוס בכל מגרש 100.

המרחב הפתוח

התכנית המוצעת קובעת לאורך דרך יפו ורחוב פינס הפקעה לדרך, לצורך הרחבת מדרכות להולכי הרגל. התכנית הפקעה לדרך משולבת בחלקו המערבי של מעבר האטד הקיים, ובחלקו המזרחי שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור ברגל וברכב. הוראות הפיתוח קובעות לאורך כל מעבר האטד פיתוח משולב תנועה והולכי רגל.

התכנית קובעת את השטח שסביב המבנים לשימור בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור. פיתוח השטח שבתחום המבנים לשימור יפותח לכדי מרחב רציף תוך התייחסות לחומות ההיסטוריות ולפרצלציה המנדטורית ותוך תיאום עם מחלקת השימור בעירייה. בשטח זה מרוכזים שטחים ללא בנייה מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול ונטיעת עצים, בשטח של לפחות 20% משטחו של המגרש הסחיר.

כך כל השטח הפתוח בתכנית יהיה בשימוש הציבור ויצטרף למערך השטחים הפתוחים במרחב המסילה.

זיקות הנאה:

- א. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ובשפ"פ ועד קו הבנייה בפועל. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.
- ב. במפלס המרתף העליון בתא שטח A100 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניון השייך לתא שטח 200 – המבנה הציבורי. מיקומה המדויק ייקבע בתכנית העיצוב.
- ג. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור בתחום זיקת הנאה או לכיוון במגרש הציבורי.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - - '23-0011

תחום הנחיות מיוחדות:

- א. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתחום ההנחיות המיוחדות המופיע בתשריט המוצע של התכנית על תוואי שביל האטד – ברוחב של עד 3 מ' ובעומק של עד 2 מ', מיקומה המדויק ועומקה הסופי ייקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.
- ב. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתחום ההנחיות המיוחדות ב' המופיע בתשריט המוצע של התכנית על תוואי רחוב פינס – ברוחב של 1.5 מ' ובעומק של עד 1.5 מ', מיקומה המדויק ועומקה הסופי ייקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.

תנועה וחניה

- א. רמפת הכניסה למרתף ולחניון הפרויקט תאפשר דרך רחוב פינס בלבד ובתוך תחום קווי הבניין, מיקומה הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ב. תקן החניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או המפורט להלן, הנמוך מבניהם:
 - תקן החניה למגורים יהיה 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן החניה לתעסוקה יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן חניה למסחר יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- ג. הועדה המקומית רשאית לצמצם את תקני החניה במסגרת תכנית העיצוב ולאפשר הסבתם של שטחי החניה לשטחים עיקריים לעת הפעלת הקו האדום, וזאת בהליך הכולל פרסום.
- ד. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- ה. כל החניות לרכב פרטי תהינה תת קרקעיות.
- ו. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
- ז. במפלס המרתף העליון בתא שטח A100 תירשם זיקת הנאה לכלי רכב לחניון השייך לשטח הציבורי. מיקומה המדויק ייקבע בתכנית העיצוב.
- ח. החניונים במרחב יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים. לצורך כך גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ4.5 מ'.
- ט. תותר הצמדת חניות לשימוש המגורים בלבד. בשימושי התעסוקה תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה בלבד. שאר החניות ינוהלו כחניון פרטי פתוח לשימוש הציבור בתשלום, הן ימוקמו במרוכז, בקומות העליונות ככל הניתן, כאשר מיקומן הסופי והוראות נוספות ייקבעו בתכנית העיצוב. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.
- י. יותקנו עמדות לטעינת רכבים חשמליים ב-30% מעמדות החנייה לפחות (67 עמדות לפחות), ותוקם תשתית מתאימה עבור התקנת עמדות טעינה ב-100% מעמדות החנייה. העמדות יותקנו בחניות המיועדות למסחר ולתעסוקה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים. תותקן מערכת לניהול טעינה עבור כלל עמדות הטעינה בפרויקט. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - 0011-23'

תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה

- א. תידרש בחינה מפורטת לנספח הסביבתי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי שתאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושא איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות), הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד, מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל, ופתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
1. הטיפול בקרקע וגזי הקרקע יעשה בכפוף לחקירה הסביבתית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 2. הצגת פתרון מערכות הוצאת אוויר מחנוונים, פליטת אגוז גנרטור ונידוף שטחי מסחר, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכתיו בגובה הולכי הרגל במפלס הקרקע.
 3. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.
 4. פירי פליטת אוויר לחנוונים הפרטיים ישולבו בבניינים.
 5. הבנייה החדשה תעשה על פי תקן בנייה ירוקה 5281 בגרסתו המעודכנת לעת הוצאת היתר הבנייה, בדרגה שתקבע על ידי הרשות המקומית.
 6. תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 7. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תכנית עיצוב אדריכלית

- תנאי להוצאת להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. היתר הבניה לתא שטח 100A יכלול תכנית עיצוב לכלל שטח התכנית.
- התוכנית תפורט בקני"מ 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:
1. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, גובה ומספר הקומות לכל שימוש, חזיתות מסחריות, מרפסות, מיקום הכניסה לכלי רכב, חתכים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - - '23-0011

2. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע הסופיים, גינן ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.
3. תיאום שימור בהתאם להוראות פרק 6.1 לנושא השימור ושאר הוראות תכנית זאת.
4. מקומן הסופי של זיקות ההנאה להולכי הרגל, מעבר תשתיות ומעבר כלי רכב
5. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום וסידורי תנועה מיוחדים לשימוש הציבורי במידה וידרשו, מיקום החניון הציבורי בבעלות פרטית בהתאם להוראות סעיף 6.3.
6. התייחסות לנושאים סביבתיים:
 - א. פתרונות אוורור למרתפים, פליטת אגוז גרטרור, נידוף שטחי מסחר בתחום הבניה ומבנים לשימור יעשו בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ולשימושים הציבוריים שיקבעו
 - ב. הנחיות לעניין מפרידי שומן ככל שידרשו לשטחי המסחר.
 - ג. הנחיות למיקום חדרי טרפו בתחום הבנייה החדשה, ככל שיידרשו ע"י חברת החשמל.
 - ד. הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות ושילובן בגגות כחזית חמישית/גג פעיל וכו' או מיקומן בתת הקרקע/חדרי ייעודיים.
 - ה. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
7. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
8. תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקות ההנאה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
8.62	549.86	דרך מאושרת	←	8.91	568.38	דרך מאושרת
8.5	542.44	דרך מוצעת				
7.21	460.08	דרך משולבת				
55.78	3557.89	מגורים, מסחר ותעסוקה	←	91.09	5811.29	שטח לתכנון עתידי
3.78	241	שטח פרטי פתוח				
16.11	1027.27	מבנים ומוסדות ציבור				
100%	6378.55	סה"כ		100%	6379.67	סה"כ

הדמיות



מבט מדרום, מגדל האטד במרכז, משמאל מגדל נחושתן ומימין מגדל ליבר



מבט מצפון, מגדל האטד במרכז, מימין מגדל נחושתן ומשמאל מגדל ליבר



חזית רחוב אילת, מבט מזרחה, חזית מבנה הציבור וחזית מסד המגדל

ועדת שימור

התכנית הוצגה בפני ועדת השימור בתאריך 07.06.20: חברי ועדת השימור החליטו להמליץ על הכרזת 4 המבנים והאלמנטים המרחבים במתחם (כדוגמת חלקי חומה) לשימור. חברי הוועדה ביקשו לראות סקר תיעוד מתחמי המציג את יתר המבנים במרחב התכנון, והוחלט שהנושא יוצג בשנית.

התכנית הוצגה בשנית בפני ועדת השימור בתאריך 20.08.20: סקר התיעוד הורחב לבקשת חברי הוועדה והתייחס לכל המבנים היסטוריים במתחם שבנדון. לפי הסקר עולה כי חלק מהמבנים המקוריים שהיו במתחם נהרסו, חלקם עברו שינויים רבים, ולחלקים שנתרו – ערך ארכיטקטוני נמוך. לפיכך, מבקשים להישאר עם הגרסה שהוצגה לדיון הקודם עם הכרזת 4 מבנים וקטע חומה לשימור בהגבלות מחמירות. חברי הוועדה המליצו על קידום התכנית לדיון להפקדה בוועדה המקומית כפי שהוצגה.

חוות דעת תחבורתית

חוות הדעת כוללת את עקרונות תכנון התחבורה, התנועה והחנייה כפי שמפורטים בדראפט ואושרה על ידי אגף התנועה.

חוות דעת סביבתית

חוות הדעת מתייחסת לנספח הסביבתי ולהוראות הרלוונטיות בתקנון התכנית לעניין בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה, כפי שמפורטים בדראפט. היחידה לאיכות הסביבה אישרה את פרקי הנספח הסביבתי הרלוונטיים ואת הוראות התקנון. היחידה לתכנון בר-קיימא אישרה את פרקי המיקרו-אקלים בנספח הסביבתי ואת סקר האנרגיה. ככל שידרשו פתרונות אדריכליים ונופיים למיתון רוחות הם יינתנו בתכנית העיצוב. התכנית מבטיחה לפחות 20% שטח קרקע פנוי מבנייה בתת-הקרקע ומעליה לטובת חלחול ונטיעת עצים.

מס' החלטה	התוכן
28/06/2023	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
9 - 0011-23ב'	דיון בהתנגדויות

חוות דעת אסטרטגית

1. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 109 יח"ד מעבר למצב הקיים בפועל. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח דגם אוכלוסייה דומה לרובע 4, גודל משק בית 2, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-220 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים*:

סה"כ	
0.5	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
0.6	ס"ה שב"צ (דונם)**
1.1	שצ"פ (דונם)***

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.
 ** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.

*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

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

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

הסבר	סה"כ	
המגרש הינו חלק מתכנית 1200 ומוגדר שטח לתכנון בעתיד. במקרה כזה אנו מחשבים את הזכויות במצב הנכנס לפי המצב הקיים בפועל במגרש מנתוני ארנונה. לפי נתוני ארנונה בנויים 5,080 מ"ר על מגרש ששטחו כ- 5.8 דונם ~ רח"ק 0.9	0.9	רח"ק לפי תכניות תקפות
רח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	12.8	רח"ק מוצע
שטח לחישוב זכויות לאחר הפקעות מוצעות	3,558 מ"ר	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
הפקעה מוצעת בתכנית למגרש בייעוד ציבורי (1,025 מ"ר) ולדרכים (500 מ"ר). יחד עם 746 מ"ר בייעוד דרך (רחוב באטד).	1,525 מ"ר	הפקעה מוצעת

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - 0011-23'

הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.	37%	שיעור ההקצאה הנדרש
	75%	שיעור תעסוקה, מסחר ומלונאות בחלופה
היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. [75%*37%*3,558]	1 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

2. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת תוספת של 1.6 דונם מגרש למבני ציבור – 0.6 דונם עבור תוספת יחיד (שב"צ מקומי בלבד) + 1 דונם עבור שימושים שאינם למגורים (לא כולל שצ"פ). התכנון המוצע כפי שהוצג ע"י יזמי התכנית, מציע מגרש ציבורי (חום/ירוק) של 1,025 מ"ר. בנוסף לכך מוצעת הפקעה לדרכים של 500 מ"ר. לפיכך, ההקצאה המוצעת עונה על הצורך הציבורי בפרוייקט. מוצע כי יעוד המגרש יהיה עבור מוסדות ציבור – "חום" על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהקמת המוסד הציבורי וכן שקיפות כלפי הציבור ביעוד המגרש העתידי.

שטחים פתוחים:

על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי לשצ"פ המסילה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

3. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

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

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה:

0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום (דהיינו: 8.5-12.8) * שווי מ"ר לתעסוקה בפרוייקט.

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי של 3,060 מ"ר.

התחשיב: $3,060m^2 = [45,543 - (8.5 * 3,558)] * 0.2$

יידוע ציבור

בתאריך 13.09.20 נערך כנס יידוע ציבור וזאת לפי החלטת תת-הועדה לשיתוף הציבור. בכנס לקחו חלק כ- 50 משתתפים. המפגש חולק לשני חלקים מרכזיים - החלק הראשון הוקדש להצגת והסברת התכנית. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות התושבים בו נשאלו שאלות, ניתן מענה ע"י אנשי המקצוע והוצגו התייחסויות לתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית: 507-0629261	שם התכנית: תא/מק/4920 - מתחם האטד	מגיש התכנית: תדהר ייוזם והשקעות נדל"ן בע"מ	עורך התכנית: אדרי אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input 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	מחוק הסעיף בחוק
לדוגמא: תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 6 דונם - התוכנית כוללת הריסת מבנים לאורך רחוב זרד יפו, שימור מבנים לאורך תוואי המסילה ובניית מגדל מערב שימושים בן 40 קומות כמו גם מבנה ציבור.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתון חוקף 22.12.2016).
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
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	- אזור תכנון 502 - רחוב אילת, בנייה נקודתית חריגה לסיביתה - אזור תעסוקה מטרופוליני 51 - רחוב אילת	בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. הוראות עיצוב רחובות: קו בניין לבניה חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב.
התאמת התוכנית	התאמת התוכנית	התאמת התוכנית
	+ מסמך המדיניות למרחב המסילה אשר ב- 18.11.2020 תואמות את מסמך מדיניות זה.	+ מסמך המדיניות למרחב המסילה אשר ב- 18.11.2020 תואמות את מסמך מדיניות זה.

<p>+ מסמך המדיניות למרחב המסילה אושר ב-18.11.2020 החלטות בתכנית תואמות את מסמך מדיניות זה.</p> <p>+ לא נדרש מסמך מדיניות לרוב אילת שכן הדופן הצפונית מוסדרת במדיניות המסילה והדרומית במסגרת תכנית המקומות שם.</p>	<p>הנחיות לאזורי תעסוקה סעיף 5.3.3</p> <p>הנחיות הוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, עם בניה נקודתית הריגה לסביבתה. נספח אזורי ומתחמי תכנון: רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p>
<p>+ התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח פתוח פרטי, לשטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור וכן דרכים.</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א): מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים מגורים כשימושים נוספים שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (נ)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח פתוח פרטי, לשטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור וכן דרכים.</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א)1, מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית מגדירה שימושים למגורים בהיקף של 25% מסך השטחים העל בקרקעים. בנוסף מגדירים שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 בתת הקרקע</p> <p>+ התכנית קובעת מגרש ביעוד מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח</p>	<p>שימושים נוספים: לפי סעיף 3.1.1 (ד)1 לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א)1, מסחר 1, תעסוקה 2 בתת הקרקע</p> <p>שימושים כללים: לפי סעיף 3.1.1 (נ)1, שימושים למבנים ומסדות ציבור ושטח פתוח</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד</p> <p>שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>שטחי הבניה בשטח למגורים מסחר ותעסוקה נגזרים מרח"ק 12.8 ומהווים 45,616 מ"ר.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב)2) רחוק מרובי סמוך לציר מתעין במגרש נ"ב 1.5 דונם ומעלה: 12.8</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ שטחי הבניה הכוללים לתכנית מותרים פחות מ-50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים,</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ה) מופסות למגורים וזואו מלונאות</p> <p>סעיף 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הר"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ שטחי הבניה הכוללים לתכנית מותרים פחות מ-50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים,</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ז) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באזור מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנוצרים לתפקוד הבנין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+ התכנית מציעה מגדל בן 40 קומות, התואם למסמך מדיניות מאושר למרחב המסילה.</p> <p>+ החתכים והגבהים נבחנו לאור הגבהים בסביבת הקרובה בכלל זה ביחס לבינוי הנמוך</p> <p>קיימים נספחי בינוי עירוני, תחבורה, תשתיות ונספח אקלימי</p> <p>+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר זיקות הטאה וקווי הבנין. בנוסף, 15% משטח התכנית הינם פנויים מבינוי לטובת נטיעות.</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.2.6(א) ולטבלה 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בנייה נקודתית חריגה לסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות.</p> <p>סעיף 4.2.2(ב) נספחים</p> <p>סעיף 4.2.2(ג) גובה קומת טיפוסית וגובה קומת קרקע</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה: כולל סימון בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 א. והחוראה בטבלה 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.</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>הוראות גובה ועיצוב</p>
<p>+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר זיקות הטאה וקווי הבנין. בנוסף, 15% משטח התכנית הינם פנויים מבינוי לטובת נטיעות.</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>הוראות עיצוב עירוני</p>
<p>+ התכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו כמפורט בסעיפים 4.1.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעה המונית.</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקצאה לצרכי ציבור - הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת והוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>הוראות למבני ציבור</p>
<p>+ + +</p> <p>+ לא יעלה על 2 קומות מעל המותר בתשריט העיצוב העירוני</p>	<p>3.5.1(א) שימושים 3.5.1(ב) שטחי בניה 3.5.1(ג)</p> <p>3.5.4(ג) גובה קומות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>+ התכנית מציעה הרחבת המדרכות ברחובות פניס ואילת</p> <p>הציר הירוק אינו בתחום הקו הכחול של התכנית</p>	<p>סעיף 3.6.14 רחוב עירוני / מקומי</p> <p>סעיף 3.6.13 ציר ירוק עירוני</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגנים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	<p>מרחב ציבורי</p>

<p>+ תחבורתיות לתכנית יצורפו נספח תחבורה, נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נופי</p> <p>+ הרחבת דרך אילת לפי סעיף 62א (א2) לחוק.</p> <p>קו הבניין לדרך אילת יהיה 0 לאחר ההפקעה ובהתאמה לקו המבנים לשימור לאורך הרחוב (בהתאם לטבלה 5.4)</p> <p>+ התכנית כוללת ביטול דרך מקומית</p> <p>+ תפק חניה</p>	<p>3.8.1 (ה)</p> <p>3.8.2 (נ) דרך עורקית עירונית</p> <p>3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.4 קווי מתעין</p> <p>3.8.7 תפק חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p> <p>אזור מוטח הולכי רגל דרך עורקית עירונית</p> <p>דרך עורקית עירונית מוצעת נתיבי העדפה לתחבי"ע</p> <p>הקו האדום</p> <p>שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרימי תחבורה – 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2)</p> <p>קווי מתעין (3.8.4)</p> <p>חניונים ציבוריים (3.8.6)</p> <p>תפק חניה (3.8.7)</p>
<p>+ התכנית קובעת מבנים לשימור בהתאם להחלטת וועדת השימור מיום 7.6.20. במסגרת תכנית העיצוב יוכנו תיקי תיעוד מפורטים עבור המבנים לשימור.</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.3.1 (ה)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור:</p> <p>הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3</p> <p>הוראות כלליות (4.3.1)</p> <p>אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ מסמכי התכנית כוללים נספח חוות דעת סביבתית, נספח סביבתי, סקר אנרגיה, סקר היסטורי וחוות דעת אקלימית.</p> <p>+ תנאי לחגשת בקשה להיתור יהיה הכנת תכנית עיצוב</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.4.1 (ד)</p> <p>(ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה</p> <p>סעיף 4.4.2</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4</p> <p>הנדרת 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 להפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p></p>	<p>ניקוד (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשמר תכנית מנייה, על ונתת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>תשריט נספח תשתיות</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>מיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1)</p> <p>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.2)</p> <p>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)</p> <p>בתיבות אגירה ורדיוסי מנו (4.6.3)</p>

+	כשטח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז		ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
התכנית כוללת נספחי ביוב ומים	(4.6.5) ביוב		

שימוש בשיעורי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
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 המפורט 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			
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	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		8.6.2022
חיוני המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		8.6.2022

חברים | 2017

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

21/156/2021

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - - '23-0011

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית מממשת את מדיניות התכנון להתחדשות מרחב המסילה, לפי עקרונות התכנון שנקבעו במסמך המדיניות. התכנית מממשת את תכנית המתאר עם שימוש עיקרי לתעסוקה בעירוב שימושים עם מסחר ומגורים. התכנית מקצה מגרש למבני ציבור, מרחיבה את הרחובות שסביבה, מבטיחה את תפקודו של מעבר האטד, מכריזה לשימור על 4 מבנים, משמרת אותם ומקצה משאבים נוספים לקרן לשימור מבנים. כל השטח הפתוח בתחום התכנית יצטרף וישתלב במערך המעברים והחיבורים של מרחב המסילה. מהסיבות האלה מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ומומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכם תועלות.
2. השלמת תיאום מסמכי איחוד וחלוקה.
3. השלמת תיאום מעבר תשתיות עם מי אביבים ותיאום הנדסי.
4. השלמת תיאום עם נת"ע.
5. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר

<p>+ מסמך המדיניות למרחב המסילה אושר ב-18.11.2020. בתכנית תואמת את מסמך מדיניות זה.</p> <p>+ לא נדרש מסמך מדיניות לרחוב אילת שכן הדופן הצפונית מוסדרת במדיניות המסילה והדורות במסגרת תכנית המקודמות שם.</p>	<p>תנחית לאזורי העסקה סעיף 3.3.3</p> <p>תנחית הוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקעי; אזור העסקה מטרופוליני נספח לעיצוב עירוני: עד 8 קומות, עם בניה נקודתית חריגה לטביבתה. נספח אזורי ומתחמי תבנון: רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p>
<p>+ התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח פתוח פרטי, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרכים.</p>	<p>אזור העסקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים סעיף 3.3.2 (א); מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים מגורים כשימושים נוספים שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי-אזור העסקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח פתוח פרטי, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרכים.</p>	<p>אזור העסקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי-אזור העסקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים</p>	<p>3.1.1 (א) קביעת שימושים ראשיים - הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית מגדירה שימושים למגורים בחיקף של 25% מסך השטחים העל קרקעיים. בנוסף מוגדרים שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 בתת הקרקע</p> <p>+ התכנית קובעת מגרש ביעוד מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח</p>	<p>שימושים נוספים: לפי סעיף 3.1.1 (ד) 1 לפי אזור העסקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) - מגורים, מסחר ווא תעסוקה 2 בתת הקרקע</p> <p>שימושים כלליים: לפי סעיף 3.1.1 (ה) שימושים למבנים ומוסדות ציבור ושטח פתוח</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד</p> <p>שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>שטחי הבניה בשטח למגורים נגזרים מרחיק 12.8 ומחווים 45,616 מ"ר.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) (2) רחיק מירבי סמוך לציר מתעין במגרש בן 1.5 דונם ומעלה: 12.8</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי: אזור העסקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ שטחי הבניה חתת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ-50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים,</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ו/או מלונאות</p> <p>סעיף 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על תרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ שטחי הבניה חתת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ-50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים,</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם, (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באזור מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי הניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה חתת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+ קיימת חוות דעת תחבורתית לתכנית יצורפו נספח תחבורה, נספח בינוי ונספח מיתוח ועיצוב נופי</p> <p>+ החרבת דרך אילת לפי סעיף 62א(א2) לחוק.</p> <p>קו הבניין לדרך אילת יחיה 0 לאחר החפקעה ובחתימה לקו המבנים לשימור לאורך חרוזב (בהתאם לטבלח 5.4)</p> <p>+ +</p>	<p>3.8.1 (ח)</p> <p>3.8.2 (נד) דרך עורקית עירונית</p> <p>3.8.4 קווי מתעין</p> <p>3.8.7 תקן חניח</p>	<p>נספח תחבורה</p> <p>אזור מוטח תולכי רגל דרך עורקית עירונית</p> <p>דרך עורקית עירונית מוצעת</p> <p>נתיבי העדפה לתחבי"ע</p> <p>הקו האדום</p> <p>שביל אופניים</p>	<p>3.8 - הוראות למרכיבי תחבורה -</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2)</p> <p>קווי מתעין (3.8.4)</p> <p>חניונים צבנריים (3.8.6)</p> <p>תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ התכנית קובעת מבנים לשימור בהתאם להחלטת וועדת השימור מיום 7.6.20 במסגרת תכנית חנינוב יוכנו תיקוי תיעוד ממורטום עבור המבנים לשימור.</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.3.1 (ח)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור:</p> <p>הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3</p> <p>חוראות כלליות (4.3.1)</p> <p>אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ מסמכי התכנית כוללים חוות דעת סביבתית, נספח סביבתי, סקר אנרגיה, סקר היסטורי וחנות דעת אקלימית.</p> <p>+ תנאי לחגשת בקשה להיתר יחיד הכנת תכנית עיצוב</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.4.1 (ד)</p> <p>התכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ואו מסחר ואו מלונאות מצד שני.</p> <p>(ה) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה</p> <p>סעיף 4.4.2</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>חנניות מרחביות (4.4.4)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>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>חנניות מרחביות (4.4.4)</p> <p>חננים לחפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמנות לטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ התכנית כוללת נספחי ביוב ומים</p>	<p>ניקוד (4.6.4) (א) בכל תוכנת תשמור תכסית פנויה, על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגריש כשטח חדייר למים.</p> <p>(ב) בכל תוכנית תקבענה חוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוד</p> <p>בניוב (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>תשריט נספח תשתיות</p>	<p>4.6 - תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>מיק תשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים:</p> <p>מגריש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p> <p>חנניות כלליות להכנת תכנית (4.6.2)</p> <p>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)</p> <p>ניקוד (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>

על מנת להבטיח את התקפות התוכנית, יחידת המיתוח והעיצוב תהיה חלק מהתוכנית (ה) - למי שיש עניין להתייעץ

שימוש בתוכנית המפורטת	הנוגות בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שלה עלו תוכנית חלופית לא תסוור את התוכנית החלופית, ואלו ועדה מקומית תהיה מוסמכת לפלו בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית החלופית, עניינים חמוריים בסעיף קטן (14)2, וכן בסעיף קטן (4) למעט משקאות (44), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62 (א) לפעט: (4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מזהות הסעיף	סעיף קטן (1)2
+	אחוד (החלקה של מגרשים ללא שינוי משטח הכולל של כל ייעוד הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בתחום המפורט בסעיף
+ הרחבת וכות חרוך ברובות הסובבים את התוכנית	סעיף קטן (2)2
+ קביעת קווי בניין	סעיף קטן (4)2
+ חרואות בניו	סעיף קטן (5)2
+ תכנית 70%	סעיף קטן (9)2
+ תוספת 2 קומות	סעיף קטן (13)2
+ קביעת ארבעה מבנים קיימים במשטח בתכנית כמבנים לשימור	סעיף קטן (19)2
+ זיקות תנאי וריסת מבנים	

התאחדות התעשייתית			
בדקת את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (2) בטופס זה.			
שם (שם משפחה)	מספר ת.ו.	תנימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735	A	26-6-22
שם (שם משפחה)	מספר ת.ו.	תנימה	תאריך
חראלה אברחם אוור, עייד	2438976-9		28/6/2022

2017 | ברעם | ח

העתיקים
בני אילנה סולמני - ראש עני (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
גוול תכנון

2/15612021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22'ב' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית במסגרת מדיניות מרחב המסילה מתוקף תוכנית המתאר.
יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית במצגת
חיים גורן : מה ההיקפים לגבי דיוור בר השגה? >
אלון מטוס : התועלת הציבורית היא שימור של 4 מבנים שהם לא בתוכנית השימור. בנוסף הקצאת כספים לקרן שימור מבני ציבור ביחד מהוות תועלת ציבורית .
אורלי אראל : המגרש הציבורי זו הקצאה לא תועלת.
אופירה וחקן וולק : מה קורה ב4 המבנים לשימור
אלון מטוס : יותר בהם כל השימושים מעט מגורים וזאת מתוך כוונה שכל השטח שמסביבם שהוא זיקת הנאה בתוכנית יתאפשר לציבור להסתובב בו.
אופירה : לא בהכרח, אולי נרצה שיהיה שם מרכז קהילתי או גני ילדים.
אלון מטוס : המבנים לשימור הם בחלק הצפוני והם בשימושי מסחריים והשטח סביבם פתוח לשימוש הציבור למעבר ולשהייה. יש מבנה ציבורי, בחלק הדומי, שהוא הקצאה ציבורית לצורכי ציבור ושם יהיה מבנה ציבור בגובה 4.5 וקמות.

התוכן	מס' החלטה
4920/מק/תא/507-0629261 - מרחב האטד	28/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - 0011-23ב' - 9

אופירה יוחנן וולק: כלומר 4 המבנים לשימור מוקצים לקטע מסחרי ולא קטע ציבורי, למה? חיים גורן: האם נעשתה שמאות כמה העלות המוערכת של שימור המבנים לעומת כמה אם היינו דורשים 10% דיור בר השגה.

רוני קינסברונר: אנחנו באזור מע"ר ולא באזור מגורים לכן האקויוולנטי הוא לא בהישג יד ויש פה 2 תועלות ציבוריות. אחד תועלת שימור מבנים למורת רוחם של היזמים מחשיבים את העלות העודפת של השימור והיתרה הכספית שנוותר תופקד לקרן תוכניות לשימור ואיתם משמרת מבנים לשימור בבעלות ציבורית. יש תחשיב מסודר למעשה אין תוכנית שלא עוברת תחשיב כלכלי. אופירה יוחנן: ביום מן הימים 4 המבנים לשימור פתאם יצטרכו מרכז קהילתי/לקשיש האם תוכלו לשנות. אורלי אראל: לא.

מלי פולישוק: למה הם מיועדים?

אופירה יוחנן וולק: הם מיועדים למסחר והכסף שישלמו זה מה ישלם את השימור שלהם. אורלי אראל: יש לנו כמה סוגי בדיקות שעושים. אנחנו בודקים מה הפרוגרמה שנדרשת לצורכי ציבור ולצורך מה. עושים עבודה משותפת עם כל מיני אגפים כמו אגף נכסים, ונשאלת השאלה האם לצרכים שקבעה היחידה לתכנון האסטרטגי מה המיקום הטוב ביותר כשהעדפה שלנו זהו מבנה שעומד בפני עצמו ולא חלק משטח ציבורי בנוי. יש מבנים לשימור המצב יותר מורכב לכאורה אומרים שאפשר לקחת את השימור אלינו. אבל יש הגבלות מאוד מחמירות אבל כשזה רכוש פרטי היכולת שלנו לדרוש 1,2 הוא יותר חזק מאשר לדרוש מהעיריה כי לעיריה יש צורכי ציבור. מה חל העיריה לא חל על קרקע פרטית. העדפה שלנו לקבל מגרש שהעיריה תבנה את השטח הציבורי מתי שהיא צריכה ובלי מגבלות. 4 המבנים הם רכוש פרטי ונשארים פרטי. הם לשימור אבל בבעלות פרטית.

אופירה יוחנן וולק: אבל אמרתם שזה לשימוש מסחרי. אורלי אראל: נכון מסחרי. אפשר שיהיה שם כמו תוכנית השימור בבנין לשימור את כל השימושים מגורים מלונאות והקרן היא לקרן יעודית של העיריה לשימור מבנים לשימור בבעלות עירונית. אלון מטוס: זה בנוסף, שימור המבנים בפועל ובנוסף גם הקצאה לקרן השימור. ההקצאה תממן שימור מבנים ציבוריים אחרים.

חיים גורן: נאמר שבמע"ר מחשבים אחרת את נושא דיור בר השגה כתועלת ציבורית רוני קינסברונר: השאיפה שלנו להגיע לשיוויון במטלות הציבוריות בין כל היזמים. היום לפי מסמך המדינות החדש אנחנו מבקשים 15% לטובת דיור בהישג יד תקופה של 25 שנה ואת אנחנו מכמתים, אם אנחנו לא מבקשים דיור בהישג יד אנחנו ממירים את זה לתועלות ציבוריות שתוכנית המתאר מאפשרת זה לגבי אזור מגורים. באזור מע"ר אנחנו דורשים שווי של היקף זכויות בין רח"ק האמצע לרח"ק המקסימום מתרגמים לעלות כספית ואז ביחס כלומר מסגרת כספית. נניח 15 מיליון ואז אומרים מה הצרכים של התכנון ורואים כמה אפשר לדרוש פה. הדוגמא פה נניח יש לנו 15 מיליון ש"ח ויודעים שלבנות שטחי ציבור עולה 10,000 ₪ אם הדרישה של מינהל ההנדסה היא תוספת של שטחי ציבור אנחנו יודעים שנוכל לבקש תופסת של 150 מטר צורכי ציבור, בדוגמא פה העדפה היתה לעלות שימור המבנים ולקחנו את העלות העודפת של הכסף ומה שנוותר מבקשים מהיזם להפקיד לקרן הסכמי שימור שהיא משמרת יחידת.

חיים גורן: כי מספיק לכם ההקצאה שקבלתם פה

רוני קינסברונר: תמיד העדפה היא תיכנונית והתפקיד שלנו לתרגם להיבטים מסחריים.

חיים גורן: אף פעם לא מבקשים דיור בר השגה במע"ר?

אורלי אראל: אם במע"ר יש בניה משולבת של בניה נמוכה או גבוה אבל פה לבקש בקומה 30 דב"י שהמחיר של דירה בקומה 30 גם אם נקבל 40% הנחה זה לא דב"י. אז איפה שיש מגדלים אם אין קומות מסד של מגורים אנחנו חושבים שזה לא יהיה נכון לקבל 5 דירות דב"י בקומה 30. אלא אם זו היתה קרקע עירונית.

דורון ספיר: בת"א זה לא מדויק, 40% יהיה סביר

אורלי אראל: זה לא המקום לקבל הנחה בדב"י.

דורון ספיר: דירה בת"א היא בסביבות 10,000 ₪

אורלי אראל: ממש לא דירה להשכרה מינימום 15,000 ₪.

אלון מטוס: יש כאן תועלת ציבורית של שימור של אותם מבנים. הפתוח והתחזוקה בזיקות ההנאה אחריות של היזם.

חיים גורן: אסור לייצר מצב שיהיו פערים דרמטיים בין המרחב הציבורי לבין הפרטי בזיקת ההנאה שתהיה בין המבנים לשימור. מה גם שזה יהיה אזור מאוד מטויל.

אורלי אראל: הועדה מנחה שהשטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה יהיה בהסכם עם היזם בהיוון והעיריה תטפל בו.

חיים גורן: אם אנחנו רוצים שיהיה שם ישלוט שימור אפשר להכניס את זה בהחלטה ליזם.

אלון מטוס: כל התכנון של המבנים לימור והשטח מסביבם יהיה מתואם עם חלקת השימור מחוייב.

חיים גורן: אם נרצה להציב שלטים אלמנטים של שימוש נוכח לעשות או שהיזם יוכל להגיד לא.

אלון מטוס: בהקשר לשימור וודאי שלא כי ההנחיות של מחלקת השימור עשות התכנון המפורט.

חיים גורן: אבל יש את השימור עצמו שהוא השימור הנדרש. זה לא כולל אלמנטים נוספים?

התוכן	מס' החלטה
מרחב האטד - 4920/מק/תא/507-0629261	28/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - - '23-0011

אלון מטוס : זה כולל את האלמנט של החומה שפונה לפארק המסילה. חלק ממנה טופל במסגרת עבודות נתע וחלק יהיה בעבודות השימור בתכנית זו. עבודות השימור לאורך סמטת האטד ושחזור חומות ומעקות שליוו את המגרשים וגם את הפיתוח של השטח שסביב המבנים גם הוא תחת הנחיות לשימור. אופירה יוחנן וולק : על כל זה יהיו כיתובים.

אורלי אראל : אף פעם זה לא עלה, אפשר להוסיף להחלטה כי העיריה רשאית להציב שילוט במרחב זיקת הנאה בתאום עם היזם.

אלון מטוס : התוכנית תואמת את המדיניות של מרחב המסילה ומצטרפת למערך השטחים הפתוחים של מרחב המסילה, כולל המבנים לשימור, וממליצים לועדה להצטרף כמגישת התכנית. אנחנו ממליצים על הפקדת התוכנית. מקריא את חו"ד צוות. דורון ספיר : מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. חתימה על הסכם תועלות.
2. השלמת תיאום ותיקון מסמכי איחוד וחלוקה לאישור שמאי הועדה/מנהל תחום מקרקעין באגף תכנון עיר ואגף נכנסים.
3. השלמת תיאום מעבר תשתיות עם מי אביבים ותיאום הנדסי.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
7. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
8. הועדה מנחה שייחתם הסכם תחזוקה בין העיריה ליזם ששטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה יתוחזק ע"י העירייה במימון היזם במסגרת הסכם היוון. העיריה תהיה רשאית להציב שילוט בשטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה בתיאום עם היזם.
9. הועדה המקומית מצטרפת כמגישה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2384 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

23/12/2022	מעריב הבוקר
23/12/2022	מעריב
23/12/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

תל אביב	אהוד כרמלי
דרך מנחם בגין 146 תל אביב 6492103	אפרת שרון ממשרד פישר בכר
רחוב פינס 39 תל אביב - יפו 6684703	גוליה ארנפלד

התוכן	מס' החלטה
4920/מק/תא/507-0629261 - מרחב האטד	28/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - - '23-0011

ד. מנחם בגין 11 ר"ג 5268104
 דרך מנחם בגין 125 תל אביב 6701201

יואב אוסישקין עו"ד
 עו"ד וילצ'יק

שם המתנגד	באמצעות עו"ד
1. מר אלכס מינץ ואחרים (תושבים בנוה צדק ומגדל ליבר)	עו"ד רוקח אהרון (כהן, וילצ'יק ושות')
2. גב' בן צבי רחל ואחרים (בעלים בחלקה 2 בגוש 7385)	עו"ד יואב אוסישקין (אויסישקין-כהן משרד עורכי דין)
3. גב' גיוליה אירנה ארנפלד	עו"ד יודפת אשכנזי
4. חברת תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ (היזום)	עו"ד אפרת שרון, עו"ד בן לוי צדק (פישר)
5. אהוד כרמלי, מהנדס העיר ת"א-יפו	

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
1.	התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית כיוון:		לדחות את ההתנגדות
	א. היקף הבינוי חורג מתכנית המתאר, כיוון שהוא חושב ביחס לשני מגרשים נפרדים יחד (A100 + B100) וריכוז את זכויות הבנייה באחד מהם.	A100 ו B100 הם תאי שטח שמגדירים את ייעוד הקרקע והם אינם מגרשים כפי שנטען. כמגרש לחשוב זכויות בנייה קבעה התכנית את מגרש 100, הכולל את שני תאי השטח הללו וגם את תא שטח C100. אין מניעה לקיומם של כמה ייעודים שמוגדרים בכמה תאי שטח בתוך מגרש אחד, גם אם במרבית המקרים ישנה חפיפה ביניהם.	לדחות את הטענה
	ב. התכנית המבוקשת גבוהה מזו המתאפשרת בתכנית המתאר (70% במקום 60%). כמו כן היא מחושבת לשלושה מגרשים יחד (C-A100), כך שבמגרשים מסוימים היא מגיעה גם ל 90%.	עמדת עיריית ת"א-יפו היא שהגדלת התכנית מ 60% ל 70% הינה בסמכות הועדה המקומית במסגרת חוק התכנון והבנייה לפי סעיף 62א(א)5 לעניין הוראות בינוי ועיצוב. התכנית מחושבת משטח המגרש, כאמור במענה לטענה הקודמת, ולכן ניתן לחשבה לכל מגרש 100.	לדחות את הטענה
	א. גובה המגדל המבוקש חורג מזה המתאפשר בתכנית המתאר כיוון שתכנית המתאר מגדירה גובה קומה טיפוסית מקסימלי (עד 3.8 מ') וגובה קומת קרקע מקסימלית (עד 6 מ'). כאשר בסיכום ל 40 קומות, יוצא מכך סה"כ 154.2 מ', בעוד גובה המגדל המוצע הוא עד 180 מ'.	תא/5000 מגדירה גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מ' וזהו הגובה המקסימלי שנקבע בתב"ע לקומות התעסוקה. לקומות הטיפוסיות למגורים התב"ע מגדירה גובה מקסימלי נמוך מזה - עד 3.6 מ'.	לדחות את הטענה
	בנוסף לקומות טיפוסיות אין מניעה לקבוע מספר קומות מיוחדות בגובה שונה. התב"ע המוצעת מגדירה עד 5 כאלה בהן הגובה שיתאפשר יהיה גדול מ 3.8 מ' – קומת הקרקע (עד 6 מ'), 3 קומות מסד (עד 4.5 מ' לקומה ובגובה מסד כולל שלא יעלה על 19.5 מ' ממפלס הרחוב), ובנוסף קומה טכנית גבוהה.	בסיכום הקומות הטיפוסיות והמיוחדות צריך היה להתקבל מגדל בגובה 160.5 מ' ביחס לגובה המדרכה, שהם 175.5 מ' ביחס לגובה פני הים. הגובה המקסימלי שנקבע למגדל בתב"ע הוא 180 מ' ביחס לגובה פני הים (בהתאמה למגבלת הגובה של רת"א), בכלל זה גובה ארובה של 2 מ', היינו גובה בנוי עד 178 מ'. כלומר, בין סיכום הגבהים המקסימליים	

	<p>לקומות לגובה המקסימלי שנקבע למגדל יש הפרש של 2.5 מ', שסבירים לצורך גמישות תכנונית בגבהים אלה.</p>	
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>שביל האטד הוא בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' מתוקף תכנית 1200 וייעודו כדרך בתכנית קודמת אינו המצב התקף. הייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' תקף ותפקד ככזה במרחב המסילה, לראייה היתה הימנעות מהוצאת היתרי בנייה במרחב לאורך השנים. עקרונות האיחוד והחלוקה של התכנית המוצעת מצביעים על כך גם הם.</p> <p>מדיניות מרחב המסילה המעודכנת (2020) הגדירה את החשיבות בשמירה של מעברים קיימים ביניהם שביל האטד. על מנת לעשות כן ויחד עם זאת לממש את שאר מטרות התכנון והמדיניות, נקבע שביל האטד בחלקו כדרך משולבת וחלקו כשפ"פ. הם יהיו רציפים והמשכיים זה לזה מבחינת אופי הפיתוח, פרטי הפיתוח, השימוש הציבורי שיתאפשר בהם והתחזוקה שתהיה עירונית.</p>	<p>ג. יש לסמן את שביל האטד לכל חלקיו כדרך משולבת, ולא שפ"פ בחלקו, כיוון שכבר במצב המאושר הוא בייעוד דרך וזהו גם שימושו העתידי בפועל.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>הוראות תכנית המתאר לעניין הקצאות לצרכי הציבור (4.1.1) מתייחסות ל"הקצאה ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות" (4.1.1א), כך שההתייחסות לשטח ציבורי שאינו בנוי כשטח הקצאה, בין השאר להרחבת רחובות, היא אפשרית.</p> <p>ההקצאה הנדרשת לפי הפרוגרמה לצרכי ציבור מתממשת במגרש למבנים ומוסדות ציבור (1028 מ"ר קרקע) + הרחבת הרחובות פינס ויפו-אילת (543 מ"ר קרקע) סה"כ 1563 מ"ר בהתאם לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p>שטח שביל האטד לא חושב ולא נדרש לחישוב כחלק מההקצאה, והוא נוסף עליה. כך גם זיקות הנאה נוספות בתכנית שמאפשרות הרחבה ראויה ואיכותית של המרחב הפתוח לשימוש הציבור מעבר להקצאת השטח המחויבת.</p>	<p>ד. התכנית לא עונה על דרישות תכנית המתאר מבחינת הקצאות לצרכי ציבור כיוון שהיא נותנת את חלקו בייעוד דרך ולא את כל ההקצאה הנדרשת בשטח למבני ציבור.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>בתכנית המתאר תא/5000 דיור בר-השגה יכול לשמש כתועלת ציבורית. עדכון מדיניות מרחב המסילה (2020) לא חייב דיור בר-השגה ולמעשה אפשר תועלות ציבוריות מגוונות, ביניהן דב"י. משיקולים שונים, בתכנית זו התועלת הציבורית שנקבעה היא שימור בפועל והקצאות נוספות לקרנות שימור.</p> <p>כיום מוגדרת מחויבות לדב"י במסגרת מדיניות הועדה המקומית לעניין זה, שאושרה בשנה האחרונה, לאחר הדיון בהפקדת תכנית זו.</p>	<p>ד. התכנית אינה עומדת במדיניות מרחב המסילה לעניין דב"י</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>הנתונים בהם נעשה שימוש בדו"ח ההצללות כללו את השפעת מגדל ליבר, גם אם לא הופיע בסכמות הגרפיות.</p>	<p>ה. חוות הדעת הסביבתית אינה מאפשרת לעמוד על ההשפעה האמיתית של התכנית כיוון שהיא לא כוללת את ההשפעה</p>

		<p>המצטברת גם של מגדל ליבר הסמוך.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>מיקום מגדל האטד הוגדר כבר במסמכי המדיניות הקודמים (2009, 2011 ושוב ב2020). לסמיכות בין התכניות הכוללות מגדל יש ערך ציבורי כיוון שהיא מאפשרת עיבוי ויצרת רצפים של שימור, מעברים ושטחים פתוחים -</p> <p>המיקום הספציפי שסומן זה מכבר מאפשר הכרזה לשימור של ארבעה מבנים טמפלרים שאינם מוגדרים כיום לשימור ואת שימורם בפועל. כך ייווצר רצף מבנים מסוג זה, בהמשך לאלו שבתכנית מגדל נחושטן הסמוכה.</p> <p>סביב המבנים לשימור השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה של הציבור, בדומה לשטח הסמוך בתכנית מגדל נחושטן, כך שגם מבחינת עיבוי המרחב הפתוח ישנה חשיבות ציבורית לסמיכות בין התכניות.</p> <p>שביל האטד, שיתחדש ושמירה עליו תובטח במסגרת התכנית מתחבר ומרחיב את רשת המעברים, בין השאר בהמשך למעברים שיצרה התכנית הסמוכה של מגדל נחושטן, כך שגם מבחינה זו יש ערך ציבורי לקרבה.</p> <p>תקני החנייה שנקבעו הם מינימליים למיתון השפעת השימוש ברכב.</p>	<p>ה. אין מקום להוסיף מגדל נוסף במקום, סמוך כ"כ לשני מגדלים קיימים (מגדלים נחושטן וליבר), כיוון שהצטרפותו תגביר את ההשפעה השלילית על הסביבה הקרובה.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תכנית המתאר קבעה במרחב המסילה מסגרת תכנון מקסימלית למימוש. העדכון של מדיניות מרחב המסילה מ-2020 הגביל את אזורי הפיתוח לבנייה הנקודתית החריגה מסביבתה לאלו שכבר היו קבועים במדיניות הותיקה. המדיניות גם יצרה מנגנון של התחדשות מרקמית היכן שלא תקודם תכנית בזכויות בנייה לפי תכנית המתאר בכדי להבטיח התחדשות מרקמית. יחד עם זאת, היא מאפשרת, בחלקה, מימוש מקסימלי של המסגרת המתארית וזאת למימוש מטרות התכנון במרחב המסילה – יצירת שטחי תעסוקה גם במרכז העיר ההיסטורית, לצד ציר הרכבת הקלה ומערך שבילי אופניים מפותח תוך מתן תועלות והקצאות ציבוריות שישרתו את תושבי האזור.</p>	<p>ו. אין מקום לשינוי המדיניות (שאושרה ב2009 ו-2011) ולהגדיל נפח וגובה המגדל כפי שמתאפשר בעדכון המדיניות (2020).</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>הנפחים שמאפשרת המדיניות המעודכנת (2020) במקום זה אינם חורגים מהמסגרת שמאפשרת תכנית המתאר העירונית, מסגרת שהוצגה, הוסברה ונדונה בשיתופי הציבור שנערכו במהלך עריכת תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>ו. הגדלת הנפחים במדיניות המעודכנת (2020) היא שינוי משמעותי למדיניות שהוטמעה בתכנית המתאר. השינוי נעשה ללא שיתוף הציבור ולאור הפגיעה בציבור מתבקשת הועדה לא לאשר את התכנית בנפחים אלה.</p>

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התכנון התייחס למפגש בין הבנייה החריגה לסביבתה לסביבתה לסיבה הבנויה – מיקום המגדל בחלק הדרומי של התכנית, אך במרחק 8 מ' מחזית רח' יפו-אילת תאפשר שמירה על קנה המידה המרקמי בחתך הרחוב של הולך הרגל ומצד שני תרחיק את המגדל מדופן פארק המסילה ושכונת נווה צדק.</p> <p>השפעות התכנון על הסביבה ותושביה יהיו רבות – המרחב הפתוח לציבור יתרחב וכך גם שימור המרקם ההיסטורי של המושבה הטמפלרית וולהאלה, תובטח רשת מעברים להולכי רגל והיצע שטחי הציבור לתושבי הסביבה יגדל. ההיצע התעסוקתי במרכז העיר יגדל זאת בסמוך למערכות תנועה להסעת המונים ומערך שבילי אופניים והליכה רגלית מפותח תוך קביעת תקני חנייה מופחתים. השימור המרקמי בסביבת מרחב המסילה, ונווה צדק בפרט מוגן בתכניות בניין עיר מאושרות ומאפשר לתושבי השכונה להנות ממרקם ייחודי וזאת לצד מרכז עיר אינטנסיבי. בסמיכות כזו אכן מתקיימות השפעות הדדיות וקשה להימנע מהשפעות סביבתיות מסוימות, אשר נשקלות יחד עם כל שיקולי התכנון האחרים.</p>	<p>ז. התכנון לא מתייחס להשפעת הבינוי המוצע על סביבתו כפי שדורשת תכנית המתאר, בפרט במפגש בין בינוי רבי קומות לצד שכונה עם בינוי נמוך. אין לאשר את התכנית ללא בחינת חלופות, בפרט זו המוצעת במסגרת ההתנגדות.</p>	
	<p>לא צורפה חוות דעת שמאית המוכיחה את הפגיעה הנטענת והמוכחשת. ככל ותתקיים פגיעה בערך הנכסים הגובלים הרי שישנם הליכים בחוק לעניין זה ולכן אין לקבל טענה זו.</p>	<p>ז. התכנית פוגעת בתנאי המגורים ובערך הקניין של המתנגדים. היא תוריד את ערך נכסיהם. גם מטעם זה לא ראוי לאשר את התכנית כפי שהופקדה.</p>	
<p>המלצה</p>	<p>מענה</p>	<p>התנגדות וטענות</p>	<p>מספר</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>		<p>טבלת ההקצאה כפי שהוכנה פוגעת קשות בזכויות המגיעות למתנגדים ומקפחת אותם שלא כדין:</p>	<p>2.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שמאי התכנית בדק את נושא מקדם המושע במצב הנכנס ומצא כי יש לתת מקדם לכך שחלקה 2 כוללת מספר בעלים רב ולכן אין בהיות המתנגדים בני משפחה אחת כדי לבטל את השימוש במקדם המושע, לפי הפסיקה (עת"מ (ת"א) 1001/03 מרגליות נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז) רק בני זוג נשואים אינם נחשבים כמושע.</p> <p>לא הוצג ע"י המתנגדים הסכם שיתוף. גם לא במסגרת ההתנגדות - ככל ובני המשפחה היו מחזיקים בהסכם שיתוף אשר נחתם ע"י כל הבעלים, המקנה חזקה ו/או שימוש ייחודיים בחלק מהמקרקעין והסכם השיתוף היה מקבל תוקף סטטוטורי/משפטי כל שהוא – אז ניתן היה לשקול לבטל את מקדם המושע</p>	<p>א. לא היה מקום להפחית משווי חלקה 2 במקדם הפחתה למושע בשל ריבוי בעלים, וזאת כיוון שכל הבעלים הם בני משפחה מגובשת אחת.</p>	

	למתנגדים.	
לדחות את ההתנגדות	טענת המתנגדים הינה כללית ולא מפורטת ואינה מגובה בחוות דעת שמאית ולכן לא ניתן לבחון אותה או להבין את כוונתה	ב. שווי הזכויות במצב הנכנס הוערך בחסר בשל טעויות. ההערות יוצגו בנפרד בחוות דעת שמאית, שלא הוגשה במסגרת ההתנגדות. בהתאם לתיקון הטעויות, יש גם להגדיל את שווי זכויות המתנגדים במצב היוצא.
לדחות את ההתנגדות	חלקות 10 ו-11 הינם בבעלות עיריית תל אביב – יפו כאשר חלקות אלו יועדו בחלקם במצב הקודם לייעוד סחיר ולכן דינן כדין כל בעל פרטי להיכלל בטבלת האיזון. חלקה 11 בייעוד לתכנון בעתיד לכן היא לוקחת חלק בטבלאות האיחוד והחלוקה, כיוון שהיתה דרך בתכנית קודמת ומסיבות נוספות הוחלט להכניס אותה במקדם 0.1. בחלקה 10 מדובר במקטע קטן שהוא חלק המגרש הסחיר ואינו דרך כלל.	ג. לא היה מקום ליחס לחלקות 10 ו-11 בגוש 7385 שווי בטבלאות האיחוד והחלוקה, כיוון שהן רשומות ע"ש העירייה ומשמשות כדרך בפועל.
לדחות את ההתנגדות	שמאי התוכנית פעל בהתאם לחוק ותקן 15 ולכן ההקצאה התבצעה על בסיס "קרוב ככל האפשר" ולכן קודם כל ניתנו זכויות במגרש B100 הממוקם ממש על חלקת המקור – בשל השווי היחסי הנמוך יחסית במגרש B 100 – ניתנה השלמה לשווי היחסי במגרש A100	ד. פיצול זכויות המתנגדים פוגעת בהם - ממצב בו הן מרוכזות במגרש אחד למצב בו הן מפוזרות בין שני תאי שטח (A100 ו-B100).
לדחות את ההתנגדות	התכנית מספקת הקצאות לצרכי ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר ומתוקף החוק. היקף ההקצאות נקבע לפי חוות דעת מנומקת שנעשתה במתודולוגיה נורמטיבית, כפי שנעשית לכל התכניות המקודמות בעיר.	ה. התכנית מקצה לטובת העירייה שטחים בהיקף ניכר תוך פגיעה בזכויות הקניין של בעלי החלקות בתחום התכנית. היא יוצרת על חשבון הבעלים זכויות לעירייה אשר לא היה מקום להן לא בכלל ולחלופין לא בהיקף נרחב זה.

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
3.	א. בניית המגדל בגודל המתוכנן תפגע קשות באופי הסביבה, תפגע בשעות השמש של רבים מתושבי השכונה, תשפיע על משטר הרוחות לרעה ותעמיס על התנועה באזור. יש להקטין את נפח המגדל - רוחבו וגובהו – כך שהשפעתו על הסביבה ועל הנוף תהיה הרבה פחות מורגשת.	השפעות התכנון על הסביבה ותושביה אכן יהיו רבות, וברובן חיוביות – המרחב הפתוח לציבור יתרחב וכך גם שימור המרקם ההיסטורי של המושבה הטמפלרית וולהאלה, תובטח רשת מעברים להולכי רגל והיצע שטחי הציבור לתושבי הסביבה יגדל. ההיצע התעסוקתי במרכז העיר יגדל זאת בסמוך למערכות תנועה להסעת המונים ומערך שבילי אופניים והליכה רגלית מפותח תוך קביעת תקני חנייה מופחתים וזאת כדי למתן את השפעת תנועת הרכב על הסביבה. קשה להימנע מהשפעות סביבתיות נוספות כגון הצללה אך הן נשמרות בתקנים המקובלים	לדחות את ההתנגדות

	וכאמור נשקלות אל מול מימוש מטרות התכנון המתאריות.	
--	---	--

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
4.	מברכים על הפקדת התכנית ומבקשים לדייק מספר נושאים תכנוניים וקנייניים:	מבקשים להוסיף לנספח עקרונות האיחוד והחלוקה הוראה לפיה כל אחד מהמבנים לשימור ישוּך לבעלי החלקה המקוריים כפי זכויותיו טרם אישור התכנית. הדבר תואם את הוראות תקן 15 בדבר הקצאה 'קרוב ככל האפשר'.	לקבל חלקית את ההתנגדות
	מבקשים להוסיף להוראות התכנית כי במידה וייעשה שימוש בממ"קים, יתווסף הפרש השטחים בין שטח מיגון דירתי לשטח מיגון קומתי בהתאם להנחיות פיקוד העורף, כשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור המשוררת על ידי ממ"ק. שטחים אלו יופחתו ממנין שטחי השירות.	הבקשה נבדקה ע"י השמאי ואין מניעה להוסיף ולציין בעקרונות השומה את העובדה שכל אחד מהמבנים לשימור ישוּך לבעלי החלקה המקוריים כפי זכויותיו טרם אישור התכנית הכל בהתאם לטבלחת ההקצאה והאיזון.	לקבל חלקית את ההתנגדות
	מבקשים להוסיף להוראות התכנית כי במידה וייעשה שימוש בממ"קים, יתווסף הפרש השטחים בין שטח מיגון דירתי לשטח מיגון קומתי בהתאם להנחיות פיקוד העורף, כשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור המשוררת על ידי ממ"ק. שטחים אלו יופחתו ממנין שטחי השירות.	כל עוד לא יעשה שינוי בסך זכויות הבנייה למגורים ניתן להוסיפה להוראות התכנית.	לקבל חלקית את ההתנגדות
	להוסיף למגדל בתא שטח A100 5 קומות, וזאת כהקלה מתכנית תא/5000 ובשל שינוי החקיקה שלא יאפשר קבלת הקלה זו בעתיד. קומות נוספות יהיו ללא תוספת זכויות, יאפשרו חופש אדריכלי ונדרשות על מנת לאפשר תכנון מיטבי יותר.	תכנית המתאר מאפשרת במרחב המסילה בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 40 קומות בלבד ומציינת זאת באופן ספציפי בהוראות פרק 5 לתא/5000. במקום זה מדיניות מרחב המסילה בחרה להישען על המסגרת המתארית ולא מומלץ לחרוג ממנה, גם אם בדרך עתידית של הקלה.	לדחות את ההתנגדות
	התכנית כוללת הוראה שמתנה היתר בנייה במגרש הסחיר בהריסה ופינוי בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית. יחד עם זאת רשום בסעיף אחר שרשאית העירייה לקחת חזקה על השטחים הציבוריים בכל זמן החל ממועד אישור התכנית. מבקשים למחוק את הסעיף השני וזאת כיוון שהשטחים מניבים ומתקיימים בהם עסקים פעילים.	התנאי להיתר הבנייה הוא לפינוי החלקה ומסירתה לידי העירייה. אין בכך משום לפגוע בזכותה של העירייה לקחת חזקה בהפקעה על השטח לכשיאושר במסגרת מתן התוקף לתכנית.	לדחות את ההתנגדות

מספר	טענה	מענה	המלצה
5.	בהתאם להוראות התכנית - תנאי בהליך הרישוי הינו הקצאת מקורות לקרן לשימור מבני ציבור או כל קרן דומה אחרת שתאושר על ידי הועדה	ההתנגדות נמשכה חזרה	ל"ר

התוכן	מס' החלטה
4920 - מרחב האטד 507-0629261 תא/מק/מק - 4920 דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - 0011-23

		<p>בסכום המשקף שווי 936 מ"ר שטחי ציבור מבונים, וזאת כתועלת ציבורית משלימה לשימור בפועל של ארבעה מבנים שמוכרזים לשימור במסגרת התכנית.</p> <p>עמדת מהנדס העיר היא שיש לשנות את התכנית כך שהתועלת הציבורית המשלימה תהיה תוספת שטחי ציבור בנויים, במקום השתתפות במימון קרן השימור. לפיכך יש להטמיע שטח זה במסמכי התכנית הרלוונטיים.</p>
--	--	---

הערות לשכת התכנון המחוזית:

מספר	טענה	מענה	המלצה
	התכנית נבדקה לפי סעי' 109(א) לחוק ונקבעה כטעונה את אישור השר. להלן הערות לשכת התכנון:		לדחות את ההתנגדות לסמכות, לקבל את התיקונים הטכניים
	א. נעשה חישוב רח"ק ממוצע לשטח התכנית בעוד מדובר ב-2 תאי שטח נפרדים, אשר אינם נמצאים בתחום מתחם להתחדשות עירונית לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון.	א. A100 ו B100 הם תאי שטח שמגדירים את ייעוד הקרקע, הם אינם מגרשים לחישוב זכויות בנייה. כמגרש לחשוב זכויות בנייה קבעה התכנית את מגרש 100, הכולל את שני תאי השטח הללו וגם את תא שטח C100. אין מניעה לקיומם של כמה ייעודים שמוגדרים בכמה תאי שטח בתוך מגרש אחד, גם אם במרבית המקרים ישנה חפיפה ביניהם.	לדחות את הטענה
	ב. בהתאם למדיניות מרחב המסילה על התכנית לקבוע ולסמן את החומה ההיסטורית לשימור.	החומה מוגדרת בתקנון התכנית במספר מקומות לשימור, יחד עם ארבעת המבנים ולפי כל התנאים שחלים לגביהם. בתשריט התכנית מסומנים כאלמנטים לשימור רק ארבעת המבנים.	לקבל את ההערה ולקבוע שהחומה תסומן לשימור גם בתשריט הראשי
	ג. היות והתכנית מאפשרת שימוש למלונאות, יש לקבוע יחס לתמ"א 1/12	מקובל	לקבל את ההערה ולבקש תיקון טכני
	ד. סעיף 4.1.2(א) מהווה חזרה על סעיף השימושים	מקובל	לקבל את ההערה ולבקש תיקון טכני
	ה. יש לפרט את סל השימושים המצומצם לייעוד מבני ציבור	מקובל	לקבל את ההערה ולבקש תיקון טכני

התוכן	מס' החלטה
4920/מק/תא/507-0629261 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - 0011-23

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לדחות את ההתנגדויות ולקבל חלקית בהתאם למפורט מעלה.
ממליצים לתת תוקף לתכנית בכפוף לעדכון התיקונים הטכניים כמפורט מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23 ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.
עו"ד אופיר כהן : מייצג 75 תושבים משכי נווה צדק הנמצאת מערבה לתוכנית וחלק מהבניין שברח' פינס. התכנית לא מחויבת למציאות, חורגת מסמכות, פוגעת בשכונה שלא יכולה להתחדש וחיבת להישאר שכונה נמוכה.
שלמה נער : בתכנית המקורית יש חתך, רואים את בניין נחישותן מצד אחד, את מגדל נווה צדק (ימשיכו להציג את ההתנגדות לאחר שישלחו את המצגת למייל)
עו"ד יואב אוסישקין : אנו חוזרים מהטענה לסעיף 3ד' בהתנגדות שדיבר על פיצול זכויות המתנגדים. לעניין מקדם מושע במצב נכנס שהפחיתו אחוז אחד לכל שני בעלים, זו הפחתה שנכונה לגבי בעלים זרים ולא כאשר מדובר בקרובי משפחה. לכן הם קופחו ב-3%.

עו"ד אפרת לרנר : מדובר בהתנגדות עצמית, רוצים להודות לצוות המקצועי. מדובר ב-4 חלקות שבהן יש 4 מבנים לשימור, בעלי הזכויות קיבלו את הזכויות שלהם גם במבנים לשימור מתוך עיקרון הקרבה ולאחר מכן במגדל. אנו מבקשים להוסיף הערה שכל אחד מהמבנים לשימור ישויד לבעלי החלקה המקוריים לפי זכויותיו בטרם אישור התוכנית. לגבי המרחב המוגן כדי לאפשר את הגמישות התכנונית, נבקש להוסיף הערה במידה ויעשה שימוש בממק"ים יתווסף הפרש השטחים בין הממ"ד לממ"ק בהתאם להנחיות פיקוד העורף כשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור. אנו לא מתכוונים לתוספת זכויות אלא לאפשרות המרה.

מבקשים הקלה שהבניין יאושר כאפשרות בניה של עד 45 קומות. התוכנית קובעת שהשטחים הציבוריים העירייה תוכל להפקיע ולתפוס בהם חזקה מיד עם אישור התוכנית, חשוב לנו להמשיך לקיים את הפעילות עד למועד הוצאת היתר הבניה. במועד הוצאת היתר בניה נפנה את השטחים ונמסור לעירייה, ככל שהעירייה תבקש להפקיע את השטחים זה יהיה לאחר הוצאת היתר בניה חדשה בפרויקט.

אלון מטוס : התנגדות מהנדס העיר הוסרה. מקריא את התנגדות 3 והתנגדות לשכת התכנון המחוזית.
שלמה נער : בניין נחישותן הוא כ-40 קומות, ליבר 32 קומות והאטד לפי פרופורציה אמור להיות 28 קומות, במציאות מבוקש 40 קומות. צריך להיות פרופורציה. לגבי רח' אילת כתוב במפורש שרואים את הבניה מרקמית, יש מסחר של 4 קומות ומבקשים לשמור על הרצף. התוכנית יוצרת 4 קומות בבסיס אבל בפועל זה מתחלק ל-2, חלק מופרד למסחר וחלק למבני ציבור, זה לא הולך ביחד מבחינה אדריכלית. זה לא בניה רציפה והמשכית.

חיים גורן : למה מבחינתך זה לא נקרא בניה רציפה והמשכית?
שלמה נער : יוצר מצב שאינו רצוי. בהוראות התוכנית לא היה צריך להכתב נסיגה אלא נתק ואז מתחיל מגורים. יש חריגה משמעותית בנפח, בתכנית ובגובה. מבחינת הנפח של 350 אחוז, אם לוקחים את כל המבנים כולל המבנים לשימור רואים שזה יוצר כ-800 אחוז, מתקבלת תכנית יותר מ-350 אחוז. לגבי ההצללה, לא רואים את ההצללה של מגדל ליבר, צריך לבחון את ההצללה בשלושת המגדלים.

ליאור שפירא : מה משנה הגובה עם אתה משווה את כל 3 המגדלים?
שלמה נער : יש השפעה, צריך לחזור למבנה שהיה על מה שחשבו. היה אפשר לפתח חזית יפה מתוך הבניין המסחרי, גם המסחר היה מרוויח כניסה יפה. הסטת הבניין הן מבחינת גובה ונפח, לכוון לפרופורציות להוריד מתושבי השכונה את העול של מגדל נוסף, אפשר לשפר את מבני הציבור. בנימה אישית, לא ברור כיצד מקודמים מגדלים בשכונת נווה צדק תוך התעלמות מתושבי השכונה. אפשר להגיע להדברות.

תומר אלפסי מנכ"ל חב' יזמות תדהר : השקענו בתוכנית הרבה משאבים, הוכנסו 4 מבנים לשימור. התוכנית בשלה להתקדם. זהו פרויקט משמעותי ונשמח לקדם את התוכנית.

אפרת לרנר : קראנו את התנגדות תושבי שכי נווה צדק חלקם גרים במגדל, ההתנגדות מסתמכת על מסמכים שאינם רלוונטיים, מסמכי מדיניות משנת 2009 ו-2011 מתעלמים מתכנית 5000 וממסמך המדיניות שאושר בוועדה. ההתנגדות לוקה בהרבה אי דיוקים, הטענות היו לגבי גובה משנת 2009 ולהניח את המגדל בפוזיציה רוחבית מה שיגרום להצללה יותר גדולה. התוכנית אפילו לא ממצה את מלוא זכויות הבניה המגיעות לה. יש 3 נושאים רלוונטיים : מסמך המדיניות, סמכות הוועדה המקומית והנושא הסביבתי. בשנת 2020 אושר מסמך מדיניות חדש, לפי תוכנית 5000, התכנון נעשה בהתאם לכך.

מתחם האטד סומן כחלק מרצועה מטרופוליני סמוך להסעת המונים הרחק הוא 12.8, גובה בניה 40 קומות והמטרה ליצור מרחב תעסוקה מטרופוליני. מסמך המדיניות קובע הוראות בנייה לרבות תכנית קומה, מבנים לשימור נפח הבניה ולכן יש גם תכנון מפורט עתידי. מסמך המדיניות קובע באופן ספציפי שנעשה דיון בתת הוועדה לשיתוף ציבור, בתוכנית אכן היה שיתוף ציבור בספטמבר 2020 באופן מסודר,

כל הטענות של המתנגדים בנושא זה ראויות לדחיה. עיקר השימוש בבניין הנו לתעסוקה. המרחק ביחס למגדל ליבר 27 מטרים, ביחס למגדל נחישותן 47 מטר, לכיוון צפון נווה צדק יש 65 מטר, מה שמחזק את הטענה שיש מרחק מהשכונה, בדרך יש את מתחם המסילה ומבני ציבור שבסופו של דבר יהיו ממנו גם תושבי שכי נווה צדק. כל המתחם כולו הוא ביעוד לשטח לתכנון בעתיד, שביל האטד מסומן כציר הולכי רגל. לעניין התכנית, מסמך המדיניות קובע שיהיה עד 1200 מטר כראוי למגדל תעסוקה מודרני. חלוקת מגרש 100 המחולק ל-3 תאי שטח נערכה בהתאם לנוהל מבא"ית ונעשתה לבקשת צוות התכנון העירוני כדי להבטיח את מעבר הולכי הרגל בשפ"פ.

התוכן	מס' החלטה
4920/מק/תא/507-0629261 - מרחב האטד	28/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - - '23-0011

עדיין אנו לא יודעים מה תהיה התכנית במבני הציבור ולכן מבקשים את הגמישות בנושא התכנית. תכנית מגרש 100 היא 58%.

הנושא השלישי שנדון בהתנגדות הוא גובה הבינוי, התכנית קובעת מגדל של כ-160 מטר מגובה המדרכה ו-180 מטר מגובה פני הים, הבניה אחידה בגבהים שלה, התוכנית לגמרי בסמכות הוועדה המקומית.

לעניין הקצאות לצרכי ציבור אין חוסר בהקצאות, אנו עומדים בדרישות היחידה האסטרטגית. יש 1570 מטר של שטחי ציבור. עלתה טענה שדרכים אינם הקצאה לצרכי ציבור בתכנית, סעיף 4.1 בתכנית 5000 קובע שגם דרכים הם שטחי ציבור ולכן אנו עומדים בדרישה של הקצאה לצרכי ציבור. לסיכום מדובר באזור תעסוקה מטרופוליני ולא שכי נווה צדק. חלק מהמתנגדים גרים במגדל ליבר לכן ההשפעה של המגדל לא אמורה להטריד אותם. לעניין ההצללה אם נעשה בניה נמוכה יותר שתהיה פחות הצללה עדיין התכנית יותר גבוהה של בניה ייפגע בשטחים הפתוחים ויש הרבה קריטריונים תכנוניים שעומדים לצד קריטריון ההצללה. חוות דעת הסביבתית של המתנגדים מתייחסת בין היתר למצב תכנוני ישן קיים, מצב שלא כולל את מגדלי ליבר ונחושתן שכבר קיימים. לטענה הירידה בזכות הקניין וירידת ערך לא הוצגו חו"ד לירידת ערך ובכל מקרה ייבחן לאחר רישוי התוכנית לפי סעיף 197, הבחינה תעשה מתוך נוסחה שלוקחת בחשבון את ההטבה שבתוכנית והאלמנטים הטובים לציבור. עולם התכנון והבניה קובע שאין זכות לאדם לעצור לנוף או בניה בגלל שהיא סמוכה אליו, התוכנית נבחנה מתוך ראייה כוללת. לגבי מקדם המושע, זה שמדובר בבני משפחה אחת לא מבטלת את מקדם המושע.

חיים גורן: יש מענה לעניין ההעמדה של הבניין?

אלון מטוס: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

דני ארצי: נותן מענה שמאי להתנגדויות מתוך הדרפט.

אלון מטוס: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

עו"ד אופיר כהן: המצב שמוצע כמצב מוצע, אנו מראים את היחס של מה שהיה קודם ומצב שלא ניתן כיום לאשר אותו. כבר בתוכנית A יפו היה ייעודו בדרך ונשאר כדרך. כשאמרנו שאי אפשר להקצות דרך לצרכי ציבור התכוונו שמשוהו שכבר קיים כיום כדרך אי אפשר להקצות אותו לצרכי ציבור. כשבדקנו את חוות דעת ההצללה שצורפה לתוכנית, יש 47 בתים שלא יוכלו להשתמש בדודי שמש. אם יחליטו לבנות עוד מגדל נכון לעשות אותו בהתאם לזכויות מגרש A100. התכנית בעייתית היות ולא ניתן לעלות מ-60 ל-70 קומות וזה שיקול דעת שאינו סביר.

אלי מינץ תושב: אני מתגורר בשכונת נווה צדק, אין לנו שמש בגין 2 מגדלים שכבר קיימים ליבר ונחושתן. השעות היחידות שיש לנו כיום שמש הולכות להיחסם.

הראלה אברהם אוזן: בעניין החלטת הוועדה המחוזית לגבי בית כנסת הגדול, זה לא המקרה שלנו.

אלון מטוס: לעניין הקצאות לצרכי ציבור, הרחבת רחובות היא דרך טובה לשפר את המרחב הציבורי.

התוכנית מאפשרת מעבר פתוח לאורך שביל האטד. אפשר לבקר את מגדל נחושתן אבל מפלס הקרקע שלו פתוח, התושבים בסביבה נהנים ממנו, יש בו מבנים לשימור, כל המרחב הזה ימשיך להתפתח. ריכוז התכנית מאפשרת שמירה על רצף מבנים טמפלריים ומצד שני מאפשרת שטח פתוח לציבור. לגבי הצללות יש אמות מידה ויש פרמטרים. יש התייחסות להצללת מגדל ליבר בתוכנית.

מלי פולישוק: החלוקה של 75 אחוז ו-25 אחוז מגורים ותעסוקה זה נתון לשינוי?

אלון מטוס: זה לפי תכנית המתאר, השימוש העיקרי נקבע בתוכנית המתאר. מעבר לסוגיה האורבנית וההקשרים הסביבתיים יש את הסוגיה הקונקרטית של המגדל יש לו גרעין מסוים ושטחים מסביב שנרצה לראות אותם אפקטיביים, לכן הפרופורציות מאפשרות תכנון מיטבי.

אם המגדל יהיה פרוס ממזרח למערב הוא יטיל יותר צל יותר רחב בצד הצפוני, המבנים לשימור פארק המסילה ונווה צדק.

מלי פולישוק: אז אתה אומר שאין משמעות כבר בגבהים כאלו? הבניין יטיל צל בכל מקרה

אלון מטוס: מדיניות מרחב מסילה קבעה מקומות שבהם לא יהיו תכניות לפי תכנית המתאר.

ההמלצה היא לדחות את ההתנגדויות למעט הסעיפים הספציפיים שצוינו ואפרט אותם ולשנות את התוכנית בהתאם ולתת מותן תוקף לתוכנית בכפוף לאישור השר.

ליאור שפירא: אחת ההתנגדויות היתה לגבי מקדם המושע במקרה של בני זוג.

אסף לוי שמאי התוכנית: ההתנגדות הזו עוסקת בבקשה להסיר מקדם מושע שנקבע לבני משפחה. בתשובה הפננו לפסיקה שבה נקבע שבני משפחה אחת שאין להם הסכם שיתוף לא זכאים למקדם מושע.

ליאור שפירא: האם זה נבדק? אין להם הסכם שיתוף? אם הם יציגו לכם תוך 14 יום הסכם שיתוף?

אסף לוי שמאי: למתנגדים יש הסכם שיתוף חלקי. צריך שההסכם יהיה חתום על ידי כל הבעלים וקיבל אישור סטטורי וחוקה ייחודית.

ליאור שפירא: באם יציגו לך בהמשך?

אסף לוי שמאי: קשה לראות כיצד משיגים בזמן קצר גם אישור סטטוטורי ולייצר עיכוב רק בכדי לקבל מקדם מושע זה בעייתית.

אלון מטוס: מקריא את המלצת הצוות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא: אני אקבל את התוכנית ואת ההמלצה למעט עניין המושע, לא שוכנעתי

דני ארצי: אם נתעכב ונחכה לאיזה תיקון זה ישנה לנו את כל התוכנית.

דורון ספיר: יש את המלצת מהנדס העיר והסתייגות ליאור שפירא

חיים גורן: להתנגדות אלכס מינץ ועו"ד המשפחה, יש פה תכנית שאנו מאשרים אותה בלב חצוי. יחד עם זאת טיבעה של עיר שמתפתחת ויש ניסיון של הצוות והצליחה לתת הטבות לצרכי ציבור. נתנו תועלות וייתנו מענה לתושבים. כמכלול אנו רואים את התכנית כטובה לסביבה ולעיר כולה.

דורון ספיר: רשמנו את ההחלטה ואת ההצבעה, לתת תוקף לתוכנית באישור השר.

בעד: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

ליאור שפירא בעד התוכנית ומסתייג מסעיף המושע.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהתנגדויות	28/06/2023 9 - - '23-0011

**בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ובכפוף לאישור השר :

1. לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה כך שתכלול במצב היוצא מגרש תמורה אחד בלבד, מגרש 100, שמורכב מתאי שטח C-A 100. הועדה מנחה את השמאי שלא לתקן ולא לשנות את השוויים והשוויים היחסיים של מי מהבעלים. למען הסר ספק, השמאי יתקן את הלוח רק במובן של רישום זכויות הבעלים במגרש 100.
2. לקבל חלקית את התנגדות היזם ולהוסיף לעקרונות השומה הוראה לפיה כל אחד מהמבנים לשימור ישויך לבעלי החלקה המקוריים כפי זכויותיו טרם אישור התכנית. השיוך ירשם בטבלת האיחוד וחלוקה כהערה לטבלה.
3. להוסיף לתקנון התכנית הוראה לפיה לא יהיה ניתן בעתיד לפצל את מגרש 100, ככל שהפיצול יצור מגרש ברח"ק גבוה מזה המתאפשר במסגרת תא/5000.
4. להוסיף להוראות התכנית כי במידה וייעשה שימוש בממ"קים, יתווסף הפרש השטחים בין שטח מיגון דירתי לשטח מיגון קומתי בהתאם להנחיות פיקוד העורף, כשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור המשוררת על ידי ממ"ק. שטחים אלו יופחתו ממנין שטחי השירות, ללא תוספת שטחי בנייה לתכנית.
5. להוסיף לתשריט התכנית סימון 'מבנה לשימור' על החומה ההיסטורית בדופן התכנית הצפונית.
6. להוסיף בהוראות התכנית יחס כפיפות לתמ"א 1/12 למלונאות
7. למחוק מהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 (א) 'הוראות בינוי' את ההוראות לשימושים שחוזרות על עצמן מסעיף 4.1.1 'שימושים'.
8. לפרט בהוראות התכנית סעיף 4.3.1 'שימושים' לשטח למבנים ומוסדות ציבור, את השימושים :
 - א. צרכי חינוך, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה ושירותים ציבוריים, חניון תת-קרקעי, שירותי מנהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.
 - ב. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבנייה עבור שימושים נלווים.
 - ג. יותר שטח למסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה כגון : בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
 - ד. שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון : בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי, חן קראוס, מאיה נורי