

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3900/מק/תא/507-0416008 - מרחב הסוללים דיון בהתנגדויות	20/02/2019
	7 - 19-0003

**מסמכי רקע:**

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 10-111-0003 ב'11-10 מתאריך 2.2.2011 (רצ"ב)  
החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 8-111-0011 ב'11-8 מתאריך 4.5.2011 (רצ"ב)

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית תל-אביב - יפו

**מיקום:** צפון: דרך השלום. דרום: המשך רחוב תובל. מזרח: שד' ההשכלה. מערב: רח' הסוללים

**כתובת:** דרך השלום 12,14, הסוללים 5, 3א, 3, 1 שכונת ביצרון



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094				71, 97, 109

**שטח התכנית:** 23,668 מ"ר

**מתכנן:** יסקי מור סיוון- אדריכלים ומתכנני ערים

**יזם:** חברה כלכלית לירושלים בע"מ

**בעלות:** בעלים - עיריית תל-אביב יפו

חברה כלכלית לירושלים בע"מ בחכירה מעיריית תל-אביב יפו

**מצב השטח בפועל:** מחסנים ומבנים ישנים.

**מדיניות קיימת:**  
**מצב תכנוני קיים:**

**תב"ע תקפה:** 3255 ב' – ביצרון  
**יעוד קיים:** מגרש מיוחד (מעורב למגורים ולתעסוקה), שפ"פ, שצ"פ, דרך  
**שטח התכנון:** 23,666 מ"ר  
**זכויות בניה**  
**תעסוקה:** זכויות: 51,770 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 40% מסך השטחים העיקריים. בינוי: שני מגדלים על דרך השלום בגובה 37/28 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 130 מ' גובה יחסי. סה"כ 39/30 קומות.  
**מגורים:** זכויות: 27,500 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים. מרפסות ע"פ החוק.  
בינוי: שני מבנים לאורך שד' ההשכלה בגובה 9 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ' גובה יחסי (11 קומות). שני מבנים על רחוב הסוללים בגובה 25 מ'. קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה בגובה 100 מ' יחסי.  
**שטחי ציבור:** מס' יח"ד: מינימום 250 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר. סה"כ 1,600 מ"ר עיקרי, 640 מ"ר שירות.  
השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות.  
**שטחים פתוחים:** ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות התכנון:**

- תכנון מפורט של מתחם איווקו הכולל הקמת מגדלי תעסוקה ומגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי, על-ידי:
- א. מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב', ובהתאמה לתכנית תא/5000.
  - ב. קביעת הוראות בינוי למתחם על-ידי קביעת גובה המבנים, מס' קומות, גודל ממוצע ליח"ד, מיקום והוראות עבור המבנה לשימושים ציבוריים, הכל ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.
  - ג. הבינוי המוצע שונה מהתכנית הראשית בנושאים הבאים:
    1. תעסוקה- הוספת 6 קומות למגדל המערבי, הפחת קומה אחת במגדל המערבי. מיקומם ללא שינוי.
    2. מגורים- בתכנית המאושרת 2 מבנים לאורך שד' ההשכלה- 11 קומות ו-2 מבנים על רחוב הסוללים בני 27 קומות. מוצע 2 מגדלי מגורים בגובה של 35 קומות לאורך רחוב הסוללים מעל קומת מסחר המלווה את הרחוב.
    3. התייחסות לשד' ההשכלה-
      - יצרת כיכר פתוחה לשדרה במקום שטח פתוח בלב הפרויקט.
      - מבנה ציבור בן 4 קומות במקום 11 קומות מגורים מתוכננות.
    - ד. (3)קביעה קווי בנין.
    - ה. קביעת זיקת הנאה.

**פירוט יעדים/שימושים:**  
על-פי תכנית מאושרת

**זכויות בניה:**

שטחי שירות		שטח עיקרי			גודל מגרש	מס' מגרש	יעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
37,570	(40%) 36930	29,500	-	29,500	7,514	101	מגורים
	(40%)640	1,600	-	1,600			מבנה ציבור
		1,500	-	1,500			מסחר
29,230	(40%) 18,908	45,670	-	45,670	5,846	102A	תעסוקה
		1,600	-	1,600			מסחר
14,500	-	-	-	-	2,900		שטח פרטי פתוח
<b>81,300</b>	<b>31,948</b>	<b>79,870</b>	<b>-</b>	<b>79,870</b>	<b>16,260</b>		<b>סה"כ</b>

יח"ד: 360

צפיפות: -

שטח ממוצע ליח"ד: גודל ממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר.

סה"כ יח"ד: 250-360

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: מגדל תעסוקה מזרחי-31 קומות (130 מ') מגדל תעסוקה מערבי- 40 קומות (164 מ') 2 מגדלי מגורים- 35 קומות (130 מ').

גובה יחסי: 130 מ', 164 מ' גובה יחסי זה לא כולל גובה של אנטנה

תכסית: 65% משטח המגרש כולל שפיפ

קווי בניין: משתנה

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

1. חיזוק מזרח העיר ומע"ר ביצרון ע"י הוספת שטחי תעסוקה מסחר ומגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה וניצול קרבת התחבורה הציבורית: תחנת רכבת השלום, קווי אוטובוס. יצירת שבילי אופניים ופיתוח רחובות היקפיים בהתייחס לגשר ביצרון-יהודית.
2. הקמת מבני מגורים בסמוך לשכונות המגורים הקיימות, תוך חיזוק השירותים העירוניים הנדרשים למגורים אלה.
3. פיתוח מסחר לאורך הרחובות במתחם וקבלת קומת קרקע פעילה.
4. תוספת שטחי ציבור בצמוד לשדרות ההשכלה לשירותים קהילתיים עבור תושבי השכונות הסמוכות.
5. הוספת שטחים פתוחים לרווחת תושבי שכונות המגורים.
6. התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות.
7. התכנית מגדירה שלביות בהתאם לעקרונות:
  - א. קבלת שטחי הציבור כבר בשלב מימוש ראשוני.
  - ב. מימוש שטחי התעסוקה בד בבד עם שימושי המגורים.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. תקן חניה למבנה הציבורי יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. חניות עבור המבנה הציבורי יהיו קרוב ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים. החניה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חניה תפעולית ופינוי אשפה.
2. חניון ציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה, בתעריפי חניוני אחוזת חוף.
3. זיקות הנאה :
  - א. בשטח זיקת ההנאה לציבור יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה בכל ימות השנה והוא יפותח כמרחב רציף למדרכות ולשטחים הציבוריים הגובלים, פתחי אוורור (למעט בסמיכות למבנה המגורים), ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה למעט גידור בתחום מבנה הציבור.
  - ב. ירשמו לטובת הציבור זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ו/או כפי שייקבעו בתוכנית העיצוב.
  - ג. בשטחי זיקת ההנאה למעבר רגלי יותר מעבר רכב חירום בלבד.
  - ד. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים, במידת הצורך, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
  - ה. בשטח זיקת ההנאה למעבר רגלי יובטחו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל. השטח יתוכנן בהתאם לנספח הנופי של תכנית תא/ 3255ב' ובכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו. באזורים בהם יתוכננו הנטיעות יידרשו בתי גידול בנפח שלא יפחת מ 22מ"ק שעומקם לא יפחת מ 1.5 מ' נטו לעץ ממפלס הפיתוח הכללי, ובלבד שבתי הגידול לא יבלטו מעל פני יתר שטחי הפיתוח הצמוד כל זאת בהתאם למדיניות ההצללה שאושרה בוועדה המקומית.

**הנחיות עיצוב ובנייה מקיימת:**

1. בתכנית הוגדרו יעודים שאינם בעלי אופי פוגעני: תעסוקה, מגורים, מסחר ומבנה ציבור.
2. נוספו שטחים פתוחים שמקשרים את המתחם לשדרות ההשכלה ושומרים על נתיב זרימת האוויר לשכונת ביצרון.
3. שמירת חזית רח' ההשכלה ללא מפגעים ומטרדים סביבתיים כגון: רעש, פונקציות מסחריות וכד'.
4. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תכנית 3255ב' לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מי מזגנים ומי נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.
5. היבטים של מטרדי רוח יטופלו ע"י נטיעות ובינוי.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

**משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**

- (1) בשטח התכנית 3.0 דונם של שטח ציבורי פתוח להרחבת שדרות ההשכלה, ו- 2.9 דונם שטח פרטי פתוח וכ- 7.2 דונם של זיקות הנאה.
1. פיתוח השפ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.

- ז. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים.  
 ח. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה.  
 ט. יותר מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.  
 (2) מופקע מהמגרש כ- 4.5 דונם לדרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.  
 (3) 1600 מ"ר עיקרי ו- 640 מ"ר שרות לצרכי ציבור יבנו ע"י היזם ועל חשבונו.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
ציבור	מגורים	תעסוקה	ציבור	מגורים	תעסוקה		
7.514			16.260 (כולל 2.9 שפ"פ)			גודל מגרש כולל שפ"פ (בדונם)	
21	386	575	9	169	318	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
1,600	+29,500 1,500 למסחר= 31,000	1,600 + 45,670 למסחר= 47,270	1,600	27,500	51,770	מ"ר	
-	-	-	-	-	-	אחוזים	זכויות בניה לקומה (ברוטו)
800	880	1300	-	-	-	מ"ר	
4	35 ק"ק+33+2 ק" טכני	40 ק"ק+38+2 ק' טכני 31 ק"ק+29+2 ק' טכני	-	11 ק"ק+9+טכני 27 ק"ק+25+טכני	32 ק"ק+30+טכני	קומות	גובה (יחסי)
20	130.0	164.0 130.0	-	45 100	130	מטר	
65%			60%			תכסית כולל שפ"פ	
ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים			ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים			מקומות חניה	

**התייעצות עם הציבור:**

התקיים שיתוף ציבור בתאריכים 17.3.2010, 17.5.2010 בנוכחות נציגי שכונת ביצרון ורמת ישראל במפגשים הנ"ל הוצגו לתושבים הבינוי אשר מובא בפני הועדה. כמו כן נתקיימו דיונים בוועדה המקומית ופורסמו פרוטוקולים של דיוני הועדה.

עד להפקדת התכנית בפועל מסמכי התכנית יוצגו פעם נוספת בפני תושבי השכונה בתיאום עם מינהל הקהילה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

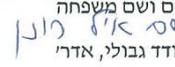
<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0416008	שם התכנית תא/מק/3900- מתחם איווקו	מגיש התכנית החברה הכללית לירושלים בע"מ	עורך התכנית יסקי מנור סיון אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> 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 הינה תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ע"פ הוראות תכנית תא/3255 להתחדשות אזור תעסוקה בצרון. מטרתה פירוש הרעיון התכנוני שנקבע בתכנית תא/3255 בי ע"י ענף תוספת הזכויות שקבעה התכנית הראשית למתחם איווקו, קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך רחובות המתחם ויצירת קונת קרקע פעילה ע"י הגדלת שטחי המגורים וכמות יחיד, הגדלת שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה, צמצום שטחי התעסוקה והוספת שטחי מסחר.		
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	902 בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4) עפ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות	במסגרת הכנת תכנית 3255 המאושרת הוכנו מסמכי מדיניות.
		טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מתחם תכנון יאזור מעורב בצרון: בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3255. במקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על הוראות תכנית המתאר.

			קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	
	במסגרת הכנת תכנית 33255 המאושרת הוכנו מסמכי מדיניות.	902 בנספח אזורי ומתחמי התכנון טבלה 5.4 מחייבת התייחסות להכנת מסמך מדיניות	אזור תעסוקה (סעיף 5.2.1)	
	+	ייעוד רקע: אזור מעורב לתעסוקה (ומגורים). (סעיף 3.4.1)	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1) אזורי ייעוד (סעיף 3.1.1 (ז) מוסד ציבורי בהתאם שימושים כלליים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
	+	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א)(1)) חזית מסחרית 1.3.4.1 (א) ו- 3.4.3 (א) מסחר 1, תעסוקה 1	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 3.4.1 חזית מסחרית 1.3.4.3 (א) מסחר 1, תעסוקה 1	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
	+	בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 33255. בהתאם לתכנית 33255/ב ניתן להמיר 1.5 מ"ר תעסוקה ל 1 מ"ר מגורים. מינימום 250 יח"ד בשטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר (טבלה 5.4)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
	+	בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 33255/ב. (טבלה 5.4)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
	+	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	+	תנאי להפקדה נספח תשתיות ונספח אקלימי		הוראות גובה ועיצוב
	+	העדר רלוונטיות נוכח הוראות תכנית 33255	כלל שטח התוכנית אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.
	+	מכות תכנית 33255, הקצאת 1600 מ"ר (עיקר) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי. הקצאת 2,900 מ"ר שפי"פ. בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית. לפי סעיפים 4.1.1(ג)(4), 4.1.1(ה)	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
	+	מכות תכנית 33255, הקצאת 1600 מ"ר (עיקר) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי.	בכל שטח התוכנית 3.5.1 (א) מבני ציבור	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
	+	סעיף 3.6.13 (ב)(2) ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי	לפי תשריט אזורי היעוד: שדרות ההשכלה מסומן 'ציר ירוק עירוני'	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, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)

<p>תכנית שביל האופניים בשד' ההשכלה הגובלת בתחומה מוטמעות בתכנית.</p>	<p>*שביל אופניים: סעיף 3.8.1(ג) תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה.</p>	<p><b>לפי נספח התחבורה:</b> שדרות ההשכלה</p>	<p><b>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</b> כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+</p> <p>התקבלה חוות דעת היחידה העירונית לאיכות הסביבה והערוטיה הוטמעו בהוראות התוכנית. הבינוי והשימושים המוצעים אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר. (4.4.6)</p>	<p>4.4.1(ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1(ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>איכות סביבה - סעיף 4.4</b> 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) <b>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</b></p>	
<p>לתשתיות מתחברת</p>		<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>תשתיות – סעיף 4.6</b> <b>פירוק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</b> מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	

<p><b>שימוש בתוכנית המפורטת</b></p>	<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)</p> <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>								
	<table border="1"> <tr> <td>סעיף</td> <td>מהות הסעיף</td> </tr> <tr> <td>סעיף (א)19</td> <td>זיקת הנאה</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)4</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)5</td> <td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף (א)19	זיקת הנאה	סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף	מהות הסעיף								
סעיף (א)19	זיקת הנאה								
סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית								
סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים								

<p><b>תצהיר וחתימות</b></p>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מהנדס הוועדה:</p>			
<p>תאריך 14.11.17</p>	<p>חתימה</p> 	<p>מספר ת.ז. 025747858</p>	<p>שם ושם משפחה עודד גבולי, אדר' </p>
<p>היועץ המשפטי לוועדה:</p>			
<p>תאריך 13.11.2017</p>	<p>חתימה</p> 	<p>מספר ת.ז. 2438976-9</p>	<p>שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד</p>

תן ברעם | 2017

**העתיקים**  
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הוספת שטחי מרפסות לשטחים הציבוריים בהתאם להוראות תכנית המתאר, והגדלת תכנית מבנה הציבור מ-800 מ"ר ל-1100 מ"ר, וסך תכנית התכנית ל-65%.
2. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית ועד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור (למעט בצמוד למבנה המגורים), ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. יש לסמן שטח זיקת הנאה בנספח הבינוי.
3. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-800 מ"ר במגדלי התעסוקה ו-1,300 מ"ר במסד מגדלי המגורים.
4. המסחר לא יפחת מ-70% מסך אורך החזית לרחובות הסוללים ודרך השלום ובעומק של 5 מ'.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה הקומה יקבע בתכנית העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו.
7. חניון ציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה, בתעריפי חניוני אחוזת חוף, תנאים לתפעול החניון הציבורי ייקבעו מול אגף הנכסים העירוני.
8. תנאים להפקדת התכנית :
  - א. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
  - ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
  - ג. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי.
  - ד. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
9. עד להפקדת התוכנית בפועל מסמכי התוכנית יוצגו פעם נוספת בפני תושבי השכונה בתיאום עם מינהל הקהילה.

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

**בישיבתה מספר 0024-17ב' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### מהלך הדיון :

לאורה הופמן שפטלר : תוכנית מרחב תיכנון איווקו – התוכנית בסמכות מקומית. התוכנית כוללת 2 מגדלים תעסוקה 2 מגדלי מגורים מעל קומת מסד מסחרית מבנה ציבור בתא שטח עצמאי. התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר ותואמת לתוכנית תעסוקה בצרון. בשל חוסר הסכמות בין העירייה לבין החוכרים החברה הכלכלית לירושלים התוכנית לא עברה לדיון בועדה המחוזית. כיום לאחר חתימה בין החוכרים לבעלים באה התוכנית לועדה.  
רחל פלר : מציגה את התכנית.

מיטל להבי : תוכנית יפה. מה השיקול שבמצב המוצע התכנית היא 65% ובמצב הקיים יש 60% תכנית צריך להיות לכאורה הפוך? מדוע הזיזו את המגדלים? האם נכון להושיב את הכיכר המסחרית על גינה שהיא הופכת לגינה קהילתי ומרכז השכונה? מדוע מבטלים את הרמפה של תובל ולא של שד' ההשכלה? מאחר ושד' ההשכלה הופך להיות לב של השכונה והמקום מתפתח ועמוס? אם ניתן כשמגדירים 250 מקומות חניה ציבורית שתהיה הגדרה בטאבו.  
אלי לוי : אבל החניות הללו הם של העירייה.

**תשובות**

רעננה סמואלוב: תוכנית ביצרון לא קבעה תכסית. התוכנית שלנו הגדירה את כל השטח הפתוח בין כל קירות המבנים והשטח שקבלנו הוא 7 דונם. יש תכסית של תכנית המתאר. עומדת על 60% ומאחר ומבנה הציבור שנמצא במסגרת של המגורים היתה בקשה להגדילו בקשנו בקשה חריגה להגדיל את התכסית מ60% ל65%.

לאורה הופמן שפטל: תוכנית המתאר לא מתייחסת לתכסית באזור מעורב רק באזור תעסוקה. מיטל להבי: אבל 3255.

לאורה הופמן שפטל: היא לא מגדירה תכסית.

שרייבר דגש הנדסה: היו 3 רמפות אחד מהסוללים תובל ושיד' ההשכלה בשל הפחתת מתקן החניה הכמותי אנחנו מסתפקים ב2 רמפות. הרמפה שהושגה מרח' תובל היא הרמפה הכי בעייתית כי ממוקמת על החזית הצרה של הרח' בין 2 צמתים תובל-הסוללים ותובל-שיד' ההשכלה. בנוסף היא פגעה על הציר הירוק שחוצה בין 2 מגדלי המגורים והרמפה חצתה ועשתה סוג של תעלה ולכן אין צורך ב3 רמפות. אהרון מדואל: מה הצמצום הכמותי של החניה?

שרייבר: הצמצום היה 1.40 וירד ל1.20. התקן נשאר על פי הנחיות של עיריית ת"א.

מיקי זיידמן: ההשלכות של כל הפרויקט שנבנה התוכנית הזו בגובה היא חורגת מכל הקו שהוסכם. לפני 20 שנה התוכנית היתה חריגה בגבהים משום שמתייחסת לדרך השלום, ואני מברך את ההסטה מערבה והשינוי בהעמדת המגדלים, ואיך התכסית גדלה. האם מטר ציבורי הוא עיקרי או לא עיקרי האם 1600 הוא עיקרי ועליו חלים שטחי שירות. אני מבקש שלא תפתח מחדש ההסכמות שהגענו אליהם ככל ש5000 משפיעה עליהם. מדיניות בצרון דובר על שיקוע של 30% ולא ברור מדוע לבטל את השיקוע.

רחל פלר: התכסית בודקת את הקו המקסימלי והאזור המסחרי הוא ממוקסם בקומת הקרקע. דהיינו 60% אומנם העברנו אבל בקומת הקרקע כדי לקבל רצף של חזית מסחרית אנחנו מקבלים את השטח היותר גדול. התוספת היתה רק בגלל מבנה הציבור.

מיטל להבי: אבל גם קודם היה שטח מסחר, אז בעיקרון זה צריך להצטמצם ולא לגדול.

לאורה הופמן שפטל: התכסית עלתה בגלל שבתוכנית המתאר ניתן היה להגדיל את התכסית מבנה הציבור לטובת מרפסות וזה בדיוק 5% שהגדלנו למבנה הציבור.

מיטל להבי: גם במרובע הצהוב היה צריך להיות מרפסות 2 מרובאים הזזתם שמאלה לכן לא יכול להיות שזה גודל.

רחל פלר: זו תוכנית שמראה רק מגמות. אנחנו מקצים שטח מאוד גדול לזיקת הנאה מסביב ונותנים אף יותר מזה. כל התחום שנפתח מה שלא היה פתוח לפני כן,

מיקי זיידמן: למה שלא תחזרו ל60%.

רחל פלר: כשלוש חזיתות 4 כתמים שהתכסית שלהם קטנה ורוצים להעביר ל-2 בנינים הגדלת את התכסית שלהם ועלית בגובה. במהות עיקר ההבדל הם כדי לפנות בנינים אחרים ואז רואים שזה יותר גדול מהבנין הקודם. זהו המרחב למבנה הציבורי עם שטח גינון על לפי דרישות הצוות.

מיקי זיידמן: האם נעשה פה ההשפעה של ההצללה?

עודד גבול: אני רוצה שבתוכנית בעמ' 39 וכדאי שזה יהיה נוהל לכל התביעות. אין מתחת לקרקע שטחים עיקריים כדאי שבכל תביעה נכתוב שלא תהיה סטיה נכרת ולא תתפרסם הקלה, ו/או אם רוצים להעביר שטחי שירות במרתף לשטחים עיקריים לא תצטרך להיות הקלה ולא תהיה סטיה ניכרת. זה צריך להיות נוהל קבוע בכל תביעה.

מדואל אהרון: על חשבון השטחים העיקריים.

עודד גבולי: ברור לא נוגעים בשטחים העיקריים. מקובל על מנהל הנכסים/אנשי התכנון/ מנהל אגף רישוי.

**דיון פנימי:**

עודד גבולי: אני מבקש שחברי הועדה יחליטו על כך: לא תהווה סטייה ניכרת ולא נצטרך לפרסם הקלה אם יעבירו שטחים עיקריים מלמעלה למטה למרתף בלי לשנות את כמות השטחים הכללית ולא תהיה סטייה ניכרת ולא תתפרסם הקלה גם כשיעבירו שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע. אורלי אראל: העברנו מסמך מדיניות שאושר בוועדה לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לתוכנית המתאר.

עודד גבולי: כן אבל צריך לכתוב את זה בתביעה.

אורלי אראל: אבל יש מסמך כזה שאושר בוועדה.

איל רוני: אין למעשה תוספת טכסית ואין בקשה לתוספת טכסית.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה, בהתאם לתנאים המפורטים בחוות דעת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא  
**דיון פנימי:**

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

שינוי תנאי בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 0024-17-ב'9 מיום 22.11.2017 כלהלן:

חתימת הסכם עם אגף הנכסים לעניין הקמת שטחי ציבור כתנאי לבקשת תיק מידע ולא תנאי להפקדת התכנית.

השאר התנאים בהחלטה נשארים על כנם.

**בישיבתה מספר 0003-18-ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

לאורה קאופמן: בסעיף טו בהחלטת הועדה נפלה טעות סופר. סך זכויות הבניה הינו 48,448 מ"ר בהתאם לרשום בדפרט ובהחלטת הועדה נרשם 47,219.2 מ"ר.

חתימת הסכם עם אגף הנכסים לעניין הקמת שטחי ציבור כתנאי לבקשת תיק מידע ולא תנאי להפקדת התכנית.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התיקון.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, נתן אלנתן

**פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7798 בעמוד 7798 בתאריך 13/05/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

17/05/2018	הארץ
18/05/2018	ישראל היום
17/05/2018	העיר

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שדרות ההשכלה 17 תל אביב - יפו 6789035  
 דניאל פריש 3 תל אביב 6473104  
 תובל 5 תל אביב 6789717

אורי גנור עו"ד  
 דוד בסון עו"ד  
 שמואל לכנר עו"ד

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מר מרדכי זיידמן	<b>סעיף 1 בהתנגדות חריגה מתכנית המתאר:</b> סתירה/חריגה בין התכנית לתכנית המתאר אשר מפנה לתכנית 3255' לענין הזכויות. כפי שנטען בהתנגדות, החריגה היא: לענין מס' קומות, יחס שטחי שירות ותכסית.	תכנית המתאר תא/5000 מפנה לזכויות 3255' וכל שאר הנושאים הם על פי תכנית המתאר: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>מספר קומות-</b> בנספח העיצוב העירוני, רצועה זו הינה רצועה המיועדת ל"עד 40 קומות".</li> <li><b>יחס שטחי שירות-</b> ע"פ תכנית 3255', ניתן להמיר בסמכות הועדה 10% מהשטח העיקרי לשירות. סעיף 8.6.3 <b>תנאים למיצוי תוספת זכויות:</b> 'תותר תוספת של עד 10% מסך השטחים העיקריים, לשטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו.</li> <li><b>תכסית</b> התכסית המוצעת הינה 60% ועומדת בהוראות התכנית. שיעור התכסית הינו 60% כפי שמופיע בהוראות התכנית בסעיף 4.6 (ח) וכפי שמופיע בטבלה 5.</li> </ul>	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
		<b>סעיף 5 בהתנגדות: שטחי שירות</b> שטחי השירות למגורים בתכנית הם 40% במקום 30% שהוגדרו ע"פ 3255'.	לענין שטחי השירות- ראה מענה בסעיף 1.	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
		<b>סעיף 6 בהתנגדות: תכסית</b> יש לתקן את שיעור התכסית המוצעת העומדת על 65% במקום 60% המוגדרים בתכנית 3255'.	לענין תכסית- ראה מענה בסעיף 1.	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
		<b>סעיף 7,8,9,10,11 בהתנגדות: סטיה מהוראות תכנית 3255':</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>סמכות התכנית-</b> פריצת מפל הגבהים, תוספת הזכויות, מספר הקומות והגובה נעשית בסמכות מקומית למה שנקבע בסמכות מחוזית.</li> <li><b>יחס בין תכניות-</b> תכנית המתאר תא/5000 מכילה את תכנית 3255' גם לענין מפל הגבהים וכל שינוי מהוראות 3255' יהווה סטיה ניכרת.</li> <li><b>גובה-</b> פריצת מגבלת הגובה בתכנית פוגעת במפל הגבהים שנקבע בתכנית 3255'.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>סמכות-</b> תכנית המתאר תא/5000 הינה תכנית שאושרה בסמכות מחוזית. התכנית הנידונה עומדת בהוראות תכנית המתאר ומתוקף כך היא בסמכות מקומית.</li> <li><b>יחס בין תכניות-</b> הוראות תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5 מפנה לתכנית 3255' לענין זכויות הבניה.</li> <li><b>גובה-</b> הגובה המרבי המתאפשר במסגרת קידום תכניות בסמכות הועדה המקומית נקבע על פי נספח העיצוב העירוני.</li> </ul>	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
		<b>סעיף 12</b>	תכנית המתאר הינה תכנית כוללת	<b>לדחות את</b>

<p><b>ההתנגדות</b></p>	<p>לכל חלקי העיר ומנחה באופן מפורט לקידום תכניות בכלל רחבי העיר. תכנית 3255ב' אשר הינה תכנית מתארית למרחב 'אזור תעסוקה בצרון' מכוח תכנית זו נגזרו ויגזרו תכניות הכפופות לשתי ההיררכיות האמורות ובהתאם הוראות הנקודתיות המצוינות בפרק 5 ונספחי התכנית השונים. מרחב הסוללים (התכנית הנדונה) נמצא ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות ע"פ תכנית המתאר תא/5000 ותכנית המתארית 3255ב'. רצועה זו נקבעה כאזור מעורב אשר עליה יחולו <b>הזכויות</b> ע"פ 3255ב' והגובה שנקבע בתכנית המתאר לגביה ע"פ הנספח העיצוב העירוני מאפשר בניה של עד 40 קומות. <b>תכנית 3255ב'</b> וכל מסמכיה מהווים ראייה כוללת על האיזור ותכנית זו הטמיעה את כל אשר נדרש ממנה במסגרת התכנית. <b>מסמכי התכנית</b> הנדונה כוללים את אשר נקבע בתכנית המתארית: נספח תנועה, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ונספח בינוי ופיתוח.</p>	<p><b>תכנון נקודתי פסול:</b> יש להגיש בדיקות סביבתיות, תחבורתיות ותשתיות על המתחם כולו ומתחמים סמוכים לאזור התעסוקה ביצרון.</p>	<p>מר מרדכי זיידמן</p>
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>תכנית זו אינה מוסיפה זכויות, והזכויות ניתנות בה שאובות מתכנית 3255ב'. התכנית כללה נספח תחבורתי מפורט בו נדרשו הפקעות, הרחבת דרכים ועוד, כל זה הוטמע בתכנית ובנספח התנועתי שלה. נספח תנועתי הוא חלק מנספחי התכנית. במסגרת התכנית נערכו גם בדיקות סביבתיות ואקלימיות. <b>בנוסף, תקני החניה קטנו משמעותית מיום אישור התכנית.</b> בימים אלו מוקדמת בדיקה תחבורתית עם דגש על תנועה רכה של הולכי רגל ורוכבי אופניים במטרה לשפר את המרחב הציבורי ומדד ההלכתיות בו.</p>	<p><b>סעיף 13,14 בהתנגדות הכנת מסמך בה"ת:</b> בעקבות תוספת הזכויות נדרש הכנת מסמך בה"ת תוך כדי התייחסות להיבטי תנועה ונגישות, ונספח המתייחס לתסקירי סביבה ביחס לכל התכניות שמקודמות במתחם.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>תכנית זו אינה מגדילה את הזכויות אשר נקבעו ב3255ב'.</p>	<p><b>סעיף 15 בהתנגדות: מסמך מדיניות לבצרון</b> דרישה להכנת מסמך מדיניות לבצרון בשל הגדלת הזכויות.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>התכנית מוגשת על פי חוק, תואמת וכפופה לתכנית המתאר תא/5000 אשר אושרה בסמכות מחוזית. תכנית זו עומדת בהוראות תכנית המתאר תא/5000 ועל כן היא בסמכות מקומית.</p>	<p><b>סעיף 16,17,18 בהתנגדות: העברת הדיון לסמכות מחוזית</b> בשל בעלות העירייה על הקרקע קיים ניגוד עניינים ויש להעביר את הסמכות בדיון בתכנית זו סמכות מחוזית.</p>	



ירושלים	סעיף מס' 7 בהתנגדות גודל יח"ד ממוצע: תיקון טעות אריתמטית מ83 מ"ר ל-82 מ"ר.	טעות סופר	לקבל את ההתנגדות
	סעיף 8 בהתנגדות שימוש מלונאות: במגרש A102 בקומת הכניסה , בקומות המשרדים ובקומה שמעל המסחר, הוספת שימוש מלונאות- סעיף 4.1.1 (ג, ב)	תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת בסעיף שימושים כללים שימוש מלונאות. הוספת שימוש זה מתאימה לאזה"ת ביצרון בהיקף מוגבל. היקף המלונאות יהיה עד 10% משטחי התעסוקה.	לקבל את ההתנגדות
	סעיף 9 בהתנגדות חדרי יציאה לגג: מבוקש להוסיף לסעיף 4.1.1(ה) הקמת חדרי יציאה לגג שיבנו בשטח הגג צמוד לדירות שבקומות העליונות כחלק מהדירות וללא תוספת שטחים .	יותר הצמדת שטחים בנויים בגג לדירות במסגרת השטחים המותרים. כל הוראות ג'1 יחולו למעט תוספת יח"ד ותוספת שטחים. שאר ההוראות לגבי הגג יקבעו בתכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות
	סעיף 10 בהתנגדות הוספת שימושים סחירים במבנה תעסוקה: שרותי הסעדה, ספא, מועדון בילוי וכיוצ"ב.	ראה מענה בנושא עירוב שימושים במע"ר- מענה לסעיף 12 בהתנגדות מרדכי זיידמן.	לקבל את ההתנגדות
	סעיף 11 בהתנגדות גובה קומת קרקע במבני תעסוקה: הגבהת קומת הקרקע מ-6 מ' אשר הוגדר במתאר ל-7 מ' המוגדרים בהנחיות המרחביות.	גובה קומת קרקע ע"פ תכנית המתאר הינו עד 6 מ' ובהנחיות המרחביות הינה 7 מ'. ניתן להגדיר את קומת הקרקע בלבד כשתי קומות אשר גובהן הכולל לא יעלה על 7 מ'.	לקבל את ההתנגדות
	סעיף 12 בהתנגדות תכסית מבנה תעסוקה: שינוי תכסית מבנה תעסוקה מ-1300 מ"ר למבנה, לתכסית מצרפית של 2600 מ"ר בסה"כ.	לא תותר תכסית מצרפית. יותרו שני מבנים בתכסית שלא תעלה על 2600 מ"ר וכפי שיאושר בתכנית העיצוב.	לקבל חלקית
	סעיף 13 בהתנגדות מרחק בין מבנים: מבוקש להוסיף סעיף חדש הקובע מרחק בן 13 מ' ממבנה המגורים למבנה הציבור.	מרחק בין מבנה הציבור למבנה המגורים לא יקבע בתכנית ויקבע בתכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות
	סעיף 14 בהתנגדות עומק אדמה גננית: עומק אדמה גננית של 1.5 מ' יהיה רק בשטחים המיועדים לבתי גידול לנטיעות ולא בכל שטח השפ"פ.	עומק אדמה גננית יהיה בכל שטח השפ"פ וזיקת ההנאה כפי שנקבע בתכנית המופקדת.	לדחות את ההתנגדות
	סעיף 15 ניוד שטחי שירות לעיקריים בשימוש תעסוקה: בשל שינוי שיטת החישוב מבוקש להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים כך שיחס בין השטחים העיקריים יהיה 80% 20%.	חישוב הזכויות הינו לפי תכנית 3255 ב' בה מוגדרים שטחים עיקריים ואחוז מותר לתוספת שטחי שירות. אין אפשרות להמיר שטחים לשירות מכוח תכנית זו לשטחים עיקריים.	לדחות את ההתנגדות

<p><b>לקבל את ההתנגדות</b></p>	<p>ניתן לנייד שטחים לתת הקרקע מסך השטחים העיקריים בתכנית.</p>	<p><b>סעיף 16 בהתנגדות</b>  <b>ניוד שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת:</b>          ניוד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת בכדי לאפשר גמישות תכנונית.</p>	
<p><b>לקבל חלקית</b></p>	<p>בכדי לאפשר גמישות בתכנון תתאפשר עד 10% גמישות בתחום זיקת ההנאה.</p>	<p><b>סעיף 17 בהתנגדות</b>  <b>זיקת הנאה:</b>          תתאפשר גמישות של עד 10% בהיקף ובתחום זיקת ההנאה בכדי לאפשר גמישות בעת תכנון מפורט.</p>	

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח) בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לועדה:

לקבל באופן מלא

1. התנגדות מס' 3- סעיף 6.
2. התנגדות מס' 3- סעיף 7.
3. התנגדות מס' 3- סעיף 8.
4. התנגדות מס' 3- סעיף 9.
5. התנגדות מס' 3- סעיף 10.
6. התנגדות מס' 3- סעיף 11.
7. התנגדות מס' 3- סעיף 16.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

1. התנגדות מס' 3- סעיף 12.
2. התנגדות מס' 3- סעיף 17.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את השאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 0003-19ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מהלך הדיון:

**טלי ברגל:** הציגה את התוכנית ואת מתנגדי התוכנית.

**רחל פלר:** הציגה סקירה של התוכנית.

**אורי גנור עו"ד:** מציג את התנגדות. אני מתגורר בסנטרל פארק וההגעה והיציאה מהמגדלים שלנו באזור היא בלתי אפשרית. יש לי בת שהיא נכה והיא מגיעה לביקורים ואני לא יודע איך היא תגיע לאחר שיקומו המגדלים. בשעות העומס המתנה בכביש היא שעות רבות. לדעתי לא צריך לאשר את התוכנית/הפרויקט בלי פתרונות תחבורה. לאחר הקמת בנייני בסר האזור יהיה צפוף מאוד במקום שישמר הצביון ונהפוך למיעוט בתוך אזור משרדים. אני מבקש לא לאשר את התוכנית באופן המוצע.

**עו"ד דוד בסון:** לפני התוכנית הנוכחית היתה תוכנית 3255 שהיתה בשיתוף ציבור אשר קבעה דירוג בבינוי. בתוכנית תא/5000 נקבעו שהזכויות יהיו כמו 3255 סומן+ למסמך מדיניות. בתב"ע הזו לא נעשה מסמך מדיניות. והמח' המשפטית מסתמכת על תוכנית 3255 כמסמך המדיניות לתוכנית הנוכחית. לכן אם אין מסמך מדיניות התכנית צריכה לעבור לסמכות מחוזית. לכן אם צריך מסמך מדיניות צריך לפרסם אותו להפקדה באחריות הועדה המקומית. גם כאן מבחינה משפטית התב"ע הזו לא תקינה ולכן צריך לפסול אותה.

בנוסף נכתב בסעיף 5 לתכ" 5000. בסעיף 8.6 לתוכנית 3255 כתוב זכויות הבניה- בסעיף 8.61 מפנים לתכנית 1043 שנתנה 216% 50,000 מ"ר ברוטו. יש סתירה מתוכנית 5000. ה-216% הם עיקרי + שירות

אבל יש ענין של מגורים שהוסיפו להם שירות וזה לא חוקי. מפנה לסעיף 8.61 ולטבלה של 3352 שמראה על 80,000 מ"ר. התוכנית שנתנה שטחי שירות נתנה לתעסוקה לא למגורים. לכן שטחי המגורים 27,500 מ"ר צריכים להיות שטח כולל וכאן כתוב שה- 27,500 מ"ר מגורים+ תעסוקה הקטע הזה פסול. יש נטיה לראות את תכנית 5000 כתקרה וזה לא מדויק. בנוסף הבעלות כאן היא של עיריית ת"א לכן אין לכם סמכות לדון כאן כי זו קרקע שלכם ויש חריגה. זה לא בסדר שהועדה המקומית דנה בתב"ע הזו כאשר היא בעלים. אני חוזר על כל דברי בהתנגדות.

**רחל פלר :** מבוקש להגביה את בנין המגורים מ 130 מ' ל 135 מ' ואת התעסוקה מ 164 מ' ל 167 מ'. מבוקש שבבנין המגורים נוסף עוד קומה. בנוסף קומת הקרקע במבנה התעסוקה בתוכנית יש 6 מ' לקומת הקרקע ומבקשים להיות בגובה של 7 מ' כדי שאזור התעסוקה יהיה מבואה הולמת בקומת הכניסה. במגדלי התעסוקה תוכננו 2 מגדלים אחד 32 קומות והשני 40 קומות והם יהיו בתכנית דומה של 1300 מ"ר. מבוקש שהתכנית של שני המבנים תהיה לא תהיה יותר מ 2600 מ"ר שהמטרה לרכז את עיקר הזכויות במבנה המערבי ולהנמיך את המבנה שפונה מזרחה לשד' ההשכלה שכך יהיה לנו מבנה של 11 קומות. סעיף 14- מילוי מטר וחצי באזורים המגוננים. אפשר לייצר ברוב המתחם כמעט הכל למעט אזורים צהובים היות שאנחנו נאלצים לתת אפשרות לרכב התפעולים מבקשים שהאזורים הללו יוחרגו שנוכל לתת את ה-1.5 מ' ביתרת השטח. התוכנית היתה מ 2010 ומאז נעשה שינוי במדיניות לגבי שטחי המסדרונות והמילוט. אנחנו מבקשים להחריג את השטחים הללו בתוכנית הזו ולהגדיר את המסדרונות כפי שיש בתוכנית יצחק שדה. מבוקש בנושא השלבויות שאכלוס למתווה המגורים השני יהיה עד 40% מהתעסוקה זה יותר קושי ביצועי. והמתווה השני נשלים את המרתפים השלד וניתן אפשרות של 14 חודשים עד למבנה האיכלוס של המגדל השני. אנחנו מבקשים לייצר חיבורים בין המבנים.

#### מענה להתנגדויות מטעם היזם

להתנגדות עו"ד גנור- לגבי הנושא האישי שלו הדבר לא קשור לתב"ע. התוכנית לא משנה את צביון של השכונה. להתנגדות עו"ד בסון- למעט נושא הסמכות שהועלתה בכתב ההתנגדות, עו"ד בסון העלה טענות חדשות בע"פ שלא הועלו בהתנגדות שהוגשה ולכן יש לדחותן. התוכנית עברה שיתוף ציבור. אין חידוש ואין חריגה מסמכות. הטענה שהשטחים שהוקנו ב 3255 שהיו לגבי תעסוקה אין לה שום אחיזה הטענה לא בקנה אחד לא עם התקנון של התוכנית ולא תקנון של 3255 ולא עם תוכניות אחרות. הועדה המחוזית יכלה לסטות ולא סטתה והקנתה זכויות עיקריות שאנחנו הקפדנו ועמדנו בהם. הפתרון שהעלתה גב' פלר לגבי ההחרגה של שטחי השירות מהמדיניות הנוכחית הוא יותר מתאים. יש סמכות לועדה לאשר את התוכנית אם או בלי מסמך מדיניות. לגבי מס' הקומות, תוכנית 5000 קובעת כי בנספח העיצוב העירוני, מרחב הסוללים מאפשרת בניה עד 40 קומות. המגבלה היחידה היא על היקף זכויות הבניה לגבי כל שאר הנושאים נצמדנו לתא/5000 לנספח העיצוב העירוני שאיפשר. לגבי המגורים השטח שהוקנה זה שטח ברוטו וזה לא נכון שאלו שטחים עיקריים לפי ההוראות של 3352. בענין הסמכות - לועדה המקומית יש סמכות סטטוטורית לדון בתוכניות בלי קשר אם העיריה הם הבעלים. אני מפנה לעירעור אזרחי "עיריית בני ברק נ' רוטברט". לגבי הטענות שיחס שטחי השירות בין העיקרי למגורים הינו בחריגה מ 3255 מפנה לסייפא של סעיף 8 שקובע שתותר תוספת של עד 10% מהשטחים העיקריים משטחי השירות לצורך תפקוד סביר של המבנה, קבלנו אישור ממה"ע לגבי התוספת של ה-10%.

#### מענה להתנגדויות

**טלי ברגל :** מקריאה את המענה מתוך הדרפט.  
**אירית לב גבאי :** האזור הזה מפותח כאזור מע"ר והצביון הוא מרכז עיר עם תנועה רבה. אולי בעתיד יהיה מענה אחר ונוסף לקווים כולם כגון הסעת המונים. נעשתה בעבר בדיקת בה"ת ופחות מסתמכים על בדיקות כאלה.

**טלי ברגל :** התנגדות אורי גנור נדחתה.  
**הראלה אברהם אוזן :** תוכנית 3255 מאפשרת להוציא היתרי בניה בהתאם לזכויות בהיקף זכויות מאושר של 216% התוכנית שהינה בסמכות הועדה המחוזית קובעת תוספת של שטחי בניה, שימושים והיא זו שקובעת את יעודי הקרקע. התוכנית קבעה שתנאי להוצאת היתר בניה לזכויות הבניה המוגברות יהיה הכנת תוכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית. עוד לפני תיקון 101 לחוק אושרו תוכניות בינוי זכויות הבניה השימושים נשאבו מהתוכנית הראשית 3255 כשהכינו את תוכנית המתאר מצאו לנכון לא לקבוע רח"ק חדש. תוכנית המתאר קבעה לנושא זכויות הבניה שהיא מפנה לתוכנית 3255 בלמתחם בצרון. תוכנית המתאר קבעה שבתחום אזור בצרון יחולו זכויות הבניה שהיו במצב נכנס לפי תכנית 3255 ולכן אין שאלה של לתת פחות, כי תוכנית המתאר לא פוגעת בתוכניות תקפות. בנוסף - בתוכנית המתאר רשאית הועדה המקומית לעשות מסמך מדיניות אבל זוהי אינה חובה. העמדה של הצוות שברגע שאושרה תכנית 2355 שהינה תכנית בסמכות הועדה המחוזית בנתונים הללו אין צורך

לעשות מסמך מדינות חדש. מה שעושה התוכנית הזו היא משנה את הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 3255ב.

מה גם שהתוכנית לא נקבעה כטעונה אישור השר. לגבי התנגדות היזם- יש בקשה של היזם להחיל על התכנית משהו שאיפשרנו ביחס לתוכנית חסן ערפה. נכון שבחנו מחדש את האופן שמחשבים שטחי מסדרונות בקומות משרדיות. אולם התוכנית הזו היא תוכנית חדשה ואי אפשר להחריג אותה לגבי אופן חישוב שטח המסדרונות. אולם אפשר לומר שיש לפי תכנית המתאר היקף שטחי בניה שווה רח"ק ואפשר להגדיל שטח עיקרי ע"ח שטח שירות שנתנה תכנית בצרון. רק לנקודה הזו אנחנו מוכנים לקבל את ההתנגדות אבל לא לנקודה של חישוב שטחים בדומה לתכנית חסן ערפה. העובדה שיש כאן קרקע של עיריה יש פסיקה בנושא לפיה המחוקק שקבע את חוק התכנון והבניה בחר שלא לעשות הפרדה ולקבוע שהסמכות לגבי קרקע של העיריה אינה נתונה לוועדה המקומית וכי לוועדה מקומית יש סמכויות גם אם העיריה היא בעלים של קרקע.

**איל רונן**: תוכנית 3255ב תואמת את המתווה למרחב הזה. התוכנית הנוכחית שנידונה כעת עשתה הרבה שיפורים. הן בנושא הבינוי והן בהפרדת השטחים והרחבתם. החיבור שלהם לשד' ההשכלה הם המימוש של החזון. נושא התחבורה גם הוא מיוחד בתוכנית בצרון ותבוצע בדיקה תחבורתי לאחר מיצוי היקפי הבינוי הקבועים בתכנית מבחינת ההיקפים עדין רחוקים מאותם היקפים.

**טלי ברגל**: ממליצים לדחות את התנגדות של מיכאל זיידמן שהוגשה ע"י עו"ד בסון.

**ממשיכה להציג את המענה להתנגדויות.**

**דורון ספיר**: למה רק 10% למלונאות? כמה חדרים יהיו?

**איל רונן**: רוצים לשמור על ציביון.

**רחל פלר**: יש בערך 150 חד' במלון ברמת C או D.

**טלי ברגל**: ממשיכה במענה.

**מיטל להבי**: מה התכסית מתחת לקרקע?

**טלי ברגל**: 100%

**מלי פולישוק**: יהיו בורות חילחול?

**איל רונן**: התוכנית נמצאת בסמיכות לתע"ש השלום. כך שהקרקע ומי התהום לא טהורים. חו"ד אומרת שצריך הימנעות מהחדרה למי התהום.

**דורון ספיר**: לבדוק את נושא המים לאחר טיהורם האם לא יצטרכו להחדיר מים נוספים?

**איל רונן**: בקשנו שהשטח הגנני יובטח לא רק לעומק הגיבון אלא רק לרוחב. אנחנו מבקשים שנפח בת הגידול לא יפחת מ22 קו"ב. לכן אנחנו מקבלים את ההתנגדות בחלקה כדי לסמן את התייחסות של תת הקרקע.

**דורון ספיר**: דהיינו תוחרג הירידה לחניון.

**מלי פולישוק**: צריך 15% לאפשר למים לחלחל לקרקע.

**איל רונן**: לגבי החילחול יש סמכות לדון בזה לפני ההיתר. הרשות לאיכות הסביבה תקבע

**דורון ספיר**: לעת הוצאת ההיתר יקבע נושא החילחול.

**טלי ברגל ממשיכה במענה:**

חו"ד היא אפשר להתייחס לכלל שטחי הבניה שנקבעו בתוכנית המתאר בצרון כרח"ק לשנות את התמהיל בין העיקרי לשירות ולהגדיל את העיקרי ע"ח השירות (בהתאם לחו"ד היועמ"ש).

**מיטל להבי**: מה הם זכויות הבניה והאם הם תואמים את הרח"ק? מינימום או מקסימום?

**הראלה אברהם אוזן**: תוכנית המתאר מפנה אל זכויות הבניה הקבועות בתוכנית בצרון.. תכנית בצרון היא תוכנית מאושרת ע"י הוועדה המחוזית הקובעת את שטחי הבניה ואלו זכויות הבניה מעל הקרקע, אין אפשרות להגדיל אותם, וזה שווה את הרח"ק שלנו. בתוכנית המתאר בצרון המאושרת יש שטח עיקרי ויש שטח שירות ויש הוראה שמאפשרת למה"ע לשנות את היקף שטחי השירות להגדיל אותם לפי הסמכות שניתנה לו. שקבענו את שטחי הבניה בתוכנית שלנו לקחנו את מקסימום שטחי הבניה שנותנת תוכנית המתאר בצרון. תוכנית המתאר בצרון אפשרה להוציא היתרי בניה ל 216% כי היו תוכניות שקדמו לה שנתנו זכויות אלו וקבעה תוכנית המתאר לא פוגעת בזכויות הללו.

**מיטל להבי**: חניית אורחים- צריך לעשות תיקון לתקן חניית אורחים. כי מוכרים את חניות האורחים. לגבי התנגדות מס' 3 אם מאפשרים ל40 קומות מתוקף העיצוב אי אפשר להגדיל את התכסית, אי אפשר גם הגדל גובה וגם תכסית, בד"כ נותנים גובה כדי לצמצם. בנוסף השפ"פ הוא טוב- אבל המעברים התאורה כל מה שקשור לשפ"פ מי יתחזק אותם כי זה יתדרדר?

**תשובת המתנגדים:**

**עו"ד בסון**: לגבי מסמך המדיניות מה"ע אמר שבמתחם הזה יבנו לפי 3255ב שאמרה שיש דירוג בטבלה

מס' 5.4 נדרש מסמך מדיניות. אי אפשר להסתמך על תוכנית 3225ב' כמסמך מדיניות. אם לא עושים

מסמך מדיניות התוכנית לא קבילה (מציג את הטבלה). איך דוחפים 2.5 מיליון מטרים. התוכנית יכולה לחכות. התב"עו"ת החדשות שעומדות להיעשות סיפולוקס חברת חשמל ועוד אי אפשר לעשות כתוכנית

נקודתית כאשר מגיעים למלוא הזכויות הבניה ללא מסמך מדיניות. 3255 ב יש דירוג ושני מגדלי התעסוקה עשו באותו גובה זה לא קביל תקטינו את הגובה.

**דיון פנימי :**

**ראובן לדיאנסקי :** בנוגע לתחנת הדלק מה ההנחיה לגבי בדיקות.

**אורלי אראל :** לא זכור אם היתה שם תחנת דלק.

**מירי אידלסון :** היתה תחנת תדלוק כשפינו את התחנה הם הוציאו את המנפקות כדי שלא יזהו שהיתה שם תחנת דלק. אנחנו מבקשים לשנות בהתאם להנחיות איכות הסביבה.

**ראובן לדיאנסקי :** לממש את זה בהחלטה.

**מיטל להבי :** אני רוצה להבטיח שהחניון שיהיה חניון ציבורי. עדיף שינוהל על ידי אחוזת חוף. כי בעלי החניונים מוכרים את החניות

**אורלי אראל :** הדבר לא נכון עשינו בדיקה והפיקוח יצא ולא נמצאו חניות שנמכרו.

**הראלה אברהם אוזן :** לחניון ציבורי יש הגדרה בתקנות החניה. הוא חניון שמקומות החניה בו לא צמודים למשתמשים מסויימים והוא פתוח לציבור. אנחנו במסגרת היתר הבניה מוודאים שיש כניסה לחניון

לציבור ויכול להתנהל כחניון ציבורי באופן שהוא נבנה מבחינת רמפות. בנוסף רושמים הערה לפי תקנה 27 שאסור שמקומות החניה הללו יוצמדו. אי אפשר להעביר את החניון לאחוזת חוף כי את מתערבת בקנין.

**מיטל להבי :** בנוגע לשפ"פים מה יבטיח את אחזקתם?

**מה"ע עודד גבולי :** כשיש שפ"פ והגבולות לא ברורים העיריה מתחזקת אותם. תפיסת העולם שמועברת להנהלת העיריה שיש לתחזק את השפ"פים. להזכירם הועדה אישרה שפ"פ כלוא במשה דין פרויקט

שהשכירות של דירה אחת או שתיים יהיו לאחזקת השפ"פ. ההמלצה שלנו שהעיריה תתחזק את השפ"פ.

**הראלה אברהם אוזן :** פתרנו את הנושא עם קרן תחזוקה. יש שטח לשפ"פ מאוד גדול צריך לוודא מי יתחזק אותו.

**טלי ברגל :** חב' הניהול תנהל את השפ"פ

**מיטל להבי :** הענין שלנו שיוחזק שפ"פ ברמה גבוה.

**הראלה אברהם אוזן :** נושא של חב' הניהול נמצא בתוכנית המופקדת.

**ראובן לדיאנסקי :** המנגנון של החזקת שפ"פ ראוי היא שתהיה קרן. הקרן מבטיחה שיהיה כסף שיתחזק את השטח. לכן כדאי להסמיך את מה"ע שיטפל בסוגיה מול מנכ"ל העיריה.

**מלי פולישוק :** מה ההבדל בין חובה של חב' התחזוקה לבין קרן שהיא צריכה להפעיל?

**דורון ספיר :** אני מציע להסמיך את מה"ע.

**רועי אלקבץ :** לגבי מסמך המדיניות אבקש הבהרה וגם השאלה לגבי הדירוג בין הבנינים והראיה הכללית.

**הראלה אברהם אוזן :** לגבי מסמך המדיניות לסוללים כפי שהסברתי במקרה הזה הופעל שיקול דעת תוכנית המתאר מאפשרת לועדה לקבוע מדיניות איך רואים את הבניה, במקרה שלנו תוכנית כזו נעשתה

כבר, תכנית ביצרון

**דורון ספיר :** במענים להתנגדויות יש לציין שתוכנית 3255 מהווה את תוכנית המדיניות.

**מלי פולישוק :** האם אתם מקבלים את נושא הדירוג של הבנינים.

**טלי ברגל :** הדירוג נפתח בתוכנית 5000 וניתנו הזכויות לעניין הגבהים. **בסמכות תא 5000 נשמר הגובה.**

**מלי פולישוק :** יש שני בנייני תעסוקה באותו גובה הם מבקשים אחד להעלות אחת להנמיך האם אתם מקבלים זאת.

**אורלי אראל :** הבינוי של התוכנית המופקדת מצוין.

**טלי ברגל :** במסגרת גובה עד 40 קומות שנקבע בתוכנית המתאר.

**עמית גולדשטיין :** לגבי החלחול שהתוכנית בתכסית מלאה בתת הקרקע האם יש החדרה? אפשר להימנע מחלול במידה ועושים החדרה.

**דורון ספיר :** לבדוק עד שלב ההיתר את החלחול מול רשות המים לענין הטיהור והחדרת מים גשמים לפני הטיהור ואחרי. הנושא יוסדר בהיתר הבניה.

**טלי ברגל :** בנושא הבקשה לשנות את השלביות והצוות מוכנים לקבל את המתווה השני תוך 14 חודשים מתום איכלוס המבנה המגורים השני הם יסיימו את האיכלוס במבנה התעסוקה השני.

**אורלי אראל :** אין לי שום מנגנון שיערוב לי שיתנו איכלוס לתעסוקה. היות שזו קרקע עירונית אלי לוי חושב שאפשר לקבל אותה אני מערערת כי ברגע שמקבלים טופס איכלוס למגורים אני לא יכולה להוציא אנשים מבנין המגורים.

**דורון ספיר :** אני רוצה שנקבע בועדה.

**טלי ברגל :** ההתנגדות העצמית בקשה שיבחן חיבור עד קומה אחת.

**דורון ספיר :** הועדה תשקול במסגרת תוכנית העיצוב חיבור של קומה אחת, לא יתאפשר חיבור בין הבניינים לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.

**טלי ברגל :** בקומות העליונות שיבחן חיבור של עד קומה אחת שלא יהיה בקומת הקרקע.

**ראובן לדיאנסקי :** מה המרחק בין כל מבנה? החיבור באיזה אורך הוא יהיה

**טלי ברגל :** תלוי בתוכנית העיצוב

**דורון ספיר** : לנושא חיבור בין הבניינים הועדה תשקול במסגרת תוכנית העיצוב חיבור של קומה אחת, לא יתאפשר חיבור בין הבניינים לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.  
**אלי לוי** : שהחניון הוא עירוני.

### החלטה:

1. לקבל את ההתנגדויות כמפורט בחוו"ד הצוות ובנוסף לקבל את ההתנגדויות הבאות :
  - א. לנושא שינוי תמהיל השטחים בין עיקרי לשירות לאפשר הגדלת השטחים העיקריים על חשבון שטחי השירות וזאת במסגרת שטחי הבניה המותרים בתוכנית 3255 כמפורט בתוכנית המופקדת.
  - ב. לנושא עומק אדמה גננית בשטחי השפ"פ יחול מה שנקבע בתוכנית המופקדת למעט החרגת הירידה לחניון שיסומן בנספח הבינוי.
  - ג. לנושא חיבור בין הבניינים הועדה תשקול במסגרת תוכנית העיצוב חיבור של קומה אחת, לא יתאפשר חיבור בין הבניינים לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.
  - ד. נושא שלביות הבניה - היתר איכלוס למגדל המגורים השני ינתן בכפוף להשלמת כל מרתפי החניה של התעסוקה השלמת 75% משלד מבנה התעסוקה השלמת 40% משטח המעטפת של מבנה התעסוקה תיחום שטחי הפיתוח תוך שמירה על מעברים ובטוחים להולכי רגל. התחייבות להשלמת כל מתחם התעסוקה תוך 14 חודשים מיום איכלוס מבנה המגורים השני ויעוגן בהסכם החכירה להבטחת אכלוס מבנה התעסוקה לא ינתן טופס אכלוס לדירות הגג העליונות ללא קבלת טופס איכלוס למגדלי התעסוקה.
  - ה. לבדוק עד שלב ההיתר את החלחול מול רשות המים לענין הטיהור והחדרת מים גשמים לפני הטיהור ואחריו. הנושא יוסדר בהיתר הבניה.

2. לדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט בחוו"ד הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי