

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - 7 - 0023

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום :

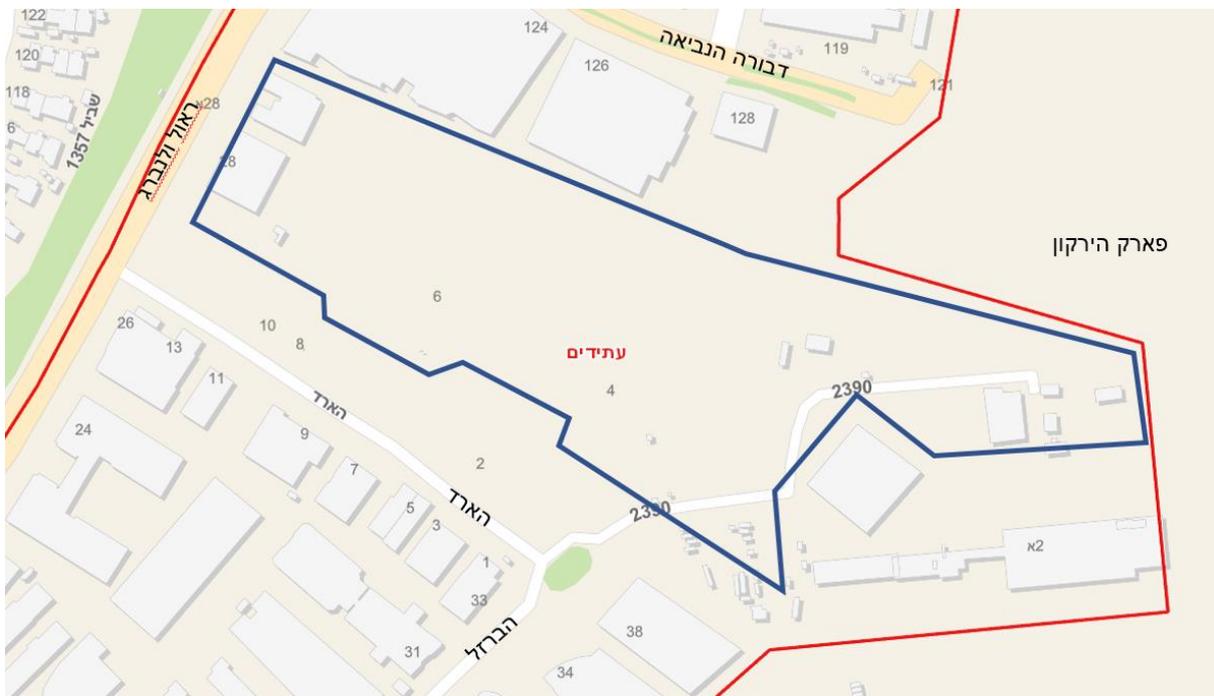
אזור התעסוקה רמת החייל :
 ממערב : רחוב ראול ולנברג
 ממזרח : מתקנים של חברת חשמל- תחמ"ש ותחמ"ג
 מדרום : רחוב הארד
 מצפון : מבנים קיימים- מבנה לדיוור מוגן "עד מאה ועשרים", מדגל תעסוקה "טבעי" ; מבנים מתוכננים- תכנית "פניקס דבורה הנביאה" (תא/4486) מבנים ביעוד מגורים ותעסוקה

כתובות :

רחוב ראול ולנברג 28
 רחוב הארד 2, 4, 6, 8, 10

שטח התכנית: 63.027 דונם

מיקום התכנית :



גושים וחלקות בתכנית :

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	34	
6638	מוסדר	283	
6639	מוסדר		86

מתכננים :

אדריכל תכנית : מיכאל וינד, משרד ארי כהן מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף : אב אדריכלות
 יועץ תנועה : מ.ת.ן הנדסה בע"מ
 תשתיות מים, ביוב, ניקוז : ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023

סביבה : אתוס בע"מ
יזם: רשות מקרקעי ישראל

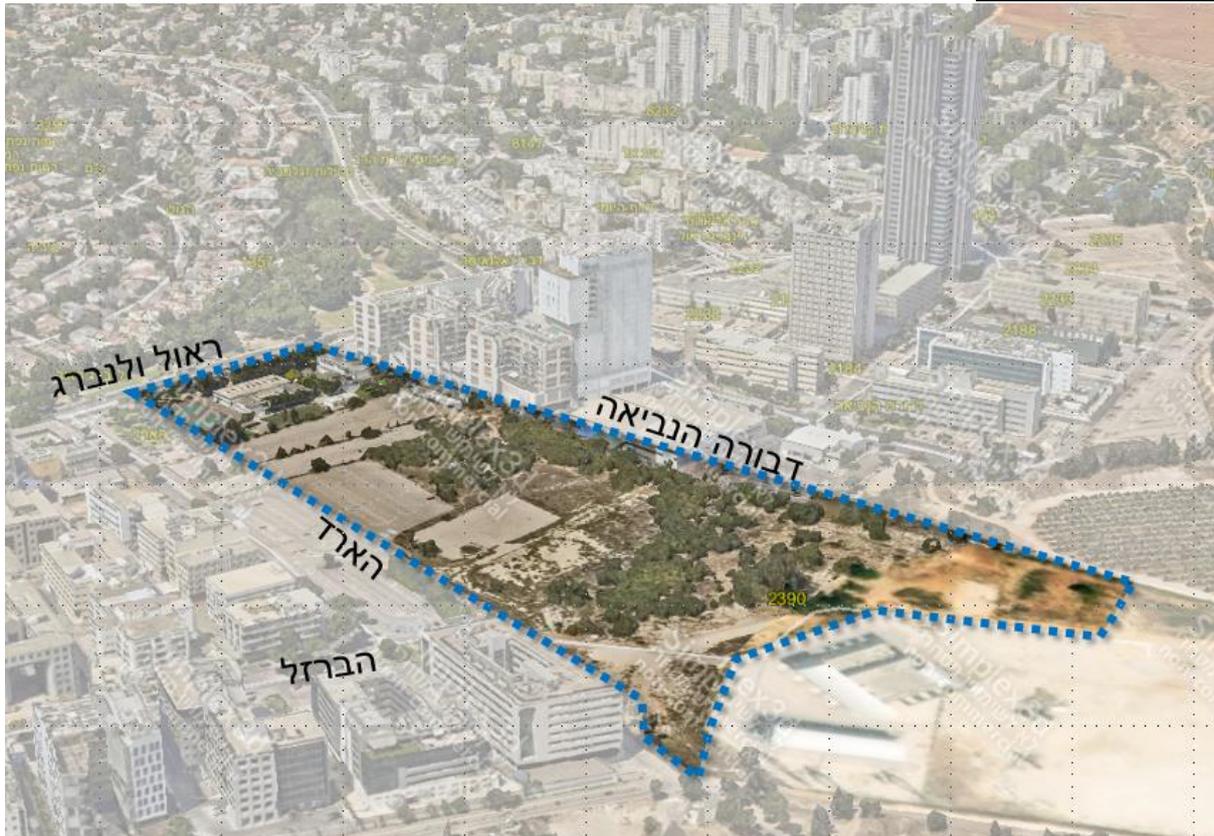
בעלויות ומגיש תכנית:

בעלות מדינת ישראל. השטח כלול בהסכם בין רמ"י לחברת חשמל והתוכנית מוגשת ע"י רמ"י.

מצב השטח בפועל:

מרבית השטח כולל מגרשים פנויים, חלקם משמשים כחניה בתשלום. בשטח קיים מבנה ששימש להכשרת טכנאים של חח"י ומשמש כיום כמשכן זמני לבתי ספר ומיועד לפינוי.

רקע תצלום אוויר:



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות – תא/738, תא/3561
תת"ל 71/ג – הקו הירוק של הרק"ל
תת"ל/103 - לתכנון קו מטר 3 M

יעוד קרקע: אזור תעשייה מיוחד (חב' החשמל), דרך להמשך רחוב הברזל.
שימושים: מתקנים מיוחדים של חב' החשמל, בייס מקצועי לחשמלאים.

תשריט מצב מאושר:



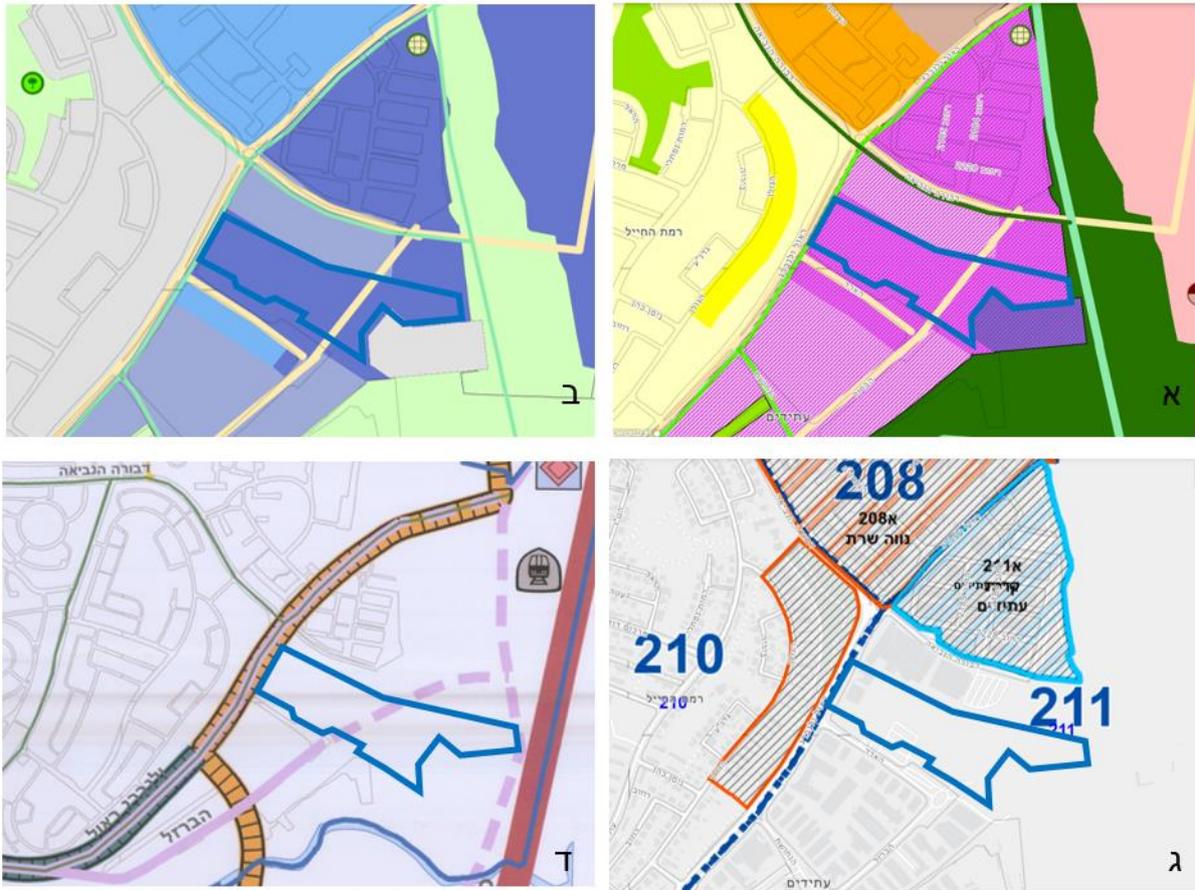
- תכנית מתאר 738 - תיקון לתכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון (1966)**
- אושרה בשנת 1966, התכנית התוותה את המרחב דרומית לרח' ראול ולנברג כאזור תעשייתי אשר ברוות השנים התפתח לאזור תעסוקתי ומסחרי. תחום התכנון נבדל משאר שימושי התעשייה ויועד כ- "אזור תעשייה מיוחד (חברת חשמל)", בניגוד לשאר השטחים בתכנית, השטח בתחום התכנית כמעט ולא מומש מלבד ביי"ס להכשרת טכנאים ותח' מיתוג. השטח משמש בפועל כחניה למבקרי ועובדים במרחב.
 - השימושים המותרים בתחום התכנון מכח תכנית 738 : שימושים הקשורים במתקנים המיוחדים של חברת חשמל, וכן ביי"ס מקצועי לחשמל.

תא/ 3561 אזור תעסוקה רמת החייל

- תוכנית שבין מטרותיה שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל
- תוכנית תא/3561 הרחיבה את זכות הדרך לאורך רחוב הארד ויצרה את זכות הדרך של רח' הברזל. שטחם של המגרשים הסחירים בתוכנית מרחב הארד לא נכלל בתשריט תוכנית תא/3561

תכנית המתאר תא/ 5000 :

- **נספח אזורי תכנון :** אזור מס' 211.
- **תשריט אזורי ייעוד :** אזור תעסוקה עירוני סמוך למערכת הסעת המונים בו ניתן לקבוע את השימושים הבאים, כולם או חלקם : מסחר 1, מסחר 2 תעסוקה 1 ומשרדים. שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 8 למגרש גדול מ-2 דונם.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- **נספח עיצוב עירוני :** בנייה עד 40 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה.
- **תשריט נספח תחבורה :** תחום התכנית נמצא בקרבה לקו הירוק של הרק"ל ולתחנת מטרו M3 .
- באזור תעסוקה עירוני יותר עד 25% מגורים. לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו 3.



מרחב הארד בתכנית המתאר : א. תשריט אזורי יעוד, ב. נספח עיצוב עירוני, ג. נספח תנועה, ד. נספח אזורי תכנון

מטרות התכנית:

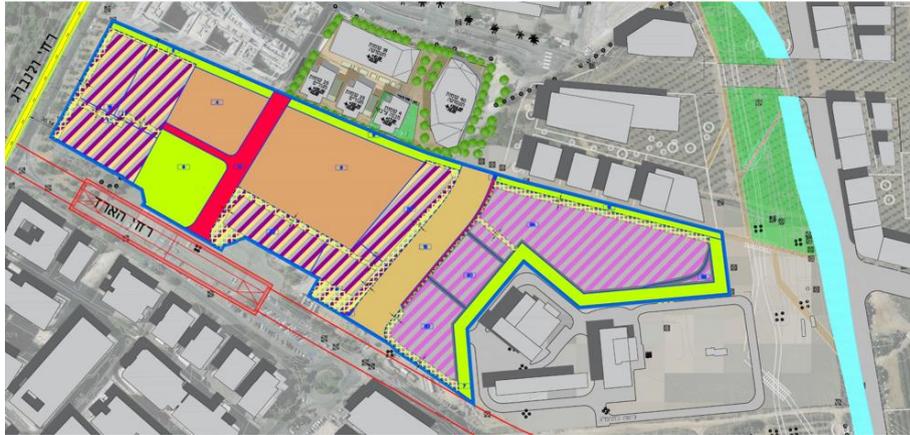
תכנון מפורט לשלושה מבנים עירוניים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר, ומגורים בצפון אזור התעסוקה רמת החייל, ובנוסף הקצאות קרקע לצרכי ציבור- שטחים בנויים ופתוחים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע קיים 'אזור תעשייה מיוחד' ליעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת, דרך קיימת.
2. קביעת זכויות בנייה לשימושי תעסוקה, מסחר בהיקף של 197,345 אלף מ"ר ברוטו.
3. קביעת זכויות בנייה למגורים בסך של 598 יח"ד, בהיקף של 63,535 מ"ר ברוטו ועד 25% מהשטחים הסחירים.
4. סה"כ זכויות הבנייה העל קרקעיות בכל מגרש לא יעלה על רח"ק 8.
5. קביעת תמהיל יחידות דוור, הכולל 15% דב"י במחירי שכירות מוזלת ו 5% דירות להשכרה ארוכת טווח.
6. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לשטחים הלא בנויים.
7. קביעת קווי בניין לכל תא שטח.
8. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה ו-365 יום בשנה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
9. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה קומה מירבי וגובה מבנים מירבי.
10. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטוויים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
11. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.
12. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. סימון מבנים לפינוי והריסה.
14. קביעת הוראות בניה.

15. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
 16. קביעת הוראות לעניין איכות סביבה, בנייה ירוקה וקיימות.

תשריט מצב מוצע:



שטח ד'	שם היעוד
13.046	מבנים ומוסדות ציבור
10.028	שטח ציבורי פתוח
16.575	מגורים מסחר ותעסוקה
16.035	מסחר ותעסוקה
4.527	דרך מאושרת
2.816	דרך מוצעת
63.027	סה"כ יעודים לכינוי

תיאור התכנית:

אזור תעסוקה עירוני- עירוב שימושים
 התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/ 5000 ומציעה אזור תעסוקה ומגורים משולב. התכנית מאפשרת פיתוח מרחב עירוני פעיל וחיי קהילה לצד שימושי תעסוקה, מסחר, פנאי ותמהיל מגורים מגוון. כמו כן התכנית קובעת מגרשים לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 23.074 דונם וכן הרחבת דרכים בהיקף של 2.816 ד'.

טבלת זכויות והוראות בניה:

שטחי בנייה:

יעוד קרקע	שטח מגרש דונם	ד'	%
מגורים, מסחר ותעסוקה	16.575	שטח סחיר 32.6	51.7%
מסחר ותעסוקה	16.035		
מבנים ומוסדות ציבור	13.046	שטח ציבורי 30.43	48.2%
שטח ציבורי פתוח	10.028		
דרך מאושרת	4.527		
דרך מוצעת	2.816		
סה"כ	63.027		100%

זכויות בניה:

סחיר / ציבורי	שימוש	שטח קרקע (ד')	שטח בניה ברוטו (מ"ר)	אחוז מהשימושים	רח"ק
סחיר	תעסוקה מסחר	32.6 ד'	197,345 מ"ר	75.7%	8
	מגורים		63,535 מ"ר	24.3%	
ציבורי	מוסדות ציבור	13.04 ד'	52,184 מ"ר		4
סה"כ יעודים לבנייה			314,064 מ"ר		

שטח ברוטו (על קרקעי)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח
----------------------	-----------------	---------

התוכן	מס' החלטה
מרחב הארז רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023
507-0987735 תא/מק/4987 -	

37160	8045		1A, 1B, 1C	מגורים
25150				תעסוקה
2050				מסחר
64360				סה"כ מ"ר ברוטו
בקה- 8*8.045=64,360 מ"ר ברוטו				

שטח ברוטו (על קרקעי)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח		
26375	8530		2A, 2B, 2C	מגורים
39145				תעסוקה
2720				מסחר
68240				סה"כ מ"ר ברוטו * כולל שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע בהיקף של 720 מ"ר
בקה- 8*8.530=68,240 מ"ר ברוטו				

שטח ברוטו (על קרקעי)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח		
0	16035		3A,3B,3C,3D	מגורים
120880				תעסוקה
7400				מסחר
128280				סה"כ מ"ר ברוטו
בקה- 8*16.035=128,280 מ"ר ברוטו				

שימושים:

- קומת הקרקע:
שימושי מסחר והסעדה; שימושים בעלי אופי ציבורי; מבואות לובי למגורים.
בקומות מעל לקרקע:
- מגורים
 - תעסוקה (משרדים לסוגיהם)
 - שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כביסה וחדר כושר אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
 - שימושים לפעילויות תרבות ופנאי.

קומות המרתף

- חניות רכב
- חניית אופניים ומלתחות לרוכבי אופניים בעדיפות לתת הקרקע ואפשרות במפלס הקרקע עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מעבר תת קרקעי לתחנת מתע"ן (לרבות מטרו ורק"ל)
- מחסנים דירתיים
- חוות שרתי מחשב
- חצר תפעולית עבור פתרונות אשפה ומחזור ופריקה וטעינה.
- מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים, אשפה ומחזור, אגירת אנרגיה, פריקה וטעינה

תמהיל יחידות דיור:

יח"ד: 598 יחידות דיור
שטח ממוצע ליח"ד: 84 מ"ר שטח דירה כולל מרחב מוגן
צפיפות: כ- 36 יח"ד/דונם (בתאי השטח הכוללים מגורים)

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר
25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע 75 מ"ר
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023

20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

- השטח המפורט בתמהיל הינו שטח יחיד ברוטו, וכולל בתוכו את שטח הממ"ד אך ללא מרפסת בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר סטייה של עד 2% מהתמהיל במקרה בו חישוב התמהיל לא ייצא תוצאה של מספרים שלמים, ניתן לעגל כלפי מטה את מס' יחיד בגודל ממוצע 50 מ"ר (ולא פחות מ-35 מ"ר).
- יחיד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.
- לא יותר איחוד דירות.

דיון בהישג יד:

- א. התכנית מקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיון בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, בכפוף להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לגודל היחידות המקסימליות להשכרה. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
- ד. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים

מספר קומות וגובה:

מסחר	תעסוקה	מגורים	תא שטח
קומת קרקע	עד 30 קומות	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 30 קומות	1A, 1B, 1C מגורים מסחר ותעסוקה
קומת קרקע ומפלס תחנת מטר	תעסוקה עד 40 קומות	מרקמי עד 10 קומות	2A, 2B, 2C מגורים מסחר ותעסוקה
קומת קרקע	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 40 קומות	ללא מגורים	3A, 3B, 3C, 3D מסחר ותעסוקה

מס' הקומות המותר מ: 10-7 עד: 40 (רח"ק 8)

- גובה: 175 מ' תעסוקה, 140 מ' מגורים
- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
- גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ', וגובה קומת מרתף עליון משולבת תפעול כ-6 מ'
- גובה קומה טכנית בגג בניה מרקמית כ-3.2 מ', בבניה מגדלית כ-6.4 מ'. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

תכסית בינוי:

- תכסית הבינוי המינימלית במגרשים בייעודים סחירים היא 50% משטח המגרש
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות): עד 80%. התכסית מבוקשת בכדי לצמצם את העמקת החניון ולהימנע מהקרבה למי התהום.
- לפחות 15% יהיה שטח רציף פנוי מבניה בחפיפה מעל ומתחת לקרקע עבור נטיעות ופתרונות חלחול

קווי בניין:

- 0.0 כלפי רח' הארד ומרחב תחנת המטר
- 0.0 כלפי רח' ראול ולנברג. ישמר מרחק של 5 מטר במפלס הקרקע באמצעות זיקת מעבר לציבור (ברוחב 5 מטר) שסומנה בתשריט.
- 6.0 כלפי רח' הברזל בגדה המערבית
- 1.0 כלפי רח' הברזל בגדה המזרחית
- המגרשים האופייניים מזרחית לרח' הברזל מאופיינים בעומק שבין 75-90 מטר. המגרש בתחום התכנית הינו צר יחסית ברוחב 41 מטר בשל הימצאות התחמ"ג שמאחוריו (ממנו היה צריך לייצר חיץ

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023

- של שצ"פ). קו הבניין המצומצם יחסית שולב באופן הדרגתי כ-27 מטר אחרי צומת הארד/והברזל ויש לציין כי חתך הרחוב המתוכנן (והמתואם) של המשך רח' הברזל כולל מרחבי הליכה ורכיבה נרחבים בנוסף לזיקות מעבר שמגדילות את גישת הציבור בתחום הפרטי.
- במקומות בהם מסומן קו בניין 0, תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורך חזית המגרש; היצמדות הבינוי נדרשת לפחות בשש הקומות התחתונות במבנה.
- בליטת מרפסות של עד 1.2 מ' לכיוון הייעודים דרך מוצעת/מאושרת, ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר לשצ"פ יהיה 4 מ'
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר למבנה ציבור יהיה 4 מ'

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים בהתאם למפורט בטבלה מס' 5. תותר תוספת מרפסות רק למגורים ולכל יח"ד תותר הקמת מרפסת אחת.

- א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- ב. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- ג. תותרנה מרפסות שקועות, בולטות וחצי שקועות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום ביעוד שצ"פ.
- ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
- ה. לא יותר צירוף שטח המרפסת לשטח יח"ד ע"י סגירתה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של המרפסות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

כללי:

תוכנית זו כוללת את המתחם מצפון לרח' הארד, הנחצה ע"י רחוב הברזל שהינו הרחוב הראשי החוצה את אזור התעסוקה רמת החייל מצפון לדרום. התוכנית סמוכה לקו הירוק של הרק"ל העובר ברח' וולנברג, וכן לתחנת המטרו העתידית הצפויה לקום ברח' הארד.

מרחקי הפרדה מתחמ"ג

בגדה המזרחית של רח' הברזל, הוקמו בשטח מתקני חשמל: תחמ"ש ותחמ"ג עתידיים. בהתאם חלות מגבלות סביבתיות: נדרש מרחק פיזי מהמתקנים, ומוצעים בתא השטח רק שימושים שאינם למגורים. בגדה זו, יוקמו מבנים לשימושי תעסוקה, מסחר ופנאי. בין מתקני התשתית למבנים החדשים תפריד רצועה ברוחב 10 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח.

מגורים ויצירת קהילתיות

השטח ממערב לרח' הברזל יכלול מבני תעסוקה ומבני מגורים – הכוונה ליצור מרחב שיאפשר קהילתיות שבמרכזו שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור (מבנה מרכזי ומבנה נוסף). התכנית מאפשרת חיבור בין שני מבני הציבור המוצעים - מעבר תת קרקעי או מבנה גשר מקורה עילי). מבני המגורים חלקם בבנייה רוויה וחלקם בבנייה מגדלית. מוצע שהדיר, יוקם בהעדפה בבניוי נמוך, משיקולים כגון עלויות תחזוקה.

שילוב גישה למתע"ן בקומות מרתף

בשל הקרבה למערכות הסעת המונים- יתאפשר שימוש מסחרי בקומת המרתף במתחם המרכזי- כך שתשמש בין היתר גם ליציאה עתידית מתחנת המטרו. מוצע ליצור אפשרות לשילוב התחנות בקומות הקרקע של המבנים הגובלים.

תחבורה, תנועה:

- התכנית גובלת ברחובות קיימים:
- הברזל – הרחוב הראשי באזור התעסוקה.
- רחוב ראול ולנברג- בתחומו עובר הקו הירוק של הרק"ל.
- רחוב הארד – בתחומו מתוכננת תחנת מטרו של 3M.
- מוצעת דרך חדשה החוצה במרכז התכנית בין רחוב הארד לכיוון רחוב דבורה הנביאה.

התוכן	מס' החלטה
מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735	04/12/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0023

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל. לא יותרו כניסות למרתפי חנייה מרח' הארד ודבורה הנביאה. הגישה לרמפות כניסה למרתפי חנייה תתאפשר מרח' הברזל ומהרחוב הפנימי החדש המתוכנן.

חניה פריקה וטעינה:

- תקן החניה לרכב יהיה מופחת, בהתאם לאזור מוטת הסעת המונים.
- תקן חניה מקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. תקן חניה לדיור בהישג יד ולדירות הקטנות מ- 70 מ"ר יהיה 0.
- תקן חניה מקסימלי לתעסוקה יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למסחר יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למבני ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש שייקבע.

חניות לאופנים ורכב דו גלגלי:

- תקן החנייה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- תקני חנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או בהתאם למדיניות העירונית לנושא, התקן הגבוה מבין השניים, ויהיו תקני מינימום, קרי, ניתן להוסיף עליהם.
- הסדרי חניות אופניים (נגישות, טעינה חשמלית, חלקה בין חניית טווח ארוך/טווח קצר וכו') תהיה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

התוכנית מספקת תשתית חניה לכ-3,800 אופניים וכ-1,000 אופנועים, באמצעות הקצאת שטחים במרתפי החניה של תאי השטח הרלוונטיים. זאת, לבד מהקצאת מקומות חניה לדו-גלגלי בשטחים הציבוריים (מדרכות ושצ"פים), שיוקצו ע"י העירייה בהתאם למדיניות העירייה והתקנים החלים לעת פיתוח השטחים.

במבני מגורים, תותר הקמת חניית אופניים במחסן הנמצא במפלס קומת המגורים לדיירים בלבד. בכל אחד מתאי שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו-" מסחר ותעסוקה" יוקמו מלתחות לרכבי אופניים לטובת ציבור המועסקים. המלתחות יתכננו בזיקה ישירה ונגישה לחניית האופניים. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תציג את פתרון המלתחות ויחס לחניית האופניים.

עיצוב

תכנית מרחב הארד, משתרעת משני עברי רחוב הברזל. הבינוי מלווה רחוב עם חזיתות פעילות/מסחריות לאורך הרחובות הגובלים. התכנית כוללת שילוב של בניה גבוהה עד 60% מכלל השטח הבנוי. מיקום המגדלים נקבע במטרה לחזק את צירי הרחובות. גובה מקסימלי לבינוי לתעסוקה עד 40 קומות. מבנים לשימושי המגורים מגדלים עד 25-30 קומות ובנייה מרקמית 9-10 קומות.

חזית מסחרית:

בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית. חזית מסחרית תהיה חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.

זיקת הנאה

בתשריט מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע, בחציות מזרח-מערב במרכזם של 3 המבנים, וכן בדופן הצפונית של המבנים המזרחי והמערבי, הגובלת בשביל החוצה בגבול התוכנית הצפוני. בתחום זיקת הנאה תהיה זכות שהייה ומעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים ללא מכשול בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. כמו כן נקבעה בתוכנית זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע, למעבר בין חלקי החניונים.

קישוריות והליכתיות

התוכן	מס' החלטה
מרחב הארז רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735	04/12/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0023

התכנית מעודדת הליכתיות ומציעה פיתוח של צירי תנועה ושבילים החוצים את תחום התכנון ומאפשרים גישה לשטחים הפתוחים הגובלים כגון נחל הירקון ונחל פרדסים במזרח לבין השכונות הגובלות ממערב. השימושים המוצעים הותאמו לסביבתם וכך פנאי ותעסוקה גובלים בתחמ"ג הגוזר מגבלות על השימושים בקרבתו.

סביבה וקיימות:

- א. **קרינה:** עקב הימצאות תחנת מיתוג "ירקון" של חברת החשמל ממזרח לגבול התוכנית, בוצעו לתכנית בדיקות קרינה במצב הקיים (לא נמצאו חריגות), וכן חיזוי עבור מבחינת מגבלות קרינה במצב העתידי, לאור שינויים הצפויים במערך הולכת החשמל. המגרש היחיד הצפויים בו ערכי קרינה גבוהים מערך הסף המחמיר לשימושי מסחר ותעסוקה (7 mG) הינו חלק מזערי מהמגרש המצוי צפון לתחמ"ג (חלקה המזרחי של התוכנית). בהתאם לחיזוי זה נערכה התאמה של התוכנית, כאשר גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לגבול ערך ה-7 mG, וגבולות המבנה מצויים בערכי קרינה הנמוכים מערך זה. בנוסף נערכו השלכות קרינה אלמ"ג מקווי הרק"ל והמטרו ולא נמצאו חריגות צפויות.
- ב. **בדיקות קרקע:** בוצע סקר היסטורי לאפיון הקרקעות, על פיו לא נמצא פוטנציאל לזיהום קרקע בשטח התוכנית ובמגרשים סמוכים ואין צורך בביצוע סקר קרקע. לצד זאת קיים פוטנציאל להימצאות גזי קרקע, ובהוראות נקבע כי ביצוע תוכנית הדיגום לגזי קרקע (הכלולה בסקר) וקבלת אישור הגנ"ס מהווים תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בנייה בכל שטחה התוכנית.
- ג. **קווי מתח:** קיימות מגבלות כתוצאה מתשתיות החשמל בתחמ"ג ומקווי המתח העליון והעל-עליון המתחברים אליו. מגבלות אלו נסקרו לעיל בחלק העוסק בקרינה.
- ד. **רעש:** נבחן חיזוי רעש במצב עתידי ביחס לרק"ל ונמצא כי לא צפויות חריגות מקריטריון הרעש. ביחס למטרו לא נערכו תחזיות רעש מכיוון שלא צפויות השפעות רעש בזמן תפעול התחנה. נקבע בהוראות כי לכל היתר בנייה יצורף מסמך אקוסטי שיוגש לאישור היחידה לאיכ"ס בעיריית ת"א, אשר יתייחס למטרדי רעש צפויים ויקבע במידת הצורך אמצעים למזעור המטרדים.
- ה. **מיקרו אקלים:** בוצעו בדיקות באמצעות מודל במטהר לבחון את רמת ההשפעה של התוכנית המוצעת על סביבתה, ולספק המלצות כלליות לבינוי בתחום. דוח מיקרו אקלים מצורף לנספח הסביבתי ואושר ע"י מח' תכנון בר קיימא. נקבעה חובה לעריכת בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. **בנייה ירוקה:** נקבעה חובת התייחסות לתקנים 5281 (מדדי בנייה ירוקה) ו-5282 (מדדי יעילות אנרגטית) בהתאם למסמכי המדיניות העירוניים.
- ז. **גגות ירוקים/כחולים:** נקבעה חובה לתכנן 60% מסך שטחי הגגות כגג ירוק (מגונן) או כגג כחול (מעכב נגר).
- ח. **סקר אנרגיה:**

1. נערך סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה בהתאם להנחיות העירוניות, אשר מתייחס לצריכת אנרגיה, פוטנציאל ייצור אנרגיה ומרכזי אנרגיה. הסקר אושר ע"י המח' לתכנון בר-קיימא וצורף כחלק ממסמכי התוכנית.
2. נקבעה חובה לעריכת ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל ייצור אנרגיה במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
3. המלצת סקר האנרגיה הינה לשילוב בין מערכת סולרית לחימום מים ולמערכת PV, למטרות ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וחיסכון בחשמל בחימום מי צריכה.

ניהול מי נגר

- א. התוכנית נמצאת באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי ע"פ תמ"א/1. המתחם אינו כלול בפשט ההצפה של נחל הירקון כפי שמסומנת בתמ"א 1 ובתמ"א 5/2.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופף ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- ג. יש ליישם אמצעי השהיה/ חלחול/ החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
- ד. ניהול הנגר יבוצע החל מתחומי המגרשים ועד להזרמתו אל תשתית התיעול העירונית. בשטחי התעסוקה ומבני הציבור תבוצענה השהיות מקומיות באמצעות גגות ירוקים, וכן בשטחי המגורים מעל גגות החניונים ובשפ"פים.

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023

- ה. עודפי הנגר יזרמו אל רצועות מגוננות ברחובות, אל מערכת התיעול, ואל השצ"פים המקומיים. פתרון הקצה עבור אגן הניקוז הוא הובלה אל נחל הירקון באמצעות תשתית התיעול העירונית.
- ו. כל הבדיקות הנ"ל נדרשות בעת קידום התב"ע בכדי להבין את היתכנות התוכנית והיקף ההשקעות שידרשו עבור תשתיות וכד'.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת בקני"מ 500:1 תקודם לכל אחד מארבעת המבנים הבאים : 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D
3. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים :
 - א. תנועה : דרכי הגישה, זיקות הנאה במתחם, תנועה וחניה. בתת הקרקע : כניסות, אזור תפעול פריקה וטעינה, חניות רכב פרטי ודו-גלגלי, חצר פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש.
 - ג. טופוגרפיה ופיתוח שטח : שיפועים מפלסים חתכים עקרוניים בתחום השטח, ממשק עם השטחים הגובלים, ניהול נגר ותשתיות רטובות, פיתוח המרחב שבין המבנים.
 - ד. בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות.
 - ה. יישום הוראות המחלקה לתכנון בר קיימא בעיריית ת"א- יפו.
 - ו. ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל יצור אנרגיה.
 - ז. העמדת המבנים וקביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
 - ח. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.
 - ט. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
 - י. אפיון חזיתות, חומרים
 - יא. קביעת גובה קומות סופי בנושא גובה כל קומה.
 - יב. מיקום סופי, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.
 - יג. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
 - יד. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
 - טו. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
 - טז. לשה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
 - יז. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
 - יח. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.
 - יט. הפרדת פירים בין מסחר/ תעסוקה / מגורים
 - כ. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
 - כא. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
 - כב. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.

עצים:

- הנחיות לעצים חדשים :
- ינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
- פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן :
1. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע	מצב קיים		נתונים
	רח"ק	רח"ק	
מגורים מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח, 1A, 1B, 1C
64,360	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
27,200 (מתוכם 2,050 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
37160			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
342			מספר יחיד
83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו			גודל יחיד ממוצעת
10-30			מספר קומות
32,180			חניה
מגורים מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח, 2A, 2B, 2C
68,240	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
41,865 (מתוכם 2,720 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
26375			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
226			מספר יחיד
83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו			גודל יחיד ממוצעת
10-40			מספר קומות
34,120			חניה
מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח 3A,3B,3 C,3D
128,280	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
120,280 (מתוכם 7,400 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
0			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
0			מספר יחיד
0			גודל יחיד ממוצעת
10-40			מספר קומות
64,140			חניה

פרוגרמת היחידה לתכנון אסטרטגי

עורכת המסמך: תמי כורם, אוגוסט 2023

שטחי ציבור:

שטח ביעוד בנייני ציבור נדרש: כ 13,000 מ"ר.
שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח נדרש: 10,000 מ"ר.
מוצע למקם את השטח ביעוד בנייני ציבור במרכז המתחם, לא סמוך לדרכים ראשיות, ובאופן שיתאים למיקום ביי"ס על יסודי.
יש לתכנן את מרבית שטח השצי"פ באופן שיתאים לגינה מקומית בסמוך לשבי"צ.

תמהיל:

התמהיל מתייחס לשטח עיקרי+ממ"ד (בסמכות מה"ע 2% סטייה מהמוצע):
30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר
25% 66-85 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 75 מ"ר
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר
20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

יחיד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023

חוות דעת סביבתית

עורכת המסמך: מירי אידלסון, אוגוסט 2023

סביבת התכנית:

מצפון - דיור מוגן, מבנה מסחר, מסוף עתידים וקריית עתידים.
ממזרח - תחמ"ג עתידים (תחנה מיתוג חדשה), פארק הירקון, נחל פרדסים וכביש 4.
מדרום - רחוב הארד ובו שימושי מסחר ותעסוקה.
ממערב - רחוב ראול ולנברג ושכונת המגורים רמת החייל. בית הספר הקיים בחלקה המערבי של התכנית מיועד להתפנות.
מצפון מערב - שכונת המגורים נווה שרת.

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי ע"י חב' אתוס אשר בחן את הנושאים הסביבתיים בהתייחס למיקומה של התכנית.

זיהום קרקע:

שטח התכנית ממוקם בתחום המתווה לקרקעות מזוהמות באזור המוגדר חובת בדיקת קרקע, גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי. נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. עפ"י הסקר ותגובת המשרד להגנת הסביבה ממאי 2022 אין חשד להימצאות קרקע מזוהמת בתחום התכנית. קיים חדש להמצאות גזי קרקע ולכן המסמך מציע תכנית לדיגום גזי קרקע שאושרה לביצוע. נדרש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה מראש את מועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים בשלב היתר הבנייה.

קרינה:

ממזרח לתכנית מצויה תחמ"ג עתידים וכן קווי מתח גבוה הגובלים בתחום התכנית. נערכו מדידות קרינה בפועל למצב קיים ומודל לבדיקת קרינה במצב עתיד. במסגרת קידום התכנית נערכה התאמה של הבינוי לערכי הקרינה החזויים. גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לערכים הנדרשים וגבולות המבנה נמצאים בתחום בו ערכי הקרינה נמוכים מהנדרש. בשטחים בהם נמצאים ערכים גבוהים מתוכנן שצ"פ ולא מתוכננת בו שהייה ארוכה של אנשים. בתקנון התכנית בסעיף 4.2 מסחר ותעסוקה: ב.2 הוטמע כי בתא שטח 3B לא תותר בנייה על קרקעית או שימושים המעודדים שהייה ממושכת של אנשים בשל הקרבה לכבלי מתח עליון הגובלים לתחום התכנון. סביב התחמ"ג מתוכננת רצועה ירוקה.

אקולוגיה:

נערך סקר אקולוגי לפיו שטח התכנית בערכיות נמוכה שכן מדובר בשטחים מופרים מבחינת ערכיות אקולוגית, אך בסביבת התכנית: נחל פרדסים נמצא ממזרח לתכנית במרחק של כ-50 מ' ונחל ירקון (המצוי כ-250 מ' מדרום) אשר מאופיינים בערכיות גבוהה מאד בשל תפקודם כבית גידול לח ומסדרון אקולוגי, ומגוון המינים הגבוה בהם. שטחי החקלאות הינם ערכיות גבוהה, ושאר האזורים בערכיות בינונית ומטה, בשל מגוון מינים נמוך או היותם שטחים כלואים.

ניתנו הנחיות למזעור השפעות כגון: תכנון תאורה אקולוגית, טיפול במינים פולשים, ביצוע שיקום אקולוגי וכן הוטמעו הנחיות בנושא מעברי בע"ח.

במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאי איכות אויר ואקוסטיקה לשלבים השונים של התוכנית.

כמו כן בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לשימוש רגיש: דיור מוגן, נדרש כתנאי לתחילת העבודות תוגש תכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע במטרה למזער את המטרדים בזמן העבודות.

חוות דעת תחבורתית:

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות	04/12/2024 7 - - '24-0023

עורכת המסמך : אסיה פפרנו, חב' מ.ת.ן הנדסה בע"מ, 16/10/2021

ג.נ.

הנדון : פרויקט מרחב הארד – תכנית מפורטת מס' 507-0987735

חוות דעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית 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 החבורה), 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 לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה – עיריית ת"א – יפו :

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת עתידים בצפון מזרח תל אביב בין הרחובות ראול ולנברג במערב, הברזל במזרח, הארד בדרום, דבורה הנביאה בצפון.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים

- 598 יח"ד מתוכם 299 דירות קטנות
- 11075 מ"ר מסחר
- 165565 מ"ר תעסוקה
- 16900 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור

2. תחבורה ציבורית:

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימת, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל.

המרחב נמצא בנקודת הצטלבות של מספר קווי מתע"ן ולפיכך הינו משורת בצורה מיטבית על ידי תחבורה ציבורית.

ממערב לפרויקט מתוכנן קו ירוק של רק"ל עם תחנת דבורה הנביאה (תת"ל 71/ג)

מדרום מתוכננת תחנת מטרו של קו 3M – (תת"ל/103)

תחנות אוטובוס נמצאות בכל הרחובות הגובלים בתכנית: ראול ולנברג, הברזל, הארד ודבורה הנביאה.

3. הולכי רגל ואופניים:

חתכי רחובות שבהיקף הפרויקט כוללים שבילי אופניים: רחוב ולנברג – על פי תכנון נת"ע לקו ירוק של רק"ל, רחוב הארד ורחוב הברזל – במסגרת התכנית המוגשת. בנוסף מתוכנן שביל

התוכן	מס' החלטה
מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735	04/12/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0023

אופניים דו סטרי בשצ"פ הנמצא בצד הצפוני של התכנית המתחיל ברחוב ולנברג, סמוך לתחנת רק"ל דבורה הנביאה ומסתיים במזרח בפארק הירקון.

מאריך הפיתוח ורחובות של הפרויקט כולל שבילים החוצים את הפרויקט בכיוונים מזרח – מערב וצפון דרום ומאפשר הליכתיות מיטבית.

מתוכנן קשר טוב בין כל מרכיבי הפרויקט וכן קשר עם תחבורה ציבורית – תחנת רק"ל דבורה הנביאה, תחנות אוטובוסים בכל הרחובות היקפיים וכן תחנת מטרו המתוכננת ברחוב הארד, בסמוך לפרויקט.

4. תקני חניה, חניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו רק"ל ולתחנת מטרו תקני החניה המוצעים לרכב פרטי מבוססים על תקנים מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית. התקנים לרכב פרטי הם מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם. התקנים לחניות אופניים תואמים את מדיניות הועדה המקומית לבנייה ירוקה ותכנון בר קיימא ממאי 2023 והם תקני מינימום, קרי, ניתן לספק יותר.

להלן תקני חניה מוצעים:

תקן לרכב פרטי (מקסימלי):

דירות קטנות מ- 70 מ"ר ודירות דב" - 0

דירות מעל 70 מ"ר 1: 0.8

מסחר 1: 50

תעסוקה 1: 350

תקן אופניים (מינימלי):

דירות 2: 1

תעסוקה 1: 75

מבחר 1: 150

סה"כ מספר מקומות חניה לרכב פרטי בחניונים תת קרקעיים בפרויקט: 1260

סה"כ מקומות לאופניים: כ-3,950

בפרויקט 3 חניונים – מערבי – עם נגישות מרחוב הברזל, מרכזי עם נגישות מהרחוב הפנימי החדש, מזרחי – עם הנגישות מרחוב הברזל. לכל אחד מהחניונים מתוכננת מערך תפעולי, פינוי אשפה, פריקה וטעינה אשר יתבצעו בגבולות המגרשים.

5. סיכום:

התכנון התחבורתי המוצע עבור הפרויקט משתלב במערך התכנון והמדיניות העירונית. הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית וכתוצאה הינו מבוסס על תקני חניה מופחתים. מתקיימות בפרויקט עקרונות הליכתיות וקישוריות בדגש לתכנון שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל מגוננים ומוצללים וצירי הליכה אורתוגונליים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית:			
מספר התכנית 507-0987735	שם התכנית מרחב הארד	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
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	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית להקמת מרחב העסוקה ומגורים מעורב שימושים הכוללת בתחנות מטרו ורקויל וואת בשטח כולל של כ-62 ד'. התוכנית מציעה 3 תאי שטח סחירים בשטח של כ-32 ד' וכן שטחים למוסדות ציבור בהיקף של 13 ד' ושניים בשטח כולל של כ-7.8 ד'. התכנית מסמנת להריסה מבנה קיים הכולל ברח' ראול ולנברג. התכנית מציעה דרך מוצעת חרישה לחיבור הרחובות הארד וברור הנביאה.	62 א. (ג) חוק התו"ב התש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 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	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

הוראות מיוחדות		שימושים	
<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p>אזור מס' 211 – עתידיים, אזור התעסוקה רמת החייל. סימון בתשריט "אזור תעסוקה עירוני" ו- "סימון להסעת המונים"</p>	<p>א. יקבעו צירים ירוקים מקומיים לעבר פארק הירקון במסגרת תכנית מפורטת. ב. יותרו עד 25% שטחים למגורים ג. רח"ק מירבי 8 ד. מספר קומות מירבי: 40.</p>	<p>+ א. נקבע שביל המקביל לרח' הארד מרח' ולנברג עד הנרזל. בנוסף, נקבעו זיקות מעבר לחציית תאי השטח בכיוון המזרח בהוראה. ב. התכנית מציעה 25% משטחים לשימוש מגורים ג. רח"ק מירבי 8 למגורים סחירים ר ד. מספר קומות מירבי מוצע: 40.</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור תעסוקה עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד ובתכניות מאושרות סעיף 3.3.3 א. שימושים מסחר 1 ו-2 תעסוקה 1 ומשרדים טבלה 5 מאפשרות עד 25% מגורים</p>	<p>+ יעודים מוצעים: - מגורים מסחר ותעסוקה - מסחר ותעשייה עתירת ידע - מבנים ומוסדות ציבור - שטח ציבורי פתוח - שביל - דרך מוצעת</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>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה עירוני</p>	<p>- לפי סעיף 1.6 מקבץ שימושים תעסוקה 1 ומסחר 1 ו-2 ומשרדים על פי טבלה 5 יותרו עד 25% מגורים</p>	<p>+ מסחר, תעסוקה ומשרדים - 25% מהשטחים הסחירים למגורים - צפיפות ממוצעת לשימוש מגורים 36.8 יח"ד/ד"עטו</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-י) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.</p>	<p>שימושים כלליים לפי סעיף 1.3.1.1</p>	<p>+ פירוט השימושים תכלליים המוצעים: מבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח</p>
<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים</p>	<p>טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד בפרק 3). במגרשים מעל 2 דונם בסמוך לציר מתניין עד רח"ק 8 לפי סעיף 3.3.3. סעיף 3.3.1 (ג) סעיף 3.3.3 (ג) תכסית עד 70% למגורים ומלוטאות</p>	<p>+ תאי שטח ביעוד סחיר היום בשטח גדול מ-2 ד'. רח"ק מוצע הינו 8. + סעיף 3.3.1 (ג) סעיף 3.3.3 (ג) תכסית עד 70% למגורים ומלוטאות</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני</p>	<p>3.1.4 (ה) מדפסות למגורים לשימושים ציבוריים</p>	<p>+ שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו עד 50% מהרח"ק העל-קרקעי.</p>
<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשימושים</p>	<p>+ א. לפי נספח עיצוב עירוני עד 40 קומות</p>

<p>ב.גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מ' וקומת קרקע עד 6 מ' ג. לפי סעיף 4.2.2 ב. ישנם נספח בנינו עירוני, נספח תחבורה, נספח אקלים ונספח תשתיות ד. סעיף 4.2.2 (א) - בגבול הדרומי של התכנית קיים בנינו נמוך יותר אך מופרד על ידי רחוב הארד שמורחב בתכנית מפורטת מאושרת קודמת. בגבול הצפוני של התכנית קיים מבנה ציבור ומבנה לדיור מוגן</p>	<p>4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה: לא רלוונטי עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: לא רלוונטי</p>	<p>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>א. קווי הבניין מחייבים ומפורטים בתשריט ונספח הבנייני. ב. שולבו הוראות בדבר שימור עצים בסעיף 6.7.</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>ג. שולבו הוראות בסעיף 6.1 (בנינו ופיתוח) בנוגע לנטיעת עצים החולמות את הוראות 4.2.1 ו-4.2.4.</p>			
<p>התכנית מקצה שטחים לצרכי ציבור בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכמוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ג)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>א. התכנית מקצה שני מגרשים למסודות ציבור. רחיק מוצע 4. ב. הוראות הבינוי התייגה בהתאם לתכנית צ'</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 תכניות נושאיות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד א. אין סימול מחויב בתשריט תכנית המתאר לבני תחום התכנית ב. במצב המאשר אין יעודים מאושרים למוסדות ציבור ואו שטחים פתוחים ציבוריים אשר מוסבים ליעוד אחר.</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 תחראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>

<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 החזרות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת החזרות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עמקין, אזור לספורט)</p>	<p>א. בתשריט יעדוי חקרקעי: רחוב עירוני (ארד) ורחוב עירוני מוצע (המשך רח' הברזל) ב. בהוראות: יחס לסעיף 3.6.14 (רחוב עירוני).</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.1 (2)</p>	<p>א. התכנית הולמת את המצב המאושר להמשך רח' הברזל (יעוד דרך מאושרת) ורח' הארד תוך הרחבות נקודתיות ודיוק החיבורים באופן מפורט לרח' דבורה הנביאה, ציר עתידים ורח' הארד. ב. התכנית הטמיעה צירים ירוקים המופיעים בתכנית מפורטת תא/5361 (אזור תעסוקה רמת החייל). ג. התכנית מציעה שצ"פ בשטח של 3.6 דונם ושולבו הוראות פיתוח לשצ"פ, שביילים והדרכים.</p>
<p>הוראות למריבני החבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תקן תנוה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>נספח תחבורה א. מופיע סימול של "דרך עורקית עירונית מוצעת" לרח' הברזל ב. מופיע סימול של קו מערכת תחבורה עתידית (בצבע צהוב). דרך עורקית – רח' ולנברג</p>	<p>עפ"י סעיף 3.8.1 (ה) התכנית נדרשת לפטור מהנדס העיר מחווי"ד תחבורתית</p>	<p>א. חוות דעת תנועתית. ב. קווי בניין לרחוב ראול ולנברג - קו בניין 0. קו בניין לרחוב הברזל - 1-מי. ג. התכנית כוללת התוויה של דרך מקומית חדשה ומרחיבה את רחוב הארד ואת רחוב הברזל בחלקו החדש על פי תכנית תא/3561. ד. תקן החניה יהא עפ"י התקן המאושר לעת הגשת הבקשה להיתר. ה. קווי המתעין גובלים בתכנית אך אינם בתחומה. נספח התנועה מטמיע את כלל מערך התנועה לרבות קווי המתעין בתאום עם נתיבי.</p>
<p>איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית א. לפי סעיף 4.4.1 התכנית הינה בעל השפעה סביבתית. ב. לפי סעיף 4.4.2 נדרשת חווי"ד סביבתית. ג. לפי סעיף 4.4.3 נדרשות הוראות בנוגע לבניה ירוקה ד. לפי סעיף 4.4.4 חתייחסות למפורט בסעיפים א-ה.</p>	<p>א. הוראות 4.4.4 לגבי א. ההגדרה לפי סעיף 4.4.1 בדבר בעל ערוב השימושים המוצע וכן מסי קומות מוצע החורג מ-20.</p>	<p>א. חווי"ד סביבתית לתכנית הכוללת מדיווח לנושא קרינה וקבעת תחומי מגבלות, סקר קרקע היסטורי ועוד. ב. התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה ג. לתכנית נערך סקר אנרגיה להתייעלות אנרגטית ד. לתכנית נערך סקר עצים מפורט ושולבו לגבי שמירה על עצים.</p>
<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנרגיה ורדיאטי מנג' (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>א. לתכנית נערכו הנספחים הבאים: - מים וביוב - ניקוז וניהול מי נגר ב. בהוראות התכנית: הוראות ניקוז סעיף</p>	<p>א. לתכנית נערכו הנספחים הבאים: - מים וביוב - ניקוז וניהול מי נגר ב. בהוראות התכנית: הוראות ניקוז סעיף</p>

6.5 - הוראות תשתיות ביוב ומים סעיף 6.6			חשמל (4.6.6)
התכנית עומדת ב- 15% שטח פנוי מבניה על ותת קרקעית לצורך חלחול			

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 662א (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	662א (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	מאות 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 בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הויית מנגיט, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפסקת 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.			
מחנדם חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי	025332735		8.8.2023
חיועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עויד	2439776-9		7.8.2023

ת ברטס | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש עף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

6\1402\2021

7\1402\2021

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ג. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
- ד. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראוול ולנברג והארד.
- ה. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לי תכנית "צ".
- ו. במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.
- ז. **תכסית:** בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש". מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 17.9-12.90 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכסית שתסייע בצמצום העמקת החניון. הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- ח. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגוון ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- ט. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדב"י.
- י. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- יא. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יג. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- יד. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- יז. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 תיאור הדין:

זיו לייבו: מרחב ארד 4987 תוכנית סמכות ועדה מקומית נמצאת באזור צפון אזור רמת החייל והתוכנית מקודמת ע"י רמ"י.

מיכאל וינד: מציג את התוכנית במצגת

מאיה נורי: למה רק 25% של מגורים כי כאשר אין עירוב שימושים. האם רק 25% מגורים יהיה המקום חי בערבים עירוב שימושים יחיה את האזור.

ליאור שפירא: צמוד לזה יש עוד בנין מגורים וזה יחיה את המקום.

מאיה נורי: האם זה יגרום יותר להליכתיות באזור?

ליאור שפירא: זו אדמה של המדינה עם כמות דב"י ולדעתי ראש העיר פנה לשר להגדיל את ההנחה וזו בשורה.

מאיה נורי: המקום הזה צריך את ההליכתיות.

אורלי אראל: דווקא באזור הזה חסר תעסוקה ולכן אנחנו מעודדים עירוב שימושים כדי להכניס תעסוקה ומסחר באזור שאין.

מאיה נורי: אני ממש שמחה שמייצרים מגורים ליד עבודה וש אפשר יהיה ללכת למקום העבודה ושאזור הזה יתקדם.

מלי פולישוק: 5500 משנה את החלוקה של 75% 25% .?

אורלי: אין שינוי בשימושים בחלוקה ההצעה שלנו לשנות את חישוב הזכויות. כלומר לתת זכויות לתעסוקה שהם מחושבות מ-70% במגרש וללא תלות כמה קרקע חומה נקבל בעתיד.

מלי פולישוק: תמיד התשובה היא בשל תוכנית המתאר אבל מכיוון שעל הפרק 5500 לא הופקד ולא אושר אולי כדאי כן לקחת בחשבון.

אורלי אראל: 5500 לא משנה את העקרונות שבאזורי תעסוקה בתפיסת העולם המקצועית. דורון ספיר: מתי תפקידו את התוכנית?

מלי פולישוק: לאור מה שעולה כאן אולי צריך לחשוב כי תמיד שואלים למה רק 25%. תחנת המיתוג מעל הקרקע או מתחת לקרקע? זה אזור בעיקרו תעסוקה למה משמשים שטחי הציבור מה הכוונה?

אורלי אראל: התכנית תצא לפועל שאנחנו תלויים ברמ"י יעשו הערכה בעירייה מה הצרכים הציבוריים. כרגע זה מגרש חום שהעירייה יכולה להשתמש בו. לפי פרוגרמה של תוכנית מה היקפים השטחים הציבוריים.

זיו לייבו: להוסיף לחו"ד צוות. מבוקש להוסיף תנאי שזו תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ויש להטמיע תנאי נוסף להפקדתה שהוא תיקון מסמכי התוכנית בהתאם לכך והכנת טבלת הקצאות למסמכים הללו.

רבקה פרחי: יש טבלת הקצאה אבל אין על מסמכי התוכנית סימון של איחוד וחלוקה ולא צוין בתקנון שזו תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

עמי אלמוג: למה צריך את זה? יש טבלת הקצאה.

רבקה פרחי: יש טבלת הקצאה אבל זה לא מספיק צריך להוסיף שזה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לא כתוב בתקנון.

עמי אלמוג: נושא של דיור בהישג יד כפי שסוכם 15% יהיו להשכרה במחיר מופחת ויש להוסיף ע"פ התוספת השישית לחוק. נושא של 5% מיח"ד נעשה בהסכמה עם לייבו ונירה מנהלת המרחב אך 5% זה לא מדויק אני מציע לא לרשום 5% אנחנו ניתן את כל הבניין. המגרש הוא 32 יח"ד. אך זה יהיה כפוף להעברת השטרות בדובנוב זה היה בהסכם.

אודי כרמלי: זה לא קשור לוועדה הזו בכלל.

עמי אלמוג: אנחנו מבקשים שנושא ה- 5% לא יכנס למסמכים.

אודי כרמלי: בלתי אפשרי.

אורלי: זה הסיכום בין המנכ"ל לנירה

אודי: התנאי היה שהוא תנאי סטטוטורי ונשמח שרשות מקרקעי ישראל תגדיל את מס' יח"ד להשכרה במסגרת השיווקיים. הבנו את התקדימים שלכם אבל יש לכם תפקיד ציבורי במעלה ראשונה, אם הדיור להשכרה לא יקבל דחיפה ממדינת ישראל זה לא יהיה. יש חשיבות גדולה מאוד לנושא ונבקש שתלכו לקראת העיר ת"א במסגרת השיווקיים. אבל חד משמעתי אני חושב שהדעה שלך חשובה. הנושא חשוב שיאמר לפרוטוקול המגרש הזה מניב הרבה הכנסות למדינת ישראל מן הראוי אחרי ההצעות הפורמלי הסטטוטוריות עם 15% ו-5% להשכרה יהיה נכון שרמ"י תגדיל את מספר יח"ד להשכרה.

עמי אלמוג: סעיף ח' תנאי להפקדת חתימה על הסכם תועלות, איזה הסכם צריך לחתום כי יש הסכם להקמת דב"י הנושא של דב"י מעוגן בתוכנית 15% ועוד 5% תוספת זה מופיע בתוך התוכנית.

אודי כרמלי: אנחנו מבקשים שעד לאישורה של תוכנית העיצוב נושא של הקמת יח"ד הדב"י יוסדר בצורה ברורה.

אורלי אראל: אבל מה שקורה שרמ"י משווקים את הקרקע ומי שיבוא לתוכנית העיצוב יבוא יזם פרטי. דורון ספיר: ההנחיה נמצאת בתב"ע.

ליאור שפירא: ראש העיר פנה לשר שגם המדינה תגדיל את ההנחות שנותנים לדיור בר השגה ל-40% וגם במקרה הזה ומקווים שהשר יקבל את ההמלצה.

עמי אלמוג: לגבי התוספת השישית היא מביאה ל-37% וזה לקראת ה-40%.

אורלי אראל: להכניס תנאי לאישור תוכנית עיצוב חתימה על הסכם דב"י.

עמי אלמוג: סעיף ח' נמחק?

הראלה: תנאי לאישור תוכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י וההחלטה תוקנה בעוד 2 דברים בסעיף א' דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית. ונכנס סעיף ב' התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה ונדרש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לצרף טבלת איחוד וחלוקה.

עמי אלמוג: לאשר את טבלאות ההקצאה

דורון ספיר: אושר.

בישיבתה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ונדרש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולאשר את טבלאות ההקצאה.

- ג. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ד. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
- ה. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראול ולנברג והארד.
- ו. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לפי תכנית "צ".
- ז. במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.
 ז. תכנית: בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש". מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 17.9-12.90 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכנית שתסייע בצמצום העמקת החניון. הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- ח. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגוון ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- ט. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י.
- י. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- יא. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יג. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- יד. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- טו. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12529 בעמוד 10080 בתאריך 07/07/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/07/2024	מעריב הבוקר
05/07/2024	מעריב
12/07/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית:

חברת החשמל - זהר עמית ת.ד. 10 חיפה 3100001

1. חברת החשמל		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
<p>לאור קיום ממשק גאוגרפי, תפעולי ובטיחותי של תחום התכנית עם תחנת המיתוג עתידים יתוקנו מסמכי התכנית באופן שיאפשר הפעלת תחנת המיתוג באופן בטוח.</p> <p>להלן התיקונים הנדרשים:</p> <p>1.1 תיקון גבולות תכנית בתשריט: יש חוסר התאמה בין גבולות התכנית לבין גבולות אתר מיתוג עתידיים. יש לתקן את גבולות התכנית על פי תצ"ר 11186 המהווה את הנתון המדויק לגבול האתר ותמ"א 5/ג/10.</p>	<p>1.1 תצ"ר 2251/2022 כשר לרישום (לא נרשם). התצ"ר יוצר חלקה לתחנת המיתוג. יש להתאים את גבול התכנית לתצ"ר ולעדכן חלוקה אנליטית וטבלת הקצאה בהתאם.</p>	<p>1.1 לקבל את ההתנגדות: יש לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.</p>
<p>1.1 תא שטח 7- יש לסמן דרך גישה בשטח השביל מהשער הקיים, שישמש כיציאת חירום מתחנת המיתוג. תנאי זה הכרחי לכך שחח"י תוותר על הנגישות כפי שהיא כיום. יש להתאים את השינוי הנ"ל לתכנית הנופית.</p>	<p>1.1 תא שטח 7 ביעוד שביל כולל הוראות למעבר רכב חירום ושירות. (סעיף 4.5 א'3). עם זאת, יש להוסיף בסיפא של הסעיף: "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".</p>	<p>1.1 לקבל את ההתנגדות: יש להוסיף לסיפא של סעיף 4.5 א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".</p>
<p>1.1 יש לסמן על גבי התשריט או נספח תשתיות את תוואי יציאת הכבלים מהתחנה. נדרש סימון מתח גבוה ומתח עליון וסימון תוואי פרוזדור עם מגבלות בניה ושימוש ובמיוחד שימוש עם שהייה ממושכת.</p>	<p>1.1 התכנית כוללת הוראות (סעיף 4.2.2 ב') למגבלות בניה ושהות. כמו כן, התכנית כוללת חו"ד סביבתית הכוללת התייחסות להשפעות תחנת המיתוג וקו מתח עליון על תחום התכנית. עם זאת, מוצע להציג בנספח תשתיות את קווי החשמל הקיימים ובכלל זה קווי חשמל תת קרקעיים ולהציג פתרונות להסטת הכבלים התת הקרקעיים הקיימים בתחום המגרשים הסחירים. יש לעדכן את נספח הבינוי והנספח הסביבתי בהתאמה.</p>	<p>1.1 לקבל את ההתנגדות: יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.</p> <p>• תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.</p> <p>יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף</p>

<p>6.13 :</p> <p>• ניתוק קווי החשמל יהווה תנאי לאכלוס במגרשים בהם קיימים קווי חשמל. ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות"</p> <p>1.1 ד' לקבל את ההתנגדות: יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.</p> <p>1.1 ה' לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1.1 ד' נספח התנועה ונספח הבינוי והפיתוח מציגים כניסה לתחנת המיתוג. מוצע להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 כי תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.</p> <p>1.1 ה' סעיף 6.13.19 בהוראות התכנית תנאים בהליך הרישוי נדרש אישור חח"י.</p>	<p>1.1 ד' יש להסדיר בהוראות התכנית הוראות לתכנון וביצוע בתא שטח 7 וכן למתן הוראות בדבר השארתה פתוחה ופנויה בכל עת לשימוש. יש לקבוע שלא תיסגר דרך הקיימת עד להשלמת הפתרון הסטטוטורי מאושר על ידי חח"י לדרך חלופית.</p> <p>1.1 ה' יש לכלול בהוראות התכנית סעיף של תיאומים והנחיות בטיחות על מערכת החשמל ולקבוע שכל היתרי הבניה יינתנו לאחר תיאום עם חח"י ואישורה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.</p>	<p>עסקינת בתכנית בניין עיר, אשר כשמה כן עוסקת בתכנון בלבד. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, קובע אילו שימושים ויעודים יעשו בקרקע וזאת על פי הצרכים הציבוריים והעירוניים. מוסד התכנון אינו יכול לקבוע במסגרת התכנית מי יהיה הגוף שיפעיל את השימושים הללו ואינו קובע את הרגולציה עבור אותו השימוש.</p> <p>ככל שקיימת רגולציה בחוק עבור השימוש בקרקע, יש לה כחיקה תוקף עצמאי בין אם תוזכר בתכנית ובין אם לא. נוכח זאת, אין כל צורך להוסיף בתכנית הוראות הקבועות בחוק אחר, הוא יחול ממילא מכח היותו חיקוק.</p> <p>עם זאת ולמעלה מן הצורך ניתן להוסיף הוראה בתקנון כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.</p>	<p>1.2. עיגון הוראות רגולציה רלוונטית למשק החשמל בהוראות התכנית ובסקר האנרגיה:</p> <p>הוראות התכנית וסקר אנרגיה לא יסתרו את הרגולציה שעוגנה בהחלטת הממשלה 3859 ובתיקון מספר 16 לחוק משק החשמל 1996. לשם כך יש להבהיר בתכנית ובסקר האנרגיה:</p> <p>1.2 א' אספקת החשמל למתחם המיועד למגורים לרבות ביעודי קרקע מעורבים הכוללים מגורים, תינתן באמצעות חיבורים פרטניים ולא בחיבור אחד מרוכז, קרי חיבור חשמל אחד לכל דירה.</p> <p>1.2 ב' במקרים בהם יוקמו מתקני ייצור ו/או אגירה שאינם בשטח פרטי שיצריכו חלוקה והעברת אנרגיה לרשת ולצרכנים שונים, אזי רשת החלוקה המחברת בין מתקני הייצור תוקם ותופעל על ידי חברת החשמל כבעלת רישיון החלוקה.</p> <p>1.2 ג' בחלוקת חשמל בתחום שטחים של דרכים ציבוריות – רק חברת החשמל על פי הוראות</p>

		<p>הדין, מוסמכת להקים ולהניח תשתיות חשמל בתחום דרכים ציבוריות.</p> <p>1.2 ד' הקמת מתקני ייצור מבוזר מותנית בביצוע תיאום תשתיות עם חברת החשמל אשר תהיה זו אשר תפרוס את תשתית החשמל העוברת בשטחים/דרכים ציבוריים והמיועדת לצורך חיבור מתקן הייצור לרשת חלוקת החשמל.</p>
--	--	--

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :
- לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
 - יש להוסיף לסיפא של סעיף 4.5א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
 - יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.
 - יש להוסיף תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
 - יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 : ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קוי חשמל. ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות".
 - יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.
 - יש להוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.
 - תיקונים טכניים נוספים, ככל שיידרש, באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

זיו לייבו : נותן תקציר על התוכנית הארד תא 4978.

דין בהתנגדויות

ארז סרי : הטענה הראשונה בהתנגדות היה להתאים את גבולות התוכנית לגבולות התצ"ר המאושר שהוא כשר לרישום וטרם נרשם. יש איזושהי חפיפה בין תחנת המיתוג לתוכנית. התיקון יהיה בשתי פאות אבל יש לבצע את ההתאמה. אציין שעדיין מעבר לשטחי התצ"ר בתחומי התוכנית כנראה שתישאר עוד איזושהי רצועה של כ-200 מטרים, יצטרכו להביא את זה בחשבון בטבלה באיזושהי צורה.

חן אריאלי : זה לא חלק מההתנגדות אתה צריך להיצמד.

ארז סרי : כתוצאה מקבלת ההתנגדות עם אי התאמה לגבולות התצ"ר ומאחר שיש שטח גדול שיישאר, אז יצטרכו לראות איך מטפלים בו. אחרת יהיה קשה ליישם את התוכנית.

חן אריאלי : אבל זה לא קשור להתנגדות נא להיצמד להתנגדות.

ארז סרי : יש אי התאמה בין הגבולות של התחמ"ג שהיא אושרה לפי תוכנית מתאר ארצית וכתוצאה מזה, בתצ"ר המאושר אין חפיפה מוחלטת בין גבול התוכנית לגבול התצ"ר. התאמה של התוכנית לגבולות התצ"ר פותרת את הבעיה התכנונית של התמא, אבל עדיין יש שטחי חברת חשמל שכנראה יישארו בתחום התוכנית המאושרת ויצטרכו להביא את זה בחשבון.

אלי לוי : זה בעיה של רמ"י. לא פה לשולחן הוועדה.

אודי כרמלי : המלצנו לקבל חלק מההתנגדות אני מציע שתרחיב על מה שלא קבלנו.

ארז סרי : בתא שטח מס' שבע, יש דרך חירום ליציאה מתחנת המיתוג. חלק מתוואי הדרך הזו נופל בתחומי התוכנית. צריך לשמר את שער היציאה ורק להסיט את דרך החירום לתחומי הרצועה הירוקה

העוטפת ולדאוג שההיתר הראשון שיוצא במגרש D3 יבטיח שלפני שמבטלים את המשך דרך הגישה שיסיטו אותה לתחומי הרצועה הירוקה. אני מבין שאין בעיה.

נושא סימון התשתיות: יש תשתיות בעיקר של מתח גבוה ומתח נמוך. הסימון עובר בשטחים שלא יהיה בינוי, אבל גם חלק עובר בשטחים עם בינוי. מאחר שכבר יש עם בינוי מתוכנן אני חושב שחייבים להכניס את זה לנספח התשתיות. כל יזם שיתמודד במכרז, עדיף שיכיר את התוכניות ואת התשתיות לאחר אישור התביעה ולא בשלב שהוא מגיש בקשות להיתר ושומע שיש תשתיות שחלקן יוצרות מגבלות ומקשות על הבינוי. מה גם שיצטרכו להעתיק את חלקן כי הן נופלות בתחום בינוי מתוכנן. בנוסף, אנחנו מבקשים להכניס לכל תוכנית סעיף מגבלות התרחקות מתשתיות חשמל, שמכניסים לתוכניות וגם בנוהל מבאת. אנחנו מבקשים להכניס אותו לשלב התבע ולא להשאיר לשלב הרישוי.

אודי כרמלי: זה קיים בתוכנית

עו"ד ארז סרי: אנחנו מבקשים להכניס את הטענה שנדרש אישור חברת חשמל. כי יזם לא יודע את המגבלות מראש ואז בשלב ההיתר שהוא רוצה לתאם אומרים לו יש מגבלות ואם לא תעשה לא נאשר, אז למה לא לתת לו את השקיפות. האישור של חברת חשמל להקטין את המגבלות זה עולה כסף, תנו לו את שיקול הדעת שהוא יידע שיש מגבלות.

אודי כרמלי: לדעתי אתם טועים בבסיס כי להכניס את המגבלות האלה עכשיו במסמך יוריד לכם גם את הגמישות ברגע שזה יופיע בתוך התמ"א.

עו"ד ארז סרי: ציינתי שזה לא רק מגבלות קשיחות, אלא באישור חברת חשמל, אפשר יהיה להקטין את או לשנות את המגבלות. כיום בשלב הרגולטיבי הקיים רק לחברת חשמל יש את הסמכות לעשות. ביקשנו שסעיף הגנרציה להכניס הערה שבכל הוראה בתוכנית זו חלוקת החשמל בכל שטח התוכנית יהיה בהתאם לכל דין ולהפנות את היזמים שיידעו את חוק משק החשמל ורישיונות שניתנו לפיו.

עמי אלמוג רמ"י: לגבי תיקון גבולות, לא ברור וזה נושא טכני. הנושא של תא שטח 7 לסמן את הדרך גישה, מבחינתנו מקובל. אפשר לשים עמודים שעולים ויורדים אם צריך רק לאותם רכבים של חברת חשמל מבחינתכם. נספח תשתיות ויציאת כבלים, נושא של הכבלים שאנחנו במחלוקת אתכם על הנושא של העלויות. הסכם חברת חשמל אמר שאתם מפנים את המגרש ונותנים לנו את המגרש בפינוי מוחלט וגמור עם כל מה שזה כרוך. כי לעיריית תל אביב היה הסכם אחר בעניין הזה. זה לא עניין לוועדה אנחנו נסגור בינינו. אולם יש פה תשובה שתנאי למתן תוקף יהיה הצגה למה"ע של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו. התקנון אומר: כל אישור של היתר יהיה אחרי תיאום עם חברת חשמל. בנוסף המחלקה לאיכות הסביבה גם היא תיתן את ההיתר שלה. נספח הסביבה הראה שאין קרינה, ולכן אני לא מבין למה אנחנו צריכים לאחר ולא לקבל תוקף ולחכות עד שנראה למה"ע את התיאומים שלנו עם חברת חשמל. מה שצריך לתאם איתם, ננחה את היזם כדי שיתאים עם חברת חשמל. נושא הרגולציה היה על זה דיון עם היועץ המשפטי של חברת חשמל יחד עם מנכ"ל העירייה, והמנכ"לים שלנו ונקבע חד משמעית שלא מכניסים שום סעיף בנושא הזה אלא סעיף ע"פ דין. הכול ייעשה כפי שצריך לעשות עם חברת חשמל שהיא הספקית. אנחנו לא נכנסים לזה בכלל אני מציע גם שלא תעלו את זה יותר. העלייתם את זה בשדה דב אתם מעלים את זה פה. זה פשוט לא ייכנס לשום תכנית. זה לא נכנס לתקנון.

מיכאל: לגבי הנושא התצ"ר, אכן היה כאן. תצ"ר שאושר ככשר אבל לא נישאר ובגלל זה כנראה הדיוק הזה נפל בין הכיסאות. בדקתי את ההבדל יחד עם המודדת והוא זניח. כמוכן שיש להטמיע אותו ולעשות שינוי בקו הכחול ובגבולות המגרש שגובל.

זיו לייבו: מקריא את ההמלצות מתוך הדרפט

עמי אלמוג: בהקשר לסעיף 1.1 ג' או סעיף 4 לחו"ד צוות, אנחנו מתנגדים. אנחנו מבקשים שסעיף 4 יתבטל. סעיף 4 אומר שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מה"ע. זה יעכב את התוכנית ואני מבקש שהתנאי הזה לא יופיע. אני כן מציע שזה יהיה תנאי להיתר.

ארז סרי: לעניין נספח התשתיות, זה לא רק חשמל אלא גם תקשורת וכל התשתיות. לעניין הרגולטורי אנחנו מבקשים שהסעיף שמבקשים להוסיף, הוא לא יתייחס רק לעניין מרכזי האנרגיה, כי יש עוד כמה דברים שלא עולים בקנה אחד עם הרגולציה. אנחנו מבקשים להכפיף את כל התוכנית להוראות הרגולטוריות בהתאם לכל דין ולהוסיף חוק משק החשמל, ורישיונות מכוחו וכבר מתגבש נוסח. אורלי אראל: מה לגבי בקשת רמ"י לבטול סעיף 4?

ארז סרי: יש צדק במה שנאמר פה. אני סבור שזו החלטה של הועדה.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: אין בעיה לשנות את הסעיף לבקשת רמ"י- תנאי למתן היתר ולא מתן תוקף. חיים גורן: מה הבעיה להוסיף שהשימוש יעשה לפי הדין התקף בכל הנושאים.

אודי כרמלי: אתה לא כותב הוראה בתבע שאתה פועל לפי החוק.

הראלה אברהם אוזן: יש הנחיות של מינהל התכנון לתוכניות והם מנסים לנקות מהתכניות את כל המגבלות. הדין יכול להשתנות ולא צריך להכניס לתבע תקנון ו/או הנחיות לפי הדין. החו"ד של נספח התשתיות, המשפט בסוף סעיף 3- במידה וכתוצאה מההסטה יש שינוי מהותי בבינוי בנושא יובא לאישור הועדה המקומית באיזה שלב זה יהיה?

רבקה פרחי: אם נגלה שהם יפנימו את הכבלים אבל בכל מקרה הם צריכים לעשות הסטה וצריך להציע חלופה ואם החלופה תייצר שינוי מהותי נצטרך לחזור לוועדה

הראלה אברהם אוזן : אחרי התוכנית אושרה או לפני? בכל מקרה סעיף 3 חייב להיות לפני.
 רבקה פרחי : אין ברירה והנספח הוא מנחה ולא מחייב.
 הראלה אברהם אוזן : לגבי הבקשה שלהם שה"כדין" לא יהיה רק לנושא מרכזי אנרגיה, כדין זה כדין.
 חן אריאלי : מצביעים פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בחו"ד הצוות , לתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :

1. לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
2. יש להוסיף לסיפא של סעיף 4.5 א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
3. יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.
4. יש להוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר בניה , הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
5. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 : ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קוי חשמל . ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות".
6. יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.
7. יש להוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.
8. תיקונים טכניים נוספים, ככל שיידרש, באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן