מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מיקום: רחוב החשמל ממערב, רחוב בגין ממזרח, רחוב מקווה ישראל מצפון, גוש 7443 חלקות 13-14 מדרום.

כתובת: רח' החשמל 14, 16, שכונת החשמל, מקווה ישראל 26, דרך מנחם בגין 17, דרך מנחם בגין 15.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7445		חלק	17,14-15	18
8937		חלק		24
8938		חלק		5
8940		חלק		3

שטח התכנית: כ-21.385 דונם.

מתכנן: אדר' יאיר אביגדור, מנעד
אדריכל נוף: אדר' נוף שלומי זאבי, מנעד
אדריכלית שימור: אדר' ליבנה שואף רונן, שואף רונן אדריכלים
יועץ תחבורה: אינג' רן זילברשטיין, לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ
יועץ תשתיות: אינג' אורן יוסף, פלגי מים בע"מ

יועץ חשמל ואנרגיה: אינג' אהרון בר דב, בר דב הנדסה וניהול בע"מ
יועץ סביבה: אדר' רן קליק, יוזמות למען הסביבה
מודד: אורי רונן, הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

מגיש: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: שטח המרחב נמצא בבעלות חברת חשמל לישראל. במסגרת הסכם משולש שנחתם בשנת 2018 בין רמ"י, חח"י ועיריית ת"א עתיד לעבור חלק משטח המרחב לבעלות רמ"י והעירייה. שטח התחמ"ש ושטח מבנה הדירקטוריון- חווה לדוגמא (תאי שטח 280 ו-A400) יישארו בבעלות חח"י. שאר השטח יעבור לבעלות העירייה ורמ"י.
בהתאם לחוזה, מסירת החזקה על ידי חח"י בנכסים המשווקים תתבצע בתוך 4 שנים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם ההסדרה או מועד החתימה על ההסכם, לפי המאוחר מבין המועדים. לחברת החשמל תהיה אפשרות לדחות את מועד מסירת החזקה בשנה אחת נוספת.

מצב השטח בפועל:

המרחב בבעלות ובאחזקת חח"י, סגור ומוקף גדרות מכל עבריו. בתחום המרחב מספר מבנים:

1. בניין בן 15 קומות: הבניין נבנה ב-1980 בתכנונו של אברהם יסקי ומשמש כמשרדים של חח"י. למבנה שתי קומות תת קרקעיות המשמשות כקומות טכניות וכחניון תת-קרקעי. למבנה קומת קרקע מוגבהת ממפלס רחבת הכניסה.
2. תחנת הכוח: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. התחנה הוקמה בשנת 1923 על ידי פנחס רוטנברג. התחנה תוכננה על ידי אדריכל יוסף ברלין והורחבה בשני שלבים עיקריים – בשנת 1926 ובשנת 1935. המבנה משמש כיום כתחנת טרנספורמציה (תחמ"ש) ומותקנים בו שנאים להפחתת מתח עליון.
3. מבנה הדירקטוריון: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. בשנת 1856 הוקמה במקום חווה חקלאית ששימשה כמודל לפעילות חקלאית ומבנה המגורים. מבנה זה משמש היום כמבנה הדירקטוריון של חח"י. בצמוד למבנה הדירקטוריון קיימת באר שהוכרזה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב.
4. במרחב יש באר מים נוספת, הממוקמת בסמוך למגדל המים והוכרזה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב.
5. מבנה משק: מבנה בבניה קלה המשמש את חח"י ומיועד להריסה.
6. מגדל מים: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. הוקם בשנת 1924 ונועד לשרת את שכונת "רמת השרון" הסמוכה.
7. עצים: במרחב מספר עצים בוגרים היסטוריים מרשימים ואלמנטים היסטוריים של פיתוח השטח שהיו במקום בתקופה שהוקמה תחנת הכוח.
8. חניונים: רוב השטחים הפתוחים במרחב משמשים לחניה עילית, בשימוש עובדי חברת החשמל.

המרחב ממוקם בשכונת החשמל ומצפון לשכונת נווה שאנן. המרחב גובל בשלושה רחובות ומבנים בשימושים שונים:

1. מצפון - רחוב מקווה ישראל: בצומת הרחובות בגין ומקווה ישראל, מבנה המכללה למנהל -מבנה בן כ-9 קומות מעל קומת מסד מסחרית. בהמשך הרחוב לכיוון מערב- מבני מגורים בני 4-3 קומות עם חזית מסחרית. חלק מהמבנים בתהליך שימור והתחדשות.
2. ממערב - רחוב החשמל: לאורך הרחוב מבני מגורים בני 4-2 קומות, חלקם לשימור. כמו כן קיים ברחוב חניון המיועד לבינוי למגורים בגובה של כ-5.5 קומות במסגרת תכנית לבונטין החשמל תא/4817 שבתוקף.
3. מדרום - רחוב בגין: עורק תנועה ראשי ומרכזי בעיר. מעברו השני של רחוב בגין מבני תעסוקה בני 2 עד 5 קומות, חניון עילי ומגרשים ריקים. רובו של השטח מיועד לבינוי אינטנסיבי לתעסוקה ומגורים במסגרת תכנית "מתחם השומרון"-תא/4321 שבתוקף.
4. דרום-מערב: המרחב גובל בכ-5 מבנים בני 2-5 קומות הכוללים מגורים וחזיתות מסחריות הפונות אל רחוב ברזילי ורחוב החשמל.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000

התוכנית מקודמת מכוח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה.
תשריט ייעודי קרקע: ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ברח"ק מירבי 12.8 או 10.4 בהתאם לגודל המגרש.
נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, המרחב גובל בתחום הכרזת העיר הלבנה מצפון, מזרח ומערב.
נספח תנועה: 1) על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון.
2) קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ 5- מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
נספח מתחמי ייעוד: התוכנית נמצאת באזור תכנון 501 ג' עם הערות מיוחדות:
דרך המתחם יותווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מרחוב בגין לעבר רחוב החשמל
גובה הבינוי לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות.
לאורך רחוב בגין תותר הקמת מבנה יחיד בן 15 קומות, אותו ניתן להגביה לעד 25 קומות בכפוף לתנאים הבאים: החלת התכנית על המתחם כולו, הכללת ציר ירוק שעתיד לעבור בתוך המתחם, ושימור המבנים במתחם תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים. התוכנית נמצאת בסמוך לרחוב בגין ר-61 ומחויב בעריכת מסמך מדיניות. על הרחוב יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בפרק 5, סעף 5.3.5. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות.
נספח תשתיות: תחמ"ש קיימת

הוראות למתחם:

501ג' מתחם חברת החשמל	נספח אזורי תכנון		ראו הערות		תכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: ▪ דרך המתחם יותווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרך בגין לעבר רחוב החשמל. ▪ גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. ▪ תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו יהיה ניתן להגביה לעד 25 קומות בתכנית בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנית תחול על המתחם כולו. 2. התכנית תכלול את הציר הירוק שעתיד לעבור במתחם. 3. התכנית תכלול את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים.

תשריט יעודי קרקע:

נספח עיצוב עירוני:

נספח אזורי הערות מיוחדות:

נספח תחבורה:

פרויקטים מתוכננים בסביבה:

מרחב השומרון תא/4321 (מרחב התחנה המרכזית הישנה). תכנית מאושרת המציעה מרחב חדש בעירוב שימושים הכולל מגורים, מבני ציבור ותעסוקה. לאורך רחוב בגין מתוכננים 6 מבנים בני 33-32 קומות.
רחוב החשמל: בחניון הקיים בין רחוב החשמל לרחוב לבונטין (החשמל 21-23) מקודמת תכנית לבונטין החשמל תא/4817 להקמת ארבעה מבני מגורים בני 5.5 קומות, עם חזית מסחרית לכיוון רחוב החשמל ולכיוון רחוב לבונטין. התכנית לפני דיון בועדה המקומית.
לרובע 5 6 תכנית תא/4320 שבהפקדה מטרתה הגדרת מסגרת תכנונית כוללת תוך שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

מערכות הסעת המונים: בסביבת הפרויקט קיימות תחנות של הרק"ל, הקו הסגול, הירוק והאדום.
תכנית שדרת הקריה:
התכנית מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומטרתה הפיכת שדרת הקריה לדרך עירונית בעלת מערכת תח"צ מועדפת הכוללת הרחבת מדרכות, הסדרת שבילי אופניים לצמצום השימוש ברכב פרטי. הקו האדום של הרק"ל עובר ברחוב הרכבת ותחנת אלנבי נמצאת במרחק של כ-160 מ' מהמתחם.
הקו הירוק עובר לאורך רחוב בגין בדופן המתחם ופונה לרחוב השומרון.

מגבלת גובה:
התכנית נמצאת בתחום מגבלת הגובה של רשות שדות התעופה בתמ"א 2/4 של עד 180 מ' אבסולוטי.

מצב תכנוני קיים:

תא/855 – דרך מאושרת, אזור מסחרי.
תא/855/א – אזור מסחרי, תחנת מיתוג, זכויות למבנה המשרדים הקיים.
תא/734 – דרך מאושרת.
תא/2650ב'- תכנית השימור.
תת"ל 71/ב - דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק.
סה"כ זכויות בניה: כ- 19,320 מ"ר ביעוד מסחר ותעסוקה.
גובה בינוי: עד 12 קומות+קרקע.

תשריט מצב קיים:

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

פיתוח מרחב במע"ר המטרופוליטני, כמרחב ציבורי עשיר מגוון ופתוח לציבור. המרחב יכלול מעברים בין רחוב החשמל לרחוב בגין, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי. הגדרת זכויות בנייה לטובת שימושי תעסוקה, ציבור, מסחר ומגורים כחלק מאזור התעסוקה המטרופוליטני. במסגרת התוכנית יפותחו כיכרות עירוניות במפגש עם רחובות החשמל ומקווה ישראל ושיקום חלקים מהגן ההיסטורי של "החווה לדוגמה".

תשריט מצב מוצע:

<u>פירוט שטחים לפי יעוד בכל תא שטח:</u>

תא שטח A1050:
שטח – 2,230 מ"ר.
יעוד: עירוני מעורב.
שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למשרדים, מלונאות ולמגורים ושימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים טכניים המשמשים את בניין.
שימושים בקומת המסד: תעסוקה .
שימושים בקומות המגדל מעל המסד: מגורים, מלונאות ותעסוקה.

תא שטח B1050:
שטח – 2,484 מ"ר.
יעוד: עירוני מעורב.
שימושים בקומת הקרקע: מבואות למשרדים.
שימושים בקומת המסד הפונה לדרך בגין: מסחר, תעסוקה, שטחים טכניים המשמשים את בניין .
שימושים בקומות המגדל: תעסוקה.

תא שטח 1250:
שטח – 1,004 מ"ר.
יעוד ושימוש: מבנים ומוסדות ציבור על פי תכנית צ'.

תא שטח 400A מבנה הדירקטוריון:
שטח – 481 מ"ר.
יעוד: משרדים.
שימוש עיקרי: משרדים.
שימוש משני: מסחר.

תא שטח 200 מבנה משרדים:
שטח – 1,169 מ"ר.
יעוד: תעסוקה.
שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
שימושים בקומות העליונות: תעסוקה.

תא שטח 280 תחמ"ש:
שטח: 3,589 מ"ר.
יעוד ושימוש: מתקנים הנדסיים.

תא שטח 670 מגדל המים:
שטח: 19 מ"ר.
יעוד: שצ"פ.
שימושים: מסחר וציבורי

זכויות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1250	1004	(1) 2409	(1) 1606			80		(2)	6	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1250		(2)	(2)								
משרדים	משרדים	400A	481	(3)	(3)		(3)	(3)					
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	280	3589	(3)	(3)		(3)	(3)					
עירוני מעורב	מגורים	1050A	2230	7970	4135		6900	60	120	127	30	5	1440
עירוני מעורב	מסחר	1050A		1050	158								
עירוני מעורב	תעסוקה	1050A		16500	5775		600						
עירוני מעורב	מסחר	1050B		270	30								
עירוני מעורב	תעסוקה	1050B	2484	5750	1437		3019	60		58	15		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	670	3078	19									
תעסוקה	מסחר	200		400	40								
תעסוקה	תעסוקה	200	1169	3800	1140		940	60		36	8	2	

הוראות טבלה 5:

הערה (א) - בשימושי מגורים בלבד: בכל מבנה ויתוכנן מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו-4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.

הערה (ב) בהתאם לתכנית צ' - 507-0271700 - שטחים למבנים ומוסדות ציבור בכל תחום העיר תל אביב יפו.

הערה (ג)- 15% מסך יח"ד יוקצה עבור דירות בהישג יד, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

הערה (ד)- זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו, לאחר הפחתה ששל השטחים המסומנים להריסה בתשריט .

הערה (ה)- בכל המגרשים קווי הבנין לפי המסומן בתשריט.

הערה (ו)- ניתן יהיה להוסיף עוד 500 מ"ר ועד רח"ק 1 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

הערה (ז)- שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

הערה (ח)-תמהיל חדרי המלון ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, בכפוף לסעיף א'1 לעיל, ובלבד שהיקף השטחים הכולל לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה שבתכנית.

הערה (ט) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה העתקת תשתיות ובהן קו מתח עליון מהמגרש 1250 בייעוד שב"צ.

הערה (י) תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

הערה (1) - שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

הערה (2) – בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע

הערה (3) - זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו, לאחר הפחתה ששל השטחים המסומנים להריסה בתשריט

הערה (4) - בהתאם לתכנית צ' - 507-0271700 - שטחים למבנים ומוסדות ציבור בכל תחום העיר תל אביב יפו.

תמהיל יחידות דיור:

יח"ד: 120

קביעת הקצאת 15% מסך יח"ד עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת במחיר מופחת לפי התוספת השישית לחוק.

צפיפות: 53.5 (צפיפות למגרש 1050A)

שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר עיקרי (פלדלת)

מגרש 1050A – תעסוקה ומגורים
שטח מגרש: 2,243 מ"ר
מגדל 30 קי' – מבנה מוצע
שטח על קרקע: 1,345 מ"ר
חלחול: 15%
תכסית: 60%
מגרש 1050B – תעסוקה ומגורים
שטח מגרש: 2,539 מ"ר
מגדל 15 קי' – מבנה קיים
שטח על קרקע: 580 מ"ר
חלחול: 0%
תכסית: לפי קיים
מגרש 280 – תחמ"ש מבנה קיים
שטח מגרש: 3,472 מ"ר
שטח על קרקע: 1,782 מ"ר
חלחול: 0%
תכסית: לפי קיים
מגרש AB400 – מבנה הדירקטוריון
- מבנה קיים לשימור
שטח מגרש: 1,080 מ"ר
שטח על קרקע: 484 מ"ר
חלחול: 15%
תכסית: לפי קיים
מגרש 200 – תעסוקה
שטח מגרש: 1,175 מ"ר
שטח על קרקע: 675 מ"ר
חלחול: 15%
תכסית: 60%
גבול שטח קומת מסד/ קומת כניסה למבנה משרדים/חניון תת-קרקעי
מגרש 1250 – מבנ"צ מוצע
שטח מגרש: 1,010 מ"ר
שטח על קרקע: כ-700 מ"ר
חלחול: 15% בהתאם לתכנית צ'
תכסית: 70%

תכסית:

תא שטח A1050 בשטח 2,230 מ"ר כולל מגדל מוצע (שטח קומה של 1,500 מ"ר כולל מרפסות ופירים) בתכסית מקסימלית של 60% משטח המגרש.

תא שטח B1050 בשטח 2,484 מ"ר מבנה משרדים קיים בתכסית של 100% משטח המגרש.
תא שטח 200 בשטח 1,169 מ"ר מבנה המשרדים בתכסית של 60% משטח המגרש ללא חניון תת קרקעי.
תא שטח 1250 בשטח 1,040 מ"ר שב"צ מוצעת תכסית של 80% ללא חניון תת קרקעי.

חלחול:

תא שטח A1050 מציע 15% חלחול.
תא שטח 200 מציע 15% חלחול.
תא שטח 1250 מציע 15% חלחול.
התכנית מציעה שטחים פתוחים רבים עם אחוז חלחול של 15% מכל שטח התכנית פנויים להשהיית מי נגר ונטיעות עצים.

גובה בינוי:

מגדל תעסוקה ומגורים, תא שטח A1050:

גובה: 154.05מ' אבסולוטי/ עד 127 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: עד 30
מספר קומות מסד: 3 - 5
גובה קומת קרקע עד 5-4 מ'
גובה קומה טיפוסית 3.5 מ'

מבנה ציבור, תא שטח 1250:

גובה: 46מ' אבסולוטי/ 17 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: 5
גובה קומת קרקע עד 7-4 מ'
גובה קומה טיפוסית 4.5 מ' לכל היותר.

מבנה משרדים, תא שטח 200:

גובה: 65 מ' אבסולוטי/ עד 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: 8
גובה קומת קרקע: עד 4.5 מ'
גובה קומה טיפוסית 3.5 מ'

מבנה הדירקטוריון ומבנה התחמ"ש – על פי הקיים

קווי בניין

תא שטח 1050A:

מגדל תעסוקה ומגורים
דופן רח' בגין – 3מ'.
דופן רח' מקווה ישראל – 3 מ' .
דופן עם מגרש B1050 – 5 מ'.
דופן רח' החשמל – 3 מ'

תא שטח 1050B:

בניין תעסוקה קיים
דופן רח' בגין – 3מ'.
דופן עם מגרש 280 – 3 מ' .
דופן עם מגרש B1050 – 5 מ'.
דופן רח' החשמל – 3 מ'

תא שטח 1250: מבנה ציבור
דופן לרח' החשמל ולשצ"פ- קווי בניין אפס.

תא שטח 400A – מבנה הדירקטוריון:

בהתאם לקיים בפועל
תא שטח 200: מבנה תעסוקה
דופן לרח' בגין- 3 מ'.
דופן לכיוון דרום (כלפי חלקה 12)- 5 מ'
דופן לכיוון דרום (כלפי חלקה 13)- 3 מ'
דופן לכיוון שצ"פ 670 – 3 מ'.

תא שטח 280- תחמ"ש:
קווי בניין בהתאם לקיים ובהתאם לנספח השימור.

*קווי הבניין למגרשים אלו יהיו בהתאם להנחיות נספח השימור.

בינוי מוצע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
התכנית מציעה שני מוקדי בינוי: בצפון המרחב, מגדל של 30 קומות בייעוד עירוני מעורב לשימושי של תעסוקה ומגורים בהם 15% דב"י, מעל קומת קרקע מסחרית. בדרום התכנית, לאורך רחוב בגין, מוצע מבנה תעסוקה של 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. ברחוב החשמל מוצע מגרש בייעוד ציבורי להקמת מבנה ציבור בגובה 5 קומות.
מבנה המשרדים של חברת חשמל אשר נבנה ע"י אדריכל אברהם יסקי ב- 1980 נותר ללא שינוי.

<u>שימור</u>:
במרחב מספר מבנים שנקבעו על פי תכנית 2650ב' לשימור במגבלות מחמירות: מבנה התחמ"ש מיועד להמשיך ולשמש את חברת חשמל כמתקן הנדסי. למבנה תוספת מאוחרת המשמשת כחדר אוכל. מבנה הדירקטוריון (חווה לדוגמא) ומיועד להמשיך ולשמש את חברת חשמל כמשרדי ההנהלה. מגדל המים והבארות מוגדרים גם הם לשימור.

עקרונות שימור במרחב:
מבנים ואתרים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650ב' ישומרו בהתאם לממצאי תיקי התיעוד המאושרים.
פיתוח השטח בסביבת המבנים והאתרים לשימור יתבסס על מרכיבי פיתוח השטח המקוריים, ככל שניתן.
המרחב יפותח כרצף למרחב העירוני ומרכיבי השימור יהיו חלק בלתי נפרד מפיתוח המרחב.
יתאפשר רצף תנועה לציבור בין חלקי המרחב השונים ולרחובות הסובבים אותו.
שימור המבנים יבוצע עם פיתוח המרחב כתנאי לאיכלוס המגדל בתא שטח 1050. מפלס הקרקע הטבעית של המרחב מוגבה ממפלס רחוב בגין ובהמשך רחוב החשמל. הטופוגרפיה של המרחב מקבלת ביטוי בתכנית הפיתוח והיא חלק מ"רוח המקום".

עקרונות לשימור מבנים ואתרים:
במבנים ובאתרים המוגדרים לשימור יותרו שינויים או במגבלות בהתאם לממצאי תיקי התיעוד המאושרים והנחיות מחלקת השימור:
1. התוספת/שינוי תורמים לשימור המבנה.
2. התוספת/שינוי אינם פוגעים במטרות השימור.
3. תותר הקמת חלקי מבנה שנהרסו.
4. תותר התקנת מתקנים טכניים ואחרים הנחוצים לתפקודו של האתר והתאמתו לשימור המוצע, מבלי לפגוע בערכי השימור.
5. יפורקו תוספות בניה מאוחרות אשר פוגעות בשלמות/ המראה המקורי.
6. שינויים פנימיים לצורך שיחזור המקור או המשך תפקוד המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי.
7. במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
8. ישמר אופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'.
9. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.
10. תנאי לאכלוס המגדל בתא שטח A1050 יהיה שימור בפועל של כל המבנים והאלמנטים לשימור.

עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים:
1. שימור בארות המים, מגדל המים וסביבתם כולל מדרגות, אבני שפה וכו' כחלק משטח ציבורי פתוח.
2. תכנון השטח הציבורי הפתוח יהיה ברוח הפיתוח המקורי, ככל שניתן, כולל שיחזור רחבות ושבילים היסטוריים.
3. שיחזור הגן סביב החווה לדוגמא ופיתוחו כחלק משטח פרטי פתוח.
4. שיחזור הטראסות לכיוון דרום מזרח (דרך בגין) כחלק משטח ציבורי פתוח.
5. השארת המרחב כמה שיותר פתוח ללא גדרות ומגבלות גישה לציבור.

6. הסרת מחסומים פיזיים וויזואליים כך שיתאפשרו מבטים בין דרך בגין לרחוב החשמל וכן בתוך המרחב.
7. שימור עצים בוגרים.
8. שתילת צמחיה כבמקור

מבנים ואתרים לשימור במתחם:

מספור האתר	שם האתר	בעלות כיום	בעלות עתידית	מי משמר	מתי ישומר
1	תחנת כוח	חח"י	חח"י	חח"י	תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – חתימה על כתב התחייבות להריסת תוספות מאוחרות ושימור תנאי לאכלוס - שימור בפועל
	באר מים	חח"י	עירייה	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	
3	מבנה חווה לדוגמא (הדירקטוריון)	חח"י	חח"י	חח"י	תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – חתימה על כתב התחייבות להריסה תוספות מאוחרות ושימור תנאי לאכלוס - שימור בפועל
4	באר מים	חח"י	חח"י	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	מגדל מים ובאר המים - יועברו לעירייה לאחר שימור שיתבצע ע"י יזם התכנית
5	מגדל מים	חח"י	עירייה	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	מגדל מים ובאר המים - יועברו לעירייה לאחר שימור שיתבצע ע"י יזם התכנית

שימור בפועל של כל המבנים לשימור הוא תנאי לאכלוס המגדל תא שטח 1050A.

עצים:
בשטח המרחב מספר עצים בוגרים היסטוריים מרשימים ואלמנטים היסטוריים של פיתוח השטח שהיה במקום מתקופת תחנת הכוח.
סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות העירוני בתאריך 16.3.2020. מתוך העצים שנסקרו – 31 עצים לשימור, 8 עצים לכריתה.
בין העצים המיועדים לכריתה 7 ושינגטוניות בערכיות נמוכה או ללא ערכיות כלל. כמו כן מיועדת לכריתה אילנתה בלוטית הנמצאת בצמוד לבאר המים המיועדת לשימור ופוגעת במבנה הבאר. עצים אלו יוחלפו במסגרת פיתוח הרחוב.

פיתוח המרחב הציבורי:
התכנית מסדירה את המרחב הציבורי לאורך הרחובות בגין והחשמל ע"י הסרת גדרות, הסדרת מדרכות רחבות לטובת הולכי רגל, הוספת נטיעות להצללת המדרכות, והפניית חזית מסחרית ליצירת חזית רחוב

פעילה והמשכית לאורך הרחובות ההיקפיים. בתכנית מספר רחבות וכיכרות ציבוריות, הנפתחות אל רחוב בגין ואל רחוב החשמל, מקשרות בין הרחובות, מובילות אל פנים המרחב ומנגישות את השטחים הפתוחים במרחב ואת מבנה הציבור.
התכנית מייצרת שטח ציבורי פתוח ומשמעותי, נגיש וללא חסמים בלב המרחב ובו משולבים המבנים ואלמנטים לשימור. השטחים הסחירים שאינם מבונים, הגובלים בשצ"פ, מסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לשמירת ההמשכיות והרצף של המרחב הציבורי הפתוח. השצ"פ פתוח לרחוב החשמל ורחוב בגין בכל צדדיו כך שנשמרים מבטים פתוחים ומעברים רציפים בכל המרחב הציבורי.
הפיתוח המוצע סביב מבנה החווה לדוגמא (מבנה הדירקטוריון) משחזר את הפיתוח המקורי סביב המבנה, כולל שביל הגישה מכיוון דרום, ערוגות הצמחייה והטראסות החקלאיות לכיוון רחוב בגין. הטראסות מאפשרות התמודדות עם הפרשי הגבהים בין מבנה החווה לרחוב בגין, ללא שימוש בקירות וגדרות. זאת, תוך שילוב העצים הקיימים.
מלבד הטרסות החקלאיות ושטחי הבוסתן, הפיתוח מספק שטחי גינון בכל חלקי התכנית המאפשרים קליטת מי נגר ושטחי חילחול כנדרש.
בשל הפרשי המפלסים, הגישה ללב המרחב מתאפשרת ממעבר צפוני וממעבר דרומי המלווה בחזית מסחרית של מבנה המשרדים בבניה מרקמית. מכיוון רחוב החשמל, מפלס הפיתוח המשכי למדרכה ומאפשר גישה נגישה ללא רמפות ו/או מדרגות משני צידיו של מבנה הציבור. מכיוון רחוב בגין מוצעים שלושה מעברים הכוללים גרמי מדרגות ורמפה נגישה, , מעבר ירוק מדרום למבנה החווה לדוגמה, המלווה ברמפה נגישה, ומעבר נוסף מצפון. כמו כן, מוצע מעבר ירוק בין הבניין הקיים לבין המגדל הצפוני החדש.
לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, כולל מסביב למבנה התחמ"ש, למעט האזורים שבהם לא מוצעת זיקות הנאה.

לצורך המשך תפקודו של התחמ"ש תתאפשר גישה לרכב תפעול, תחזוקה וחירום, כמו כן שמירה על מאגר מים לצרכי חירום הקיים באזור הרחבה שמדרום לתחמ"ש.

בפינת הרחובות מקווה ישראל והחשמל, במגרש A1050 תירשם זיקת הנאה מתחת לקן הבנין.

<u>שטחים ציבוריים:</u>

1. במרכז התכנית הוגדר מגרש ציבורי (שב"צ) בשטח של כ-1 דונם מוקף בדרך ובשצ"פ עם זכויות בניה של 400% ובגובה 5 קומות. השטח הציבורי ממוקם על רחוב החשמל, בנגישות גבוהה לשכונת החשמל, בסמיכות למבני המגורים ובצמוד לשצ"פ המרכזי.
2. לב המרחב הוגדר בייעוד של שצ"פ בשטח של 4.6 דונם ותוכנן כגן המשכי המחבר בין רחוב בגין לרחוב החשמל.

זיקות הנאה:

1. כל השטחים הסחירים שאינם מבונים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור כל שעות היממה וכל ימות השנה.
2. הגינה סביב מבנה הדירקטוריון מוגדרת כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהיה ותפותח כהמשך רציף של השצ"פ.
3. רחבה קטנה בחלק הצפוני במגרש A1050 וכל דפנות המגדל מסומנים כזיקת הנאה.
4. מעבר בין שני מגרשים A1050 וB1050 מסומן כזיקת הנאה ומשמש כי מעבר ציבורי .
5. דפנות של מגרש 200 הפונות לשצ"פ מסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהייה.
6. דפנות של מגרש 280 הפונות לשצ"פ מסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהייה וגם אזור של חדר אוכל הקיים המסומן להריסה.

<u>עקרונות בינוי</u>

1. במגדל בתא שטח 1050A לשימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים : בקומת הקרקע מסחר המלווה את דופן הרחובות בגין, מקווה ישראל והחשמל ליצירת רצף חזית רחוב פעילה. מעל קומת הקרקע 3-5 קומות מסד בשימושי מסחר ותעסוקה. המגדל ממוקם מעל קומת המסד בנסיגה ומחולק לקומות התעסוקה ומגורים. הבינוי בחזית הפונה לרחוב החשמל מתייחס לבינוי המרקמי בשכונה עם קומת מסד של 5 קומות ומעליה המגדל.
2. השטח שבין החזית המסחרית לקו הבנין יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי.

3. במגדל הקיים בתא שטח 1050B : התכנית מאפשרת שימוש במגדל הקיים ללא שינוי הנפחים הקיימים. תוך השמשת קומת הקרקע כקומה פעילה ע"י פתיחת חזית מסחרית לכיוון רחוב בגין. בין המגדל הקיים למגדל המוצע (המגדל הצפוני) מוצעת מעבר ציבורי עם פיתוח נופי.
4. מבנה ציבורי ברחוב החשמל: מבנה בן 5 קומות המיועד לשימוש ציבורי. המבנה בקו אפס אל הרחוב ומאפשר חצר פנימית בין שני אגפים בנויים בעורף המגרש.
5. ברחוב בגין מוצע מבנה תעסוקה בן 8 קומות מעל קומה מסחרית המלווה את רחוב בגין ופונה לשצ"פ.

מבא"ת ספטמבר 2007

תחבורה, תנועה, וחניה:

כניסות:

התכנית תאפשר כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בתא שטח 1050B מרחוב החשמל.

בצמוד למגדל מוצע בתא שטח A1050 מוצעת רחבת פריקה וטעינה על רחוב החשמל.
סומנו שתי רחבות לרכב חירום בשצ"פ 670 מכיוון רחוב החשמל ואחת מכיוון בגין,
מבנה המשרדים בתא שטח 200 יתוכנן ללא חניה.
שירותי פריקה וטעינה למבנה המשרדים ומבנה הציבורי יינתנו בשתי חניות ייעודיות בדופן הדרומית של רחוב החשמל, סמוך לרחוב ברזילי. מוצעת הרחבה נקודתית של מפרצי החניה ב-1 מ'.

ברחוב בגין מוצע שביל האופניים בדופן הדרומית, לאורך מרחב תכנון השומרון.

תקן החניה לרכב:

1. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימום.
2. יוקצו מקומות חניה במגדל למבנה הציבור. במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אחוז החניות הציבוריות בהתאם לתקן הנדרש לשימוש שיקבע.
4. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 0.5:1. הנמוך מבניהם. דירות קטנות מ- 50 מ"ר תקן חניה 0, ליחידות הדב"י תקן חניה 0.
5. תקן החניה למסחר יהיה 0.
6. תקן חניה לתעסוקה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:350 מ"ר תעסוקה, הנמוך מבניהם.
7. תקן חניה לשטח הציבורי לפי התקן התקף לשימוש שיקבע בעת הוצאת ההיתר.

תקן חניה לאופניים ולאופנועים:

1. בכל החניונים הציבוריים והפרטיים תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב יפו ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, המחמיר מכולם, עבור השימושים השונים.
2. תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה אך לא ירד ממקום חניה 1 לכל דירה במגורים, 1:40 מ"ר במסחר, 1:50 מ"ר בתעסוקה,
3. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החניה לאופניים.
4. 50% מכלל מקומות החניה יהיו בקומת הקרקע.

חניונים

1. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.
2. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו.
3. כל חניון תת קרקעי יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנים.
4. לא תותר הצמדת וסימון חניות לשימושים שאינם מגורים.
5. לא תותר חניה מתחת למבנים ולאתרים לשימור.
6. גובה קומות החניונים יהיה בהתאם לתקן לשטחים בשימוש עיקרי, על מנת לאפשר הסבתם לשימושים עיקריים כדוגמת מסחר 2, מועדונים, תרבות, בידור ופנאי על פי החלטת הועדה המקומית.
7. תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

פריקה וטעינה ניהול תנועה

1. פתרונות לפריקה וטעינה למסחר המלווה את רחוב החשמל ימוקמו כחלק מרצועת החניה לאורך הרחוב בתיאום עם אגף התנועה ולפי מדיניות העירייה. לא תותר פריקה וטעינה מול התחמ"ש.

2. בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי יוגדרו האמצעים הנדרשים על מנת למזער מטרדים והפרעות למגורים ולהולכי הרגל.

3. תתאפשר כניסה אחת לרכב תפעול משטח המרחב לתא שטח A1050 מרחוב החשמל.

4. לא תתאפשר כניסה לחניון הרכב הפרטי.

5. הכניסות הקיימות לחניות יוסדרו כמדרכה המשכית.

<u>חתכי רחובות</u>

רחוב בגין:

חתך הרחוב משתנה לאורכו בהתאם לשינוי ההיררכיה התנועתית של הרחוב ואינו כולל שביל אופניים- בדופן הצמודה למתחם החשמל רצועת עזר לשתילה ברחוב של כ-1.3 מ' וכן רצועת הליכה ברוחב של כ-3.5-5 מטרים. חלק זה של הרחוב גובל במגרש 1050 המפנה אל הרחוב חזית פעילה (מסחרית) בנסיגה מקו מגרש של 3 מטרים בזיקת הנאה.

בהמשך הרחוב, מתוכננת מדרכה ברוחב כולל של 4-4.75 מ' בצמוד לחזית האטומה של מבנה התחמ"ש.

בחלקו הדרומי של רחוב בגין מצטמצמת זכות הדרך מ-29 מ' לכ-23 מ'.

בדופן הצמודה לשצ"פ רצועת ההליכה מצטמצמת במקטע הדרומי ל-3-3.5 מ'.

מול מבנה המשרדים בבניה מרקמית, רוחב המדרכה ברחוב בגין יהיה 3.5 מ'.

רחוב החשמל:

לרחוב החשמל זכות דרך של 11-13 מ'. חתך הרחוב מורכב ממסעה חד סטרית, רצועת עזר רציפה לנטיעות. בדופן הגובלת במתחם החשמל מוצעת רצועת הליכה של 2.2-2.6מ' ורצועת עזר של 0.7 מ'.

במקומות שניתן להתרחב הוספו נטיעות ברצועת עזר של 1.3 מ'.

בהמשך הרחוב, מול השצ"פ, מתאפשרת הרחבה של מרחב הולכי הרגל בתחום השצ"פ אל כיכר הפונה אל מגדל המים. במקטע זה גם מוצעות חניות תפעוליות לפריקה וטעינה וכן חניות לנכים המשרתות את מבנה הציבור.

בחלקו הצפוני של רחוב החשמל, הוא גובל בתא שטח 1050, לצד המגדל, התכנית קובעת קו בניין של 3 מ' עם זיקת הנאה להרחבת מרחב הולכי הרגל.

רחוב מקווה ישראל:

הרחוב כולל זכות דרך של כ-15 מ', המחולקת לנתיב לכל כיוון, מפרדה, רצועת הליכה ברוחב 4.6-5.8 מ' ורצועת עזר של 1.3 מ'.

הבינוי הפונה לרחוב מקווה ישראל כולל בקומת הקרקע מסחר בקו בניין 3מ', ומעליה קומות תעסוקה ומגדל.

תשתיות:

במקום קיימות תשתיות רבות של חח"י אשר נשארות במקום וממשיכות לשרת את התחמ"ש הקיים.

באזור מעבר כבלי החשמל, אשר ממשיכים לשרת את התחמ"ש, לא תותר שהייה ממושכת. לצורך הבטחת הנ"ל, תינתן הנחייה בהוראות התכנית - "בתחום השטח ההנדסי הסמוך לתחמ"ש לא יתוכננו אזורי שהייה כגון פינות ישיבה וספסלים".

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

נערכו סקר קרינת ELF, סקר אקוסטיקה, בדיקת מיקרו-אקלים, סקר איכות אוויר.

בסקר קרינת ELF נמצא כי אין קרינה החורגת מהתקנים ממבנה התחמ"ש. ישנה נקודה אחת בחלקו המזרחי של התחמ"ש שבו נמצאה קרינה החורגת במעט מהתקן, במקום בו לא מתוכננים מבנים או פונקציות עם שהייה ממושכת. מדידות הקרינה הוצגו לרשות לאיכות הסביבה ותואם מולם כי לא תתאפשר שהייה ממושכת באזור בו נמצאה חריגה קלה.

נערכה בדיקת מיקרו-אקלים שתואמה עם משרד אדריכל העיר בתאריך 09/08/2020.

סקר איכות אוויר שנערך מצא כי לא קיימות חריגות בתחום הקו הכחול לתכנית.

עיצוב אדריכלי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תקבע הוראות מחייבות, בין היתר, לעניין:

   א. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב.

ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של גושי המבנים בתכנית.

ד. סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.

2. יוצגו הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.

3. יקבעו השימושים השונים בכל מבנה.

התייעצות עם הציבור: בתאריך 23.1.2022 התקיים הליך יידוע ציבור על ידי יועצת מומחית מטעם הצוות בשיתוף העירייה. התגובות היו מעורבות, תגובות חיוביות מצד תושבים משכונת נווה שאנן ניתנו תגובות לפתיחת המרחב וחיבור שכונת נווה שאנן לשכונת החשמל ותגובות מודאגות מצד תושבי שכונת החשמל לריבוי הבינוי המגדלי בשכונה, עומסי תנועה מהוספת כלי רכב לפרויקטים חדשים בסביבה, ריבוי עבודות תשתית ובינוי בשנים הקרובות בסביבה, הסגירות שהתכנית מייצרת כלפי השכונה ופתיחתה לתושבי שכונת נווה שאנן.

וועדת שימור : ישיבה מס' 02-21 התקיימה בתארך 13.06.21
סוכם : התכנון וועדת השימור מאשרת את הבקשה וממליצה על מתן תשומת לב נוספת בתכנון המעברים בין רחוב החשמל לרחוב מנחם בגין.

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	17,922	51,473
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	15	30
	מטר		
תכסית			37.1%
מקומות חניה			180

זמן ביצוע :
שוטף

30.1.2020
סימוכין : 33823419

לכבוד
רבקה פרחי, טל מלץ - צוות תכנון מרכז

הנדון : **פרוגרמה לצורכי ציבור – דירקטוריון חברת החשמל**

1. תיאור הפרויקט

שטח התכנית: 23.66 דונם

שטח לחישוב זכויות: 5.83 דונם (כולל ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבנים ומסדות ציבור, תעסוקה)

גבולות התכנית:

מצפון – רחוב מקווה ישראל

ממזרח – רחוב מנחם בגין

מדרום – מגרש מסחרי ברחוב ברזילי (9-13)

ממערב – רחוב החשמל

מצב תכנוני נכנס:

מסחר ותעסוקה – 19,320 מ"ר (לפי יזם). רח"ק מחושב = 2.85.

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000 : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, עד 8 קומות.

מצב תכנוני מוצע לפי תאי שטח:

מספר תא שטח	שימוש	שטחי בנייה מוצעים	גודל תא שטח
1050	מגורים	13,515 מ"ר עיקרי + שירות	4.8 דונם
		125 יח"ד	
	מסחר	1,320 מ"ר עיקרי + שירות	
	תעסוקה	28,025 מ"ר עיקרי + שירות	
1250	מבנה ציבור		1 דונם
	מסחר	110 מ"ר עיקרי + שירות	
200	תעסוקה	4,560 מ"ר עיקרי + שירות	1.03
	מסחר	605 מ"ר עיקרי + שירות	
280	תחנת מיתוג/ מתקנים הנדסיים		3.47 דונם
	שטח ציבורי פתוח		3.8 דונם
	שטח פרטי פתוח		0.74 דונם
400	מבנה דירקטוריון חברת החשמל*		0.5 דונם

* מבנה דירקטוריון חברת החשמל מסומן כשטח למבני ציבור אך לא ירשם על שם העירייה ולא ישמש כשטח למבני ציבור דה-פקטו ולכן לא יכלל במניין השטחים הציבוריים להקצאת קרקע

סיכום נתונים מצב תכנוני מוצע:

שטח קרקע לחישוב זכויות	5.83 דונם	

סה"כ שטחי בנייה בייעודים סחירים– עיקרי+ שירות	48,025 מ"ר	סך שטחי הבנייה הסחירים
רח"ק מחושב	8.24	סך שטחי הבנייה המוצעים (48,025 מ"ר) לחלק לשטח הקרקע לחישוב זכויות (5.83 דונם)
שטחים מוצעים למגורים	13,515 מ"ר	עיקרי+שירות, 28% מסך השטחים הסחירים
שטחים מוצעים לתעסוקה ומסחר	34,510 מ"ר	עיקרי+שירות, 72% מסך השטחים הסחירים
יח"ד	125 יח"ד	כ-108 מ"ר ברוטו ממוצע

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 125 יח"ד (גודל ממוצע מוצע 108 ברוטו מ"ר ליח"ד). לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.3, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-335 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים* :

	סה"כ
שב"צ מקומי (דונם)	0.7
שב"צ כלל עירוני (דונם)	0.1
ס"הכ שב"צ (דונם)**	0.8
שצ"פ (דונם)***	1.4

*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 שטחיים "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):

	סה"כ	הסבר
רח"ק לפי תכניות תקפות	3.31	19,320 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במצב המאושר חלקי שטח קרקע לחישוב זכויות 5.83 דונם
רח"ק מוצע	8.24	48,025 מ"ר סך שטחי הבנייה הסחירים חלקי שטח קרקע לחישוב זכויות 5.83 דונם
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	5.83 דונם	
שיעור ההקצאה הנדרש	24%	הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%.
שיעור תעסוקה ומסחר	72%	
שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	**1 דונם**	**שטח המגרש * 24% * 70%**

3. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, **נדרשת הקצאה של 0.8 דונם לשב"צ עבור שימושי המגורים.**

בתוכנית מוצע מגרש למבני ציבור של כ-1 דונם, ***המשמעות היא שמבחינת שטח למבני ציבור ("חום") התוכנית עונה על הצורך הציבורי.***

שטחים פתוחים:

עבור תוספת שימושי המגורים נדרשים *לפחות* 1.7 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש). בנוסף לכך, **עבור שימושי התעסוקה נדרשים 1 דונם.**

בתוכנית מוצעת תוספת של 3.8 ד' שטחים ציבוריים פתוחים + 0.74 דונם שפ"פ עם זיקת הנאה.

המשמעות היא שמבחינת שטחים פתוחים התוכנית עונה על הצורך הציבורי.

4. 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.

היות והתכנית אינה מעפילה מעל רח"ק האמצע המתארי, לא נדרשות תועלות ציבוריות.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

להלן התייחסות הרשות איכות הסביבה:

נערך מסמך סביבתי לתכנית שבדק את הנושאים :

מיקרו אקלים : רוחות והצללות. אושר ע"י ד"ר בועז קידר בתאריך 26.5.2021.
(ככל שנדרש להרחיב יש לפנות לבועז או רון)

איכות אויר :
נערך מודל פיזור מזהמים מתחבורה שאושר ע"י ממונת איכות אויר ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 3.8.2020.
עפ"י המודל איכות האוויר במקום בינונית והומלץ ששימושים רגישים לא ימוקמו בקומות התחתונות ו/או יכללו
חזית הפונה לרח' מנחם בגין.
לעת קידום תכנית העיצוב, יערך מודל נוסף על מנת לבחון את הנושא. לאור השינויים הדינמיים בעיר.

אקוסטיקה :
נערך חיזוי רעש תחבורה עבור המבנים המתוכננים על מנת לקבוע את המיגון הדירתי הנדרש.
לשלב תכנית העיצוב יערכו מדידות נוספות או התייחסות למפלסי קול קטלוגים בהתייחס למערכות על המבנים
הקיימים והשפעתם על המגורים המתוכננים ובהתייחס למבנים המוצעים.

קרינה :
בוצעו מדידות קרינה לבחינת השפעת התחמ"ש על שטח התכנית.
בדופן הדרום מזרחית נמצאו ערכים העולים על המלצות המשרד להגנת הסביבה. בכפוף לאישור ממונה על הקרינה ברשות לאיכות הסביבה מיום 5.8.2020 הוגדר שבשטח המדובר לא תהיה שהייה ויוגדר כשטח הנדסי.
פתרונות יתואמו מול מחלקת השימור.
ככל שיוחלט על הקמת חדרי טרפו חדשים בתחום התכנית יוצגו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בשלב תכנית העיצוב ולשלב היתרי הבנייה תבוצע סימולציית שטף מגנטי.

זיהום קרקע :
שטח התכנית נמצא בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות. הוגש סקר היסטורי ותכנית לדיגום קרקע וגזי קרקע אשר אושרו ע"י ממונה קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 12.8.2020.
הדיגומים בפועל יבוצעו בשלב היתר הבנייה.

אסבסט :
סקר אסבסט למבנים להריסה יערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך לשלב היתר הבנייה .
ככל שיימצא אסבסט ובכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה יעשה הפירוק טרם תחילת כל עבודה בתחום האתר.

מבדיקת הנספח הסביבתי המאוחד נמצא שנספח קרינה לא צורף – יש להשלים.

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 04.07.2023 ע"י משרד לוי שטרק המצורפת להלן:

תכנית מתחם החשמל תל אביב
תכנית מספר 507-0796045
חוות דעת תחבורתית

כללי ותיאור המתחם

פרויקט מתחם החשמל נמצא במרכז העיר - תל אביב. הפרויקט תחום על ידי רחובות קיימים – רחוב החשמל מצפון, רחוב מנחם בגין בדרום, רחוב מקווה ישראל מהמזרח ובמערב גבול פרויקט עובר כ-30 מ' לפני רחוב ברזילי.

התכנית המוצעת מציעה שינויים ברחוב מנחם בגין הכוללים העדפה לתח"צ, ה"ר ושבילי אופניים הממשיכים את התכנון של שדרת הקרייה, ברחוב החשמל מציעה התכנית ויתור על חניית צד באחד מצידי הרחוב לטובת מדרכות רחובות לה"ר ותנועת אופניים, ברחוב ברזילי מציעה התוכנית ויתור על חניית צד באחד מצידי הרחוב לטובת המשכיות שביל אופניים קיים ברחוב.

התכנית גובלת בתכנית של מתחם השומרון. הוטמע התכנון המקודם לרחוב במסגרת פיתוח מרחב זה.

מערך הרחובות המתוכנן בתוכנית נשען על רחוב דרך עורקית מדרום (רחוב מנחם בגין) ורחובות בהיררכיה נמוכה- רחובות מאספים (מקווה ישראל) ורחובות מקומיים (החשמל וברזילי). התכנית פותחת את המלבן בין הרחובות הללו ומאפשרת מעבר חופשי בין החשמל לבגין וגם ממזרח למערב.

השלד הראשי

רחוב מנחם בגין

רחוב מנחם בגין הוא ציר מרכזי בעיר והינו דרך עירונית ראשית ברוחב משתנה של כ- 23-29 מ' הכולל בתוכו רצועת מתע"ן- קו הרק"ל הירוק ובסמיכות לציר הקו האדום. התוכנית מציעה צמצום נתיב נסיעה אחד לרכב הפרטי, זאת לטובת הוספת נת"צ, שביל אופניים והרחבת המדרכות.

השלד המשני

רחוב מקווה ישראל

רחוב מקווה ישראל הינו רחוב מאסף ברוחב של כ-12.50 מ' הנמצא בצד המזרחי של מתחם החשמל. רחוב זה מתחבר לרחוב מנחם בגין שהינו הציר המרכזי בעיר. בתכנית רחוב זה הוא מקטע קצר בין שני צמתים סמוכים ועל כן מופיעים 3 נתיבי נסיעה.

רחוב החשמל

רחוב החשמל הינו רחוב מקומי ברוחב של 11-13 מ' הנמצא בצד הצפוני של מתחם החשמל המחברים את רחוב מקווה ישראל ורחוב ברזילי. רחוב זה במצב הקיים הינו רחוב חד סטרי עם חנייה משני צידיו ומדרכה צרה ברוחב 2.00 מ'. ברחוב זה מתוכנן מדרכות רחבות להולכי רגל על חשבון ביטול צד אחד של חנייה.

ברחוב זה יש שביל אופניים אסטרטגי. 3 חלופות של רחוב החשמל:
א) תנועת אופניים משולבת במיסעה, סטריות קיימת ממזרח למערב.
ב)תנועת אופניים במודל קונטרה-פלואו. סטריות קיימת ממזרח למערב.
ג) תנועת אופניים במודל קונטרה-פלואו. סטריות הפוכה ממערב למזרח (יהיה טוב להעלאה והורדה בצד של התכנית).

רחוב ברזילי

רחוב ברזילי הינו רחוב מקומי ברוחב של כ-15.00 מ' הנמצא בצד המערבישל מתחם החשמל. רחוב זה במצב הקיים הינו רחוב חד סטרי עם חנייה משני צידיו ומדרכות ברוחב של 3.00 מ'. רחוב זה קיים שביל אופניים ומתוכנן המשכו על חשבון ביטול צד אחד של חנייה.

מערכת תחבורה ציבורית

קן רק"ל ירוק עובר בצד הדרום מערבי מתחת לרחוב מנחם בגין וקרוב בצד הצפון מזרחי לקו אדום (מרחק של כ-90 מ'). לאורך ציר מנחם בגין קיים נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ונשמר במסגרת תכנון המוצע.
פרט לכך רחובות המקומיים והמאספים רחובות חד סיטריים בעל נתיב 1 לא מציעים עדפה לתח"צ.
מתוכננות 2 תחנות אוטובוס ברח' בגין בסמיכות לתכנית.

מערכת שבילי אופניים

שבילי אופניים מתוכננים ברחוב מנחם בגין בצד הדרומי במסגרת תכנית תנועה של מתחם השומרון.
בנוסף, התכנית כוללת ברחוב ברזילי שביל אופניים בצד המערבי על חשבון חניות קיימות.
באחת החלופות המוצעות ברחוב החשמל מוצע שביל אופניים חד סיטרי לצורך קישוריות לשביל האופניים המתוכנן ברחוב ברזילי

חנייה ברחובות

חניה ברחובות תתאפשר ברחובות המקומיים - רחוב החשמל ורחוב ברזילי. ברחובות האלו מתוכנן ביטול חניות בצד אחד של הרחוב לטובת מדרכה רחבה או שביל אופניים. ברחוב ברזילאי

מתוכננת רצועת חניה בצד מזרחי של הרחוב. ברחוב החשמל בצד המערבי של הרחוב מתוכננות חניות תפעוליות וחניות העלאה והורדה ועוד 2 חניות לרכב פרטי.

תקן חנייה

תקן חניה לכל השימושים מוצע ע"פ מדיניות העירייה לתקני חנייה בתב"עות חדשות ובהתאם לתקנון.

תקן החנייה למגורים - 0.5 מקום חנייה ליח"ד,

תקן חניה לתעסוקה – 1: 350, תקן החניה למסחר – 0

תקן חנייה לאופנועים מקום חנייה 1 לכל 5 יח"ד.

תקן חניה לחניות תפעוליות - מקום חניה לכל 400 מ"ר (עד 2,000 מ"ר)-לפי תקן 2016.

תקן חניה לאופניים מוצע ע"פ מדיניות הוועדה תא/מק/9144 – 2 חניות לכל יח"ד.

תקן חניה לחניות נגישות בהתאם להנחיות: בבתי מגורים חדשים עבור 60 חניות נדרשות חניה 1 לכב רגיל וחניה 1 לרכב גבוה. במקומות ציבוריים חדשים עבור 68 חניות נדרשות 2 חניות לרכב רגיל ו 1 לרכב גבוה.

גישה לחניונים

רמפה ירידה לחניון מרחוב החשמל ע"פ רמפה קיימת לחניון יסקי ומאפשרת מעבר דרך הרמפה הקיימת.

רכב תפלעולי

בתכנית מתחם החשמל תוכנן איזור תפעולי במגרש A1050 עם כניסה מרחוב החשמל – לפריקה וטעינה וגם עבור פינוי אשפה. בנוסף, תוכננו 2 חניות תפעוליות ברחוב החשמל בצד המערבי ליד רחוב ברזילאי. וגם קיימים חניות תפעוליות ע"פ המצב הקיים דרך הרמפה הקיימת בחניון יסקי.

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 04.07.2023 על ידי אירית לב הר מאגף התנועה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0796045	שם התכנית תא/מק/5063 מרחב החשמל בגין	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אבינדור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית עוסקת בתכנון מרחב החשמל בגין, השוכן בין שד' בגין לרחוב מקווה ישראל ורחי החשמל. התכנית מציעה מגדל משרד שימושים כחלק מחמעיד המטרופוליני, על פי המוגדר בתכנית המתאר העירונית. כמו כן התכנית מציעה מגרש למבני ציבור ומגרש נוסף לצרכי תעסוקה במערב המתחם. התוכנית מסדירה שימור מבנים היסטוריים, וכן שיקום חלקים מתוך ההיסטורי של יהחווה לדוגמהי שהתקיימה במקום בעבר. התכנית מסדירה את פתיחתו של המתחם כמרחב ציבורי המכולל מעברים המחברים בין דרך בגין ורחוב החשמל, מספר רחבות וכיכרות ציבוריות, לכיוון רחובות בגין והחשמל, המנגישות את השטחים הפתוחים במרחב ואת המבנים לשימור לציבור.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית תא/5000, כמפורט להלן: — המתאר הכוללנית

תסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 501 ג'	תכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות לחיבטים הבאים: דרך המתחם יתווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרך בגין לעבר רחוב החשמל. גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6קומות. תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15קומות לאורך דרך בגין, אותו יהיה ניתן להגביה לעד 25קומות בתכנית. בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנית תחול על המתחם כולו. 2. התכנית תכלול את הציר הירוק שעתיד לעבור במתחם. 3. התכנית תכלול את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים ר- 61 דרך מנחם בגין יאולו הוראות עיצוב רחובות גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות	+ התוכנית כוללת הקמת מבנה יחיד בגובה של 25 קומות + 5 קומות בחקלה, וכן קובעת הוראות לשימור בפועל של המבנים לשימור הקבועים בתוכנית. השימור וכן את הותרת מבנה המשרדים הקיים והריסתם של מבנים שלא נקבעו לשימור. התוכנית כוללת ציר ירוק שעתיד לעבור במתחם. + על דרך בגין מבנה משרדים בן 7 + 2 קומות בחקלה על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	**מתחם לתכנון**		ל"ר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**תעסוקה מטרופוליני** אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	**קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.** תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים, מגורים	משרדים, מתקנים הנדסיים, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור, עירוני מעורב, תעסוקה, דרך מוצעת.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי ייעוד: תעסוקה מטרופוליני** אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	**מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד).** **פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.** תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים	+

	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	**מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.** מגורים מסחר 2 תעסוקה 2 מגורים: דירות מגורים לסוגיהן. 3.2.1(א)(2) מעל 100 יח"ד	שימוש נוסף מגורים מתוך 120 יח"ד יחידות דב"יי בהתאם למדיניות העירונית **שימושים כללים:** **התוכנית כוללת מגרש נפרד למתקנים הנדסיים** **התוכנית כוללת כיכר עירונית/שטח ציבורי פתוח שבתחומה מבנים ואלמנטים לשימור מבנה לשימור.** **במסגרת התוכנית לא תותר בניה חדשה אך יותר שימוש נלווה סחיר מהשטחים הבנויים בפועל, של עד 0.5 אחוז משטח המגרש.** התוכנית כוללת מגרש למבנים ומוסדות ציבור +
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני	**טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור תייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3).** רח"ק מרבי 12.8 רח"ק בסיסי 4.2 תכסית הבינוי לא תעלה על 60 % משטח המגרש	+ מתקנים הנדסיים – לפי התכנית התקפה וללא תוספת זכויות מבנים לשימור – לפי הקיים ללא תוספת זכויות +
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**תותר תוספת ובלבד שלא תתא חריגת ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.** תוספת למרפסות 3.1.4 (ה) תוספת למצללות לשימושים ציבוריים – עד רח"ק 1 – סעיף 3.1.4 (ו)	+ +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי** עד 50 % משטחי הבניה שמעל הקרקע.	+
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** ע"פ מתחם לתכנון	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** לפי נספח העיצוב העירוני במתחם לתכנון 15 קומות, עד 25 קומות במילוי תנאים הקבועים בטבלה 5.4. 4.2.2(ב) נספחים – בינוי עירוני; נספח תחבורה; נספח תשתיות; נספח אקלימי	+ המגדל עד 25 קומות בתוספת 5 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק. סה"כ 30 קומות. מבנה קיים גן 15 קומות מבנה משרדים חדש 7 + 2 קומות בהקלה +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+ +

[illegible]	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1** הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה ...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** תעסוקה מטרופוליני	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית** **מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	+ התוכנית כוללת הקצאה של מגרש נפרד למבנים ומוסדות ציבור (מגרש 1250 שגודלו 1.1 דונם) בהתאם לחוו"ד של היחידה האסטרטגית
[illegible]	**הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5** ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל יומוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטיי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי , בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** 2.5.3 תכניות נושאיות 3.5.1(ב) שטחי בניה 3.5.4(ג) גובה	1. כל השימושים המותרים לפי תכנית "תא/בוק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700). 2. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע. שטחי בניה בהתאם לתכנית המתאר +
[illegible]	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירור מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** סעיף 3.6.1 (ג) נספחי סביבה, תנועה, פיתוח ועיצוב נופי	התוכנית כוללת שטח ציבורי פתוח + +
[illegible]	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8** כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.8.1(ה) – אזור העדפת הולכי רגל – חוו"ד תחבורתית 3.8.2(ג) דרך עורקית רב עירונית (בגין)– קו הבניין לדרך 3.8.7 תקן חניה 3.8.8 נתיבי תחבורה ציבורית	+ התוכנית מציעה למבנים החדשים קו בניין 3מי לכיוון בגין על מנת ליישר קו עם המבנה הקיים ועל מנת לאפשר יותכנות להקמת המגדל. הקטנת קו הבניין לא פוגעת ברציפות התנועה לאורך הרחוב הסמוך. + לפי תקן תקף +בסימון בנספח התחבורה
[illegible]	**שימור – סעיף 4.3** הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.3	התוכנית כוללת מבנים הכלולים בתוכנית השימור העירונית וכוללת הוראות לשימורם. ועדת שימור מיום 4.4.2021
[illegible]	**איכות סביבה - 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**	**בכל שטח התוכנית**	חוו"ד סביבתית 4.4.1	+
[illegible]	**תשתיות – סעיף 4.6** **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4)	**בכל שטח התוכנית**	נספחים ביוב, מים, ניקוז, וסקר אנרגיה ניקוז 4.6.4	+ התכנית שומרת על תכסית פנויה בכל התכנית של 13%

	ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)			נוחות נוכח ביצוי קיים ומבנים לשימור במגרש A1050 עירוני מעורב נשמרת תכסית פנוית של 15% לחלחול +
			סעיף 3.9 מתקן הנדסי שימושים, שטחים והוראות לפי תמ"א 10	

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלת בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה 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 יחידיי, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ הגדלת תכסית
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשר כתקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")	5 קומות בתקלה (5+25=30 קומות סהייכ) ו- 2 קומות בתקלה למבנה המשרדים
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין רכות מעבר או רכות לתעבורה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ הריסת, זיקות הנאה

תצהיר והתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי	25332735		4.7.2023

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		29.6.2023

יג מרס | יאה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להלן תנאים להפקדה בפועל:

1. להטמיע את שינויים הנדרשים למסמכי התכנית והנספח הסביבתי על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה ולקבל את אישורם. הנספח יערך על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה.
2. לערוך תיאום סופי ועדכון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון.
3. לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לטבלת ההקצאות.
4. חתימת רמ"י וחח"י על הסכם להסדרת הנכסים ושימור המבנים שבתחום התכנית.
5. יש לקבל את אישור מחלקת ייעודי קרקע לטבלת ההקצאות.
6. לקבל אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה המעודכן שהוגש.

7. לערוך תיאום תכנון סופי מול אגף מבני ציבור בכל הנוגע למגרש בייעוד שב"צ וזכות הדרך הגובלת.
8. לוודא כי השטח הפנוי מבינוי תת קרקעי לצרכי חילחול לא יפחת מ- 15%, אחוז החילחול של המגרש בייעוד שב"צ יחושב בנפרד.
9. להשלים עדכון המסמכים בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. להוסיף סעיף תחת 6.16 תכנית עיצוב אדריכלי המורה על תיאום תכנון בין הרשות לאיכות הסביבה מחלקת שימור ואדריכל העיר, בנוגע לתכנון האזורים בהם נמצאה חריגת קרינה, ויהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה כדלקמן: "תיאום וביצוע מיגון בשטח הרשום בזיקת הנאה במגרש 280 המסומן הנחיות מיוחדות ב, באישור הרשות לאיכות הסביבה ומהנדס העיר" .
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: תוכנית מרחב החשמל מקודמת ע"י רמ"י וחב' החשמל במרחב החשמל שממוקמת במע"ר מטרופוליני כוללת מבנים לשימור ופתיחת המרחב לציבור, מגדל תעסוקה מסחר מגורים ו15% דב"י, שטח בייעוד ציבורי.
יאיר אביגדור: מציג את התוכנית
עמי אלמוג: יש הסכם משולש למבנים לשימור עם חח"י ורמ"י ועיריה יש הסכמות מלאות עם חב' חשמל ויש מסמכים אצל אלי לוי לחתימה. הדירקטוריון ימשיך לשבת שם.
אורלי אראל: התחמ"ש עדיין פעיל ויש הנחיות לנושא קרינה, יש הנחיות סביבה מאוד מסודרות.
אודי כרמלי: זו תוכנית מפתח והשינוי שיעשה לכל מרחב נווה שאנן והקשר שלו לעיר, אנחנו מחזירים את כל המרחב הזה לתוך המרקם האורבני של העיר.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית כמפורט בהתאם להערות הצוות ומה"ע.

בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתנאים והערות הבאים:

1. להטמיע את שינויים הנדרשים למסמכי התכנית והנספח הסביבתי על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה ולקבל את אישורם. הנספח יערך על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה.
2. לערוך תיאום סופי ועדכון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון.
3. לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לטבלת ההקצאות.
4. חתימת רמ"י וחח"י על הסכם להסדרת הנכסים ושימור המבנים שבתחום התכנית.
5. יש לקבל את אישור מחלקת ייעודי קרקע לטבלת ההקצאות
6. לקבל אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה המעודכן שהוגש.
7. לערוך תיאום תכנון סופי מול אגף מבני ציבור בכל הנוגע למגרש בייעוד שב"צ וזכות הדרך הגובלת.

8. לוודא כי השטח הפנוי מבינוי תת קרקעי לצרכי חילחול לא יפחת מ- 15%, אחוז החילחול של המגרש בייעוד שב"צ יחושב בנפרד.
9. להשלים עדכון המסמכים בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. להוסיף סעיף תחת 6.16 תכנית עיצוב אדריכלי המורה על תיאום תכנון בין הרשות לאיכות הסביבה מחלקת שימור ואדריכל העיר, בנוגע לתכנון האזורים בהם נמצאה חריגת קרינה, ויהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה כדלקמן: "תיאום וביצוע מיגון בשטח הרשום בזיקת הנאה במגרש 280 המסומן הנחיות מיוחדות ב, באישור הרשות לאיכות הסביבה ומהנדס העיר".
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

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 12144 בעמוד 4264 בתאריך 03/03/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ידיעות אחרונות	07/03/2024
כלכליסט	07/03/2024
הכי תל-אביב	08/03/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. אוהד מיוחס	החשמל 17 (שביל האור 4)	נתי לב, עו"ד
2. ניר בן-צבי	החשמל 17 (שביל האור 4)	נרדה בן צבי, עו"ד
3. דוד סוקוט	החשמל 17 (שביל האור 4)	יוחאי שלמה, עו"ד
4. קובי צפורן	החשמל 15	אסתר בר ציון, עו"ד
5. מהנדס העיר עת"א – יפו	רחוב פילון 5, תל אביב	

<u>סיכום ההתנגדויות והתשובות</u>

התנגדות 1: אוהד מיוחס (טוען לייצוג ועד הבית), בעלים של חלקות 13,14,15,17

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. זכויות בנייה מבנה ציבור: יש להפחית את זכויות הבנייה המותרים למבני הציבור ולהעמידם לכל היותר על 270%	הוראות התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 לפי סעיף 3.5.1 ב הן ביחס לזכויות בנייה והן ביחס לנפחי הבנייה. בתכניות בייעוד שב"צ, ניתנות זכויות מכוח תכנית המתאר בשינוי לתכנית צ'. העיר מצטופפת, המגרשים בייעוד	לדחות את ההתנגדות

	וכן לקבוע הוראות בעניין גובה המקס' כך שלא יפגע במארג השכונתי אשר לא יהווה איזור חיץ ויאפשר את זרימת האוויר וישתלב במרקם האיזורי.	שב"צ מתמעטים. אם בעבר הסתפקנו בפרוגרמה מצומצמת, כיום אנו נוכחים לצורך בציפוף, ייעול וניצול מיטבי של כל פיסת קרקע עירונית שנותרה, ובפרט במרכז העיר. השימוש ועיצוב המבנה יקבעו בשלב תכנית העיצוב. באופן כללי מבנה ציבור נותן מענה לצרכים העירוניים, מקומיים ו/או אזוריים, ולכן הוא יהווה תרומה לשכונה ולעיר כולה.	
2.	מבנה ציבור: הגובה והמיקום המוצע יצרו הפרדה ויפגעו במטרת התכנית לחבר ולאפשר רצף עירוני. המבנה יגרום לחסימת המרחב בין רחוב החשמל ורחוב ברזילי, ויהפוך את המתחם למנוכר. מגדל המים שעומד במרכז המתחם יבלע בצילו של מבנה הציבור, ויזכה לגורל של מגדל המים בפינת רחוב מזה"א ואחד העם.	ראה מענה בהתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף 1. ובנוסף, תחום התכנון אינו גובל עם רחוב ברזילי, אולם משפר את התנאים הסביבתיים למעבר טבעי לרחוב ברזילי ככל שיהיה. המתחם כיום סגור למעבר הציבור, כך שהתכנון מוסיף מעברים שאינם קיימים היום, מעבר דרך המרחב לסמטת "האור" ומעבר רציף לרחוב בגין. מקבלים את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 1+2.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
3.	הסדרי תנועה: הכניסה לחניה של כלל המתחם תהיה מרחוב החשמל. בנוסף אזור פריקה וטעינה מול החניון של המתנגד. יש לקבוע כי הכניסה לחניה תעשה ברחוב מרכזי וגדול. יש לקבל דוח תנועה המשקף את המצב לרבות בניה עתידית של בנייני המגורים וההשפעות על כלל הרחובות ודיירי השכונה.	הכניסה לחניון מרמפה קיימת. רחוב החשמל מותאם לתנועות הולכי רגל ואופניים וממותן תנועה. פתרונות החניה לרכב פרטי ותפעולי בתחומי המגרש. תוספת התנועה בשעת שיא נמוכה ולא תפגע בזרימת התנועה. לא מתוכננת תוספת בינוי משמעותית בשכונת גן החשמל. לציין כי מתחם השומרון הנבנה ממול על שטחי התחנה המרכזית הישנה נבנה בתקני חנייה מופחתים. האזור משורת ע"י שני קווי רכבת קלה, אוטובוסים, שבילי אופניים ותשתיות הליכה, קיימת עדיפות לתנועה שאינה ברכב הפרטי. דרך בגין דרך עירונית ראשית כוללת נת"צ, נגישות למגרשים כולל לפריקה וטעינה נעשית משיקולים תנועתיים, בטיחותיים ותפעוליים מרחובות מקומיים בהיררכיה נמוכה יותר. סימון פו"ט ברחוב החשמל יימחק בנספח התנועה. סעיפי התקנון בנושא יתוקנו. לעת תכנון הרחוב (לא במסגרת התב"ע) תיבחן תוספת מקומות פו"ט ברחוב לשירות כלל המסחר ברחוב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. להלן תיקונים בנושא פריקה וטעינה (פו"ט): 1.סעיף 3.א.4.1.2 –תעסוקה אינה דורשת פו"ט – יש למחוק. 2.סעיף 6.2.7.1 – להלן תיקונים: פו"ט עבור שימושי מסחר תהיה בתת הקרקע בלבד. 3.יש למחוק את סעיפים: 6.11.4.8 ; 6.11.4.9 ; 6.11.5.1 ; 6.11.5.2 ; 6.11.5.3
4.	השטח בין המבנה לקו הבניין בשטח המסומן בתוכנית כשטח B1050 הינו רחב ביותר. על מנת לייצר שטח ציבורי פתוח ומשמעותי ללא חסמים ולחבר את רחובות בגין והחשמל, יש להפוך לשצ"פ, בשני צידי המבנה תוך הפחתת השטח המוגדר כשטח B1050 וקביעת זיקת הנאה קבועה בשטחים סביב המבנה שבשטח זה.	המפלס סביב מגרש B1050 לא מאפשר מעבר בין רח' החשמל לרחוב בגין, התכנית אינה משנה את המבנה הקיים. ישנה זיקת הנאה מצפון למגרש אשר מאפשרת מעבר להולכי רגל, אולם אין אפשרות לזיקת הנאה בין מגרש 280 למגרש B1050 כי קיימות תשתיות חשמל כבדות בין המגרשים אשר אינן מאפשרות שהייה ומעבר, ולא יכולות ליצור שצ"פ איכותי. אין אפשרות להקמת גדר סביב המבנה במגרש B1050 לכן הוא פתוח לציבור וקיימת אפשרות לבעלי המגרש לייצר פיתוח ציבורי המזמין ואיכותי באזור זה. נקבעה זיקת הנאה סמוכה לתחמ"ש על מנת לאפשר כניסה לעובדים לחניה וחדר אוכל המיועד לעבור ממבנה תחמ"ש לבמנה משרדים הקיים.	לדחות את ההתנגדות
5.	האם בדיקת ELF נערכה כאשר תחנת הייצור היתה בהספק מלא. נבקש לקבל את מדידות הקרינה וכן את התייחסות הוועדה לבדיקות כאמור והשפעתן על הוראות בעניין מבנה הציבור לרבות השימושים המותרים בו.	מבדיקת המסמכים שהועברו במסגרת הנספח הסביבתי ועפ"י מענה ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה: הסקר שהועבר אלינו הוא של מדידות בפועל בנקודות ספציפיות בשטח. עפ"י ממצאי הסקר לא תיווצר בעיה של בטיחות קרינה אלקטרומגנטית בשטח הציבורי האמור. בנוסף הרשות לאיכות הסביבה העירונית קיבלה הצהרה של חברת חשמל מאוקטובר 2023 כי: "לא הותקן ציוד חדש	לדחות את ההתנגדות

	בתחמ"ש תל אביב מרכז היכול להשפיע על נתוני השדה המגנטי (ציוד עיקרי)."	
6. תופעות טבע ואקלימיות מיוחדות: מפה של המשרד להגנת הסביבה מראה כי קיימת תופעה ייחודת באוזר המתחם. מאופיין כ "אי" של טמפרטורה נמוכה ביחס לסביבה. יש לשמרה. יש לערוך תחקיר רוחות המשקף את המצב בשטח. לא ראינו כי קיים דו"ח או חוו"ד הנוגעת לשימור תופעת הטבע של כינון ציפורים ובמיוחד סיסים.	התכנון מוסיף צמחייה ומגדיל באופן משמעותי את השטחים הפתוחים והמגוננים במקום שטחי חניה הקיימים. כמו כן התכנון מסדיר רחבות ציבוריות. התכנון נבחן בהיבטים אקלימיים על פי הנחיות העירייה כמפורט בדוח הסביבתי. בהתאם לכך קיבל את אישר הרשות לאיכות הסביבה.	לדחות את ההתנגדות
7. בחינת חלופות שונות שאינם פוגעים במתנגד, בתופעה האקלימית הייחודית, במארג של השכונה, כולל הקמת פארק חלף מבנה הציבור, ע"י הקמת מבנה גבוה יותר הגובל ברחוב בגין עם שימושים ציבוריים. רצוי לחבר בין חלקי העיר באופן מזמין, פתוח, ירוק המחבר את ההיסטורי עם המודרני ואת המסחרי עם הקהילתי.	התכנית תורמת למרחב הציבורי בשכונה ובאזור כולו, מהווה חיבור בין המע"ר המטרופוליני למרקמי, בין מזרח למערב העיר כחלק מהרצף העירוני. התכנית מייצרת מענה ציבורי גם באמצעות שב"צ וגם באמצעות יצירת צירים ירוקים ושצ"פ, כך מאזנת בין הצרכים הציבוריים. על פי תכנית המתאר קיימת עדיפות לשטח קרקע ציבורי על פני קומות מבונות ציבוריות. השטח בייעוד שב"צ מיטבי ולא רצוי להעביר למבנה המיועד לתעסוקה, אשר יגביל את השימושים הציבוריים האפשריים, ואיכותם תרד. בנוסף המגדל המוצע, מכיל את מירב הזכויות בנפח הבנייה ובהגבלת הגובה המותרת.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 2: ניר בן צבי, החשמל 17

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. זכויות בנייה מבנה ציבור: יש להפחית את זכויות הבנייה המותרים למבני הציבור ולהעמידם לכל היותר על 270% וכן לקבוע הוראות בעניין גובה המקס' כך שלא יפגע במארג השכונתי אשר לא יהווה איזור חיץ ויאפשר את זרימת האוויר וישתלב במרקם האיזורי.	ראה מענה בהתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף 1.	לדחות את ההתנגדות
2. בניית מבנה הציבור בגובה ובמיקום המוצע תיצור הפרדה ותפגע במטרת התכנית לחבר ולאפשר רצף עירוני. המבנה יגרום לחסימת המעבר הטבעי בין רחוב החשמל ורחוב ברזילי. מגדל המים יזכה לגורל דומה לגורלו של מגדל המים בפינת רחוב מזה"א ואחד העם.	ראה מענה בהתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף 2. מקבלים את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 2+1.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
3. הגישה למתחם תיעשה כולה מרחוב החשמל. זה יחריף את בעיית התחבורה, הן בשל יתר זיהום אויר, לחץ תנועה, רעש, עומס וחוסר יכולת לצאת מהשכונה ברכב בזמן סביר. נדרש להציג לתושבים ולוועדה חוו"ד וסקירה של סוגיות התחבורה והחניה בשכונה. כולל פתרונות חליפיים.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 3.	לדחות את ההתנגדות
4. יש לבחון חלופות נוספות שלא יפגעו במרקם השכונתי המיוחד של שכונת גן החשמל. כגון הנמכת מבני הציבור, דגש על נקודת חיבור בין שכונות גובלות, חלופה להסדרי התנועה.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1,2,3,7. בנוסף הליך התכנון כלל חלופות תכנון שונות , אך כולן מונחות על פי תכנית המתאר תא/5000, החלופה הנבחרת נעשתה תוך שמירה ואיזון לסביבה.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 3: דיויד סוקט - דייר בחשמל 17

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. מגרש 1250 בייעוד שב"צ ממוקם מול מבני המגורים. טבלה 5 לא קובעת גובה, סעיף 4.5.2 א	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1.	לדחות את ההתנגדות

	2. – מציין ש"גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם לשימוש ..." גובה המפלס העליון של גג מבנה המגורים ברחוב החשמל 17 הנו 18.2 מ'. לסיכום יש להשוות את גובה המבנה למבנה המגורים הקיים מולו.	כמצוין בהוראות התכנית בדבר גובה המבנה כתובת בסעיף 6.3.4 "גובה קומת מבנה בתא השטח 1250 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יקבע בעת תכנית העיצוב של תא שטח 1250.".	
2.	רבים מהמבנים הקיימים לאורך רחוב החשמל מדורגים כלפי הרחוב, לפיכך דירוג המבנה הציבורי במגרש 1250 נדרש להיות מדורג באופן זהה לדירוג (במפלסיו ונסיגותיו) שבמבנה שממולו	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1. ובנוסף מבנה ציבור עונה על צרכים פרוגרמתיים שונה ממבני מגורים. על כן מאפייני הבינוי שלו שונים. תכנית העיצוב תקבע שימוש והן מאפייני בינוי מפורטים. בשלב זה של התכנית לא נכון להגביל את מאפייני הבינוי שעשוי גם לפגוע ביכולת לתת מענה הולם לצרכים של תושבי האזור והעיר. מאפייני בינוי של מבנה ציבור "מספרים" על השימוש בו לכן אין להתאים את העיצוב למבנים הסובבים.	לדחות את ההתנגדות
3.	במסמך הסביבתי לעניין ההצללה, טבלאת המבנים- מציינת כי מבנה מספר NW8 הנו ברחוב יהודה הלוי, ולא מופיע כלל מבנה בכתובת רח' החשמל 17 . על כן, לא ניתן לדעת מהו הספרור של המבנה ברח' החשמל 17 ולכן גם לא ניתן לבחון את תוצאות בדיקת ההצללה עבורו.	מדובר בטעות סופר- אכן בניין NW8 הוא הבניין ברחוב החשמל 17 כפי שרואים בהדמיה בדוח בעמוד 126. לפי הניתוח אין חריגה בקריטריון מעל ל 20%, אין חריגה בחזיתות וכו'. לאור זאת אין סיבה להגשת התנגדות בהיבטי אקלים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה יש לשנו את שם מרחוב יהודה הלוי לרחוב החשמל
4.	יש לקבוע קוו בניין למבנה הציבורי במג' 1250, כלפי רחוב החשמל ברוחב של 3-1.5 מ' (לפי שיקול דעתה), בהתאם לבנינים הקיימים לאורך הרחוב, ולמבנים החדשים המוצעים בתכנית לאורך רחוב זה ובמטרה לאפשר אזור התכנסות ותנועה לבאי המבנה הציבורי.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1. בנוסף מאפייני בינוי של מבנה ציבור הינם שונים והצרכים הפרוגרמתיים שונים ממבני מגורים ושימושים אחרים. לדוגמא במקרים של מבני חינוך, כאשר אין בניין בקו 0 נדרשת גדר מוסדית בחזית הרחוב על פי הנחיות משרד החינוך. חזית של גדר לרחוב היא חזית פחותה באיכותה ומהווה פגימה וויזואלית לרחוב ולמרחב הציבורי. ולכן זהו אלמנט שרצוי להימנע ממנו. לכן נדרשת גמישות תכנונית גם בהיבט של קו בניין 0 .	לדחות את ההתנגדות
5.	יש להוסיף הנחיות להשלמת הנטיעות המתוכננות לאורך חזית המבנה ציבורי שבמג' 1250	ישנה חשיבות ציבורית לאפשר רצועת הליכה סבירה בנוסף לרוצעת נטיעות עצים. זכות הדרך על רחוב החשמל בחלקו הצפוני הינו 11.5-11 מ', אינו מאפשר לתכנן מדרכות ברוחב סביר וגם את רצועת העצים משני צדדי הרחוב, לכן הוחלט לייצר דופן אחד עם רצועת עזר של 1.3מ' עם נטיעות עצים ורצועת הליכה 2.3מ' המשכיים. הדופן הדרומית משתנה בעקבות המגרשים הקיימים ומציעה נטיעות העצים במקומות בהם ישנה אפשרות לכך. חלק מהעצים בצד הזה קיימים כבר היום במגרשים שונים. על כל מקרה נספח הבינוי הינו מנחה בלבד והתכנון המפורט יבחן בשלב תכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות
6.	יש להוסיף להוראות התכנית הוראה בדבר הטמנת קוו החשמל העילי לאורך המדרכה הצפ'/מע' של רח' החשמל בקטע שלאורך התכנית, כחלק	קיימת הוראה בדבר הטמנת והרחקת מפגעי קרינה סביב מבנה הציבור, במגרש 1250 כמו כן בשטחים הפתוחים לציבור לא יעברו קווי חשמל	לדחות את ההתנגדות

מהעבודות הכלולות בפיתוח המתחם.	עיליים. עם זאת פיתוח המתחם יתבצע בהינתן הותרת התחמ"ש פעילה ובמתכונתה הנוכחית. וזאת תוך מזעור כל המטרדיים האפשריים מהתחנה.	
7. יש לשקול הפרשה מבונה של שטחי ציבור למבנים שבתכנית במקום במגרש בייעוד שב"צ.	ראה מענה בהתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף 7.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 4: קובי צפורן רח' החשמל 15

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. התוכנית מטילה את כובד משקלה התחבורתי על רחוב החשמל. להלן פתרונות: •הוספת רמפת לחניון מכיוון רחוב מקווה ישראל. •הרחבת רחוב החשמל כך שיתאפשר לכלי הרכב היוצאים מן החניון לפנות ימינה לעבר רחוב מקווה ישראל ומשם לדרך בגין; •התרת מתן מענה לצרכי הפריקה והטעינה על בסיס דרך מנחם בגין.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 3. בנוסף רחוב החשמל תוכנן כרחוב מקומי המאפשר נגישות למגרשים הגובלים בו עם חתך מותאם לתנועות הולכי רגל ואופניים וממותן תנועה. רוחב המיסעה נשאר 4-4.5 מ'.	לדחות את ההתנגדות
2. תא שטח 1250, בייעוד שב"צ: יש לקבוע את השימוש שייעשה בו. לקבוע ששימוש נלווה למסחר, יהיה בשטח של עד 400 מ"ר • וכי גובה המבנה לא יעלה על 17 מ'; •לקבוע האם תותר הקמת מרתף חניה ואת ההוראות הרלוונטיות. •לקבוע כי נסיגת הבינוי תהיה מחייבת.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1.	לדחות את ההתנגדות
3. תיקון מס' 134 שינה את נוסחו של סעיף 151(ב) לחוק, וסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תוספת קומות במסגרת הקלה נשללה. וגם אין היא רשאית לסטות מהוראותיה של תא/ 5000. לפיכך יש לקבוע כי גובה המגדל בתא שטח A1050 לא יעלה על 25 קומות, בהתאם לאמור בתא/5000.	מיקום המגדל על פינת דרך בגין ורחוב מקווה ישראל אותר כבר בשלב תכנית המתאר תא/5000, ותואמת את עקרונות העיצוב העירוני. הטמעת ההקלות ניתנה במסגרת הוראות המעבר שנקבעו בחוק התכנון והבנייה יחד עם ביטול מוסד הקלות, כך שהועדה המקומית רשאית להמשיך ולהתיר הקלה בקומות, במסגרת תכנית תא/5000 עד לתום הוראות המעבר, בהתאם לחוו"ד המשנה ליועמ"ש דאז ארז קמיניץ, אשר במסגרתה נקבע כי הפרשנות של תא/5000 מיום אישורה הייתה כי ניתן להוסיף בה קומות בהקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 5: מהנדס העיר עת"א – יפו

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. <u>שינוי יעוד שצ"פ:</u> תא שטח 670 אשר בייעוד שצ"פ בתכנית המופקדת ישונה לייעוד כיכר עירונית ויתווספו שטחי בנייה של עד 50 מ"ר – מבוקש לעדכן את הייעוד והשטחים לאורך מסמכי התכנית היכן שרלוונטי. על מנת לאפשר הקמת בית אוכל, או שימושים בעלי אופי ציבורי, כגון גלריה לאמנות, חנות ספרים וכו', יש לאפשר תוספת שטחי הבינוי והשימושים אשר יאפשרו זאת.	כאמור בהתנגדות מספר 2 מטעם ניר בן צבי, סעיף 3. על מנת שהשטח הפתוח והבנוי ישמש כמרכז קהילתי ותרבותי תוסס, ועל מנת לאפשר שימושים מסחריים, נדרש יהיה לעמוד בתקנות משרד הבריאות. לאור ביטול מוסד ההקלות יש לאפשר הקמת מתקנים כגון שירותים ציבורים וכו'. על מנת לשמור על המרחב בעל המאפיינים הייחודיים וללא תוספת או שינוי למגדל המים. תוספת השטחים עד 50 מ"ר תתאפשר בשינוי ייעוד משצ"פ לכיכר עירונית בהתאם לצורך תכנית העיצוב תיקבע את מיקום והיקף השטח הבנוי, בהתאמה להנחיות התכנון ורוח התכנית.	לקבל את ההתנגדות. יש לשנות בסעיף 4.6 את ייעוד תא שטח 670 משצ"פ לכיכר עירונית, יש להתאם את שאר הוראות הסעיף בהתאם לכיכר עירונית הכוללת בינוי של עד 50 מ"ר, מיקומו וההיקף הסופי יקבע בתכנית העיצוב. יש להתאים

		בשאר הסעיפים בהם מוזכר השצ"פ בהוראות התכנית ושאר מסמכי התכנית.
2. סע' 5 "טבלת זכויות": א. יש לשנות שימוש של תא שטח 670 משצ"פ לכיכר עירונית. שטחי בנייה: יש להוסיף 50 מ"ר לשימוש זה בנוסף לסעיף (5). יש לנסח את סעיף 5 באופן הבא: "50 מ"ר בנוסף לבינוי הקיים." ב. הערה (ז) – לתקן בהתאם לסע' 6.16 שהוגדר בתנאי לפתיחת בקשה להיתר. סע' התנאים להליך הרישוי שונה ל6.17. צריך לתקן את ההפניה לסע'.	תיקונים לסעיף 5 בהתאם לתיקון שינוי הייעוד: א. תיקון התואם לסעיף קודם ב. תיקון טכני	לקבל את ההתנגדות. יש לעדכן את טבלה 5 בהתאם.
3. סע' 4.6.1 "שטח ציבורי פתוח"- סע' קטן 2 –; לשנות ניסוח מ"תותר גישה" ל"תותר כניסה".	תיקון ניסוח	לקבל את ההתנגדות
4. סע' 6.18 "תנאים למתן היתרי איכלוס": סע' 1ג'- בתכנית שטחים ציבוריים בנויים. אפשר למחוק את המילים מהסע'.	תיקון טכני	קבל את ההתנגדות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לקבל את כל סעיפי התנגדות מהנדס העיר, לקבל בחלקה את התנגדות מאת אהוד מיוחס סעיף 3, לקבל בחלקה את התנגדות מאת ניר בן צבי, סעיף 2, לקבל בחלקה את התנגדות מאת דיויד סקוט, סעיף 3, לדחות את כל שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

לבצע את השינויים הבאים:

1. סעיף 4.1.2.א. – יש למחוק סעיף 3.
2. סעיף 6.2.7.1 – להלן תיקונים: פריקה וטעיה עבור שימושי מסחר תהיה בתת הקרקע בלבד.
3. יש למחוק את סעיפים: 6.11.4.8 6.11.4.9; 6.11.5.1; 6.11.5.2; 6.11.5.3.
4. יש לתקן טעות סופר בנספח הסביבתי לעניין הצללה מרחוב יהודה הלוי לרחוב החשמל.
5. שינויי ייעוד: יש לשנות ייעוד תא שטח 670 משצ"פ לכיכר עירונית.
6. שטחי בנייה: יש להוסיף 50 מ"ר לייעוד כיכר עירונית בטבלה 5, יש לנסח את סעיף 5 בטבלה 5 באופן הבא: "50 מ"ר בנוסף לבינוי הקיים."
7. טבלה 5 יש לתקן את הערה (ז) ולכתוב בהתאם לסע' 6.17 שהוגדר בתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
8. סע' 4.6 "שטח ציבורי פתוח"- לשנות ל "כיכר עירונית"
9. סע' 4.6.1 "שטח ציבורי פתוח"- סע' קטן 2 –; לשנות ניסוח מ"תותר גישה" ל"תותר כניסה".
10. סע' 6.19 "תנאים למתן היתרי איכלוס": סע' 1ג'- אין בתכנית שטחים ציבוריים בנויים, לכן יש למחוק את המילים "בנויים" מהסעיף.

א. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
ב. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
ג. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

מוטי רוימי : התנגדויות 5063 מרחב החשמל בגין. הוגשו 5 התנגדויות התוכנית נידונה ביולי 2023. מציג תזכורת במצגת.
ליאור שפירא : יש שם כל מיני מגדלים מדוע אין אפשרות לדבר עם חב' החשמל לתת לנו את מבנה הדירקטוריון.
אודי כרמלי : יש לראות מה התכנית נותנת לעיר ולציבור. מבנה הדירקטוריון מבחינת חב' חשמל היסטורית הוא ישב וישב וזה סוג של מקומית. גם זהות מקומית לא הייתי מוותר על כל כך מהר.
עמי אלמוג : המתחם הזה הוא חלק ממתחמים נוספים בהסכם משולש שהיה עיריה חב' חשמל ומדינת ישראל שבו חב' חשמל ויתרה על שטחים מסוימים שהחזיקה ועיריית תל אביב ומדינת ישראל קבלו את השטחים במקומם ומחקו להם חוב. זה אחד המתחמים. אין ענין שלקחת את מבנה הדירקטוריון ולתת אותו לעיריה או דברים כאלה. כמו שהתחמ"ג נשאר פה.
ליאור שפירא : הרעיון שלפעמים מקבלים זכויות או מבנים בבתי יוקרה שלא מתאימים כל כך וזו היתה הזדמנות להתחלף.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>

אוהד מיוחס נציגות החשמל 17 : אנחנו בעד הרעיון של התוכנית שמדבר על פתיחה מלב העיר לדרום העיר, רק מה שנעשה זו חומה ולא פתיחה. מציג במצגת יש כאן מבנה ציבור ובאר וכבר היום יש הבדל של 2.5 מ' והמתחם גבוה ב2 מ' מהאזור. המבנה לציבור מדובר על 400% ששאר המבנים בעיר מדובר 270%. מעל מבנה הציבור מאושר לבנות פרגולת הצללת כלומר במקום 6 קומות 7 קומות ומאיפה מודדים את 6 הקומות. בשאר המבנים בשכונה מדדות את גובה קומה מרח' לבונטין כחלק מפרויקט לבונטין העיריה דרשה שיהיה מרקם אחיד וגובה אחיד ואתם מציעים באותו מרקם שהעיריה קבעה בעבר מבנה 7 קומות עם הפרגולה ובגלל שזה מבנה ציבור גובה הקומה יהיה יותר גבוה מגדל של 7 או 9 קומות וזה לא מתאים מרקמית. הדופן בגלל הפרשי הגבהים יוצרים חומה. בנוסף מאחורי גן החשמל יש סמטה צרה והסמטה מלאה במחטי מזרקים. כל חודש יש שם ילדים שנפגעים מהמחטים הללו. הפרויקט הזה יוצר את אותם סמטאות ומצב כשהסימטה עצמה הולכת להיות סמטת נרקומנים לא משנה כמה שיהיה תהיה מוארת, נצטרך להתמודד עם זה. מדוע לא לעבוד על עירוב שימושים המקום על מנחם בגין ונוסיף את הפונקציות הציבוריים למבנה ונהפוך את רח' החשמל לשומרי המתחם הזה. זה מתחם של מדרגות בגלל הפרשי הגבהים שבאמת גינה ציבורית הוא לא יהיה כמו סאן פרנסיסקו. קיר לשכונה העילית טרסות לשכונה התחתית והכל מלא הומלסים וסמים. מה שגבוה יותר מאפשר שליטה. ההצעה שלי במקום שלא יהיה קיר ולהוסיף בינוי למבנה הזה רק מבני עירוב שימושים ולהפוך אותו למגדל ויהיה פתוח ולמנוע מהשכונה להתמלא באותם מזרקים.
ראובן לדיאנסקי : מה הגובה הוא 8 ואתה מציע להעביר את השמונה קומות למגדל כלומר שיהיו 15 קומות?
אוהד מיוחס : כן. בואו תקבעו מה הגובה של המבנה הציבורי 6 קומות מאיפה? וגם כמה קומות? מה גובה הקומה רוצים? מבנה ההסטורי של התחמ"ש כתוב תחנת טרנספורמציה, פניתי לחב' החשמל הם אמרו אין דבר כזה תחנת טרנספורמציה. יש תחנת משנה. האם התקבל אישור של ראש מינהל החשמל כי אתם עשיתם בדיקה של EFE אבל צריך לעשות בדיקה שהתחנה עובדת. אתם אומרים שיש קווי מתח גבוהים מתחת לקרקע ואם זה כך אז האם אפשר לבנות את מבנה הציבור הזה והאם אין חשיפה לקרינה? לגבי התנועה במתחם, הסכמתם לטענותינו שלא תהיה פריקה וטעינה ומוסיפים כמות נכבדה של חניות במתחם וגם ממול נבנה עוד מתחם. מה תהיה הפונקציה של אותו מבנה ציבור במתחם? האם במתחם הגבהים הם סופיים כי כבר עכשיו מדובר על ניוד זכויות. יש כאן גם איי חום.
ניר בן צבי : אני שכן של אוהד. הנושא של מבנה הציבור אחזק את דברי של אוהד. הנושא יחריף את הבעיה בשכונה רק לא מזמן ילד שנדקר ממזרק. אם אתה מחזק את ההפרדה בין השכונה לשאר מרקם העיר זה מחזק את הבעיה.
ראובן לדיאנסקי : התכנון לא בא לקדם יותר מזרקים במרחב הציבורי בסוף התכנון הוא תכנון וצריכה להיות אכיפה.
ניר בן צבי: יש צעדים שנעשים שמחריפים את הבעיה, שהשיבוט שנעשה לגינה בגן החשמל נועד לפתור את הבעיה וזה החריף אותה. הבעיה שנוצרת כאן מחיצה.
ליאור שפירא : כמה קומות יפתור את הבעיה
ניר בן צבי : אני לא יודע להגיד גובה של בנין. מה מגבלת הגובה ופחות מס' הקומות. נושא הסדרי התנועה זהו מתחם שישרת את כל אזור מאוד קטן. אנחנו לא רואים בהצעה של הועדה אין פתרון מספיק טוב

לכך. בהתייחסות להתנגדות ציינתם שלא תאפשרו פריקה וטעינה ויחד עם זאת טענתם שלא צפויה עומס משמעותי. זה לא יכול לקרות.
דויד סוקט : רכשתי דירה ברח' החשמל 17. הגשתי התנגדות ואני אדריכל במקצוע. המתחם עטוף בכבישים עורפים שבתוכו יש רח' חשמל פינת שביל האור. ההתנגדות שלי נובעת מסיבה כדי לשפר את יחסי השכנות בין הבנין לבנין הציבורי, התוכנית נכונה וכמה שיותר מהר. רח' החשמל מאופיין בבניני שימור חלקם כבר קרו (מציג במצגת) כל דופן הצפוני של רח' החשמל מאופינים בבנינים של שימור.
ממשיך במצגת על רח' החשמל בנוגע לעצים וכל הצד של חב' החשמל הוא סוג של עזובה נפרדת. מגרש 250 זה נושא ההתנגדות שלי אתם מציעים בנין שצבוע במצגת חום, הבנין שמולו החשמל 17 הבנין שלכם יותר גבוה. נאמר שהבנין הזה יהיה 6 קומות אך לא נגדיר לו גובה הוא יקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי. הבנין ללא דירוג והוא בקו בנין אפס. התוכנית לא מציעה דירוג. אני מבקש להציע דירוג
אודי כרמלי : התכנית המופקדת נותנת לפי צ' כמו כל המבנים הציבורים בעיר.
מיטל להבי : לכן איך אפשר להגיד שיש לו הגבלת גובה
אודי כרמלי : יש לו הגבלת קומות שניתנות בהתאם למה שבנוי באזור שפה זה 6 קומות.
דויד סוקט : התכנית הזו לא מוגבלת הגובה וקו בנין אפס אורך החזית של הבנין הוא 30 מ' הבניני בצד השני הם היסטוריים קטנים. הבנין הזה יישב על מדרכה צרה ואני מבקש לשקול זאת מחדש את הסיבות הללו. תכנית הפיתוח לא מצליחה לייצר עצים דוקא שאנחנו מבקשים לתקן את המציאות בזכות התכנית הזו. התכנית היא 21 דונם. מציג את הטבלה לגבי הגובה והסעיף על גובה הקומות. אמורים להיות 17 מ' מתחם לדונם. מציג את גובה הבנין שלו בקשתי שהתוכנית שגובה הבנין הציבורי יהיה כמו הבנין ממול. יש חתכים לאורך הרחוב מציג את רחוב החשמל, מה שמוצג בוורד זה הגובה של 6 קומות. בהמשך הרחוב חתך 3 ו4, כל הבניינים הצפוני מערבי יש דירוג לפי שאתם הצעתם. מפרט במצגת את הדירוג. ואולי אפשר לייצר דירוג סמטרי. כל קווי הבנין בתכנית הם 3 מ' חוץ מבנין הציבורי שהוא אפס אבקש לאפשר איזושהיא נסיגה מחווה של יחסי שכנות תעדנו את המופע של שהמבנה הציבורי.
ראובן לדיאנסקי : המבנה הציבורי הוא לתועלת הציבור בהיבט של מרכז קהילתי? גן ילדים וכו'
אודי כרמלי : זה מבנה חום ציבורי. לא ידוע כרגע.
עו"ד יונתן ליפשיץ בשם קובי ציפורן : נושא התחבורה ע"פ מאזן החניה של התוכנית יהיו לפחות 182 מקומות החניה במתחם. זאת כאשר לא נלקחו בחשבון מקומות החניה של המבנה הציבורי. 182 חניה כלומר 91 תנועות בשעת שיא בוקר. בשעות אחה"צ הבעיה יותר חמורה משום שהיא מציעה רמפת כניסה אחת לחניון. כל אותם 182 רכבים שיחנו בחניון יצטרכו לצאת שמאלה דרך רח' החשמל ויצטרכו לעשות את כל הסיבוב דרך השכונה. בשכונה כזו ברחובות צרים זה לא דבר של מה בכך. אם יש 182 מקומות חניה אז עובדי חב' חשמל יגיעו ברכב גם אם יהיו עוד 3 קוים של רכבת קלה. אנחנו הצענו 2 פתרונות אחד לאפשר כניסה ויציאה לחניון מרח' מקווה ישראל יש כניסה ויציאה(מציג במצגת). הצעה שניה לאפשר יציאה מהחניון דרך רח' החשמל ימינה למקוה ישראל ומיד לבגין. כך מאפשרים לחלק מהתנועה להימנע בתנועה ברח' החשמל. בחוו"ד הצוות המקצוע לא ראיתי שהצעות האלה נבחנו ע"י יועץ תנועה. המחיר עבור יישום הפתרונות הללו הוא זעום. כיום יש כניסה (מציג במצגת) ויציאה ימינה וזה יחסוך את התנועה ברח' החשמל ברזילי ולבונטין. להבנתי הנושא הזה לא נבחן על ידי יועץ התנועה של התוכנית.
נושא שני מבנה הציבור התוכנית לא קובעת הוראה מהותית. יש מבנה ציבור לפי צ' ורק בתוכנית העיצוב יקבעו מס' הקומות כאשר בעלי הדירות לא נמצאים בדיון ואין אפשרות להתנגד, לציבור יש מה להגיד. העדר הערות מהותיות פוגעת בתוכנית וביכולת שלנו להעיר. לדוגמא : יש מבנה ציבור יתכן שיש להקצות לו חניות הודבר לא נלקח בחשבון יכול להיות שיש עוד מקומות חניה שצריך להקצות והתוכנית לא נותנת מענה. בנוסף הוגש התנגדות מה"ע המבקש לשנות את יעודו של השצ"פ לכיכר עירונית כדי להוסיף מסחר. (יכול להיות שצריך כאן 106ב) במסגרת התנגדותנו הצענו לחייב בנספח האדריכלות של התוכנית יש נסיגה. הבינוי במגרש הציבורי נסוג מקווי הבנין וע"פ צ' אפשר לעשות שימושים במסחר, ומה שמכונה בהתנגדות מה"ע שימושים בעלי אופי ציבורי. אפשר לעשות במבנה הציבורי אם נחייב את הנסיגה בקווי הבנין ואפשר יהיה לעשות שימושים ציבורים במבנה הציבורי להפנות אותו לשצ"פ בלי לשנות את יעודו ומבלי להידרש אם צריך או לא 106ב. יש פה השפעה חיובית על התכנית אם מבנה הציבור יתוכנן ולא יושאר לדיון אחר ולכן מבוקש שכן תחייבו את הנסיגה בקוי הבנין וכן ביתר ההוראות.
נושא הגובה המגדל תא שטח 1050 כידוע תא 5000 קבעה שהמגדל יהיה בגובה 15 קומות, וניתן יהיה להגביהה אותו ל25 קומות בתנאים מסויימים. התוכנית הזו מציעה 30 קומות לכאורה מכח סמכותה של הועדה המקומית לפי סעיף 62א א9. המגרש הזה מיועד לתחנת השנעה כך שלא ברור שניתן לתת תוספת של 5 קומות בהקלה. לא מדובר בתוספת קומות ביחס לאיזה קדם גדול בנספח העיצוב העירוני שקבעה מס' קומות מסויים. הועדה המחוזית קבעה לבנין הזה וקבעה שהגובה יהיה עד 25 קומות בתנאים.
התכלית של זה היה ליצור איזון בין המתחם לבין השכונה של רמת השרון כך נכתב ב500. כך שלבוא ולשנות במסגרת התכנית הזו גם בסמכות הועדה הזו זה לא נכון.

מוטי רוימי: התנגדות מה״ע יש סעיפים טכנים וסעיף שינוי משצ״פ לכיכר עירונית בתא שטח 670 מקריא את ההתנגדות.
מיטל להבי : כמה מטרים חלקה 670?
מוטי רוימי : כל השטח הפתוח הרציף איפה שעומד מגדל המים לבין המבנה הציבורי (מציג במצגת).
מיטל להבי : מה מראה שזה שצ״פ ולא רשת שבילים? גובה אדמה שאני יכולה לנטוע עצים.
ראובן לדיאנסקי : נאמר שהשצ״פ הוא גם טראסות.
מוטי רוימי : רק באזור הגישה למרחב עצמו ברח׳ בגין.
יאיר אביגדור אדריכל התוכנית : יש את זכויות אונסקו, בין השטחים (מציג במצגת) יש תשתית של הבנין עצמו בין זה לזה ירוק. 6,7 מ׳ מציג את שביל החלב שהוא 4 מ׳. מציג את הרוחב בשטחים לעומת השביל הקיים. השיפוע בין רח׳ החשמל לבין רח׳ בגין אפשר שיהיה בלי מדרגות עשינו טארסות כי יש עצים קיימים וחלק מהסיפור שהיתה חווה חקלאית ואלו טרסות של החווה החקלאית שזה חלק מהשימור. מציג את הבנינים לשימור. מציג את הבאר ומגדל המים.
מיטל להבי : אתם מגיעים לרח״ק 8.5 אין מענה בראיה חורגת מתחום התכנית.
אורלי אראל : אנחנו לוקחת מרחב מגודר והופכת לפינה של פיתוח ציבורי במקום שאין בו כלום.
מיטל להבי : בדראפט כתוב שאתם נותנים שצ״פ שעונים לצרכי הפרויקט, ואתם נותנים שב״צ שהוא לא פתוח אלא משרת את צרכי השכונה. התשובה שניתנה מטעם היחידה האסטרטגית היא שבגלל שלא הגענו לרח״ק מקסימלי אלא ממוצע. אני מבקשת תשובה לגבי השצ״פ והשב״צ שתהיה תשובה איכותית.
ראובן לדיאנסקי : לגבי הטרסות האם זה שטח ירוק ואתם משמרים את החווה ההיסטורית? אני מחפש שטח ירוק לנופש ופנאי האם זה לא משהו שמונע לשבת.
מלי פולישוק : האם התחמ״ש פעיל?
ליאור שפירא : למה אי אפשר להזיז את המבנה הציבורי מהרחוב על מנת לשתול עצים ולנצל את המרחב מהצד השני?
ראובן לדיאנסקי : אתה מתכוון לשים אוו במנה המסחרי
ליאור שפירא : הוא כרגע צמוד בקו אפס למדרכה למה אי אפשר להזיז אותו.
מיטל להבי : כל הדב״י ללא חניה, אלו אנשים שכן צריכים לנוע בדכים.
אודי כרמלי : אם אין חניה הוא לא יכול לנוע בדרכים?
עמי אלמוג : זה לא לדיון הזה זה לדיון בתוכנית המתאר.
מיטל להבי : מופיע בשונה עמוד 299 חלקה 670 מופיעה כ19 מ׳. שונה מה3 דונם שאמרתם לנו.
כתוב בתאריך 23.1. התקיים הליך יידוע ציבור ולא שיתוף ציבור.
אודי כרמלי : כל הליך של יידוע או שיתוף ציבור נעשה על ידכם.
מיטל להבי : מי מחליט שיהיה יידוע ציבור ולא הליך שיתוף ציבור.
מוטי רוימי : נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
מיטל להבי: גינת טרקטור בת״א יש שם שנאי אי אפשר לשים ספסלים?
מוטי רוימי : בקרבה המידית אין שם אזורי שהייה לכן לא שמו ספסלים והשצ״פ לא נכלל באזור הזה.
ראובן לדיאנסקי: אי אפשר להטמין בתת הקרקע.
מוטי רוימי: בשב״צ לא יעבור קו מתח גבוה.
מוטי רויימי : ממשיך במענה מתוך הדרפט.
אביגדור יאיר : ראשית רואים את הירוק שהוא ציבורי. מה שנשאר בתווך זה המבנה עצמו מה שמעבר הוא ירוק. לגבי המרחב הציבורי יש תנאים של העצים והגובה ומתחברים עם הטרסות. יש באר ומגדל מים בגובה קיים ומחברים ברצף אחד אפשר לתת יותר צמחיה, זה יהיה בתכנון מפורט. (מציג במצגת) יש מעבר מלא והמגבלות בנושא הקרינה הם צמודות דופן ממש לבנין שאנשים לא ישבו קרוב לבנין.
ראובן לדיאנסקי: האם יש פתרון לקרינה להשהייה? נניח שאם לא היתה בעיה של תקציב האם כן היתה אפשרות של הטמנה ולשים ספסל?
יאיר אביגדור : זה חלק מהמגרש של התחמ״ש. השצ״פ הוגדר ויש מינימום תנאים של תפעול לדוגמא להעמיד רכב חירום ובתת הקרקע יש תשתיות שהולכות לכל העיר.
רן מחב׳ יוזמות יועץ סביבה : מבחינת הקרינות נעשה סקר בשני מועדים נפרדים כדי שלא יהיה שוני בהספק של התחנה. מועד שמייצג את הפעילות שלה וגם חב׳ החשמל עשתה סקר קודם והוא לא מצא חריגות קרינה.
ראובן לדיאנסקי : יש שם חדר טראפו מוטמן בתת הקרקע, יש אפשרות שאנשים יעברו אבל אין אפשרות שאנשים ישבו. האם אפשר לייצר איזה קירוי על החדר טראפו שמוטמן כדי שאפשר יהיה לשבת שם. שהיזם יקח את זה לתשומת לב. כדי שאפשר ות לציבור

עמי אלמוג : הוא לא מוגדר כשטח ציבורי. המבנה עצמו הוא בסגול כהה המגרש עצמו בסגול בהיר. הצמידות לבנין היא לא שייכת לציבור היא שייכת לחב' חשמל ופה דרשו שלא יהיה גידור. אתה לא חייב לשבת שם אתה יכול לשבת ממול. בבנין שצמוד לבנין הציבורי.
ראובן לדיאנסקי: אפשר שהיזם יקח על עצמו כמו שנטע לקחה .
אודי כרמלי: מה רוחב בתכנית
אורלי אראל : בכל מקרה זה שטח של חברת החשמל השטח הזה נשאר בבעלות חברת חשמל.
מיטל להבי : כמה מטר השטח הצהוב.
יאיר אביגדור : הנטו הירוק הוא 4 מטר לציבור יש יותר מ8. כי גם בתוך הסגול יש מעבר פתוח כי בין הבנין לירוק וגם במבנה הציבור יש 3 מ' קו צידי זה בערך 8 מ'.
עמי אלמוג : היתה מלחמה עם חברת חשמל לאפשר את זיקת ההנאה הזו כי היא רצתה רק גדרות זה מובן למה בסופו של דבר זה תחמי"ג.
אודי כרמלי : זו היתה דרישה שלנו שלא תהיה גדר ובמידה ויעלה הנושא של מיגון מפני קרינה התשובה היתה לשים גדר ואף אחד לא התקרב לשם. המבנה שנשאר שם יש לו חשיבות היסטורית ומעבר לזה אז לא יהיה ספסל יהיה מטר משם בשטח הירוק. כל מה שנמצא בשטח הירוק זה מוגן בפני קרינה ואפשר לשהות שם. מי שיכפה מיגון חשמל תהיה גדר ומול חברת החשמל אי אפשר להתנגד כי היא תשים גדרות.
מלי פולישוק : מה יהיה בשטח החום
אודי כרמלי : עפ' תוכנית צ'
עמי אלמוג : לשאלתך מיטל מבדיקה מעמיקה מראה כי השטח הוא 15 מטר כולל השטח הסגול ובלי השטח הסגול יש 9 מטר.
אודי כרמלי : האם נכון לדחוף את המגרש הציבורי אחורה או לא. יש לנו תפיסת עולם שמבנה ציבור הוא חלק מהסכמה הציבורית חלק מהחזית העירונית הם צריכים להשתתף במעשה האורבני. אנחנו לא מחביאים מבנים מאחורי שטחים ירוקים, כל אדם יכול לנגוע בקיר של המבנה בלי הפרדות. אני מוחה על ההתייחסות שנאמרו פה שמבנה ציבורי קרוב מידי, בעיניי מבנה ציבורי הוא פסגת העיר למבנים הכי משמעותיים שיש לגור מול מבנה ציבורי זוהי זכות.

<u>תגובת המתנגדים</u>
אוהד מיוחס : יש את המבנה הברוטליסטי של יסקי ודובר על הרחבה לתת בה זיקת הנאה.
אודי כרמלי : המבנה יושב על רמפה זה גודסט, זה ישאר. ברגע שנסמן זיקת הנאה הזיקת הנאה לא יודעת לעבוד בתלת מיימד. כל מקום שאפשר לפתוח אותו ציבורית נעשה זאת, אבל יש כאן מספיק מעברים סטטוטורים שאף אחד לא יכול לערער על כך.
אוהד מיוחס : יש כאן איי חום העירונים חבל לא לשמר את הדבר הזה. כל הזמן העיר מתעסקת עם איך להוריד החום. המתחם הפתוח יש 7 מעלות נמוך מכל הסביבה למה לפגוע בזה. אין כאן רצף כי יש הפרשי מפלסים של 2.5 מטרים זה יחייב עליה ומדרגות. לכן אני מציע שיהיה מבטים על רח' ברזילי וזה מה שבקשנו חשיבה על הדברים הללו.
דוד סקוט : לגבי המבנה ציבור הבקשה שלי לא לבטל או לשים גדרות ההפך הוא ראוי אבל המדרכה צרה הכביש צר וקשה להסתדר עם המציאות הגאומטרית הזו. זה מגרש מאד צפוף בין מבני שימור קיימים למדרכה צרה והעדר עצים לנטיעה.
ראובן לדיאנסקי : לשיטתך יש אפשרות תכנונית להזיז אחורה.
דויד סקוט : ברור שכן
מיטל להבי: מה רוחב המדרכה?
קובי ציפורן : אחזור על הפתרון התחבורתי שהצענו משום מה לא היתה התייחסות אליהם.
ליאור שפירא : השאלה היתה ברח' מקווה יש רמפה שיורדת הציעו שתהיה כניסה ויציאה מרח' מקווה ישראל או לחילופין בחלק העליון של החשמל שיהיה דו סטרי.
אודי כרמלי : ההנחה ש120 מקומות חניה. אנחנו מאשרים במקומות הרבה יותר קטנים על כבישים יותר צרים 300 ו400 מקומות חניה . ההנחה ש120 מקומות חניה שבעצם מה שעומד מאחורי ההצעה שחס וחלילה מכוניות שיוצאת מהמרתף לא יעברו במורד רח' החשמל אין לזה אח ורע אנחנו מאשרים הרבה יותר חניות על כבישים יותר נימיים בעיר. המהות שלייצר רחוב דו סיטרי בקצה הרחוב לייצר רמזור שיעשה פניות ימינה ימינה שמאל לדעתי משולל כל יסוד במערכת התחבורתית. אנחנו לא מייצרים יציאות מרמפות ממרחקים כל כך קצרים מצומת ומייצרים קסטות שקשות לניהול פעמים נדירות אנחנו מייצרים אבל כאן על 200 מקומות החניה.
קובי ציפורן : מאחר ואתם מתעקשים לא להגיד מה יהיה במבנה הציבור אנחנו לא יודעים להגיד את תנועה הוא יעשה. אם יש שם מרכז עשרה של גני ילדים אני חושב שאפשר לחסוך לרח' החשמל ברזילי לבונטין ומקוה ישראל את כל התנועה.

אודי כרמלי : אנחנו לא מתעקשים
קובי ציפורן : אנחנו לא יודעים מה יהיה מבנה הציבור.
אודי כרמלי: מבחינה תנועתית אנחנו לא צופים בעיה בגלל 180 מקומות החניה.
דודו לניאדו : הם עושים את כל הסיבוב ונכנסים לכל הרחובות הצדדים כולל ברזילי לבונטין כדי להגיע לבגין חזרה
אודי כרמלי : בכל מקרה אתה תהפוך את רחוב החשמל לדו סטרי.
עשינו את זה ברח' התבור המגדל של יצחק אלחנן הכניסה לחניון הוא מרח' התבור ואז עשיתם דו סטרי ברח' התבור כדי שלא יצטרכו לעשות סיבובים ענקיים וזה נכון. אם אפשר לחסוך וירצו לצאת מזרחה למה לא להקל.
אודי כרמלי: אין מה להשוות את המצב במקום הזה המשמעות להפוך את קצה הרחוב לדו סטרי כולל רמזור.
אירנה זילברמן : לגבי הרמפה שיוצאת לכיוון מקוה ישראל שזו ההצעה. יש כאן קרבה בין צמתים אחד ויש כאן כמות לא גדולה של כלי רכב, שעושים תכנון של פוליגונים בסדר גודל כזה אנחנו מתייחסים ככל אצבע כרמפה אחת דו סטרית, עד 500 כלי רכב. בכל מקרה נבחן לגופו מבחינת שימושים עירוב שימושים פצול וכד'. גם אם מדובר ב100 או 200 כלי רכב בכל מקרה לא נפגע ולא ניצור איזו התקלות בין הולכי רכב כלי רכב אופניים רק בשביל פיצול לכמות מזרעית של כלי רכב. אם נתייחס בשעת שיא למקדם הפיצול 50% של כלי רכב , כלומר גם אם נקח 50 חניות הקיימות ותוספת מבנה הציבור שהיא יחסית זניחה מכיוון שלא משתמשים בתקני חניה גבוהים ואפילו מקטינים אותם לאפס. גם אם אני לוקחת 200 כלי רכב תוספת של עד 100 כלי רכב שיוצאים בשעת שיא זה לא נחשב גידול של עומס תחבורתי שממש משנה את תוספת עומס. אין לנו אינטרס להוציא בצמתים.
ליאור שפירא : למרות שזה מזרעי?
אודי כרמלי: המשמעות שהולך רגל יצטרך לחכות ל2 פאזות שרוכב אופנים במקום מקום פתוח יהיה צר.
ליאור שפירא : מדוע אי אפשר רמפה כניסה ויציאה ממקוה ישראל
אירנה זילברמן : אין שם רמפה, מבחינת הבינוי והתשתיות זה מענה נפרד. מבחינת הקרבה בין שני צמדים ואין לי אינטרס להכניס השתזרות של כלי רכב לתוך הצומת בין החשמל לבגין.
מיטל להבי : כשאני מסתכלת על מגרש שהוא ארוך יותר הגיוני שהרמפה תהיה יותר ארוכה פנימית בתוך המגרש. אולם אם מכניסים את זה מהרוחב נראה על פניו שיש מכוניות שמחכות בכביש כדי להיכנס לחניון ולצאת.
אירנה זילברמן : זה לא קשור לפוליגון זה קשור לבינוי, הם לא צריכים להמתין ברמפה מלאה דו סטרית. זו לא רמפה עם רמזור אין עמדת המתנה.
מיטל להבי : שהם נכנסים לחניון הם ממתינים ברמפה
אירנה זילברמן : אין תור
אודי כרמלי : יש פה פתרון תנועתי סביר.
לגבי תכנון המגרש הציבורי, הדברים שנאמרו כאן נרשמו ניקח בחשבון בזמן תוכנית העיצוב נוודא שהמרחב הציבורי שנמצא מול המבנה הציבורי וגובל בבתים שלכם יהיה מרחב ראוי ואם צריך להסיט את הבנין אחורה בתוך המגרש לייצר מרחב ציבורי ראוי כך יהיה. לא נייצר מצב שיהיה צוואר בקבוק. נשים על כך דגש בתוכנית העיצוב.

<u>דיון פנימי</u>
דודו לניאדנו ואורנה ברביבאי יצאו לקראת סוף הדיון הפנימי.

חיים גורן : התוכנית הזו תשפר את האזור בצורה דרמתית. חשוב שמבנה הציבור יהיה חלק מהמרחב. מקום לפריקה וטעינה.
יואב דוד : למבנה ציבור יש מפרץ, אנחנו נאזן עם רחבה עם עצים וכו'.
ראובן לדיאנסקי: לגבי המבנה הציבור שהוא 7 קומות זהו דוקא המקום שזה ראוי ונכון. בעולם אוטופי אולי יצירת 15 קומות ולפנות שטח שצ"פ זה מה שאני רוצה לאחל לעצמנו.
אודי כרמלי : יש ערך למבנה ציבור במפלס הקרקע שמדבר עם הקרקע או עם התושבים.
ראובן לדיאנסקי: זו אמירה שלי בשטח שהוא קטן עם הרבה בעיות ולהרים לגובה זה דבר מבורך.
מיטל להבי : כל הכבוד לתכנית. בנוסף יש מציעה כי תשימו החלטה לשקול שהמיגון יהיה עם מעברים ושהייה ולא רק מעבר. לאור הרח"ק הממוצע ולא דרשנו הקצאת יתר לשטחי ציבור מינימום הנדרש לחלקה. חייבים להגדיר את הציבורי כשכונתי קהילתי לטובת המקום. יש באזור הזה שטחים כלל עירוניים אנחנו לא מייצרים שטחים איכותיים לטובת המקום בדרום ת"א. הייתי מבקשת שהשטח יוגדר

שטח קהילתי שכונתי לפי צרכי המקום וגם לפי מה שנאמר בתב"ע. לא שמנו שב"צ ברמה עירונית אלא ברמה מקומית. אין שלביות בבניה.
ראובן לדיאנסקי : תגדיר אותו כשב"צ מקומי
אלי לוי : למה לקבע את זה בתב"ע? המועצה תחליט.
אודי כרמלי : אין הגדרה סטוטורית
מיטל להבי : אבקש לשקול תקן חניה. כל פעם שעושים 0.5 זה מונע מאוכלסיה שעושה מילואים וכד' יש מקצועות שדורשים ניידות. אני רוצה בדב"י יוכלו להגיע אנשים שחלק מהעבודה שלהם הוא התניידות.
אורלי אראל : לועדה המקומית בנושא החניה יש מדיניות סדורה בכדי שלא נצטרך להתווכח, רוצים לפתוח את מסמך המדיניות נצטרך לקבוע זאת.
מיטל להבי : מדיניות היא לשקול דעת הועדה אז מותר שתהיה מדיניות.
ראובן לדיאנסקי : לגבי מסמך המדיניות בענין החניה צריך לקיים דיון לגבי פתיחה או לא פתיחה של המדיניות.

הצבעה על ההשגות של מיטל
מיגון קרינה בשטח של חב' חשמל : בעד – מיטל להבי
נגד : כל היתר
מיטל להבי : שהציבורי יהיה שכונתי קהילתי ולפחות שבתוכנית העיצוב יגידו מה מטרת המבנה
אודי כרמלי : מקבלים את הצעת מיטל ונגיד בתוכנית העיצוב מה תהיה מטרת המבנה
ראובן לדיאנסקי : האם אפשר לפתוח את מדיניות החניה לעשות דיון אצל היו"ר.
בעד כולם.
ליאור שפירא : מקריא את ההחלטה.
לקבל את כל סעיפי התנגדות מהנדס העיר, לקבל בחלקן את התנגדות מאת אהוד מיוחס סעיף 2 ו- 3, לקבל בחלקה את התנגדות מאת ניר בן צבי, סעיף 2, לקבל בחלקה את התנגדות מאת דיויד סוקט, סעיף 3, לדחות את כל שאר ההתנגדויות, הכל בהתאם לנימוקים המפורטים בחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתכנית. בהתאם יש לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית כמפורט בדרפט.

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את כל סעיפי התנגדות מהנדס העיר, לקבל בחלקן את התנגדות מאת אהוד מיוחס סעיף 2 ו- 3, לקבל בחלקה את התנגדות מאת ניר בן צבי, סעיף 2, לקבל בחלקה את התנגדות מאת דיויד סוקט, סעיף 3, לדחות את כל שאר ההתנגדויות, הכל בהתאם לנימוקים המפורטים בחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתכנית.

בהתאם יש לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית :

1. סעיף 4.1.2.א. – יש למחוק סעיף 3.
2. סעיף 6.2.7.1 – להלן תיקונים : פריקה וטעינה עבור שימושי מסחר תהיה בתת הקרקע בלבד.
3. יש למחוק את סעיפים : 6.11.4.8 6.11.4.9 ; 6.11.5.1 ; 6.11.5.2 ; 6.11.5.3.
4. יש לתקן טעות סופר בנספח הסביבתי לעניין הצללה מרחוב יהודה הלוי לרחוב החשמל.
5. שינויי ייעוד : יש לשנות ייעוד תא שטח 670 משצ"פ לכיכר עירונית.
6. שטחי בנייה : יש להוסיף 50 מ"ר לייעוד כיכר עירונית בטבלה 5, יש לנסח את סעיף 5 בטבלה 5 באופן הבא : "50 מ"ר בנוסף לבינוי הקיים."
7. טבלה 5 יש לתקן את הערה (ז) ולכתוב בהתאם לסע' 6.17 שהוגדר בתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
8. סע' 4.6 "שטח ציבורי פתוח"- לשנות ל "כיכר עירונית"
9. סע' 4.6.1 "שטח ציבורי פתוח"- סע' קטן 2 – ; לשנות ניסוח מ"תותר גישה" ל"תותר כניסה".
10. סע' 6.19 "תנאים למתן היתרי איכלוס" : סע' 1ג'- אין בתכנית שטחים ציבוריים בנויים, לכן יש למחוק את המילים "בנויים" מהסעיף.

א. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
ב. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק.