

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו דיון בהתנגדויות	08/01/2025 15 - - '25-0001

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב יפו ומפעל הפיס

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מצויים המבנים הבאים:

שטח בנוי על קרקעי על פי מדידה גרפית.	שם המתחם	בעלות	חלקה/ גוש
פנוי	בני ברית	ע.ת.א	גוש 6111 חלקות 583, גוש 7099 חלקה 108
כ-880 מ"ר	בית הרופא	ע.ת.א	גוש 6111 חלקות גוש 651,585,593 7099 חלקה 110
כ-1130 מ"ר	חניון	ע.ת.א	גוש 7099 מגרש 112
כ-4200 מ"ר	מלבן	גמלאי הסוכנות	גוש 7099 חלקה 109, גוש 6111 חלקות 584,592
כ-3500 מ"ר	מפעל הפיס	מפעל הפיס	גוש 7099 חלקה 111

רקע:

עיריית תל-אביב ומפעל הפיס הינם הבעלים של שטח התכנית. לאחרונה הוסכם בין הבעלים לאחד את נכסיהם ולקדם תכנית משותפת התואמת את תכנית המתאר התקפה.

מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר המטרופוליני של תל אביב סמוך למערכות הסעת המונים. הקצאת 50% מיחיד בתכניות חדשות על קרקע עירונית לדיור להשכרה, בהתאם למדיניות מועצת העיר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 1225, 339

יעוד קיים: מבנים בעלי אופי ציבורי. (חניון בגוש 7099 מגרש 112)
זכויות בניה: עד 40% לקומה (50% בבניי פינה). עד 4 קומות.

על שטח התכנון חלות הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 כלהלן:

ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי: 12.8

גובה: עד 40 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

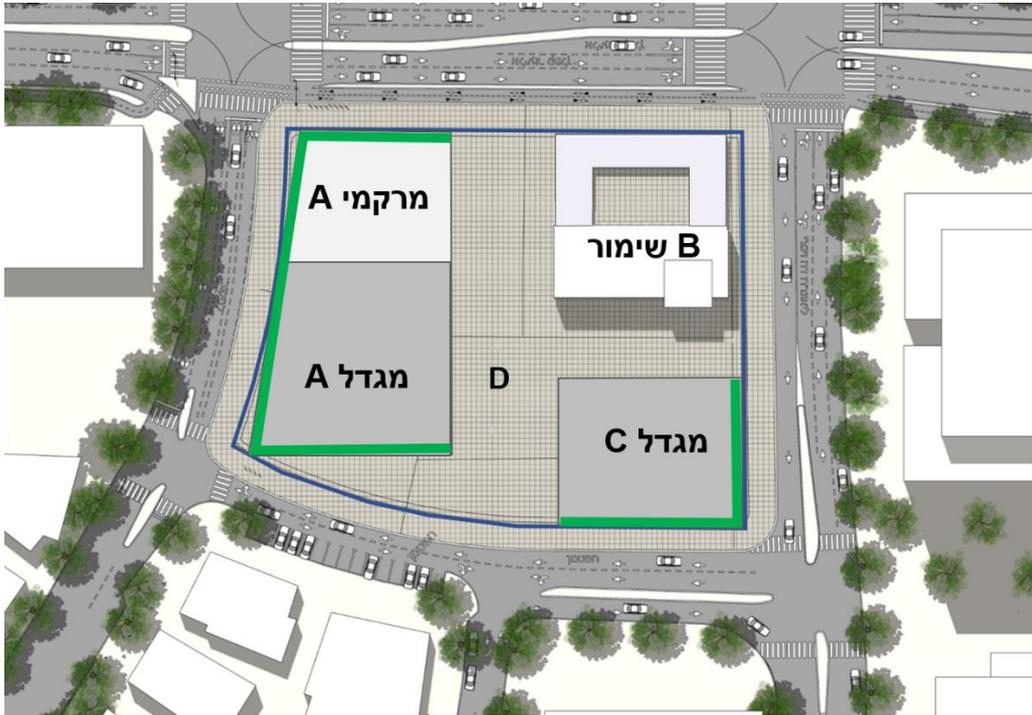
שינוי ייעוד הקרקע ממבנים בעלי אופי ציבורי וחניון ליעוד עירוני מעורב ושטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית.

מטרות התכנית:

- הקמת מרחב הכולל שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בהתאם להוראות תא/5000 למע"ר מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	08/01/2025
דיון בהתנגדויות	15 - - '25-0001

- קביעת המבנה ברחוב אליעזר קפלן מס' 12 / לאונרדו דה וינצ'י 9 כמבנה לשימור לצורך שמירת הערכים האדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- שיפור איכות המרחב הציבורי, יצירת המשכיות ורציפות של מעברים דרך תחום התכנית לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הולכי הרגל.
- **חלוקה לאזורי משנה**



תחום התכנית הינו מגרש אחד (לאחר איחוד) ומוגדרים בו 4 אזורי משנה D-A, כמסומן על פי קווי הבניין בתשריט תכנית זו.

זכויות והוראות הבניה בכל אזור והשימושים בו יהיו על פי המפורט להלן:
אזור A:

- מיועד לבניין מעורב שימושים כולל מגורים.
- הבינוי יכלול מגדל של עד 45 קומות כולל מסד של 7 קומות. הבניה המרקמית תופנה לרחוב קפלן והמגדל יוצמד לחזית הדרומית לכיוון רחוב הפטמן.
- מספר יחידות דיור למגורים לא יעלה על 260 יחידות דיור.
- התכנית תקצה 50% יחיד להשכרה, התנאים יקבעו בהתאם למדיניות מועצת העיר.

אזור B:

- בניין המיועד לשימור בתכנית זו.
- השימושים במבנה יהיו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'. יותר מסחר בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- המבנה הקיים ישוקם וישומר. לא תותר כל תוספת בניה.
- שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה יתוכנן באופן שאינו פוגע בערכי המבנה הראויים לשימור.

אזור C:

- מיועד לבניין מעורב שימושים, הכוללים משרדים, מסחר ושימושים ציבוריים.
- הבינוי יכלול בניין בגובה של עד 25 קומות.

אזור D:

- D הינו המרחב הפתוח שבין הבניינים שיוקמו באזורים A, B, C ומיועד לפיתוח ככיכר, גינה, מעבר

התוכן	מס' החלטה
מרחב ליאונרדו - 3720 תא/מק/507-0615963	08/01/2025
דיון בהתנגדויות	15 - 0001-25'

- פתוח לציבור בזיקת הנאה למעבר, ושהייה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה
 - שטח המרחב הפתוח יכלול את המרווח שבין תחומי הבנייה, המסומן עם זיקת הנאה למעבר ושהייה רגלי וכן תוספת שטחים בלתי מבוניים מתוך תחומי הבנייה.
 - במרחב הפתוח, יותרו שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות ושטחים מרוצפים, שבילים, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופנים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וכיו"ב.
 - יותר מעבר רכב לצורך תפעול ובטיחות.
- שימור**

- הדופן המערבית של רחוב לאונרדו בין רחוב שאול המלך לרחוב הארבעה הינו רצף של מבנים ציבוריים ומבני משרדים בעלי מאפיינים אדריכליים מובהקים המייצגים את האדריכלות של שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת בתל אביב.
- נקבע כי הבניין ברחוב קפלן פינת לאונרדו, ייועד לשימור.

החלטת וועדת שימור:

- הוועדה מאשרת להתקדם לוועדה המקומית
- יש להכין תיק תיעוד כתנאי להריסת מבנה בית מפעל הפיס
- בית המלבן יתווסף לרשימת השימור העירונית

הקצאות לצרכי הציבור

התכנית כוללת הקמת שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ 6,200 מ"ר סה"כ (ברוטו) שטחים על קרקעיים שייבנו כחלק מהמבנים המוצעים בתכנית על פי חלוקה המוצעת בהמשך או חלוקה שונה כפי שיקבע בתכנית העיצוב. ובנוסף 1200 מ"ר שטחים תת קרקעיים שיוקצו למטרות אכסון, תפעול ולוגיסטיקה עירונית ותפעול שטחי ציבור עירוניים.

שטחי בניה מוצעים

זכויות הבניה חושבו לפי רח"ק מירבי לכל התכנית בשיעור של 12.8

הערות:

- תותר העברת שטחי בניה בין אזורי המשנה A,B,C וכן שינוי בתמהיל השימושים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בתנאים הבאים:
- סך שטח הבניה בתכנית לא יעלו על המפורט בטבלה.
- סך שטחי הבניה למגורים לא יעלו על 25% משטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- סך שטחי הבניה למסחר, למלונאות ולמבני ציבור לא יפחתו מהמפורט בטבלה.
- השטח המיועד לבניה באזור משנה B הינו שטח המבנה הקיים.

הערות	מתחם C בית השלטון המקומי	מתחם B מלבן	מתחם A בני בריח	שטח בנוי על קרקעי	תמהיל באחוזים (מעוגל)	
	6558					שטח מוגרש מאוחר
מינימום	200	200	400	800	1%	שטח מסחר
מינימום	2,200	4000		6,200	7%	ציבורי
מעוגל מינימום	19,400		4000	4,000	5%	מלונאות
מקסימום. 50% מהדירות להשכרה.	הסכמה	שימור	21,000	21,000	25%	מוגרים
יחדת השטח	17,000		34,900	51,900	62%	משרדים

שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
<סך הכל>	A		45,225	15,075		60,300
מגורים	A		15,750			
משרדים	A		26,175			
מסחר	A		300			
מלונאות	A		3,000			
<סך הכל>	B		3,400	800		4,200
מסחר	B		160			
מבנים ומוסדות ציבור	B		3,240			
<סך הכל>	C		14,550	4,850		19,400
משרדים	C		12,750			
מבנים ומוסדות ציבור	C		1,650			
מסחר	C		150			
<סך הכל>	סך הכל	6,557	63,175	20,725	2,000	125,850

עיצוב אדריכלי

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף הוראות תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית .
- הנחיות פיתוח למרחב הציבורי
- הנחיות לעיצוב המגדלים
- תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות לכלל שטח התכנית בנושאים הבאים :
- הוראות שיאפשרו בתי גידול לנטיעות כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- הוראות בדבר מספר מקומות חניה, מיקום כניסות לחניה נגישות ותפעול
- מיקום סופי של המבנים החדשים בתכנית ותכסיתם.
- עקרונות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר וכיו"ב.
- עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים וסביבת הולכי הרגל וקביעת מפלסים
- הוראות בענייני סביבה בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו
- הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
- קביעת פתרונות לאצירה ופינוי אשפה למבנים.
- קביעת מיקום רחבות כיבוי אש.

התוכן	מס' החלטה
3720/מק/תא/507-0615963 - מרחב ליאונרדו	08/01/2025
דיון בהתנגדויות	15 - 0001-25

- קביעת אמצעים להתייעלות אנרגטית של המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית
- תכנית נטיעות
- עדכון סקר העצים
- אישור תיק התיעוד למבנה B על ידי מחלקת שימור בעיריית תל אביב.

תנאים למתן התרי בנייה

- הכללת הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- עמידה בתקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- הכנת ואישור תיק תיעוד לבניין מפעל הפיס
- הבטחת השימור במבנה לשימור
- אישור תכנית עיצוב לכל תחום התכנית

חניה

- יותקן חניון תת קרקעי אשר ישמש לחניית אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי וככל שיידרש לתפעול.
- כניסת רכב לתת הקרקע תהייה כמפורט במסמכי תכנית זו. יותר שינוי למיקום כניסת רכב לתת הקרקע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהייה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ככל שניתן.
- תקני החניה המפורטים מטה הינם מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת הכנת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
- לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים, לא יוצמדו ולא יהיה עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית.
- תותר המרת שטחי שירות לחניה לשטחים עיקריים עבור שימושי מסחר 1 ו- מסחר 2 בהליך של פרסום הקלה.

חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 ה. לתכנית המתאר תא/5000

1. הקדמה

מסמך זה מסכם את המרכיבים התחבורתיים במרחב ליאונרדו הכוללים התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי הרגל, אופניים וחניה בתחומי הפרויקט. מרחב ליאונרדו תחום ברחובות קפלן מצפון, דה וינצ'י ממזרח, הפטמן מדרום ולסקוב ממערב ועתיר בשימושים, הכוללים שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. בתחום הנ"ל קיימים בין השאר הבניינים הבאים: בני ברית – הסוכנות היהודית, בית הרופא ובית מפעל הפיס.

התוכן	מס' החלטה
3720/מק/תא/507-0615963 - מרחב ליאונרדו דיון בהתנגדויות	08/01/2025 15 - - '25-0001

על-פי סעיפים 3.8.1, 3.8.7 בתכנית המתאר, מובאים להלן ההיבטים התחבורתיים העיקריים, המעצבים את מאפייני המרחב.

2. מערך התחבורה הציבורית באזור מרחב ליאונרדו

מרחב ליאונרדו מוקף במערכות תחבורה ציבורית משמעותיות:

- 2.1 הקו הירוק – קו מתע"ן העובר ברחוב אבן גבירול, במרחק של כ- 200 מטרים מהמתחם.
- 2.2 הקו האדום – קו מתע"ן העובר בדרך בגין, במרחק של כ- 500 מטרים.
הקו האדום עתיד לפעול בנובמבר 2022
- 2.3 רכבת כבידה – תחנת רכבת השלום, הנמצאת במרחק של כ- 850 מטרים מהמתחם.
- 2.4 נתיבי תחבורה ציבורית – ברחובות קפלן, אבן גבירול ומנחם בגין קיימים נתיבים משני צידי הרחוב.
ניכר שמרחב ליאונרדו נמצא באחד מצמתי התחבורה המרכזיים במטרופולין, והוא עשוי להיות משורת על-ידי התחבורה הציבורית בצורה יוצאת דופן.

3. העדפת הולכי רגל במתחם ליאונרדו

המרחב נמצא בתחום "אזור עדיפות להולכי רגל" בתכנית המתאר. העדפה להולכי רגל מגיעה לידי ביטוי בתכנית בהיבטים הבאים:

- 3.1 רוחב מדרכות בהיקף המתחם
המדרכות, אשר כוללות בתוכן רצועות הליכה ורצועות עזר לנטיעות וגינון, המקיפות את מתחם התכנון, הינן רחבות ומאפשרות זרימה בתנועת הולכי הרגל.
עפ"י המלצות התכנית, הרוחב המזערי למדרכות במתחם יהיה כ- 4.5 מטרים.
יובהר, כי רוחב המדרכות המוצע כולל בתוכו את המדרכה הקיימת והמדרכה המתוכננת כזיקת מעבר להולכי רגל.
- 3.2 תנועת הולכי רגל בתוך המגרשים
התכנית מקצה לתנועת הולכי רגל: מעברים, שבילים ורחבות בתחום המגרשים ובין הבניינים ברוחב משתנה שבין 6 ל- 15 מ', המתוכננים באופן רציף למפלסי הרחובות ובשיפועי נגישות נוחים וכוללים פיתוח נופי כדי להבטיח איכות חזותית ותפקודית.

3.3 חזיתות פעילות

מרבית חזיתות המבנים הינן חזיתות פעילות הכוללות מסחר ומבואות לשימושים השונים בפרויקט: תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.

4. שבילי אופניים בקרבת מרחב ליאונרדו

בקרבת מרחב ליאונרדו קיימים תוואים רבים לצירי תנועה לאופניים. ברחובות קפלן וליאונרדו דה וינצ'י קיימים שבילי אופניים, ובלסקוב מתוכנן שביל בתכנית האסטרטגית לשבילי אופניים. בתכנית מוצעים כ-800 מקומות חנייה לאופניים בהתאם לביקוש.
במפה המצורפת ניתן לראות את רשת צירי האופניים הכוללת שבילי קיימים ושבילים מתוכננים.

5. חניה במתחם ליאונרדו עפ"י דרישת סעיף 3.8.7 בתכנית המתאר

תקני החניה בתכנית יהיו מופחתים בהתאם למדיניות העירייה ובשל מיקום התכנית באזור מרכזי ומשורת.

התקנים יהיו מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.

תקן החניה למגורים יהיה לכל היותר 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

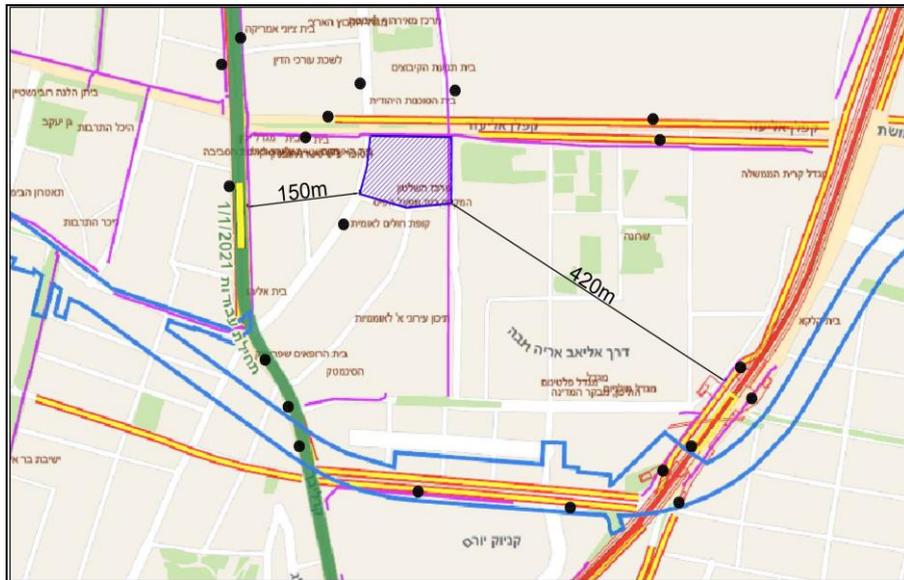
דירות קטנות יהיו ללא חניה ולא יכללו בתקן.

תקן החניה לתעסוקה ומשרדים יהיה לכל היותר 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למלונאות יהיה לכל היותר 1: 8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה למסחר יהיה 0.

תקן החנייה לשימושים ציבוריים יהיה בהתאם לשימוש שייקבע ולתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.



התכנית נותנת מענים לצרכים התנועתיים בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשורתת ע"י תח"צ ובעתיד מתע"ן, ומשכך מבטאת את המדיניות התחבורתית של העירייה.

הוראות מיוחדות

- התכנית כוללת 260 יח"ד מתוכן 50% יח"ד להשכרה.

התוכן	מס' החלטה
3720/מק/תא/507-0615963 - מרחב ליאונרדו	08/01/2025
דיון בהתנגדויות	15 - - '25-0001

- התכנית מאפשרת חריגה מהוראת תכנית המתאר לפי סעיף 62/א(א) לחוק בנקודות הבאות ומהנימוקים המפורטים :
 - הגדלת התכסית בשל קיומו של המבנה לשימור. (63% במקום 60%).
 - תוספת 5 קומות מעל 40 הקומות המותרות לצורך הרחבת השטחים הפתוחים לציבור ללא שינוי ברח"ק ובהתאם למגבלות הגובה של רת"א
 - הקמת מצללות לשימושים ציבוריים בהיקף של 300 מ"ר מעבר לרח"ק המותר.
 - היצמדות לקוו הבניין הקיים ברחוב קפלן לפי המבנה לשימור ומבנים אחרים ברחוב.

חו"ד סביבתית

במסגרת קידום התכנית הוטמעו בתקנון התכנית ההנחיות והדרישות לשלבים השונים של התכנית, בנושאים הבאים :

- איכות אויר : פתרונות אוורור ונידוף נדרשים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה.
 - קרינה : שמירה על מרחקי הפרדה של חדרי טרפו, דרישה לסימולציית שטף מגנטי לחדרי טרפו וכל מקורות החשמל בתכנית.
 - אקוסטיקה : נדרש חיזוי רעש תחבורה בדגש על השימושים הרגישים (מבני ציבור, מגורים) בשל מפלסי רעש גבוהים בסביבת התכנית : רח' קפלן, רח' לסקוב על מנת לקבוע את השימושים המותרים (מבני"צ) ורמת ההנחתה/מיגון הנדרשים.
- הגשת חיזוי רעש ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה
הינו תנאי להפקדת התכנית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. התוכנית ממוקמת באזור המע"ר המטרופוליני על שטח שיעודו הינו בעל אופי ציבורי. המלצתינו הינה לשמר את המימד הציבורי בשלושה אופנים :
 - קביעת מבנה ה"מלבן" הפונה לרחוב קפלן כמבנה ציבורי בשלמותו ושימור המבנה.
 - חיזוק השלד הציבורי על ידי קביעת שטחים פתוחים בזיקה הנאה לציבור וחיבור רחובות שפרינצק וקפלן.
 - קביעת דיור להשכרה בהיקף של 50% מסך יחידות הדיור בבעלות העירייה בהתאם למדיניות העירונית.

המלצות:

שטחי ציבור:

התוכנית תכלול שטחי ציבור מבונים על קרקעיים בהיקף של 6200 מ"ר ושטחים בתת הקרקע בהיקף של 1200 מ"ר. מוצע שהתפלגות השטחים העל קרקעיים תתבצע כך :
השטחים העל קרקעיים ימוקמו ראשית בבניין המלבן והיתרה במבנים הנוספים עם מבואה משמעותית בקומת הקרקע ולאחר מכן בקומות עליונות ככל הניתן בקומות מלאות וברצף.
השטחים בתת הקרקע ישמשו עבור לוגיסטיקה עירונית, תפעול ואחסנה וכן תפעול ושטחי שירות לשטחי הציבור העיליים.

שטחים פתוחים:

התוכנית מקצה שטחים פתוחים פרטיים בזיקה הנאה לציבור. השטחים הפתוחים ייצרו מעבר חופשי ורציף שיהווה המשך לרחוב שפרינצק עד לפגישתו עם רחוב קפלן.
הפיתוח הנופי יאפשר מרחב פתוח ונגיש לשהייה ומעבר לרווחת הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

התוכן	מס' החלטה
3720/מק/תא/507-0615963 - מרחב ליאונרדו דיון בהתנגדויות	08/01/2025 15 - - '25-0001

תועלות ציבוריות:

היקף התועלת הציבורית יקבע על ידי אגף הכנסות מבנייה. מוצע כי התועלת תשמש לטובת שימור המבנה הציבורי ככל שתהיה יתרה התוספת תשמש עבור קביעת שטחי ציבור או לחילופין קביעת דיון בהישג יד מעבר לדיון להשכרה (כמפורט מטה).

דיון להשכרה:

בקררע בבעלות עירונית יקבע דיון להשכרה בהיקף שיעמוד על 50% מסך יחידות הדיון בבעלות עירונית.

הדיון להשכרה:

- יהיה בבעלות וניהול אחודים
- תמהיל גודל יח"ד ישקף את תמהיל גודל יח"ד הכללי בתכנית
- שטחן הממוצע של יחידות דיון אלה לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידות דיון בתחום התוכנית.
- הדירות תהיינה זהות ליתר יחידות הדיון מבחינת חומרי גמר, פתחים, עיצוב חזיתות מרפסות וכו' הן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים בתוכנית.
- משך השכירות, גובה שכר הדירה ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, כפי שתיקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

תמהיל יחידות הדיון (בכלל התוכנית):

גודל יחידות דיון ממוצעת 70-65 מ"ר נטו. תמהיל יחידות הדיון יכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי וצורכי הסביבה.

מלונאות:

היקף שטחי המלונאות כ- 4,000 מ"ר יאפשרו הקמת מלון אחד שיבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בנייה. המלון יהיה בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים, בבעלות של גורם אחד, פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת. אופי המלון ומספר החדרים יתואמו עם היחידה לתכנון אסטרטגי במסגרת תוכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים (תבע 339)	נתונים	
ר.ח.ק ממוצע 12.8	200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה על
83,900 מ"ר	12,560 מ"ר	מ"ר	קרקעי
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
5 + 40 בהקלה קומות	4- קומות	קומות	גובה
		מטר	
63%			תכסית
340			מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 21.3.22 להלן ההחלטה:

מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	08/01/2025
דיון בהתנגדויות	15 - - '25-0001

זמן ביצוע:
שטרף

קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית; תשריט יעוץ קרקע; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	לייר אין דרישה למדיניות
קביעת ייעוץ קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוץ; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	יעוד מבא"ית - עירוני מעורב
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ מלאי יחידות דיור בתכנית המוסיפה מעל 100 יחיד
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	1. 3.3.2 א. שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 2, מסחר 2	מוצע מגורים בחיקף של 25% משטחי הבנייה.
קביעת שימושים כללים - 3.1.1.1. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	3.1.1.1. שימושים כללים - מוסדות ציבור. מלונאות.	+ התכנית מציעה שטחים מבוזרים לשימוש למבנים ומוסדות ציבור ושימוש למלונאות
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה חמרי.	לפי תשריט אזורי יעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ תכנית מעל 60% על פי סעיף 42א(א)(5) לחוק נוכח מבנה לשימור קיים
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה חמרי הקבוע באזורי הייעוד.	3.1.4 (ח) מרפסות לשימושים מגורים ומלונאות	+ תוספת שטח ייעודי למרפסות בממוצע של 12 מ"ר לרח"ק ועד 14 מ"ר.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	3.1.4 (ו) רח"ק 1 נוסף עבור מצללות לשימושים ציבוריים	+ תוספת שטח למצללות לשימושים ציבוריים 300 מ"ר
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	3.1.5 (א) בנייה בתת קרקע עד 50% מעל הקרקע 3.1.5 (ד)	+ 50% מחרח"ק + כל השימושים המותרים בעל הקרקע יותרו גם בתת הקרקע למעט מגורים ויחידות מלון. יותרו בנוסף שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2
קביעת גובה הבנייה והוראות ביזב' 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב; בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	התכנית מציעה מבנה בן 25 קומות ומבנה בן 45 קומות בכלל תוספת של 5 קומות מעבר למותר על פי נספח העיצוב העירוני ובתנאים לסיף 62א(א) (9) לחוק.
	4.2.2 (א)1 4.2.2 (א)3 חפשי גובה	תחום התכנית גובל בצידה המערבי באזור

<p>ההכרזה וקיימת דרך המפרידה בין האזורים והבנייה המגדלית תחיה מעל קומות מסד בגובה של עד 7 קומות אשר תואמות את גובה חביוני בסביבה.</p> <p>+ תואם לתכנית המתאר</p>	<p>4.2.2 (ב) נספחים 4.2.2 (ג) גובה קומות</p>			
<p>+ + הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>4.2 קביעת הוראות בדבר עיצוב עידוני - מרק הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>התכנית תואמת חווי"ד יחידת אסטרטגית</p>	<p>4.1.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי עיבוד - סעיף 4.1.1 חו"ע"ד תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	
<p>לא רלוונטי</p>		<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי חיעוד, בכספת העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות גוגלות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	
<p>+ תוצג חוות דעת תחבורתית + קו בניין - 3.8.2.2-3.8.2 קו בניין לרחוב קפלן יהיה קו בניין 0 בחתום למבנה חקיים שייקבע לשימור + תוצאת היתר בניה</p>	<p>3.8.1 אזור העדפת חולכי רגל נדרשת חווי"ד תחבורתית. 3.8.2 3ד/ קו בניין. 3.8.7 תקן חנייה</p>		<p>3.8 הוראות למרחב הציבורי - 3.8 כלל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (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>+ התכנית עברת ועדת שימור</p>	<p>4.3.1 התכנית כוללת הוראות בעניין שימור מבנה לשימור.</p>		<p>4.3 שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	
<p>+ תוצג חוות דעת סביבתית + קיימים הוראות בעניין בניה ירוקה</p>	<p>4.4.1 סעיף התכנית הינה תכנית בעלת השפעות סביבתיות מתחייבת חווי"ד סביבתית, כולל המלצות. מתחייבות הוראות בעניין בניה ירוקה והוראות מרחביות בהיבט סביבתי</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקוד (4.4.5) השממות לסטת מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p>+ התכנית כוללת שטח פנוי מבנית על ותת קרקעית בשיעור של 15% לצורך חלחול כשחלקו מוצף בריצוף מחלחל. + קיימים נספחי מים ביוב וניקוז</p>	<p>4.6.4 מתחייבת הנמקה על שטח חילחול בהיקף של 15% מהתכנית. מתחייבת בחינה מוקדמת לחתאמה למערכת חביון העירונית (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמויעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגידה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	

שימושי המפורטת		מחזורי הסעיף	סעיף
+ חלוקה חדשה של המגרשים		איחוד החלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(1)
+ קווי בניין		קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
+ תכנית גבוהה מ 60%		שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(8)
+ תוספת 5 קומות		כל עניין שניתן לבקשו בחקלח לפי סעיף 147 (יחלולת)	סעיף קטן (א)(9)
+ התכנית קובעת מבנה לשימור		קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל אתר לשימור לפי המפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(13)
+ הריסת מבנים וזיקות הנאה		קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולענין הפקעת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

החלטות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את חמיות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמל, אדרי	025332735		28.7.2022
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם אוון, עו"ד	2438976-9		27.7.2022

תן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנת סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1177312022

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.

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 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אדי אביטן : תוכנית עירונית בתחום המע"ר המטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים, תוכנית לתעסוקה מגורים שטחי ציבור וזיקות הנאה לציבור.
דורון צפרי : מציג את התוכנית במצגת

התוכן	מס' החלטה
3720/מק/תא/507-0615963 - מרחב ליאונרדו	08/01/2025
דיון בהתנגדויות	15 - 0001-25

אסף הראל: פרויקט לא מוצלח. מאשרים הרבה מעבר למה שדרוש. עכשיו רואים כמה בנין בני ברית חסר. היה צריך להיות מבנה יותר נמוך מרקמי שהרבה יותר מתקשר עם הבנין לשימור ועם בית העיתונאים וחלק מקפלן ואולי רחבה פתוחה. כל השטח הזה הוא חלק מהחיבור בין העיר לשרונה בשרונה אנחנו נתקרב ליער של מגדלים ופה היה צריך להיות משהו ממותן ובמקום זה מקבלים 40 קומות של הדופן. מגדל מפעל הפיס שובר את רצף לאונרדו ולהסתפק במגדל אחד בלי השטח של בני ברית. אמור להיות מבנה של 25 קומות ולא בנפח ותכסית של 40 קומות. הייתי שמח שלא נאשר אותו. הדירות להשכרה איזה השכרה יש כאן? כמה תקן חניה?

מיטל להבי: זהו אזור מאוד אסטרטגי ליד התחנה של הרכבת ולכן יש הצדקה לעוצמות בניה גבוהות. אולם מצד שני יש שם בייס ביכורי עיתים עם בעיות מורכבות של אווירות ובהגעה בטוחה לבייס שהפכה להיות מורכבת עקב פרויקט הבניה באזור והסטת התנועה לרחובות הפנימיים. יש שם מצוקות של מוסדות חינוך. אני לא רואה בהתייחסות לתוספת מוסדות חינוך והקהילה שיש תוספת למוסדות ציבור באופן כללי. מה יהיה גורל הדיירים החדשים שיגיעו לגור פה ואיפה ינתן להם מענה וגם לדיירי קרן הקריה ועוד דיירים באלפי יח"ד. יש חוסר בהירות לגבי היקף דיור בר השגה מדובר במטרז' 13,230 אלף מטר של דיור בר השגה שממנו צריך להבין, ואם מדברים במטרז' על דיור בר השגה אז יש לדבר גם על משרדים ותעסוקה כי לא הכל בעיר הזו תעסוקה ומשרדים צריך גם מגורים. למעשה נותנים כאן רק 6200 מ"ר לציבורי ואם רוצים לתת מענה על המחסור אז הזכות של העיריה היא כמעט 22 אלף מטר שהיו יכולים לספק מענה לצרכי חינוך שאנחנו במחסור. איך מספקים מענה לצרכי חינוך במחסור? תקן החניה הוא מופחת יחד עם זאת האם יש חניון ציבורי לאופניים מאובטחת תת קרקעית? כמה מצפים שיגיעו לרכבת? אין לנו מטרה שזיקת ההנאה תהפוך לחניון. מאיזה סוג יהיה הדיור בר השגה? לגבי התועלות הציבוריות בשביל 12.8 על קרקע עירונית הם פחות מהנדרש שסובל ממחסור. אין לי ספק שנראה שהשטח הציבורי שקיים הוא ברמת 0.03 לנפש וזה מה שנביא בתוכנית הרובעים. אני מצפה שקרקעות בבעלות העיריה יחפו על המחסור למה לא לחפות על המחסור למה להפוך פיסת נדל"ן שמוסיף עומסים ולא לנדל"ן שפותר צרכים.

ציפי ברנד: האם דיור בר השגה הוא לצמיתות או למספר שנים? האזור הזה הוא בלי אווירית מבחינה תנועתית ותעבורתית לא ניתן לצלוח אותו. האזור הזה הוא ברמה של סכנת נפשות. כל שבילי האופניים שנוסעים במהירות והולכים שם אלפי ילדים לעירוני לגבעון זהו ניקוז של כל השכונות הצפוניות שלא ניתן לצליחה לא של קפלן ולא שאול המלך. איך מתייחסים לרמת האווירות של האזור? עומס המדרכות? יש לצמצם את ההיקפים.

מלי פולישוק: כמעט בכל שעה ביום ובלילה ברח' קפלן אי אפשר לנסוע בו פקק תנועה נוראי. השאלה האם יש תוכנית איך מעמיסים עוד יותר? ד.א הוויז לקח אותי דרך המנהרה הפתוחה עד לרח' הארבעה ויצאתי לכיוון נתיבי איילון האם אפשר להתחיל את המנהרה מהאזור הזה כי אפשר לנסוע בקפלן.

חגית נעלי: כל יח"ד שיקבעו לדיור מתוך 50% 113 יח"ד הם יחידות דיור בקרקע עירונית והם יקבלו להשכרה לצמיתות במחיר מופחת. מתוך יח"ד שמקבלת התוכנית שהם בבעלות עירונית 50% ע"פ הגדרת המדיניות תהינה יח"ד דב"י עירוניות דיור להשכרה בהתאם להחלטת מועצת העיר.

מיטל להבי: מה ההמלצה למועצת העיר חגית נעלי: לצמיתות ארוכת טווח. מתוך כל הפרויקט אלי לוי: 50% מהדירות יהיו להשכרה. יש 63% לטובת העיריה מכלל זכויות הבניה הם שייכות לעיריה ו37% שייכים למפעל הפיס. מתוך הזכויות של התעסוקה מפעל הפיס מקבל בנין עצמאי של 17 אלף מטר. נוצר איזון חדש שאומר על 21% מכלל הזכויות שמוציאים את ה17 אלף מטר. מפעל הפיס מקבל בעירוב חלק מגורים חלק תעסוקה ואז העיריה מקבלת 70% מכלל הזכויות שנותרות פחות 17,000 מ"ר. וזה מתחלק באופן יחסי לשווי לאותו מועד של דירה לעומת המשרדים. החלטת מדיניות העיריה היתה ש50% יח"ד שהעיריה מקבלת בתב"ע או בהשכרה ילכו להשכרה ארוכת טווח. הבעיה שהאז"ח וההסכם ביננו למפעל הפיס על חלוקת היחידות תעשה למועד אישור התב"ע אחרת אנחנו עלולים להפסיד כי יכול להיות שנקבל יותר יח"ד דיור מאשר תעסוקה. כי יש מגרש אחד שלם שהוא רק התעסוקה. לכן אני לא יכול להגיד כמה יח"ד העיריה תקבל. היא תקבל יותר מחצי או חצי זאת היא המדיניות 50% מהדירות של העיריה.

מאיה נורי: ראיתי ששיעור יח"ד להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית שכירה ביעוד מגורים האם זה מתוך יחידות הדיור או מתוך כל הזכויות.

אלי לוי: מתוך יחידות שלה עיריה 50% ילכו להשכרה עמי אלמוג: מה שהעיריה תקבל 50%.

אירית לבהר גבאי: התכנית מלווה בנספח תנועה. תקני החניה מפורטים בדראפט, חצי חנייה ליחידת דיור, או תקן תקף, הנמוך מביניהם. תקן החניה לתעסוקה מקסימלי 1 ל 350 מ"ר ומלונאות 1 ל 8 חדרים מקסימלי, מסחר אפס ולשימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שיקבעו. חניון ציבורי לא ראינו לנכון להקים אבל חשוב להדגיש שלמעט חניות המגורים עד 10% חניות הן לא מוצמדות והם יכולות לשמש חניון ציבורי פתוח. יש 700 מקומות חניה לאופניים שנמצאים במרתף והן מאובטחות, לא במרחב הציבורי. לגבי בטיחות והליכה ברגל רואים את שביל אופניים שקיימים לפי תוכנית אסטרטגית ברח' קפלן

התוכן	מס' החלטה
0615963-507 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	08/01/2025
דיון בהתנגדויות	15 - - '25-0001

ולאונרדו. יש כאן הרחבה משמעותית ואיפה שניתן של המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל, הרחבה של מדרכות ותוספת תשתיות.

מיטל להבי: כל נושא הלוגיסטיקה נא לתת פירוט.

דורון צפרי: כל האזור מבוסס על פי מדיניות הועדה מוטה הליכה לעודד הולכי רגל ואופניים. יש בשתי הקומות העליונות כ-700 מקומות חניה לאופניים ועוד כ-800 מקומות לדו גלגלי ואין עוד חניון כזה בכל המתחם. רכב מקסימום 300 חניות לכלי רכב מנועים שמתוכם 60% לא יוצמדו לבעלי משרדים ויהיו חניון ציבורי. 60% ממקומות החניה יהיו פול שלא יוצמד ויתפקד חניון ציבורי. בערך 200 מקומות חניה זה החניון הציבורי צריך לחשוב דרך הולכי רגל. כל המדרכות הם מחוץ לפרויקט. אנחנו מרחיבים את כל המדרכות מרחיבים בלפחות 3.5 מ'. סדר גודל של 7 מ' המדרכות לאחר שאנחנו נסוגים בקומת הקרקע. ההוראה בתוכנית שמקו הרחוב צריך לסגת לפחות 3.60 להולכי יש בכל הפרויקט חוץ מהמדרכות נוספים 3.60 מ' וזה חוץ מהמעברים הפנימיים המעבר המרכזי גודלו הוא בין 17 ל-20 מ' המשך לרח' שפרינצק. שבילים שמחברים ללאונרדו לפרויקט. הפרויקט הזה הוא רשת מחוררת מעברים עבור הולכי רגל שטחים פתוחים. הפרויקט נמצא סמוך למושבה הגרמנית שיש שם עשרות דונם פתוחים. מה שחסר אלו חללים אינטימיים מקומיים וזה מה שעשינו יצרנו מרחבים והמחשנו רחובות וסמטאות קטנות ברוחב יותר אינטימי. לגבי הבניה הגבוה – בין אבן גבירול ללאונרדו במרחב העירוני מתוכננים בנינים בסדרי גודל האלה ויש הרבה מגדלים באזור שמתוכננים. בנוגע להערות - לקחת נכס שלא מנצלים את כל הזכויות שלו באופן יעיל אסור לא לנצל את כל הזכויות במקום כזה. לוותר על זכויות בניה זה לא נכון כי זה של הציבור.

חגית נעלי: התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים על קרקעים בהיקף של 6000 מ"ר ושטחים בתת הקרקע מרתף של 1200 ע"פ כל הדרישות הפרוגרמטיות להקצאה שנגזר מפרויקט הן עבור המגורים והן עבור התעסוקה. אלה ההיקפים.

מיטל להבי: יש מצוקה חינוך באזור הזה. יש 4000 מ"ר במבנה אחד ואני לא רואה שהוא מיועד לחינוך. חגית נעלי: בכל המרחב יש איתורים פוטנציאליים לבית ספר על יסודיים שנחוצים ביניהם מקודם פרויקט לחסן ערפה שאמור לתת מענה למרחב הזה. חסן ערפה נותן ליחידות מגורים בפיתוח במע"ר. יש חלוקה ברורה למה אמור לקלוט חסן ערפה ולמה עם שכונות הדרום. הפרויקט הזה פחות מתאים לבי"ס יסודי. יש עוד חלופות בסביבה. לגבי על יסודי אנחנו בודקים חלופות נוספת את זה. אנחנו שבעי רצון מהיקף השטח הפרויקט מניב מבחינת שטחים ציבוריים.

ציפי ברנד: (מפה מוצגת במצגת) צומת קפלן לאונרדו, ילדים שיוצאים והולכים לאורך לאונרדו איפה הם אמורים ללכת בתוך החניון ואם ממשיכים לכיוון קפלן וצריכים לעמוד או למדרכה שחוצה את קפלן או במדרכה לאורך קפלן, הם עומדים בתוך שביל אופניים. ילדים בכתה ג' שצריכים להתנהל בין מעבר החציה לבין סיומו של שביל האופניים ולחצות את קפלן לתמרן עם מהירות הנסיעה. הציבור בסכנת דריסה בכל רגע נתון. מה שרואים זה לא פתרון לקטוע שביל אופניים לתוך מעבר חציה, זו התייחסות לא נכונה. איפה נמצאים התלמידים הקשישים במיוחד במרחבים שלא יודעים לתמרן במרחב כזה. צריך לעשות את הפתרונות כמו שצריך כדי לחצות את הכביש תוכנית התנועה הזו לא ראלית אם מרחיבים את המדרכה. כמה מסך הכולל של זכויות העירוניות אלו כמה מוקצים לדיון בר השגה.

מיטל להבי: מצטרפת לדברי ציפי לגבי התנועה התחבורתית. לבוא עם תוכנית בלי לייצר רציפות של שבילי אופניים, המדרכות לא מספיקות לרחבות. לא קבלתי תשובה על נושא פריקה וטעינה מאיפה מפנים את הזבל ל-125 אלף בניה מאיפה מפנים זבל סחורות וכד'. איפה תהיה תחנת האוטובוס ומסיעים סחורות. בתקנון בסעיף 3 מתוכם 50 יח"ד להשגה במקום 50% טעות סופר. בטבלת הזכויות צריכה להיות הוראה ברורה לגבי דיון בר השגה למה זה נעדר מטבלת הזכויות. מדוע כתוב 160 מ"ר עיקרי על מסחר ולא כתוב כמה יח"ד בר השגה כמה מ"ר. מדובר על אדמה עירונית שלפיה ניתנה הוראה ברורה ע"י ראש העיר שבאדמה עירונית השכירות היא לצמיתות. האם בפרויקט של 125 אלף מטר עשית מקום לתחנת אוטובוסים איפה היא? איך מגיעים עם אוטובוס לכאן? שום התייחסות לא מספקת כאן. מלי פולישוק: לגבי התחבורה בנוסף למה שנאמר יש שם 700 מקומות חניה לאופניים תחשבו על זה כמה סכנה יש שם. 300 מכוניות נוספות. אין התייחסות שקפלן זו יציאה מרכזית לאיילון ויש עומס נוסף על עומס קיים אין תוכנית תחבורתית ראויה לתוכנית הזו. מה לגבי האפשרות להתחבר למנהרה הפתוחה שקיים ברח' הארבעה ומתחברת למנהרה ועוקף את כל העומס.

אסף הראל: חניות האופנועים צריך לשים אותם באיזשהו מקום. הבעיה כאן שאנחנו צמודים לרכבת הקלה צריך כאן תקן אפס. אני מקוה שבשלב הבא יהיה פחות חניה. לדעתי ברוחב המדרכות לסקוב הוא היחיד שצר ולאונרדו 6 מ' שבילי אופניים טובים השביל נפסק לפני הרמזור. התכנון התחבורתי הוא טוב. אורלי אראל: נושא השימור והמגרש הציבורי היינו בעמדה שמבנה המלבן צריך לשמר אותו כחלק הבינוי הציוני שיש לנו לאורך קפלן של מוסדות הציבור הציונים והקמת המדינה וחלק מזה הוא בית המלבן. זו היתה נקודת המוצא בתכנון שלנו. ההרס של בית בני ברית זו בכייה התנגדתי לזה. אבל התוצר התכנוני א. בנין לשימור שעובר לבעלות עירונית שימושים ציבוריים בהתאם להחלטה של העיריה לצרכים עירוניים. זה בנין גדול ובנוי היטב המדרכה תורחב עד קו אפס לבנין ויצאנו עם רווח עצום מבחינת הבינוי העירוני. בנוסף 50% מיח"ד העירוניות יהיו בהתאם להחלטת מועצת העיר איזה סוג דיון יהיה בכמה הנחה ויבוא לאישור המועצה לפני הפקדת התוכנית ותוטמע בתוכנית. המגרש הזה נמצא בין אבן גבירול שהקו הירוק

התוכן	מס' החלטה
מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963	08/01/2025
דיון בהתנגדויות	15 - - '25-0001

הוא בבניה ועד שהתוכנית הזו תבוצע הוא יעבוד ויופעל. יש תחנה על פינה של קפלן /אבן גבירול וגם תחנת הרכבת השלום 10 ד' הליכה. לומר שהאזור הזה לא משורת בתחבורה ציבורית וצריך להגיע ברכב הפרטי ממש לא נכון. תקן החניה הוא מקסימום שאפשר יהיה להפחית אותו ואת קומות החניה העיליות להפוך לשטח עיקרי לשימושים ככל שנחשוב לעשות לנכון. התוכנית עונה על כל הצרכים.

דורון צפרי : חלק מהנספח תנועה מראה את נקודות התחנות אוטובוס במרחק של 150 מ' הקו הירוק תחנה של הקו האדום במרחק 400 מ'. זה אזור מטופח להולכי רגל.

דורון ספיר : נושא מעברי החציה לאורך המדרכות

דורון צפרי : בכל מקום המדרכות הורחבו ואין פחות מ6 מ' מדרכה חוץ מהמקום של הבנין לשימור. מעבר לזה הוספנו שביל הולכי רגל באמצע הפרויקט וזה פתרון לכל התלמידים. תוספת של 2.5 דונם להולכי רגל בין קפלן להפטמן.

אורלי אראל : נושא סימון מעברי חציה זהו לא נושא תבעי אלו הסדרי תנועה שצריכים לטפל בהם. ציפי ברנד : יכול להיות שצריך להרחיב מדרכות.

מיטל להבי : יש קולנדה ברוחב של 3 מ' וזה נועד למסחר בקומת הקרקע.

אורלי אראל : אבל זה בנוסף .

ציפי ברנד : שביל האופנים הוא לא אוירה להולכי רגל, אין מקום לחצות כביש.

דורון ספיר : את מסתכלת על מצב קיים.

אורלי אראל : אנחנו מרחיבים את המדרכות ומעבר לזה גם הקולונדה

דורון צפרי : כל המדרכות הורחבו הם היו חלק מהמדרכות שהופקעו לטובת הרחבת הרחוב. יש כאן פתרונות לוגיסטיים והחלטנו שזה יפתר במסגרת תוכנית עיצוב. אחד הפתרונות זה להוריד את כלי הרכב למרתף העליון. החלטנו שיהיה תכנון מדוקדק שבו שהמשאיות יורדות למרתף או מפנים את הצרכים במפלס הקרקע זה יוצג לועדה.

מיטל להבי : מאיזה רח' אתה נכנס עם הנושא התפעולי והרמפות.

דורון צפרי : הרמפה מכיוון לאונרדו בדיוק מהמקום שיש כניסה לחניון ואם יהיה צורך לכניסה נוספת כנראה שזה יהיה מלסקוב.

מיטל להבי : אם ירשם שהכניסות מלאונרדו ולסקוב הפתרון סביר. אני מבקשת שאת החניון תנהל אחוזת חוף. חניון שלא תותר הצמדה ולא תותר מינוי תנהל על ידי גורם עירוני. בנוסף גיליתי שאין כניסה לרכב נכה.

הראלה אברהם אוזן : חניון ציבורי פירושו שמקומות החניה לא צמודים למשתמשים מסוימים. לא ניתן להכניס לתקנון הוראה מי יפעיל את החניון. מה שקרה בחניון של TLV הבעיה היתה לרכבי הנכים הוא גובה המכוניות שצריכות להיכנס זו סוגיה להוצאת היתר הבניה ולא לניהול זה מגיע אח"כ.

אין לנו סמכויות פיקוח לאחר שהם נפתח החניון.

אסף הראל : אמרת ש- 320 מקומות חניה אם התקן החניה הוא חצי.

דורון צפרי : התקן מגורים הוא חצי אבל יש עשרות מטרים אחרים למשל משרדים 340 מקומות זה חניון קטנטן יש חניה לשטחי ציבור.

אדי אביטן : מוסיף סעיפים להחלטה.

מיטל להבי : שיופיע בלוח ההקצאה

הצבעה : מיטל להבי, דורון ספיר, חיים גורן מאיה נורי

נגד : אסף הראל

ציפי ברנט לא נוכחת.

בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. אישור מועצת העיר.
 2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
 3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
 4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
 5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
 7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
 8. תיקון ואישור מסמכי התוכנית מול אגף נכסים.

התוכן	מס' החלטה
מרחב ליאונרדו - 3720/מק/תא/507-0615963 דיון בהתנגדויות	08/01/2025 15 - 0001-0025

9. הכנת תיק תיעוד לבית מפעל הפיס כתנאי להריסת המבנה
10. תיקון יח"ד להשכרה בהוראות התוכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, מאיה נורי

מטרת הדיון תיקון בהחלטה הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0028-22' מיום 02/11/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0028-22' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: הנושא יורד מסדר היום.

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025	מס' 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
15 - - '25-0001	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

פריטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2383 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

23/12/2022	The Marker
23/12/2022	ישראל היום
23/12/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

תל אביב	הילה טולדנו ואפרת דויטש
רחוב הפטמן 2 תל אביב - יפו 6473702	לירן ולירז רגב
רחוב גולן ת"ד 1101 קרית שדה התעופה 70100	רשות התעופה האזרחית
ת"ד 137 נמל התעופה הבינלאומי בן גוריון 7015001	רשות שדות התעופה בישראל-מריאן שילון

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
א. רשות שדות התעופה בישראל		שרון קנר עו"ד - לשכה משפטית רשות שדות התעופה
ב. רתא		
ג. אילן ולירז רגב	הפטמן 2 תל אביב	גלעד פנחס עו"ד
ד. הורי בית הספר היסודי ביכורים	הפטמן 6	הנהגת הורי בית הספר היסודי ביכורים: הילה טולדנו ואפשרת דויטש

סיכום ההתנגדויות והתשובות
ההתנגדות א . רשות שדות התעופה בישראל

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4		1. הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית לרבות מתקנים על הגג, אנטנות, גנרטורים, דודים ו/או כל מתקן אחר הינו +180 ואין לחרוג ממנו.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4		2. בהתאם לגובה הבינוי המוצע בתכנית זאת, נראה כי גובה הבינוי בבניין A עשוי לחדור את הגבלות הבנייה של נתב"ג. מאחר ובמסמכי התכנית לא קיים פירוט של גובה הבינוי ומפלס הכניסה הקובעת, נתונים אלו משקפים גובה בנייה אשר עשוי לעלות על המותר עבר המנג'יה של מסלול 30-12- בנתב"ג.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את גובה המבנים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4		3. גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת את מישורי הגבלות הבנייה ובכך עשוי לפגוע משמעותית בבטיחות הטיסה בנתב"ג.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 1.6 יחס לתכניות בתקנון בהתאם		4. היעדר אזכור לתמ"א 2/4 בסעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4		5. היעדר סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" המשקף את התנאים להיתר הבנייה והתאום הנדרש בזמן העבודות להקמת המבנה מול רת"א.

לקבל את ההתנגדות		6. יש להוסיף בהוראות התכנית שהקלה בגובה המבנה תהווה סטייה נכרת.
------------------	--	-----------------------------------------------------------------

התנגדות ב. רת"א - רשות התעופה האזרחית

המלצה	הערות	התנגדות
לקבל את ההתנגדות, לתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4 ולהעביר לבדיקת רת"א		7. מסמכי התכנית לא הועברו לבדיקת רשות התעופה האזרחית כנדרש.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את הגבהים הקבועים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4		8. מסמכי התכנית אינם עומדים בהוראות פרק ד' לתמא 2/4.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 1.6 יחס לתכניות בתקנון בהתאם		9. היעדר אזכור לתמ"א 2/4 בסעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את הגבהים הקבועים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4		10. גובה הבנייה המבוקש בתכנית לבניין A עשוי לחדור את גובה הגבלות הבנייה המושת ע"י המגנל"ה. גובה הבנייה המפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית עומד על 45 קומות ללא פירוט של גובה הבניין המתכוון ומפלס הכניסה הקובעת ועשוי לעלות על 180+ מ' מעל פני הים כמוגדר עבור המגנל"ה ממסלול 12-30 בנתב"ג כמוגדר בסעיף ד' לתמ"א 2/4.

<p>לקבל את ההתנגדות ולתקן את גובה המבנים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4</p>		<p>11. גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת את מישורי הגבלות הבנייה ובכך עשוי לפגוע משמעותית בבטיחות הטיסה בנתב"ג.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולהכניס בתקנון סעיף גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>		<p>12. היעדר סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" המשקף את התנאים להיתר הבנייה והתאום הנדרש בזמן העבודות להקמת המבנה.</p>

התנגדות ג. אילן ולירז רגב

המלצה	הערות	התנגדות
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בחוות הדעת התחבורתית שנכללה בדראפט לדיון בהפקדת התכנית פורטו כלל המענים התחבורתיים לצרכי התכנית ובראשם מענים בתחבורה ציבורית (לרבות מתע"ן - הקו הירוק של הרכבת הקלה) וכן תשתיות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מענים אלה יספקו את הנגישות לתכנית. הצפיפות ועומסי התנועה הם נתונים וקיימים גם היום, ולא יורעו, כי המערכת כבר היום מגיעה בשעות ביקושי השיא לגבול הקיבולת. עם זאת רמות השירות למשתמשי הדרך (שאינם נוסעים ברכב הפרטי) צפויות לעלות עקב השיפור בתשתיות שצוינו לעיל, בין היתר בשל אותו צמצום נתיבי נסיעה בקפלן שנעשה לטובת נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, הרחבת מדרכות והוספת נתיבי אופניים.</p>	<p>13. אין התייחסות לצפיפות ולעומסי התנועה וכתוצאה מכך לרעש התחבורתי שינבע מהתווספות כלי רכב ובמיוחד לאור צמצום נתיבי הנסיעה ברחובות קפלן והסמוכים לו שכבר היום סובלים מפקקים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>אין קשר בין היתר הבניה במגרש המתנגד ותקני החניה שנקבעו בו על פי התכניות החלות שם ובין התכנית דן אשר מספקת חניות לשימושים בתחומה לפי התקן שנקבע בה. ככל שעולות למתנגד טענה בנוגע להיעדר חניונים הקשורה לחיוב בקרן חניה עליו לפנות בערכאות המתאימות. עם זאת יצוין כי יש באזור התכנית חניונים ציבוריים רבים נוספים. כמו כן יצוין כי בתקנון התכנית קיימת הוראה המחייבת לפחות 60% מהחניות שאינן למגורים להיות פתוחות לציבור ללא הצמדה.</p>	<p>14. במסגרת הבקשה להיתר שהגיש היזם של פרוייקט התמא בהפטמן 2, הוא נדרש לשלם כופר חניה. א. הכופר המעוגן בחוק התכנון והבנייה מיועד למימון חניונים ציבוריים במרחק שאינו עולה עם 350 מ"ר מהנכס שבעבורו שולם כופר חניה. ב. עד היום נהנו דיירי הבניין מחניה ציבורית בשלושה חניונים בסמיכות להפטמן: חניון לסקוב של אחוזות החוף- נסגר לטובת הרכבת הקלה, חניון אחוזות החוף מפעל הפיס – כלול בתכנית לאונרדו, חניון בבעלות עירונית לסקוב 13- משרת את עובדי שפי"ע במהלך השבוע ופתוח לציבור בסופ"ש. ג. אין התייחסות בתכנית לחלופה לחנייה לדיירי הרחוב ולציבור בתקופת הבנייה ולאחריה.</p>

<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>מדובר בסוגיה שאינה תבעיית ושייכת לשלב הוצאת היתר הבניה. התכנית עצמה קובעת בסעיף 6.15 איכות הסביבה כי מסגרת היתר הבניה יידרש להגיש תכנית התארגנות אתר/תכנית לניהול סביבתי של אתר הבניה שתובא לאישור הרשות לאיכות הסביבה. יחד עם זאת מצאנו לנכון לחדד את הסעיף ולציין כי הנספח יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו' תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה שרלוונטית העולה מההתנגדויות.</p>	<p>15. עפ"י חו"ד סביבתית- סעיף 3-4.1.1.1. תוקם גדר אקוסטית בגובה שלא יפחת מ-2.5 מ'. מבקשים שהגדר האקוסטית תהיה גבוהה יותר.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ראה סעיף 15 לעיל. כמו כן שעות העבודה יהיו עפ"י התקנות (החוק למניעת מפגעים) יינתנו אישורים מאת מהנדס העיר/תאום הנדסי מעת לעת עפ"י הצורך. עבודות הבניה נעשות על פי החוק, התקנות ומדיניות עירונית לניהול אתר אשר מטרתם למזער מטרדים סביבתיים עבור תושבי הסביבה.</p>	<p>16. מתנגדים לסעיף 4-4.1.1 בחו"ד הסביבתית המאפשר מתן פתח לאישור עבודות בנייה שיבוצעו בשעות חריגות מעבר לשעות המותרות 00:00-19:00 דבר שיגרום סבל רב בתקופת הבנייה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל</p>	<p>17. אין התייחסות בחו"ד הסביבתית לנושא הרעש שנובע מכניסה ויציאה של משאיות לאתר. מבקשים לכלול התייחסות לכלי רכב שיפקדו את האתר ובכלל זה משאיות.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל</p>	<p>18. לא צוינה בתכנית מי הגוף שייפקח על עמידת הקבלן בתקנות הרעש ומהן הסנקציות שיינקטו במקרה של הפרה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל</p>	<p>19. על פי סעיף 3.3.2 לחו"ד הסביבתית בהתייחס למערכות אלקטרו מכאניות מצוין ש" בשלב זה אין אפשרות לקבוע את מפלסי הרעש הצפויים כתוצאה מהפעלת המערכות המכניות ביחס למבנים הנמצאים בסביבת המתחם ובכללם הפטמן 2.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל</p>	<p>20. חו"ד הסביבתית קובעת גדר בגובה מינימלי של 4 מ' למניעת התפזרות של אבק. מתנגדים ומבקשים גדר גבוהה הרבה יותר וכן דרישה לפריסת רשת שתקיף את מבנה השלד במשך כל תקופת הבנייה.</p>

לדחות את ההתנגדות	המתודולוגיה העירונית מבוססת על ת"י 5281 לבניה ירוקה וכוללת בדיקה בעונה הקרה בלבד ולא במשך כל השנה, זאת משום שבחודשים אלו הפגיעה בשטחים שסביב למבנה המתוכנן היא החומרה ביותר (הן בגגות, בחזיתות ובשטחים הפתוחים)	21. על פי חו"ד סביבתית נעשו בדיקות הצללה בשלושה מועדים דצמבר, מרץ ויוני. הבדיקה התמקדה בהצללה בתקופת החורף ולא בבחינת הקריטריון השני שמדבר על הפחתת כמות הקרינה מהמצב המוצע לקיים שתהיה עד 20%. מבקשים להשלים מערך בדיקות מקיף על פני כל השנה ולפיכך שתיעשה בדיקה נוספת גם בספטמבר.
לדחות את ההתנגדות	בדיקות קרקע נעשות בגבולות התכנית ובסמוך להוצאת היתר בניה ולא בשלב הכנת תכנית שכן תוצאות רלוונטיות הינן תוצאות סמוכות בזמן לתחילת הבניה.	22. לא קיימת התייחסות בחו"ד לסבירות המצאות בולענים בסביבת הפרויקט.

התנגדות ד. הורי בית הספר היסודי ביכורים

התנגדות	הערות	המלצה
23. מבקשים לתאם את הריסת המבנה מפעל הפיס לחודש אוגוסט בלבד בו הילדים לא נמצאים.	הנושא אינו תבע"י ואינו מעניינה של תכנית זו.	לדחות את ההתנגדות
24. מבקשים לוודא שגישה למשאיות ורכבים כבדים בתקופת הבניה לא תהיה מרחוב הפטמן.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
25. יש לדאוג לסגירה של אתר הבנייה בשל קרבתו לבית הספר ומעבר של ילדים ברחוב.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
26. מבקשים להגביל תנועת משאיות ורכבים כבדים בשעות הגעת הילדים לבית הספר ובשעת היציאה של הילדים.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
27. מבקשים תגבור אבטחה סביב בית הספר למשך הליך הבנייה.	ראה מענה בסעיף 23 לעיל	לדחות את ההתנגדות
28. מבקשים תגבור פקחים בשעות הבוקר במעברי החציה ברחובות הפטמן ודה וינצי.	ראה מענה בסעיף 23 לעיל	לדחות את ההתנגדות
29. יש לוודא כי האחראים על הבנייה יעמדו בקש רציף ויומיומי עם צוות בית הספר ויסייעו ככל הנדרש.	ראה מענה בסעיף 23 לעיל	לדחות את ההתנגדות
30. ניטור רעשים ואבק ייעשה כל 14 יום	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה

	על מנת לשמור על בריאות התלמידים והצוות.	כמו כן עם תחילת העבודות תבוצע מדידה אקוסטית לבחינת עמידה בקריטריון האקוסטי שתוגש לרשות לאיכות הסביבה (כחלק מהנספח האקוסטי לביצוע) בהתייחס לכל שלב עבודה קריטי.
לדחות את ההתנגדות	31. מבקשים תכנית תחבורה מקיפה לריבוע המגרש שיאפשר גישה נוחה ומסודרת לבית הספר לרבות רמזורים, מעברי חציה, תמרורים, גישה לרכבי כיבוי אש ללא הפרעה וכד'.	התכנית אינה משנה את הסדרי התנועה הקיימים בסביבת בית הספר.
לדחות את ההתנגדות.	32. מבקשים הקצאת מקומות חנייה במגרש החניה במתחם למורים ולצוות המקצועי בשעות היום.	התכנית מקודמת בהתאם לחוק ובהתאם להוראות תכנית המתאר וחלה על תחומה בלבד. בית הספר מצוי מחוץ לתחום התכנית כך שהיא לא יכולה לכלול הוראות לגביו. כמו כן יובהר כי על מגרש ביה"ס חלה תכנית צ' כך שאין צורך לכלול את המגרש הזה בתכנית. לפיכך סוגיות שעניינן הוא בית הספר אינן רלוונטיות לתכנית זו.
לדחות את ההתנגדות	33. מבקשים הקצאת מפרצונים להעלאת והורדת נוסעים להורים בנוסף לאלה הקיימים.	התכנית אינה משנה את הסדרי התנועה הקיימים בסביבת בית הספר.
לדחות את ההתנגדות.	34. מבקשים זכות שימוש בגינה שתוקם באזור לילדי האזור כולם.	כל השטחים בין המבנים שייבנו יהיו בזיקת הנאה לשהיית ומעבר הציבור כולו, עם זאת אין תכנון לגינה בפני הקרקע.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	35. על פי התכנית חלק מהמתחם שייבנה ישמש כשטח לוגיסטי של עיריית תל אביב. מבקשים שלא ישמש לאחסון רכבים.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל
לדחות את ההתנגדות.	36. מבקשים הוספת אולם התכנסות במתחם שיוכל לשמש את בית הספר הקיים	ראה מענה בסעיף 32 לעיל
לדחות את ההתנגדות.	37. מבקשים שיפוץ חצר בית הספר על ידי הוספת מתקנים וכי'.	ראה מענה בסעיף 32 לעיל
לדחות את ההתנגדות.	38. מבקשים הפחתה של מספר הקומות במתחם על מנת שלא ליצור עומס תחבורתי ותשתיות באזור.	אין בהכרח קשר בין מספר הקומות ובין העומס התחבורתי באזור, מספר קומות נבחן על פי פרמטרים תכנוניים אורבניים, התאמה לאזור והעדפת בניה לגובה והותרת שטחים פנויים מבניה על פיננסי בינוי נמוך בתכנית גבוהה ונמוך. בכל הקשור לפן התחבורתי ראו מענה בהתנגדות מס' 13.

הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109:

התנגדות	מענה הצוות	המלצה
התכנית נבדקה לפי סעיף 109 (א) לחוק ונקבעה כטעונה את אישור השר. להלן הערות לשכת		

התכנון.		
החוק התיר לוועדה המקומית לבצע איחוד וחלוקה ולהגדיר גבולות מגרשים על פי שיקול דעתה המקצועי (ובכפוף לתנאים כמובן), תכנית המתאר התירה לוועדה המקומית לדרוש שטחי ציבור מבונים במגרש הסחיר חלף הקצאתם במגרש נפרד. כמו כן בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות בינוי בכל מגרש בכל תכנית אשר יכול וייקבעו בו מספר מבנים או מספר אגפים. ויובהר, הגורמים המקצועיים והועדה המקומית מעדיפים באופן ברור שהשטחים המבונים ייבנו, ככל הניתן, באגף או במבנה נפרד וזאת כדי לייצר את האפשרות לממשם ולהפעילם באופן עצמאי (ככל הניתן) מיתר הבינוי במגרש. כך שהתכנון המוצע כעת מצוי בסמכות הועדה המקומית והינו נכון וראוי מבחינה תכנונית וציבורית.	1. התכנית כוללת תא שטח (B) ביעוד מעורב, למרות שהשימוש המותר בתא שטח זה הוא למבנים ומוסדות ציבור ומסחר נלווה בלבד. היות והלכה למעשה השימוש המבוקש בתא שטח זה הינו לטובת מבנים ומוסדות ציבור בלבד אין לכלול תא שטח זה ביעוד מעורב ובכך לבצע חישוב רח"ק ממוצע לכל המגרש אשר אינו בתחום מתחם להתחדשות עירונית, כמסומן בנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון.	הערת טכניות נוספות:
לקבל את ההערה - לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650ב.	התכנית מציעה לקבוע את מבנה B לשימור זאת נוכח ערכיו האדריכליים הברוטליסטיים. המבנה אינו לשימור מכח תכנית השימור העירונית 2650/ב ויש להסיר את תכנית זו מרשימת התכניות אליה מתייחסת תכנית לאונרדו.	2. היות והתכנית אינה חלה על מבנה לשימור מכוח תכנית 2650/ב, לא ברור מדוע קיים יחס לתכנית 2650/ב.
אין לקבל את ההערה. התייחסות הועברה לוועדה המחוזית.	בתכניות המותירות בניה קיימת אין מנוס מלהותיר את התכנית שמכוחה נבנה הבניין. עם זאת נעשה לה יחס של שינוי כך שהתכנית החדשה גוברת.	3. התכנית מציינת כי תכנית 339 ממשיכה לחול בתחומה, יש לשקול את השימוש ביחס להחלפה.
לקבל חלקית את ההערה	אזור משנה B הכולל את המבנה לשימור מאפשר על פי התכנית שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים בהיקפים כפי שנקבע בטבלה 5. כוונת סעיף 4.1.2(א)2) היתה להבהיר כי היקפי השימושים יהיו בהתאם למפורט בטבלה. הסעיף יתוקן כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש. מכל מקום אזורי המשנה הם כולם חלק מאותו המגרש ולפיכך התכנית מאפשרת בתחום המגרש גמישות מרבית לפריסת השימושים בין המבנים תוך שמירה על היקפי הבניה לכל שימוש ועקרונות תכנון נוספים.	4. סעיף 4.1.2(א)2), ס"ק 2.1 מפנה לשימושים לטבלה 5, אך זו אינה כוללת פירוט. התכנית צריכה לציין את השימושים האפשריים ולא במסגרת תכנית העיצוב.
	לקבל את ההערה ולתקן את ההוראות בהתאם	5. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר.

	לקבל את ההערה ולתקן את ההוראות בהתאם	<p>6. התכנית בתחום המגנל"ה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגרונים ומתקנים טכניים יהיה עד 180 מ' מעפ"י. בנוסף יש להוסיף יחס כפיפות לתמא 2/4.</p>

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

בדיון בהפקדת התכנית נקבע כי יחידות המגורים בבעלות עירונית יהיו כפופות למדיניות הדיור העירונית. מדיניות זו עודכנה ביום 10.7.24 כך שמימושן של יחידות דיור עירוניות ייקבע לעת השיווק במועצת העיר. לפיכך מומלץ כי הועדה תשקול את תיקון התכנית המופקדת, כך שתשקף את המדיניות כפי שעודכנה. תוך כך מומלץ למחוק את סעיפים 4.1.2 א ס"ק 1.3.4 – 1.3.6 בתקנון לעניין הגדרת יחידות הדיור העירוניות כיחידות להשכרה, הוראות שהינן תוצר של המדיניות הקודמת והוראות נוספות בעניין ככל שישנן, והכל בכפוף לפרסום לפי סעיף 106ב לחוק.

כמו כן, ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף להערות הבאות :

1. לתקן את הוראות התכנית בהתאם להוראות תמ"א 2/4 ולהכניס את ההוראה הבאה :
 "הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים, עגורנים ומתקני עזר לבניה הינו 180 + מ' מוחלט. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת".

2. לתקן את סעיף 1.6 בהוראות התכנית- יחס לתכניות- ולהכניס יחס כפיפות לתמא 2/4.
 3. לתקן את סעיף איכות הסביבה 6.15 בהוראות התכנית ולהוסיף כי נספח אתר התארגנות יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'
 תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה סביבתית רלוונטית העולה מההתנגדויות.

התייחסות להערות המחוז לפי סעיף 109 לחוק :

1. לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650ב.
2. לתקן את סעיף 4.1.2(א)2 כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש.
3. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר.
4. התכנית בתחום המגנל"ה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגרונים ומתקנים טכניים יהיה עד 180 מ' מעל פני הקרקע, בנוסף יש להוסיף יחס כפיפות לתמא 2/4.
5. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף תכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-25/ב' מיום 08/01/2025 תיאור הדיון :

מאיה נורי וליאור שפירא לא משתתפים בדיון
דורון צפרי : מציג את עיקרי התוכנית ממצגת
אלחנן זבולון : הילה ולירז רגב בבקשה

לירז רגב : אנו גרים בהפטמן 2 זה הבניין מגורים היחיד באזור ואנו היחידים שנפגעים מהפרויקט. ההתנגדות שלנו לעניין התנועה, כבר היום יש עומס תנועה מפרויקטים שמסביב, יש עבודות של הרכבת, לא ראינו מענה לבעיית התנועה. לנושא החניה היו שלושה חניונים באזור, אחד הופקע לנתי"ע, חניון נוסף של מפעל הפיס שיעלם בתקופת הבניה וחניון בלסקוב 13 ששייך לשפ"ע וסגור לציבור למרות שבעבר היה ניתן לחנות בו בסופ"ש. אנו מבקשים שהחניון יחזור לרווחת התושבים. שולם כופר חניה אבל כרגע אין פתרון חניה. לעניין סעיף הרעש ברור שיהיה רעש אבל שיהיה בשעות המותרות. אבקש שתהיה הוראה לא לעבוד לפני שבע בבקר ולא לאחר 7 בערב.

אלחנן זבולון : הרבה דברים שנאמרו קשורים לשלב התיאומים ההנדסיים ופחות רלוונטי לשלב התב"ע. זה לא דברים שאפשר לרשום ולהתייחס אליהם אלא רק בשלב ההיתר.

לירז רגב : אנו מבקשים שכל האלמנטים הרועשים שיפעלו לאחר הקמת הפרויקט יורחקו מהבניין שלנו. מטרדי אבק במשך תקופת הבניה, יש לנו מרפסת פתוחה מבקשים מחסום אבק הרבה יותר גבוה מ-4 מטר, לעטוף את הבניין היטב כך שנוכל להמשיך ליהנות מהמרפסת, בוודאי שיש בית ספר ליד. לעניין ההצללה הדוח לא שלם ולא בדק את כל שעות היום, יש לעשות זאת בצורה יסודית. לא ראינו התייחסות לנושא הבולענים בכל האיזור ומה חפירות כאלה יכולות לעשות. אין שום סיבה שניזק מזכויות שיום מקבל, הוא יצטרך לפצות את הדיירים.

אלחנן זבולון : הורי בית הספר ביכורים

עומרי ארז והילה טולדנו : בבית הספר כ-550 תלמידים ועוד 120 אנשי צוות, בגב ביה"ס יש עוד 3 גנים. הבית ספר כבר עכשיו נמצא באתר בנייה. מבחינת התכנון חשוב לנו שרחוב הפטמן שהוא רחוב מאוד צר, התנועה של ההורים בלתי אפשרית, הוא נהפך לחד סיטרי בשעות הבקר ועדיין אין לנו מענה ומאוד עמוס.

מיטל להבי : רצינו שיהיו רמזור רציף אבל עדיין זה לא עובד

עומרי ארז והילה טולדנו : את התמרור של האין כניסה אף אחד לא אוכף. אנו מבקשים בתכנון מתן מענה למפרסי חניה יותר טובים, רח' הפטמן לא יכול להמשיך ככה. כהורים חשוב שיהיו חניות לצוות המורים. מבוקש להקצות חניות ציבוריות לטובת בית הספר. אין מענה בתוכנית לסביבה של ילדים, אין לילדים מקום לשחק. הייעוד של שטחים פתוחים לא מתקיים. אין מקום לילדים לשחק, הייעוד של השארט שטחים פתוחים לא מתקיים. החצר של בית הספר מאוד קטנה, אין מגרש כדורסל. אפשר לבקש מהקבלן ומפעל הפיס אולם התכנסות. בעקבות אירועי המלחמה ואירועי הבניה, הפועלים נכנסים לחצר בית הספר נדרש יותר סיוורים. ההריסה חשוב שתבצע בחודש אוגוסט כאשר אין ילדים באזור. צריך לתגבר את הפקחים באזור הזה, לא יכול להיות שיגיעו כל המשאיות והספיק בשעה שבע בבקר ויחסמו את האזור

אדי אביטן : מקריא את התנגדות רש"ת ורת"א. מציג את המענה עבור ההתנגדויות

מיטל להבי : איפה ניתן המענה לציבור בענין כופר החניה? איפה יש חניונים ציבוריים?

אלי לוי : כופר חניה נועד להקים חניונים בסביבה. אחד החניונים הגדולים שהעירייה הקימה הוא חניון גבעון יש בו 1,000 מקומות חניה והוא סמוך. בתוכנית יש בניין מלבן, היום בנוי 6,000 מטר שהוא יהיה של העירייה. מפעל הפיס בונה 1,000 מטר לשימוש העירייה בנוסף נבנים 4,000 מטר שימושים ציבוריים. יש מגרש 5 בשרונה שהוא ציבורי. במגרש 7 יש 7,000 מטר בנוי ובנוסף במגרש 5 יש עוד 4,000 מטר שיהיו מעונות, גני ילדים כך שלא חסרים שטחים ציבוריים. לעניין סוגיית החניונים יש חניון ענק של 1,000 מטר, העירייה רוכשת בחניון גבעון למעלה מ-45 חניות למורים. יש לעירייה הרבה מקומות חניה שמקבלים במסגרת פרויקט מס' 5 ו-7.

מיטל להבי : כמה חניות יש בלאונרדו?

אלי לוי : לעירייה יש כוונה בעת השיווק להבין את הצרכים ולהקים חניונים ציבוריים. הקו הירוק והרכבת הכבדה קרובים, יש חניות בשרונה

אדי אביטן : ממשך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרכת

דרור צפרי : יש תנאי להיתר הבניה שיערך נספח סביבתי אקוסטי שבו ייקבעו העניין של הגדר וכו'

ובהתאם לכך יבוצעו כל הפתרונות הסביבתיים

מיטל להבי : מה הם הסדרי התנועה מסביב לפרויקט?

לירז רגב : לעניין ה-4 או 3 מטר זה לא רלוונטי, אנו מדברים על מפגעי אבק, צריכה להיות עטיפה של בניין שמונעת אבק. לעניין החניה יש חניונים בסביבה אבל הם לא אחוזות החוף עם תעריפים לתושבי תל אביב
עומרי ארז והילה טולדנו : שמענו את נושא התחבורתי אבל לא שמענו את ההגבלות בשעות בזמן שמביאים את הילדים לביה"ס ומפרסי החניה. לגבי עניין האבק צריך לחשוב שמדובר בבית ספר ובגנים של למעלה מ-600 ילדים וצריך להתאים את הסביבה לילדים, לא רואים זאת בהתייחסות להתנגדות.

אודי כרמלי : אלו דברים שאנו רואים בהם חשיבות רבה, גם ברובע 4 שיש מקבץ ביה"ס יש תיאום הנדסי כולל פיקוח יומיומי זו חשיבות רבה. קודם כל הילדים וביטחונם, אנו משביתים אתרי עבודה, אין פשרות. אלו דברים שמגובשים בהוראות תיאום הנדסי ויש יד כבדה מאוד על אתרי בניה ליד ביה"ס. מבחינתנו זה

נושא שנשמתנו. גם לגבי תושבים, בטיחות, הסדרי עבודה, משאיות מצפצפות בשש בבקר, יש הקפדה גדולה מאוד. יש סט הנחיות קשוח מאוד אבל אנו עושים את כל המאמצים שהסבל יהיה מזערי. חלק מהדברים אי אפשר לכתוב בהוראות תב"ע, יש הנחיות בניה בעיר לתיאום הנדסי. במקום שבו לא קיבלתם מענה ממוקד 106 ניתן לפנות ישירות ללשכת מהנדס העיר.

דיון פנימי:

אדי אביטן: מקריא את הערות המחוז והמענה שניתן.
מיטל להבי: אבקש למחות שההערות שלנו דנות בדיון פנימי.
אלחנן זבולון: כל הדיונים משודרים רק בדיון בהתנגדויות על פי הנחיה משפטית צריך לקיים דיון פנימי
מיטל להבי: לא היה פה שיתוף ציבור החליטו שאין טעם, למרות שמדובר בשטח ציבורי. יש פה בתי ספר, קופ"ח שאין לאנשים איפה להוריד חולים, גני ילדים ומתייחסים לפרויקט רק כמסחרי. ביקשתי לראות את הנושא התחבורתי, הסיכום היה שיהיה רמזור רציף אבל היום אין רמזור רציף, אני לא יודעת מה הסיבה. היום יש 30 ילדים שעומדים על אי התנועה, אין לי מושג איך הדברים האלה לא נשמרים. אבקש לדעת את ניקוז התנועה? ניסיתי לקבוע הלכה של הסדרים סביב מוסדות חינוך, צריך להיות יותר קשוחים במקומות כאלה, אבקש לקבוע תנאים בהיתר, תנאים קשוחים של שעות עבודה וכו'.
אודי כרמלי: אלו דברים שנעשים ובצורה שאין תקדים במדינת ישראל איך שרשות עובדת באתרי בניה בפרט ליד בתי ספר ובעיר. יש תחום של היתרים ותנאים בהיתרי בניה, בתנאים כל הנושא שעות עבודה, נקיון אתר, בטיחות משתמשים הם נמצאים בהיתר הפרה שלהם מובילה לאקט של פיקוח על הבניה שחלקם נגמר בהפסקת עבודה. העולם השני שהוא מעוגן בחקיקה וב-101 זו תכנית הסדרי תנועה, שזה ביחד עם המשטרה ואגף התנועה, כולם בוחנים רדיוסים, זוויות מבט שעות עבודה. משאית היום לא יכולה להיכנס לאתר בניה לפני 9 בבוקר, אנו מאוד מגבילים.
מיטל להבי: המתנגדים דורשים גינה, אולם התכנסות במתחם
אלי לוי: זה בית ספר חדש שעכשיו סיימנו לבנות
אודי כרמלי: חלק לא קטן שאנו מבקשים שטחים מבוזבזים בתוך פרויקטים זה בדיוק לתת מענה לדברים האלה, שטחי התכנסות, מעבדות ביה"ס
מיטל להבי: זהו ציבור שמגן על הדורות הבאים, פרויקט כזה שקם על שטח בעל אופי ציבורי, דיור בר השגה בוטל בפרויקט
אודי כרמלי: הוא לא בוטל, מועצת העיר תחליט איזה אופי יהיה לדירות שם, בהתאם למדיניות
מיטל להבי: לא ידוע מה תהיה התועלת הציבורית המובהקת?
אלי לוי: את אישרת במועצה ובוועדה המקומית שסוגיית המדיניות תקבע לכל פרויקט בנפרד
מיטל להבי: אבקש לשקול במסגרת תכנית העיצוב
אלי לוי: כשאת מדברת על תועלות ציבוריות ועל התרומה העירונית כל ההכנסות העירונית הן תרומה עירונית ותועלת ציבורית
מיטל להבי: צריכה להיות תועלת מיידית למי שקרוב לפרויקט
אלי לוי: יש בניין שלם, אבל את לא יכולה לקבוע בתב"ע שימושים
מיטל להבי: כחלק מהמענה להתנגדויות, במסגרת תוכנית העיצוב לנסות לסמן שטח שיהיה לתועלת השימושים לבית הספר.
אודי כרמלי: תכנית העיצוב תנקוב באלו שימושים והאפשרויות במקום. יש מקומות שאנו לא יודעים מה יהיה במקום. בתב"ע אנו לא קובעים את השימושים.
אלי לוי: אנו מקבלים 7,000 מטר חלק מהתפיסה העירונית זה שילוב בית הספר עם השימושים העירוניים. הכל מסביב קרוב וזה מה שיפה מגרש 7,5 מפעל הפיס.
דרור צפריר: התכנית הזו ששטחה 6.5 דונם מאפשרת 2.5 דונם פתוח לציבור, תשובה לתושבים ולהורי בית הספר, העירייה תחליט אם זה יהיה גינה, מגרש משחקים. לגבי תנועה יש כניסה לחניון קרקעי מתחת לבניין עצמו, איפה שהיום עומד מפעל הפיס. המרתף גם מלא בשימושים ציבוריים יכול להיות מועדון, קולנוע, אולם. התוכנית קובעת ש60 אחוז מהחניות חוץ מהמגורים יהיו ציבוריים. סדר גודל של חניון עם 150 מקומות חניה פתוח לציבור
אלי לוי: עדיין לא קבענו לקראת השיווק יעשו את הכלכליות.
דרור צפריר: בנספח התנועה מוצע לכל האורך מפרץ של הורדת והעלאת נוסעים לאורך רח' הפטמן, יש מפרץ שמיועד לאוטובוסים ותחבורה ציבורית. יהיו שבילי אופניים והולכי הרגל.
אדי אביטן: מקריא את חוות הדעת הצוות
הראלה אברהם אוזן: לא ניתן לקבל כעת החלטה לגבי ההתנגדויות ששמעתם כי ההמלצה שמובאת בפניכם היא להתאם את תקנון התוכנית המופקדת למדיניות המעודכנת של הוועדה בנושא של דיור. ההצבעה שמתבקשת מכם בשלב הזה להחליט על הצבעה של פרסום 106 אורלי אראל: אפשר לקבל החלטה לגבי ההתנגדויות עצמן ולפרסם 106' הראלה אברהם אוזן: מאחר ואין קשר בין הנושאים אפשר לעשות זאת
אלחנן זבולון: מחליטים לאמץ את חוות הדעת לגבי ההתנגדויות ומחליטים בנוסף לצאת ל-106' לעניין הספציפי של הדיור
אודי כרמלי: נעשה דיון בהתנגדויות אם המענים מספקים יש לקבל החלטה, בנוסף צריך לקבל החלטה לגבי פרסום 106'. לא היה שום דבר בהתנגדויות שמתקרב לנושא שעליו אנו מפרסמים 106'

הראלה אברהם אוזן: לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי בכפוף להערות הבאות: לתקן את הוראות התכנית בהתאם להוראות תמ"א 2/4 ולהכניס את ההוראה הבאה: "הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים, עגורנים ומתקני עזר לבניה הינו 180 + מ' מוחלט. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת". לתקן את סעיף 1.6 בהוראות התכנית- יחס לתכניות- ולהכניס יחס כפיפות לתמא 2/4. לתקן את סעיף 6.15 בהוראות התכנית ולהוסיף כי נספח אתר התארגנות יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'. כמו כן, תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה סביבתית רלוונטית העולה מההתנגדויות. בהתייחס להערות המחוז לפי סעיף 109 לחוק: לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650. לתקן את סעיף 4.1.2(א)(2) כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר. התכנית בתחום המגנלי"ה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגורנים ומתקנים לא יחרוג מ 180 מ'. כמו כן, הועדה שוקלת את תיקון התכנית המופקדת, כך שתשקף את מדיניות הדיור העירונית כפי שעודכנה ביום 10.7.2024, באופן שיימחקו סעיפים 4.1.2 א ס"ק 1.3.4 – 1.3.6 מהתקנון לעניין הגדרת יחידות הדיור העירוניות כיחידות להשכרה, הוראות שהינן תוצר של המדיניות הקודמת והוראות נוספות בעניין ככל שישנן. הועדה מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתון ובשלט בתחום התכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

אלחנן זבולון: אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0001-25' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי בכפוף להערות הבאות:

1. לתקן את הוראות התכנית בהתאם להוראות תמ"א 2/4 ולהכניס את ההוראה הבאה: "הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים, עגורנים ומתקני עזר לבניה הינו 180 + מ' מוחלט. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת".
 2. לתקן את סעיף 1.6 בהוראות התכנית- יחס לתכניות- ולהכניס יחס כפיפות לתמא 2/4.
 3. לתקן את סעיף 6.15 בהוראות התכנית ולהוסיף כי נספח אתר התארגנות יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו' כמו כן, תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה סביבתית רלוונטית העולה מההתנגדויות.
 4. בהתייחס להערות המחוז לפי סעיף 109 לחוק:
 1. לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650.
 2. לתקן את סעיף 4.1.2(א)(2) כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש.
 3. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר.
 4. התכנית בתחום המגנלי"ה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגורנים ומתקנים לא יחרוג מ 180 + מ'.
- כמו כן, הועדה שוקלת את תיקון התכנית המופקדת, כך שתשקף את מדיניות הדיור העירונית כפי שעודכנה ביום 10.7.2024, באופן שיימחקו סעיפים 4.1.2 א ס"ק 1.3.4 – 1.3.6 מהתקנון לעניין הגדרת יחידות הדיור העירוניות להשכרה, הוראות שהינן תוצר של המדיניות הקודמת והוראות נוספות בעניין ככל שישנן.

הועדה מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתון ובשלט בתחום התכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי