

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

מיקום:

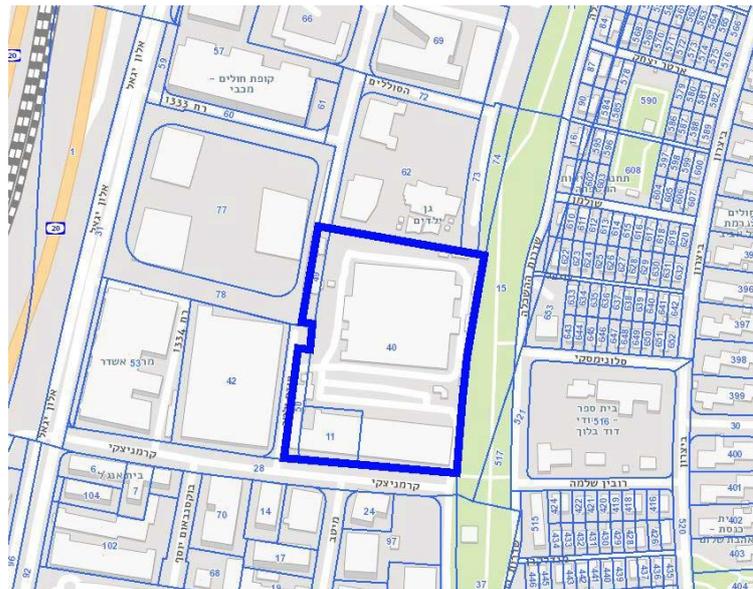
צפון: מתחם "אמקור" (חלקה 62).

דרום: רחוב קרמניצקי.

מזרח: שד' ההשכלה.

מערב: רחוב וולטר מוזס.

כתובת: קרמניצקי 5-7, וולטר מוזס 4.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7095	מוסדר		11,40,49,50	

שטח התכנית: 21.489 דונם

מתכנן: גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, חוכרת חברת חשמל לישראל

מצב השטח בפועל: במגרש היום נמצא ופועל המרכז הטכני ומשרדים של חברת החשמל

מדיניות קיימת: תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3255/ב' – ביצרון
תא/5000

התוכן	מס' החלטה
מרחב קרמניצקי-חח"י - 4784/מק/תא/507-0768606	16/08/2023
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - - '23-0015

יעוד קיים: מגרש מיוחד מעורב למגורים ותעסוקה, אזור למבני ציבור, אזור לשטחים פרטיים פתוחים ואזור לדרכים.

שטח התכנון: 21.489 דונם

זכויות בניה: זכויות: 46,416 מ"ר שטח עיקרי
תעסוקה ומסחר: שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים + 10% שטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו - סה"כ 40%.

בינוי (נספח בינוי מנחה): שני מבנים לאורך שד' ההשכלה- 9 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ' גובה יחסי. שלושה מבנים על רחוב הסוללים (ולטר מוזס)- 25 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה בגובה 100 מ' יחסי. (ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה).

מגורים: זכויות: 25,080 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים ומרפסות ע"פ החוק.

המרת שטחים: בכל מגרש ניתן יהיה להמיר בין תעסוקה למגורים לפי יחס המרה של 1 מ"ר מגורים = 1.5 מ"ר תעסוקה, עד 3,000 מ"ר. מסי יח"ד: מינימום 210 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר.

צורכי ציבור: 2.3 דונם שטח צף- 4140 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו-1,656 מ"ר שירות מעל הקרקע סה"כ 5,796. (לפי 180% משטח המגרש) השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות תכסית מרבית: 60%

שטח פרטי פתוח: 2.6 דונם שטח צף- ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלסים, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מצב תכנוני מוצע:



התוכן	מס' החלטה
מרחב קרמיניצקי-חח"י - 4784/מק/תא/507-0768606	16/08/2023
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - 0015-23'

התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרת מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא. בבסיס התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

התכנית מתייחסת למגרש כבלוק עירוני פתוח הנושא בתוכו את אופיו המקורי של חלק זה של העיר, המאופיין במרחבים מתועשים נרחבים.

התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים במגרש הציבורי ליצירת מרחב קהילתי מגוון במקביל להקמת מבנים חדשים למגורים ולתעסוקה בהתאם לתפיסת העולם התכנונית המיועדת למרחב התעסוקה ביצרון ולמע"ר התל אביבי החדש.

התכנון מציע להמשיך את הגריד הקיים ונותן מענה לנגישות הולכי הרגל ולחיבור בין אזור התעסוקה ושדרות ההשכלה והרחבת רחוב וולטר מוזס.

הגדרת מבנה המשרדים של חברת חשמל לשימור עם שימושי תעסוקה/מלונאות. כל זאת, בהתבסס על הזכויות המאושרות בתכנית תא/3255ב' ובסמכויות הוועדה המקומית. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

תכנון מפורט של מרחב קרמיניצקי-חח"י הכולל מבני תעסוקה ומגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי יעשה על-ידי:

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב'.
- (2) קביעת הוראות בדבר בינוי בהתאם לתכנית תא/5000 ע"פ המפורט להלן:
 - א. מגדל מגורים על רחוב וולטר מוזס (המשך רחוב הסוללים) גובה יחסי עד 163 מ'. סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.
 - ב. מבנה מגורים על שדרות ההשכלה: גובה יחסי עד 41 מ'. סה"כ 10 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה.
 - ג. מגדל תעסוקה על רחוב קרמיניצקי: גובה יחסי עד 162 מ'.
 - ד. סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.
 - ה. מבנה תעסוקה קיים על קרמיניצקי: גובה יחסי עד 14 מ'. סה"כ קומות 5 הכוללות קומת קרקע גבוהה.
 - ו. מבנה ציבור על שדרות ההשכלה: כלל הזכויות והנפחים בהתאם לתכנית צ' (507-0271700). סה"כ 270% בניה ועד 8 קומות.

(3) קביעת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

(4) הגדלת מספר יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 62.א.(א)(8), ע"י:

א. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-210 ל-302.

ב. קביעת גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

(5) התכנית תאפשר המרת שטחי שירות בתת הקרקע המיועדים לחנייה, לשטח עיקרי עפ"י שימושים המפורטים בתכנית 3255/ב' ולשימושים המותרים במסגרת תא/5000. לא יותר ניווד שטחים אלה אל מעל הקרקע. המרה זו הינה לשיקול דעת הוועדה.

טבלת השוואה - זכויות:

נתונים	מצב קיים (ע"פ 3255ב')	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	481% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	555% (כלל הזכויות מתוך המגרש)
אחוזים		

התוכן	מס' החלטה
507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י	16/08/2023
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - 0015-23ב'

18,079 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	5,796 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	מ"ר	
זכויות בנייה למגרש ציבורי בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' (חישוב לפי 270% משטח המגרש הציבורי המוצע + 40% שירות)			
101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע עבור מגורים מסחר ותעסוקה	101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה		
עד 40 קומות (ע"פ תא/5000)	לאורך שד' ההשכלה - עד 29 מ' ועד 9 קומות לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 25 קומות	קומות	גובה
עד 163 מ'	לאורך שד' ההשכלה - עד 45 מ' לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 100 מ'	מטר	
60%	60%	תכנית	
בהתאם להוראות ע"1		תכנית מרתף	
משרדים - 1:350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1:50 מעל 2000 מ"ר 1:100, מגורים - 1:0.8. או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.	לפי תקן תקף (התקן ע"פ שימוש והתכנית המאושרת מקצה שטחים לתעסוקה ולמסחר יחד)	מקומות חניה (רכב פרטי)	

טבלת השוואה - שטחים (ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה מתכנית 3255/ב'):

יעודים	*מצב קיים	מצב מוצע
מגורים מסחר ותעסוקה	מגרש מיוחד	מגורים, מסחר ותעסוקה
	13,359	13,476 מ"ר
שב"צ	מבני ציבור	מבני ציבור
	2,300 מ"ר	4,783 מ"ר
שפ"פ/שצ"פ	שטחים פרטיים פתוחים	
	2,600 מ"ר	
דרכים	שטחים ציבוריים פתוחים	שטחים ציבוריים פתוחים
	121 מ"ר	121 מ"ר
סה"כ	אזור לדרכים	דרך מאושרת
	3,094 מ"ר	3,094 מ"ר
	21,474 מ"ר	21,474 מ"ר

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	שטחי שירות מעל הקרקע ¹	מתחת לקרקע ²
------	-------	------------------------	------------	------	--------------------------------------	-------------------------

¹ % מהשטח העיקרי

מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	237	25,080	30	7,524	675	71,496	-	-	-	-	-
מסחר ותעסוקה	438	46,416	40	18,566			-	-	-	-	-
מבנים ומוסדות ציבור											
ציבורי											
שפ"פ											
פתוח											

*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: 302

צפיפות: 28.36 יח"ד לדונם (מתוך השטח למגורים, מסחר ותעסוקה בלבד)
 שטח ממוצע ליח"ד: מ-83 מ"ר עיקרי.
 ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).
 תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת תכנית העיצוב ויכלול בתוכו דירות קטנות, בינוניות, וגדולות בהתאם למדיניות הועדה.

נתונים ניפחיים:

מספר קומות: מ: 1 עד: 40
 גובה יחסי: מ - 20 מ' עד 163 מ'
 תכסית: עד 60% משטח המגרשים הסחירים
 קווי בניין:
מבנה A מבנה מגורים על רחוב וולטר מוזס:
 לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.
 לכיוון מתחם אמקור: קו בניין 3, קו בניין עילי 0.
 לכיוון תא שטח 401: קו בניין 15, קו בניין עילי 8.
 לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה ההאנגר (המסומן באות E) כמסומן בתשריט.
 קו הבניין העילי יתחיל מגובה 6.6 מ' או מגובה גג המבנה ההיקפי של מבנה ההאנגר (המסומן באות E).
 יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.
מבנה B מבנה מגורים על שדרות ההשכלה:
 לכיוון שדרות ההשכלה: קו בניין 10, קו בניין עילי 10.
 לכיוון תא שטח 401: קו בניין 11, קו בניין עילי 7.
 לכיוון המבנה לשימור המסומן באות D: קו בניין וקו בניין עילי ימדדו מקו קומת המסד של המבנה לשימור, קווי הבניין ידווקו לפי מדידה בפועל.
 קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע.
 יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.
מבנה C מבנה תעסוקה על רחוב קרמניצקי:
 לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.
 לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה לשימור כמסומן בתשריט.
 קו הבניין העילי יתחיל 0.5 מ' מעל גג הבניין לשימור.
 יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

קווי בניין במגרש הציבורי - בהתאם לתכנית צ'.
עקרונות ודברי הסבר נוספים:

² %משטח הקרקע

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
6 - 0015-23	מק/תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

1. זכויות הבנייה המוצעות זהות לזכויות הבנייה המקוריות בתא/3255ב' עבור מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. זיקת הנאה: התכנית קובעת זיקות הנאה לציבור עד לקירות המבנים, ללא הפרשי גובה שלא לצורך וללא גדרות ומחסומים בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. תותר גמישות של עד 10% במיקום ובסך השטחים להתראה.
3. שימור מבנה המשרדים של חברת חשמל.
4. שמות יעודי הקרקע המקוריים שהופיעו בתא/3255ב' יומרו בהנחיית צוות התכנון העירוני לשמות התואמים מבא"ת. יעוד "מגרש מיוחד" הומר ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", יעוד "אזור למבני ציבור (שטח צף)" הומר ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יעוד "אזור לדרכים" הומר ליעוד "דרך מאושרת".

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תנועת רכב: הרחובות מתוכננים בהתאם לרוחב זכות הדרך בתכנית תא/3255ב' אך בהתאמת התכנון לגבי החניות ברחוב ורוחב המדרכות.
 2. אופניים: מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ההשכלה מחוץ לגבולות התכנית.
 3. הולכי רגל: תוכננו מדרכות בחתך המשכי ברחובות בליווי נטיעות עצים לאורכם. ברחוב וולטר מוזס מוצעת קולונדה או מעבר מקורה רציף. בנוסף מוצעים שבילים להולכי רגל בתחומי המגרש המייצרים חיבורים נוספים בציר מזרח - מערב ומאפשרים הליכה נוחה, רחובות מוצלים וקישוריות גבוהה במתחם, בתנאי אקלים משתנים.
 4. חנייה: מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשות להיתר בנייה ובכל מקרה לא יעלה על המפורט להלן: משרדים - 1:350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1:50 מעל 2000 מ"ר 1:100, מגורים - 1:0.8.
- רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תמוקם מכיוון שדרות ההשכלה, בסמוך למגרש אמקור מצפון כמסומן בנספח התנועה.

עיצוב ופיתוח:

1. במגרש מוצעים שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות סה"כ לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של עד 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור התעסוקה, שנקבע בתכנית תא/3255ב'.
2. לאורך רחוב קרמניצקי תוכנן מבנה התעסוקה בגובה 40 קומות לצד מבנה המשרדים הקיים לשימור שישמש גם הוא לתעסוקה.
3. כיכר עירונית תמוקם בצמוד לרחוב וולטר מוזס ליצירת מרחב פתוח מוצל המרכז את הפעילות במתחם עצמו ובאזור התעסוקה כולו. רחבה זו מתחברת לשדרות ההשכלה ויוצרת את הרצף בין מזרח ומערב.
4. התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים עבור שירותים ציבוריים לטובת הקהילה והעיר, באופן שמשאיר שטח ציבורי רחב כעתודה לפיתוח הקרקע באופנים שונים בעתיד, בהתאם להחלטת עיריית ת"א-יפו.
5. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות וולטר מוזס, קרמניצקי ולמרחב הפנימי הפונה לכיכר העירונית.
6. התכנית מציעה קישוריות ונגישות מיטביים להולכי רגל במשעולים נוחים שיחצו את המגרש בלפחות ציר אחד מצפון לדרום, ולפחות שני צירים ממזרח למערב בין המאסות הבנויות.
7. ממשק עם שדרות ההשכלה- בתכנית יעשה עיצוב נופי בהיבט של שיפועים ונגישות ליצירת קישור מיטבי בין פארק שדרות ההשכלה למרחב הפתוח במתחם חח"י.
8. בכל מפגש של מבנה קיים או מתוכנן עם שטח פתוח תקפיד התכנית על גישה ישירה בהיבט המפלסי. כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.
9. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי גדולים (עץ גדול: 15-12 מ' בבגרות) במרווחים מתאימים ליצירת רצף צמרות בבגרותם של העצים.
10. עצי רחוב במדרכות בהיקף המתחם יינטעו בבתי גידול המשכיים ברצועת העזר להבטחת מרחב מחייה נדיב לשורשים לשגשוג עצים גדולים.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
6 - - '23-0015	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

11. עצי צל מעל תקרת מרתפי חניה יינטעו בתנאים מעולים להבטחת שגשוג העצים (פירוט בנספח הנוף).
12. התכנית מציעה חיבור הולכי רגל ורוכבי אופניים במרכז הדופן הצפונית של המתחם, מעל רמפות רכב קיימות.
13. ייתנו שטחים להשהיית מי נגר ברמת התכנית ומתן פתרונות ברמת אגן הניקוז, בהתאם להמלצות בדו"ח ההידרולוגיה.

איכות סביבה:

1. זיהום קרקע- הפעילות במתחם כיום (תחנת דלק ישנה, מצברים מונחים על הקרקע, דליפות של דלק באזורים שונים) ועצם כך שאזור התוכנית נמצא בתחום ההשפעה של מפעל תעש מגן, מחייבים בדיקות קרקע. נערך סקר היסטורי. קידוחי קרקע יבוצעו לאחר אישור תכנית זו ובהתאם לתכנית הקידוחים שאושרה ומול המשרד להגנת הסביבה. המשרד ימליץ על דרכי הטיפול בקרקע לאחר קבלת תוצאות הקידוחים. ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים. בכל מקרה, במידה ולא ניתן בשטח התכנית לחלחל מי נגר, יידרש איטום המרתפים נגד גזי קרקע וייתכן ותידרש השפלת מי תהום.
2. קו מתח גבוה- נצפה בשטח בצמוד לקיר התומך/ גדר של מתחם החשמל עמוד קו מתח גבוה. העמוד נמצא בתוך גינת הכלבים. תיערך בדיקה לסוג הקו (יועץ חשמל), יסומן הקו ומספר העמודים הגובלים במגרש על מפת המודד. בשלבי ההיתר יוכן דו"ח חיזוי קרינה לבדיקת מערכות החשמל המתוכננות.
3. מיקרו אקלים
 - א. רוחות
 - 1) לצורך זיהוי הרוחות הטורדניות ושכיחות הרוח במתחם ובעיקר בסביבת מבנים גבוהים ובשטחים הפתוחים, בוצע מודל רוחות CFD ברדיוס 400 מ' משטח בדיקה - רשת 1מ'x1מ'.
 - 2) ניתנו המלצות- פתרונות להגנה מהרוח בהתאם למהירות הרוח ולשכיחות.
 - 3) הטמעה בתכנון - שולבו בתכנון פתרונות בהתאם להמלצות ובוצע מידול רוחות לבדיקה חוזרת.
 - ב. שמש וצל
 - 1) נבדקו זכויות השמש במבנים בסביבה באמצעות מניפת צל, 21.12 בין השעות 9.00 ו-15.00
 - 2) נבדקה חשיפה לשמש חורפית בשעות אלו לשטחים הפתוחים ולגגות.
 - 3) נבדקה חשיפה לשמש חורפית לחזיתות הדרומיות של מבני המגורים.
 - 4) נבדקה חשיפה לשמש חורפית של השטחים הפתוחים בתחום הפרויקט.
4. בניה ירוקה - עקרונות שהוטמעו בתכנית ויבחנו במסגרת תכנית העיצוב
 - א. במגרש תוכננו שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - ב. ביצוע והצגת סקרים בנספח בנייה ותכנון בני קיימא אשר יכלול את נושאי המיקרו אקלים, ייצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חנייה לרכב דו-גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.
 - ג. אנרגיה - ביצוע והצגת סקר אנרגיה אשר יכלול התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), שימוש באנרגיות מתחדשות וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.
 - ד. מים
 - 5) צמצום מי השקיה והבטחת חיסכון במים שפירים, שימוש במים מושבים.
 - 6) ניהול מי נגר ומניעת שיטפונות באמצעות הפחתת כמות הנגר היוצאים מן המתחם יחסית למצב הקיים.
 - 7) בחינת מי נגר יחסית לאגן הניקוז.
 - ה. חומרים
 - 8) שימור ושימוש בחומרים ממוחזרים.
 - 9) ניהול פסולת מוצקה.
 - ו. מרחב ציבורי ופרטי מקיים- רחובות להולכי רגל ושטחים פתוחים עם צל עצים, הבטחת בתי גידול לעצים בשטחים הפתוחים, ומדרכות הרחובות.
 - ז. תחבורה- קומפקטיות, נגישות וקישוריות, נגישות לאופניים / רכב דו גלגלי.

התוכן	מס' החלטה
מרחב קרמניצקי-חח"י - 4784/מק/תא/507-0768606	16/08/2023
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - - '23-0015

- ח. הסמכת המבנים לתקני בנייה ירוקה- לת"י 5281 או אחר.
ט. שמירה על מיקרו אקלים- צמצום אי החום העירוני בתכנית.
י. אוורור בדירות המגורים.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

1. בשטח התכנית 3 דונם של דרכים, ו- 4.7 דונם של שטח למבני ציבור.
2. השטחים הפרטיים, הדרכים והשטח למבני ציבור יפותחו ע"פ תכנית פיתוח שתאושר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
3. תכנית הפיתוח תכלול פרגולות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.
4. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. השפ"פ יהיה כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס. בביצוע השפ"פים ישמר רצף מעברים להולכי רגל.
5. תחזוקת השפ"פ תיקבע בהסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו.
6. תנאי להיתר בניה- אישור סקר נוף ותיק תיעוד מול מחלקת השימור
7. תנאי לאכלוס מבני התעסוקה המסומנים באותיות C ו-D - שימור מבנה D בפועל בהתאם להנחיות מחלקת שימור.
8. שיפור הקישוריות בין פארק שד' ההשכלה למתחם המחודש על ידי ביטול קיר הבטון הקיים, ובמקומו יצירת שיפוע מגונן ומיתון הפרש הגובה.

התייעצות עם הציבור:

תת הועדה להתייעצות הציבור במושבה בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

ב- 10.7.19 התקיים במרכז הקהילתי רמת ישראל מפגש ציבורי, בו נכחו 41 תושבים. בהם, כלל תושבי שכונות המגורים הסובבות: ביצרון, רמת ישראל, מגדלי המגורים שבתוך מתחם התעסוקה ביצרון, תושבי רחוב עמינדב, וכן סוחרים ובעלי עסקים מהרחובות קרמיניצקי, וולטר מוזס. **אמצעים ששימשו להזמנה ע"י מרחב קהילה מזרח:** חלוקת פלאיירים לתיבות הדואר באזורים שלעיל, דיגיטל (פניה טלפונית), מודעה בדף הפייסבוק של המרכז הקהילתי רמת ישראל, מודעות שנתלו ברחובות.

א) תכני המפגש

במטרה לייעל את ההצגה לציבור המוזמן תדיר למפגשים ציבוריים, הוצגו במפגש זה מספר תוכניות מתוך אזור התעסוקה ביצרון: תוכנית כלל איזור התעסוקה הוצגה ע"י מחלקת תכנון מזרח, תוכנית מתחם סיפולוקס, ותוכנית מתחם חח"י-קרמיניצקי - ע"י האדריכלים. יות האחראיות לעריכתן. כן הוצגה מדיניות התנועה והחניה של עיריית תל אביב יפו הרלבנטית לאזור התעסוקה והשכונות שבסביבתו ע"י רכזת תכנון ארוך טווח לתחבורה בעירייה.

בנוסף, אחד מהפעילים השכונתיים הציג מצגת על בעיות התכנון בשכונה מזווית הראיה שלו.

ב) שאלות ובקשות מהציבור

- **אמצעים לאיסוף פניות ובקשות:** רישום במהלך הצגת התוכניות, ומילוי כרטיסיות ע"י הנוכחים שנאספו בתום המפגש.
- **תכני הפניות והבקשות:** אופי המרחב הציבורי - תרבות ומכוונות לקהילה, שיתוף הציבור בתכנון, שימור והגדלת הצמחייה והצל, שיפור עכשווי של בעיות תנועה וחניה שמקורן בסמיכות השכונות לאזור התעסוקה.
- לסיכום, סוגיות התכנון ואופי המרחב נלקחו בחשבון בתכנון לעת הכנת תכנית העיצוב יילקחו בחשבון. הוחלט כי לקראת בחינת השימושים במבנה ההנאגר יערך מפגש תושבים ייעודי לנושא. המפגש ביחד עם המצגות שהוצגו במהלכו הופצו למשתתפיו.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. התכנית במגרש חח"י קרמיניצקי מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית, אך היקף הזכויות לתעסוקה ומגורים נקבעו במסגרת תכנית מאושרת 3255, כולל שטחי הציבור. אי לכך, התכנית אינה מוסיפה

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023 6 - 0015-23ב'	מרחב קרמניצקי-חח"י 507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

זכויות בניה ולכן אין צורך בעריכת פרוגרמה לצורכי ציבור ודרישה לתוספת הקצאות לשטח ציבור עבור תוספת זכויות.

2. על אף זאת, התפיסה התכנונית לגבי אזור התעסוקה ביצרון השתנתה במסגרת תכנית המתאר תא/5000. בעוד שברצועה המזרחית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה מגורים - זכויות הבניה נותרו בהתאם לקבוע בתכנית התקפה (3255ב), הרצועה המערבית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה תעסוקה נקבעה כמע"ר מטרופוליני מוטה הסעת המונים עם אפשרות להיקף זכויות נרחב (רח"ק 12.8) כולל אפשרות לעד 25% שימושי מגורים מכלל הזכויות הללו.

3. אזור התעסוקה ביצרון:

ממפוי התכנון המקודם והפוטנציאל התכנוני של מגורים ושטחי ציבור בכלל אזור התעסוקה עולה כי:

- באזור התעסוקה פוטנציאל תכנוני של לפחות 3,360 יח"ד (קיים, בתכנון ובפוטנציאל מתארי) וכ-7,550 תושבים (בדומה למס' התושבים בשכונת נחלת יצחק כיום).
- האזור תוכנן כאזור תעסוקה ללא שטחי ציבור, ומשנה את פניו לאזור משולב מגורים ולכן יש לדאוג לתשתית ציבורית בהתאם.
- תכנית ביצרון 3255 כללה התייחסות לשטחי ציבור אך אלו אינם נותנים מענה מלא לצורכי האוכלוסייה העתידית.
- תכניות במע"ר המטרופוליטני המקודמות על מגרשים קטנים עליהם מבני תעשייה ומשרדים ותיקים, מתקשות להקצות שטחי ציבור ראויים עבור רכיב המגורים.
- שטחי ציבור קיימים ומוצעים בתכניות: עיקר שטחי הציבור ניתנים כשטחי ציבור מבונים בפרויקטים הסחירים או כשטחים פתוחים פרטיים/זיקות הנאה ולא כקרקע ציבורית.
- מבני ציבור: כ-4.7 דונם קרקע, ובנוסף, שטחים ציבוריים מבונים בנינו מגדלי או כמבנה עצמאי.
- שטחים פתוחים: כ-7.5 דונם (מתוכם שטחים לזיקת הנאה בשטח לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).
- צורכי ציבור של האוכלוסייה העתידית לפי פרוגרמה:
 - מבני ציבור (מקומי): 22 דונם.
 - שטח ציבורי פתוח (סף הבית): 38 דונם.
 - מוסדות ציבור עיקריים:
 - מעון לגיל הרך: 10 כיתות (2 מתקנים).
 - גן ילדים: 12 כיתות (2-3 מתקנים).
 - ביי"ס יסודי: 17 כיתות.
 - ביי"ס על יסודי: 15 כיתות (מענה במסגרת הרובע).
 - מרכז קהילתי.
- קיים פער רב בין היצע שטחי הציבור הקיים והמתוכנן (כמגרשים קרקעיים המאפשרים גמישות תכנונית) לבין צורכי האוכלוסייה העתידית באזור.

4. המלצה:

תכנית חח"י-קרמניצקי והתכנית למרחב אלון (במסגרתה יוקצה מגרש ציבורי בן כ-6 דונם) מקודמות כיום על מגרשים גדולים, ולכן מהוות פוטנציאל להקצאת שטחי קרקע למבני ציבור שיוכלו לאפשר בבוא העת הקמת מוסד ציבורי שיידרש, ולהוות תשתית ציבורית עירונית שתאפשר גמישות תכנונית וגמישות בעיתוי השימוש בה.

תכנית חח"י-קרמניצקי:

בתכנית חח"י-קרמניצקי נוספו יחידות דיור במסגרת שינוי צפיפות בתכנית (גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי, ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ הפרש) - 302 יח"ד במקום 110 - 228 יח"ד).

- הגדלת שטח המגרש הציבורי אינה גורעת מזכויות הבניה שנקבעו למגרש.

מדובר במגרש בבעלות עירונית, כמו גם מגרשים נוספים באזור התעסוקה.

בהתאם לכך ההמלצה היא להגדיל את המגרש הציבורי מ-2.3 דונם ל- 5 דונם לכל הפחות (שיוכל לאפשר בבוא העת הקמת בית ספר יסודי בן 12-18 כיתות).

אזור התעסוקה ביצרון - שטחי ציבור - קיים ותכנון ידוע

<p>ממערב לסוללים:</p> <p>5. סיפולוקס מגרש למבני ציבור - 0.615 דונם עליו מבנה לשימור -כ- 700 מ"ר בשי שטח מבונה במבנה הסחיר: כ- 1,600 מ"ר (ברזנו)</p> <p>7. לקסוס - תעסוקה - לקראת מימוש שטח ציבורי בנוי: 1,800 מ"ר (עיקרין) שימוש מוצע: תוספת משרדים של השירותים החברתיים (2000 מ"ר), שלוחת המרכז הקהילתי רמת ישראל</p> <p>8. אמקור - תעסוקה - קיים שטח ציבורי בנוי: 2,000 מ"ר שימוש קיים: משרדי מינהל השירותים החברתיים</p> <p>9. הארנו - תעסוקה - במימוש שטח ציבורי בנוי: 2,000 מ"ר שימוש מתוכנן: תיאטרון תמונע</p> <p>17, 17א - אלון - תעסוקה ומגורים - במימוש, ופוטנציאל תכנוני מגרש למבני ציבור "צף": 2 דונם יניה- שפ"פ: כ-3 דונם שטחי הציבור יקבעו בתכנית מפורטת</p>		<p>מזרח לסוללים: תכנית 3255</p> <p>1. איווקו - מגורים - בתכנון שטח ציבורי בנוי: 1,800 מ"ר (עיקרין) שימוש מתוכנן: גן ילדים, מעון לגיל הרך, טיפת חלב</p> <p>8א - אמקור- מגורים (סנטרל פרק) - קיים שטח ציבורי בנוי: 1,800 מ"ר (עיקרין) שימוש: 4 כיתות גן ילדים יניה - שפ"פ+זיקת הנאה: כ-2 דונם</p> <p>10 - חברת השמל - תעסוקה ומגורים - פוטנציאל תכנוני מגרש למבני ציבור "צף": 2.3 דונם יניה - שפ"פ: 2.6 דונם מיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבעו בתכנית מפורטת לאורך שדי ההשכלה.</p> <p style="background-color: yellow;">מגרשים למבני ציבור: 5 דונם מוסדות ציבור מקומיים: גני ילדים 2', מעון לגיל הרך, טיפת חלב. גינות כשפ"פ: 7.6 דונם שטחי ציבור בנויים: שרותים כלל עירוניים</p>
---	--	---

החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 1902, 15.7.2019, חלה במרחב תעסוקה ביצרון בשטח של כ-20 דונם ביוזמה של הוועדה המקומית, בתחום התכנית מוצעים 3 מבנים בגובה של עד 40 קומות לשימוש מגורים, תעסוקה מסחר ומוסדות ומבנים.

סוכם: ועדה השימור מאשרת לסמן את מבנה חברת החשמל לשימור במסגרת התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0768606	שם התכנית חח"י קרמניצקי תא/מק/4784	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית גוטמן אסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והיועץ			
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 (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת	תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

<p>התנאים המוצגים מאופיינו בעיון טיפוסיים באופן תמציתי על ידי גורמי מטה המשרד המעורבים. מטרת העבודה הייתה להבטיח את איכות התכנית ואת התאמתה לתוכנית הכללית ולתוכנית המפורטת. מטרת העבודה הייתה גם להבטיח את התאמת התכנית לתוכנית הכללית ולתוכנית המפורטת. מטרת העבודה הייתה גם להבטיח את התאמת התכנית לתוכנית המפורטת ולתוכנית הכללית. מטרת העבודה הייתה גם להבטיח את התאמת התכנית לתוכנית המפורטת ולתוכנית הכללית.</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית</p>	<p>מחוז היעוץ בחוק</p>
<p>התנאים המוצגים מאופיינו בעיון טיפוסיים באופן תמציתי על ידי גורמי מטה המשרד המעורבים. מטרת העבודה הייתה להבטיח את איכות התכנית ואת התאמתה לתוכנית הכללית ולתוכנית המפורטת. מטרת העבודה הייתה גם להבטיח את התאמת התכנית לתוכנית הכללית ולתוכנית המפורטת. מטרת העבודה הייתה גם להבטיח את התאמת התכנית לתוכנית המפורטת ולתוכנית הכללית. מטרת העבודה הייתה גם להבטיח את התאמת התכנית לתוכנית המפורטת ולתוכנית הכללית.</p>	<p>62 א-ג) חוק התכנון והבנייה</p>	<p>סמכות ועדת עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (מחוזית) לתכנית תא/מק/5000 מחוז תל-אביב-יפו (27.12.22)</p>
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p>		
<p>הסעיף ההרשאה בתוכנית המתאר</p>	<p>זיקה השטחית בתוכנית המתאר</p>	<p>חוראה רלבנטית בתכנית המתאר</p>
<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות לתחומי התכנון.</p>	<p>902 בספת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4) עמ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות.</p>	<p>טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מתחם תכנון יאזור מערב בצרוף: בתכניות חדשות יחולו זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/3255.ב. במקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר הבנייה בתכנית</p>

	זכויות הבנייה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על חוראות ותכנית המתאר.	מסמך מדיניות (ס' 5.2.1)		
+	כניל	סעיף 5.3.3 (בגוף) על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור העוסקת יתייחס בין השאר לחיבטים הבאים: מיתוח קומת חקיקה; קביעת זיקות הנאה החולכי רגל סביב ובו הבניינים; חטימת האזור תירוק חמטורמוליני שלאורך האגילון ייעודת קישורים אגילי(1).	אזורי העוסקה (5.2.1+5.3.3)	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי העוסקה
+	תכנית 3255/ב קובעת ייעוד קרקע ציבורי (חום) בשטח של כ- 2.3 דונם והתכנית מגדילה אותו לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק.	ייעוד קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. (סעיף 3.4.1)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.
+	מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1 א)1)	מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1 א)1)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (3.4.1)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	חתימת מפתח לחוראות תכנית צי	שימושים כלליים: סעיף 3.1.1 א) - כלליים (מוסדות) ציבורי.	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - כלל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 א) (ת) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	בחומם לתכנית 3255/ב ניתן להמיר 1.5 מ"ר ועוסקה ל- 1 מ"ר מגורים.	ע"פ טבלה בסעיף 5.4 באזור מעורב ביצרון; בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בחומם 3255/ב.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסטטים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	חתימת קובעת מסחר ועוסקה- 46,416 מ"ר עיקרי מגורים- 25,080 מ"ר עיקרי שטחי הבניה במגוש הציבורי חומם בחומם לתכנית צי			
+	בתכניות חדשות יחולו זכויות הבנית בחומם לתכנית 3255/ב. (טבלה בסעיף 5.4)		בכל שטח העליר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5

+	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 40 קומות סעיף 4.2.2 (כינוי העולה על 20 קומות מחייב נספח כינוי עירוני, נספח אקלימי, נספח תשתיות ונספח תחבורה)	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות	קביעת גובה הגנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) אתר טבע נקודתי במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפריקט, תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית אתר טבע נקודתי במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפריקט, תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	הקצאה של 4.9 זונם שטח חום, והקצאת שטח שלא יפחת מ-2.4 זונם שפיי' בהתאם לתזויד היחידה האסטרטגית.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית חלולת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	בהתאם להוראות תכנית צי	בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי כולל תחנות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור 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 עירוני – יש תחניה מיוחדת לגבי האפשרות להבטיח רצועה לא בנייה ברחוב של 20 מ' מתוכה רצועה ירוקה ברחוב מיועמלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים	לפי תשריט אזורי היעד: שדרות ההשכלה מסומן ציר ירוק עירוני	3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגזים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח פתח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתח עירוני, שטח פתח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שטחוני או מקומי, גשר מעל דרך פריברית מחירה קירוי מעל דרך פריברית מחירה, בית עלמין, אזור לטורט)
+	שביל אופניים: סעיף 3.8.1 (ג) תכנית חלולת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה.	לפי נספח התחבורה: שביל אופניים	הוראות למרחבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלטקות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) תחנות ציבוריים (3.8.7) תקן תחנית (3.8.8) תצבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	4.3.1 (א) מחייב התייעצות עם ועדת השימור העירונית טרם הפקדת התכנית 4.3.1 (ד) – מפרט נושאים אליהם צריך להתייחס מהנדס	בתחום התכנית מבנה לשימור אשר בוועדת השימור מספר 15.7.19 מתאריך 1902 (סעיף 4.3.1)	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרחק בניי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עמיקות (4.3.4)

	העיר וועדת השימור בהמלצתם על הפקדת התכנית 4.3.1 (ח) תיק תיעוד התכנית 4.3.3 – אתר לשימור		
+	4.4.1 (ח) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בנייה של 20 קומות ומעלה. ולכן זו תכנית בעלת השפעה סביבתית לצורכי להיתוך טרם הפקדתה ר"ד סביבתית (4.4.1) 4.4.2 (ב) - התכנית ותכלול נספח סביבתי 4.4.3 – בניה ירוקה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזרת דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) תנאים מרחיבות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
	העיר צורך לכלול את הסימול אתר טבע עירוני במסגרת תכנית זו מכיוון שזה קיבל מענה עד במסגרת תכנית ביצרון אשר התכנית דני שאבת ממנה את זכויות הבניה, השימושים ומבוססת על עקרונות התכנון שלה.	אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ- 500 מ' מתחום הפרויקט.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1) ש"ד ההשכלה- ממוקם במרחק קטן מ- 500 מ' מתחום הפרויקט.
+	4.6.2 ס' 4.6.4 ס' 4.6.5 ס' 4.6.6 ס'	בכל שטח התוכנית	השתיות – סעיף 4.6 מרחק השתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגיש המליצה להשתיות (4.6.1) תחזית כללית להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת		התוכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבה.
סעיף	מהות הסעיף	62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי נוכח וקוגנות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין יעדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
(א1)(2)		הגדלת השטח המותר לבנייה למגורים, במגוון המיועד למגורים בתוכנית שאושרה ו. מחוזות וקביעת הוראות בנושא חניה במידה זאת בכפוף להחלת החוספת השישית לחוק (דיון בר השגה) ובמבליה מקסי, שמפורטות בסעיף זה בחוק.
סעיף קטן (א)(3)		הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א)(4)		הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א)(5)		שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים

סעיף קטן (א)7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין	
סעיף קטן (א)10)	שינוי ייעוד קרקע לתחנת דלק	
סעיף קטן (א)12)	הרחבת שטח יחידת דיור בת 10 שנים לפחות ועד 140 מ"ר	
סעיף קטן (א)13)	קביעת זווית או שינוי זווית קוטר לעימות קוטר עם קוטר אחר או שינוי קוטר לעימות עם קוטר אחר	+
סעיף קטן (א)14)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש למגורים וחוספת שימושי מסחר בהתאם למפורט בסעיף ובתנאי שחקרקע היא מרקעי ישראל ויחולו עליה הוראות החוספת השישית לזויר בר השגה.	
סעיף קטן (א)15)	הוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף	
סעיף קטן (א)18)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למתקני תשתית כמפורט בסעיף	
סעיף קטן (א)19)	קביעת זווית או שינוי זווית קוטר לעימות קוטר עם קוטר אחר או שינוי קוטר לעימות עם קוטר אחר	+

תצהיר וחתומות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחלקת חריגות				
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך	
אחוד כרמלי, אדרי 2038	014849513		27.11.19	
התועה המשפטי ליועצת				
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	2938976-9		27.11.19	

ת' ברעם | 2017

העתיקים
 גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשב מוזכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
מרחב קרמניצקי-חח"י	16/08/2023
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - 0015-23

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
1. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) חו"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הוועדה המקומית.
2. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תנאים להפקדת התכנית :
 - א. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
 - ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון :

לאורה הופמן שפטל : תוכנית משמעותית ופורצת דרך אשר מקדמת ערכים של קיימות, עירוב שימושים, שמירה ופיתוח של מרקמים בעלי אופי ייחודי בעיר, ומייצרת תשתית לקהילתיות וכל זאת בהתאם לתוכנית המתאר. התכנית ביוזמה עירונית ובשיתוף חברת חשמל על קרקע בבעלות עת"א יפו.

תוכנית בסמכות מקומית בבסיסה תכנית 3255ב', תכנית ביצרון אשר קבעה את אזור התעשייה הישן לאזור מעורב שימושים.

עדי אסיף אדריכלית : מציגה את התוכנית במצגת.

אסף הראל : למה הכיכר פונה למוזס ולא לשד' ההשכלה מדוע לבנין המגורים אין הצרחה. לאורה הופמן שפטל : יש מבנה מגורים גבוה רצינו ולייצר כיכר עירונית שלא תתחרה בשטח הפתוח של שד' ההשכלה. לא רצינו לייצר עודף של שטחים ציבורים ולאפשר פעילות מכל כיוון.

אסף הראל : אני תוהה לגבי 40 קומות מגורים 40 תעסוקה כאשר לא ידוע מה מתוכנן מעבר לכביש של יגאל אלון.

אורלי אראל : זו תוכנית תקפה שנתנה את זכויות הבניה וצריך להטמיע אותם בתוכנית מפורטת. אלו זכויות בניה תקפות ותוכנית המתאר מטמיעה תב"ע תקפה עם זכויות תקפות אי אפשר להפחית זכויות. אין לוועדה שיקול דעת בנושא. התוכנית הראשית נתנה את הזכויות הבניה שהם זכויות מוקנות. איל רונן : בתוכנית הזו תוכנית המתאר קבעה את זכויות הבניה לתוכנית הזו ומביאים שיפור לתכנון הזה. אסף הראל : סך הבניה הוא נתון אין כאן שיקול דעת? איל רונן : לא התוכנית שמובאת לוועדה מציגה את כלל השיקולים.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023 6 - 0015-23	מרחב קרמניצקי-חח"י - 4784/מק/תא/507-0768606 דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

מיקי זיידמן: בקשתנו לא לקדם ולא אשר את התוכנית היום. פרויקט דומה תלוי ועומד בפני ועדת ערר, מה החיפזון. הבקשה שלנו מאז אישור תוכנית המתאר אנחנו מבקשים שתעשו מסמך מדיניות, אין כאן מסמך מדיניות. תוכנית הטייסים נתלה בוועדת ערר כי נאמר אין מסמך מדיניות אז למה פה לא לעשות. כל המתחם הזה שחלה עליה תוכנית 3255. בזמנו ביקש דורון מסמך מדיניות ונענה על ידי הצוות כיצד נוכל לעשות מסמך מדיניות אם לא ידוע מה היזמים רוצים, ממתי יזמים קובעים. באה תכנית 5000 ואמרה כל החלק המזרחי בסוללים אנחנו מכילים מטמיעים את 3255 השטחים בשתי התוכניות לא חורגים. יש ויכוח אם הזכויות כוללות בשטח הזה.

בישיבתה מספר 19-0020 מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

7. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הועדה מחליטה לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
8. בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
9. בהתאם לסעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
10. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, המרת השטחים לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) חו"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הועדה המקומית.
4. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
11. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
12. תנאים להפקדת התכנית:
 - ד. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
 - ה. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ו. אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9010 בעמוד 7637 בתאריך 28/07/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

30/07/2020	ישראל היום
31/07/2020	מקומון ת"א
30/07/2020	The Marker

התוכן	מס' החלטה
4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י מק/תא/507-0768606	16/08/2023
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - 0015-23

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162
שביל בן יעקב 11 תל אביב יפו 6780201

אלי לוי
מיקי זיידמן

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה	תיקון נדרש
1	אגף הנכסים (אלי לוי)	לקבוע תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים נדרש לוח הקצאה, המצורף להתנגדות כנספח מחייב ממסמכי התכנית		לקבל את התנגדות	נדרש תיקון התקנון כדלקמן: 1. בסעיף 1.4 לקבוע תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים. 2. להוסיף את סעיף 62א(א1) לחוק לסעיפי החוק שבתקנון. 3. תיקון עיקרי/מטרות התכנית. יש להוסיף סימון של איחוד וחלוקה בתשריט התכנית במסמכי התכנית (סעיף 1.7) יש להוסיף טבלת הקצאה.
2	מר זיידמן מרדכי (מיקי) + אנגיל נעמי	א. חריגה מגובה המותר ומספר קומות, העדר השתלבות ופגיעה במרקם הסובב. תכנון נקודתי פסול. התכנית חורגת מגובה כמוגדר בתכנית תא/3255/ב' שבו נקבע מפל גבהים. ובכך נקבע שהגובה יהיה 45 מ' ברצועה מזרחית ו- 100 מ' ברצועה מערבית. מפל הגבהים נחשב כעיקרון להשתלבות במרקם הקיים. (סעיפים 7, 17, 18, 19, 3, 11, 12, 13, בהתנגדות) הפירוט מעלה מהווה תמצית לסוגיות המפורטות על מנת למקדן.	תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה את אופן קידום תכניות מפורטות. תכנית 3255ב' הינה תכנית מתארית מאושרת למרחב 'אזור תעסוקה בצרון'. התכנית הנדונה, מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד של תכנית תא/5000 והתכנית המתארית 3255ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה בתא/5000 כאזור מעורב. תכנית 3255ב' וכל מסמכי משמשים ראייה כוללת על האזור והתכנית הנדונה הטמיעה את עקרונותיה במסגרתה. מסמכי התכנית הנדונה כוללים נספחים עדכניים לנושאי סביבה, מיקרו אקלים, תנועה, ניקוז ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902)	לדחות את ההתנגדות	

		<p>אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255/ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות במתחם זה כפופים לתכנית המתאר.</p> <p>התכנית כפופה לנספח העיצוב העירוני של תכנית תא/5000 המאפשר בניה עד 40 קומות במסגרת תכניות המקודמות במתחם עליו חלה התכנית.</p>		
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המלצות הבדיקות הסביבתיות לנושא הצללה, מיקרו אקלים ופיתוח המרחב הציבורי יערכו בפירוט נוסף על רקע קביעת הבינוי לעת אישור תכנית העיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. בהתאם להוראות התכנית הנדונה (פרק 6.3 סעיף קטן 19) הבינוי הקבוע בנספח הבינוי אינו מחייב.</p> <p>לנושא בדיקת ההצללה והשפעתה בחורף: התכנון המוצע אינו פוגע בסביבה בהשוואה לתכנון המאושר בתכנית תא/3255/ב'.</p> <p>ככל שהמתנגד התכוון להפנות לסעיף 3.2.5(ג)(2)(א) ו-1(ב) בתא/5000 – הרי שסעיפים אלה רלוונטיים לאזור מגורים בבניה רבת קומות ולכן אינם רלוונטים לתחום התכנית.</p>	<p>ב. מפגעי סביבה קשים במגרש ובהיבטי אקלים ומרחב ציבורי. התייחסות לנספח סביבה ודרישה להפוך את המלצות הנספח למחייבות</p> <p>ההתנגדות מפנה לסעיף 3.5 ג' סעיף קטן (2) סעיפים (א)ו(ב) *תיקון ההפניה לפי ההתנגדות הייתה צריכה להיות 3.2.5(ג) – סעיף קטן (א)ו-(ב)).</p> <p>סעיף 4.2. סעיף קטן א(3), סעיף קטן ג(3) בתכנית המתאר</p> <p>ומפנה לסעיף 8.7.2 ו-8.6.3 בתכנית תא/3255/ב'</p> <p>מסמך בדיקת הצללות, מניפה לשיא החורף והמשמעות (לא צורף להתנגדות) הכוונה בדיקה ב 21/12 לאורך יממה 9:00 בבוקר עד 15:00</p> <p>המתנגד דורש שהמלצות מסמך בדיקה סביבתית יוטמעו בתקנון התכנית, ויהפכו למחייבות.</p> <p>(סעיפים 3,14,15,26 בהתנגדות)</p>	
<p>מוצע בטבלה 5 להוראות התכנית להוסיף שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב' והשימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. מוצע להוסיף סעיף בפרק 6 להוראות</p>	<p>לקבל באופן חלקי</p>	<p>בניה בתת הקרקע: היקפי הבינוי של 1ע בתת הקרקע תואמים את הגדרות תא/5000, מדיניות הוועדה המקומית מעודדת מימוש פוטנציאל תת הקרקע לאור התמורות הצפויות ובכללם מערכות תשתית ולוגיסטיקה עירונית ופרטית. הוראות התכנית מתירות המרת השטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים שאינם בעבור שימוש המגורים.</p>	<p>ג. בנייה בתת הקרקע- אי בהירות והיעדר פירוט לגבי היקפי בניה בתת הקרקע, תכסית, שטחי חלחול ואיזור חשוד בזיהום.</p> <p>שטחי בניה והיקפי בניה: בהוראות התכנית בטבלה 5 לנושא שטחי בניה בתת הקרקע הופנה ל 1ע – מבלי לנקוב בשטח, מספר קומות גובה קומות וכו'.</p>	

<p>התכנית, לנושא ניהול מי נגר, בו ייקבע תכנית בניה בתת הקרקע לא תעלה על 85% .</p> <p>ולדחות יתר הסעיפים בהתנגדות.</p>		<p>(טבלה 5, הערה ברמת טבלה (י) .)</p> <p>בתת הקרקע הוראות תא/ 3255 ב' וע1 יחולו, למעט נושא תכנית הבנייה, ולא ניתן לבנות מעבר ל85% מתכנית המגרש.</p> <p>נושא תכנית בניה : סעיף 23.3.1 . לתמא/ 34 /ב/ 4 קובע באזור א' (בו התכנית הנדונה) יותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי. במסגרת אישור תכנית העיצוב והיתר הבניה ייבחן באופן פרטני נושא החלחול וככל שיתאפשר ניתן יהיה להגדיל את היקף שטח המחלחל. בכל מקרה יותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי.</p>	<p>שטח חלחול ותכנית בניה בתת הקרקע :לא נקבע תכנית בניה נמוכה מ 80% לצורך ניהול מי נגר. בשל ההצפות באזור.</p> <p>תכנית 1ע היא תכנית למרתפים נועדה בעיקר לצרכי חניה. לתשומת לבכם למגבלת השימושים בתת הקרקע במגרש המצוי בלב אזור מזוהם (סעיפים 4,31,30,29,28,27 בהתנגדות)</p>	
	<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית זו אינה מוסיפה זכויות הבניה על זכויות הבניה אשר נקבעו בתכנית התקפה 3255ב' ומכאן שבהתאם לסעיף 5.2.1(ו) לתכנית תא/5000 לא נדרשת הכנת מסמך מדיניות.</p> <p>מכל מקום, תכנית ביצרון תא/3255/ב משמשת כרקע תכנוני למרחב התעסוקות בצרון.</p> <p>העורר העלה טענה זו ביחס לתכנית הסוללים תא/3900מק/ וזו נדונה על ידי ועדת ערר ונדחתה .</p>	<p>ד. היעדר מסמך מדיניות מעודכן קידום מסמך מדיניות מתעכב ולכן מן הראוי לעכב אישור תכנית. (סעיפים 7, בהתנגדות)</p>	
	<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה, שכן הזכויות הקבועות בה נגזרות מתכנית 3255ב' בהתאם להוראות תא/5000.</p> <p>בנוסף, תכנית 3255ב' כללה נספח תחבורתי מפורט, אשר עקרוניתו קיבלו ביטוי בתכנית האמורה. כמו כן, נספח תנועתי הוא חלק מנספחי התכנית.</p> <p>אשר על כן קבעה הועדה המקומית כי ניתן לפטור מהכנת חו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1(ה).</p> <p>בנוסף, על מנת להקל על עומסי התנועה הוראות התכנית מפחיתות בהיקף מקומות החניה וייקבעו בעת הוצאת היתר בניה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>בנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית תקן חניה למשרדים הינו 1:350 תקן חניה</p>	<p>ה. היעדר בדיקה תחבורתית ובדיקת תנועה. התכנית אושרה ללא בדיקה תחבורתית. ההתנגדות מפנה לצורך בבדיקת השפעת התכנית על התנועה והעומסים ברחובות עמינדב ומיטב (שאינם בתחום התכנית דנן). (סעיפים 7,32, בהתנגדות)</p>	

		למגורים: 1:0.8 .	
	לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית תואמת את התכנית הכוללנית תא/5000 אשר אושרה בסמכות מחוזית ועל כן היא בסמכות הועדה מקומית לפי סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>בנוסף, אין מניעה חוקית לוועדה מקומית לדון בתכנית כאשר עיריית תל אביב הינה הבעלים בקרקע עליה חלה התכנית. טענה זו נדחתה בהחלטת ועדת הערר שדנה בערר שהגיש העורר על תכנית הסוללים תא/מק/3900.</p> <p>איכות התכנית עומדת בכל קריטריון תכנוני אשר חל על כל התכניות הנידונות במוסד התכנון .</p>	<p>ו. זהות הבעלים והיזם . היות והעירייה הינה הבעלים והיזם ונוכח הקשר לוועדה, יש להקפיד יתר על כל סטייה סטטוטורית, תכנונית, סביבתית וציבורית.</p> <p>(סעיפים 8, בהתנגדות)</p>
	לדחות את ההתנגדות	<p>תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללנית לכל חלקי העיר ומנחה את אופן קידום תכניות מפורטות. תכנית 3255ב' הינה תכנית מתארית מאושרת למרחב 'אזור תעסוקה בצרון'.</p> <p>התכנית הנדונה, מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד של תכנית תא/5000 והתכנית המתארית 3255ב'.</p> <p>רצועת ייעוד זו נקבעה בתא/5000 כאזור מעורב.</p> <p>תכנית 3255ב' וכל מסמכיה משמשים ראיה כוללת על האזור והתכנית הנדונה הטמיעה את עקרונותיה במסגרתה. מסמכי התכנית הנדונה כוללים נספחים עדכניים לנושאי סביבה, מיקרו אקלים, תנועה, ניקוז .</p> <p>ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902 אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות במתחם זה כפופים לתכנית המתאר.</p> <p>לנושא הפער בהצגת השטחים בדברפט הוצג שטחים של : 97,586 מ"ר (71,469 עיקרי, 26,090</p>	<p>ז. פערים בחישוב השטחים העל קרקעיים שתירה וחריגה מתכנית המתאר בסעיף 5.4 בפרק 5 בדרפט הוצג שטח של 97,496 מ"ר כאשר בתכנית מופקדת שטח של 101,209 מ"ר – פער של 3,713 מ"ר הנובע מחישוב שטח שירות. - ככל שהפער נובע מהקלה או המרה מבקשים לבטלו.</p> <p>התכנית לא תואמת את תא/3255/ב בחישוב שטחים – נדרש התאמתה לתכנית (סעיפים 9,10 בהתנגדות)</p>

		<p>שירות) והערה לנושא שטח לממ"דים בהוראות התכנית : 101,182 מ"ר (71,469 עיקרי, 29,713 שירות) הפער בשטחי השירות הוא לטובת שטחי ממ"ד 302 יח"ד 12X מ"ר 3,624 מ"ר.</p>		
	<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהוראות תכנית בסעיף 6.2 סעיף קטן (11) בתי גידול לעצים מפורטות הנחיות אשר יבטיחו עצים עתירי צל בתחום התכנית.</p> <p>בסעיף 2.1 מטרות התכנית קובעות כי תחום התכנית יהיה מוטה הולכי רגל באמצעות שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לרווחת הציבור.</p> <p>בתשריט התכנית כל תחום התכנית מעל פני הקרקע מתאפשרת זיקת הנאה מלבד שטחים מיועדים למבנים .</p> <p>בסעיף 4.1 (ד) ו-4.1 (ז) ובסעיף 6.14 לתקנון התכנית המקודמת נקבעו הוראות והנחיות להבטחת מרחב רציף למעבר ושהייה להנאת הציבור.</p> <p>לעניין גובה הבנייה שקובעת התכנית ראו התייחסות שהובאה ביחס לטענה אי לעיל.</p>	<p>ח. התייחסות לנושא הנצפות המתנגד מבקש התייחסות לסעיף 4.2.3 בהוראות תכנית המתאר שמתייחס לבניה במרווחים שבין קו בניין לגבול מגרש : בכל תכנית תתייחס הועדה אל המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש ואל השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, אשר גובלים בו או ניתנים לצפייה ממנו. הועדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן היקפים מינימאליים לנטיעות.</p> <p>המתנגד מבקש שישמר הגובה שנקבע בתכנית תא/3255/ב (סעיפים 16, 17 בהתנגדות)</p>	
	<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בתחום התכנית נקבע שטח לטובת מבני ציבור בהיקף של 4.8 דונם עליו חלים הוראות תכנית צ'. זכויות הבניה לפי צ' הם-270% משטח המגרש 12,960 מ"ר</p> <p>הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>הטענה שמתייחסת לדרפט לא רלוונטית לדיון בהתנגדויות.</p>	<p>ט. שטחים למבני ציבור, הקצאות למבני ציבור תועלות ומטלות ציבוריות . לא ננקבו שטחי ציבור בטבלה 5 לפי צ' ניתן להגיע ל 18,100 מ"ר לא ברור אם עילי או תת קרקעי</p> <p>מבקשים להפוך את שיתוף הציבור בתכנית הבניה להוראה מחייבת למרות ההקצאה המוצעת, המיפוי שהוצג בדרפט הוא רעיוני ואינו מהווה תחליף לפרוגראמה סדורה (סעיפים 5,20,21,22,24, בהתנגדות)</p>	
	<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תחום גינת הכלבים אינו חל בשטח התכנית ומצוי בפועל ביעוד שצ"פ (שדי ההשכלה) ויעוד דרך (רחוב שדי ההשכלה) לפיכך הוראות התכנית אינן חלות על גינת הכלבים.</p> <p>יחד עם זאת, עקרונות התכנית מדגישים ומחזקים את החיבור האורבני שבין מרחב השטח הבנוי והשטחים הפתוחים בין המבנים ובין השצ"פ האורכי - שדרות ההשכלה.</p>	<p>י. גינת הכלבים והרחבת הדרך במסמכי התכנית מופיע שהדרך נוגסת מגינת הכלבים שמשרתת באופן אינטנסיבי את תושבי השכונה, המתנגד דורש שיתוקן טווי הדרך כך שלא ינגסו מהגינה הקיימת.</p> <p>(סעיפים 23 בהתנגדות)</p>	

התוכן	מס' החלטה
4784/מק/תא/507-0768606 - מרחב קרמניצקי-חח"י	16/08/2023
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - - '23-0015

		לעת מימוש ההפקעה לפיתוח הדרך יימצא מיקום חלופי לפיתוח גינת הכלבים בתחום שדרות ההשכלה .		
	לדחות את ההתנגדות	התקיים הליך שיתוף ציבור בהנחיית הוועדה המקומית ביום 10/07/2019 לעניין שיתוף הציבור וקביעת שימושים במגרש הציבורי, הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.	יא. שיתוף ציבור התקיים שיתוף ציבור אבל לא הוטמעו בהתאמה שימושים ציבוריים. מבקשים לחייב שיתוף הציבור בתכנית עיצוב בכל הנוגע לקביעת שימושים. (סעיפים 33 בהתנגדות)	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לוועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף להמלצות המפורטות בדראפט לדיון ולהורות על עדכון מסמכי התכנית בהתאם :

- לקבל התנגדות אגף הנכסים ובהתאם להוסיף טבלת הקצאה כחלק ממסמכי התכנית.
- לקבל באופן חלקי את התנגדות מס' 7 (סעיף 2 ג') לעניין בניה בתת קרקע ולקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב ושימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85% ולדחות את שאר ההתנגדויות.

לתקן את המסמכים כולל תיקונים טכניים, שגיאות כתיב, ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

איסרא חג'אזי : התוכנית הופקדה ביולי 2020 עדי ממשרד גוטמן אסיף תציג בקצרה.
עו"ד עדי אסיף : סוקרת את התוכנית בקצרה
אודי כרמלי : ההאנגר שמוצג הוא שטח חום והשימוש הראשוני שמדברים עליו זה שימוש זמני שלאמונע שימוש אחר.

דיון התנגדויות:

מיקי זיידמן : פרופ' נעמי אנגל תמשיך אחרי בהצגת ההתנגדות. מציג את התנגדותו במצגת. עיקר ההתנגדות שלי היא אי השתלבות בשכונה. יש אי שמירת צביון ואני מדברים בעיקר על נושא הגובה. יש הצמדות של המגרש והגובה של ה-40 קומות והבניינים של ה-30 הקומות. התחלפו היוצרות בפרמידה כמו פרוסות פרוסות סלמי. התוכנית הגם שהיא תורמת שטחי ציבור היא תוכנית פוגעת ובלתי מאוזנת במספר היבטים תכנוניים גובה ותת קרקע ביניהם רובם ניתנים לתיקון בשיח משלים עם מינהל הנדסה. בקשתנו הינה לדחות את מתן התוקף עד לדיון נוסף בשולחן עגול. התנגדות אגף הנכסים ושינוי ההוראות ולוח ההקצאות מאפשרים את הדחיה. אנחנו בקשנו בכל עת עוד מקיום הדיון בשיתוף הציבור את התיקונים. התוכנית במתכונתה הנוכחית מציפה את הקונפליקט בין העיריה כבעלים וכיזם מול הוועדה כמאשרת ומעמדה כוועדה עצמאית. כל התפיסה נובעת מהצעתה של נעמי אנג'ל שאמרה שנבקש דיון נוסף. ענין הגובה של ה-40 קומות שנוצר בגלל שימור האנגר ובנין המשרדים הוא ביטוי נפחי של הזכויות. אין לנו יכוח על זכויות שטחים ככל שהם נובעות מ-3255 הם מוקנות אבל בגלל עקרון השימור של האנגר ובנין

המשרדים נוצר ענין הגובה שהוא מאד בוטה. הפתרון של הוספת 2-3 קומות לבנין המשרדים שאתם מבקשים לשמר ברחוב קרמיניצקי יכולים לפתור את בנין המשרדים. נספח העיצוב ב5000 הוא כוללני ומתיר עד בנסיבות והוא שונה מהסוללים שהיה מתחם על ציר עירוני ראשי כאן התוכנית היא בלב השכונה. יש כאן 35% מגורים הרבה מעבר ל25% אומנם לא פסול אבל זה דורש תועלות נוספות. בנוסף יש כאן העדר דב"י כאשר הועדה הזו דורשת מכל תוכנית מרכיב דב"י פה אתם מוותרים על דב"י. תת הקרקע 500% ממאה אלף מטר זה ספוג וזהו מענה בוטה להתנגדות. התוכנית הזו תצא לשיווק לכן אנחנו מבקשים לחדד הוראות סטייה נכרת + חובת פרסום להתנגדות לתוכנית העיצוב. מכיוון שחלק גדול מהתקנון ומההוראות הוא עמום. שטחי הציבור בזיקת השכונה והשימושים בולט בהעדר מסמך המדיניות כולל ושיתוף ציבור. גישה בוטה של ניצול ומיצוי יתר של זכויות ותוכניות שונות 3255ב,ח,1ע, צ,50000 ועוד, מעין Cherry picking בעיקר ניכר כי נשכח המושג" עד " ובנסיבות, מתיחת מושג הגמישות. על שום מה החיפזון אי העיתרות לבקשתנו לדיון נוסף עשויה להוביל דווקא להתארכות התהליכים ולפגיעה בפן הציבורי ובתהליך שיתוף ציבור.

על שום מה החיפזון כאשר מסמך המדיניות למתחם רק בשלבי ההכנה ראשוניים ולמרות הבטחות נשנות טרם שותפנו בתהליך ובקשותינו למפגשים בעניין טרם נענו. ברקע מתרחשים גם תהליכי מקרו המחייבים עצירה וחשיבה (עודף משרדים, קורונה, מדיניות נגר, קידום מסיבי ושיעור מימוש גבוה מאד של תכניות המע"ר וקידום איטי של פתרונות תחבורה וכו') על שום אלו ועוד אנו שבים ומבקשים שתדחו את מתן התוקף לתכנית.

פרופ' נעמי אנגל: כתושבת של הרובע אני מעלה את הנושא של העצמת התועלות הציבוריות והתרומה לרובע ע"י הזכויות המועצמות. זהו מגרש עירוני וזו הזדמנות הכי חשובה בתוכנית תא/3255 זוהה שהמגרשים המיוחדים האלו הם ההזדמנות של התועלות לרובע. נעשתה עבודה מצוינת וצריך לקחת אותה עוד צעד קדימה ותצטרכו לצאת בפרסום של טבלת האיזון כי זה נכס עירוני וזכותו של הציבור לראות אותה. בהקשר הזה בכל אחד מהדברים להראות את הפן שמראה את הביסוס. יש פגיעות שהם לא חיוניות והחיבור של ביצרון צפון יד אליהו ורמת ישראל ואזור תעסוקה בצרון הוא הזדמנות בלתי רגילה. אנחנו מבקשים לצמצם את התכנית הבינוי המירבית ולהגדיר אותה בצורה ברורה. למקסם את התכנית הבנויה במפלס הקרקע ולא להגיד שכל מה שמעבר למתאר היא זיקת הנאה זה לא מספיק. חייבים לתת דב"י וחייבים לשנות דיסקט ולצמצם את האוברדרפט של שטחי היקוות ועצירת מי נגר. מסמך המדיניות הרובעי הוא מחייב, ואם לא אז אי אפשר לתת תוקף בלעדיו, צריך לתת מיקסום של צורכי ציבור. בנספח הנוף כביכול אין תנועה של משאיות. הנספח הנופי מציג בצורה ברורה שאפשר לצמצם את הרמפות. יש כניסה לסנטרל פארק שיוצא 3 כניסות של רכב על רחוב שד' ההשכלה שאמורה להיות שקטה לצד אזור מגורים שקט ולכן אפשר לשנות את זה. אפשר להצמיד מדרכה לבנין D ואין צורך בחניות ולשנות יעוד דרך ולהפוך יעוד ירוק עבור גינת הכלבים בפארק. להזכירם תא/3255 נעשתה ללא מדידה ויצרה את אחד הפארקים היפים וחשוב לא לגעת בה. טענתי אם תישאר העמימות כמו עכשיו חובה לפרסם את תוכנית העיצוב האדריכלית עם מסמך האדריכלי ונספח העיצוב לפני שהמגרש ישווק. ההזדמנות שלנו לדון בנקודות הללו צריך לקבוע שתכנית הבינוי לא תעבור את ה50% הראתני את זה בחישוב. אם לא ישומר האנגר באופן קבוע התכנית 47% ולכן התכנית התת קרקעית יכולה להיות פנויה בסדר גודל של 50%. לענין הזה בנייה הסיכונים גם של ההצפות וגם קיום של שלד נטעות וגן אחריות לשטחים פתוחים זה נכון. סיכום של שטחי החניה לאחר מתן הרחבה מציג כי אינם נזקקים ל2 קומות נניח של תיפעול עוד 2 קומות למשאיות ואז 50% תכנית מהמגרש על קרקעית ותת קרקעית ואז אפשר לעשות שצ"פים אם תשחררו את תת הקרקע 25% משטח המגרש ניתן יהיה לאפשר מקום לשצ"פים. איסרא חגיזי: מקריאה את התנגדות אגף הנכסים.

לקבל את ההתנגדות ונדרש תיקונים בסעיף 1.4 בתקנון התוכנית. להוסיף סעיף 62 א א1 לחוק לנושא איחוד וחלוקה ותיקון בתשריט התוכנית המוצע של סימון שטח של איחוד וחלוקה. סעיף 1.7 להוסיף סעיף וטבלת הקצאה שהיא מתואמת עם מחלוקת העיריה.

הראלה אברהם אוזן: מדובר בקרקע שהיא בבעלות העיריה כאשר טבלת ההקצאות היא טבלת הסכמה שמשקפת טבלת הסכמה שיש לעיריה מול חח"י ולכן לא נדרש 106 ב' ואין השפעה שדורשת את זה.

מענים להתנגדויות:

מקריאה את המענים מתוך הדפרט.
איל רונן: ממליצים לתת תוקף לתוכנית

תגובות

מיקי זיידמן: חרגתי מהנהוג הרגיל של הופעה והמשך לערכאות אני מבקש שתשקלו את ההצעה ותענו למהלך של שיתוף פעולה ולשמור אותנו למקצה שיפורים בתוכנית.

נעמי: איסרא אמרה שלא משנים את תא/3255 הסביבתית זו בדיוק הנקודה הועדה המקומית והמחוזית אישרתם את מסמך לצורכי מי הנגר כי צריך לשנות דיסקט ולהגדיל את שטחי היקוות ועצירת מים ואישרתם תקני חניה חדשים. לא צריך את 500% מתחת לקרקע שהוא מזיק והדבר השלישי לא חשבו על כמות צורכי הציבור של התחדשות עירונית פינוי בינוי תמ"א 38 ודב"י כשעשו את 3255 ולפיכך צריך להגדיל פי כמה את צורכי הציבור בתוכנית הזו גם הפתוחים וגם הבנויים. גינת הכלבים לא נכון שצריכה

להפוך יעוד דרך ליעוד שצ"פ בהתאמה למבוצע בשטח בפארק ההשכלה ולהשאיר את הקיר שנמצא בהרואות הבינוי, ולתת למקום הזה שקט ולא לחצות אותו. הדבר השלישי אתם צריכים להיזהר מהחלטה של תוקף ולפרסם את טבלת האיזון בנושא של החלקות ולקבוע שתוכנית העיצוב האדריכלי תפורסם ותאושר לפני השיווק כדי שלא יהיה ויכוחים כמו בשוק הסיטונאי.

איל רונן : לענין שמירה על בניה מיירבית בתת הקרקע במסגרת המענה להתנגדויות וההמלצה שלנו לקבל באופן חלקי את ההתנגדות לנושא, אנחנו מבטיחים את אפשרות החילחול ושיינתן המענה לניהול מי נגר ויצירת בתי גידול איכותיים לאותם עצים ללא קשר לבתי הגידול שיבנו מעל החניונים. לענין בניה מריבית בתת הקרקע אם יש מרחבים בסמיכות לנתיבי איילון שקשורים ללוגיסטיקה עירונית או פרטית שהם רצויים, לא ניתן לעשות אותם לאחר שהמרתפים ייבנו ובוודאי שלא מתחת למבנים לשימור, לכן אנחנו חושבים שיש חשיבות לבניה וניצול תת הקרקע. לענין מימוש זכות הדרך בשד' ההשכלה מימוש הרחוב בתוואי הסטוטורי שלו אנחנו נשענים על בחינה תחבורתית שהזמנו מכבר אשר ממליצה בשד' ההשכלה לקבוע רת"צ + שביל אופנים כפי שראינו בחתכים וכמובן מדרכות ראויות. הקשר המיידני שיש בין השצ"פ האיכותי של שד' ההשכלה לפיתוח המרחב שהוא לא יהיה אך ורק ברחובות הראשיים אלא יהיה באופן א-פורמלי.

נעמי אנגיל : אחד הדברים שראינו פיזית עם הצוות, הוא הרמפה שנכנסת בהשכלה ונמשכת בסנטרל פארק אם נבטל אותה ונעשה שביל רוחבי רחב וניקח את הרמפה הפרויקט משד' ההשכלה וניתן זיקת מעבר לסנטרל פארק הם יקבלו שביל והרחקה של החניה כולל זיהום האוויר ובלי רעש והתוכנית כולה תקבל פחות רמפות שחוצות את המדרכה ויש בזה רק הטבה גם אם צריך לעשות פרסום מחדש.

דורון ספיר : מוצע לועדה לתת תוקף לתוכנית בכפוף להמלצות המוצעות בדברט ועדכון מסמכי התוכנית בהתאם. ולקבל את ההתנגדות של אגף הנכסים לקבל את התנגדות 7 באופן חלקי כפי שמפורט בחו"ד בעמ' 118.

אסף הראל : שכל הזכויות מוקנות שיש שם פוטנציאל בין ההאנגר לשימור, למגדל ולכל המרחב שמקבל שידרוג נפלא.

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בדברט לעיל וכלהן ולתקן את המסמכים בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות :

- לקבל התנגדות אגף הנכסים ובהתאם להוסיף טבלת הקצאה כחלק ממסמכי התכנית.
- לקבל באופן חלקי את התנגדות מס' 7 (סעיף 2 ג') לעניין בניה בתת קרקע ולקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב ושימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85% ולדחות את שאר ההתנגדויות.

לתקן את המסמכים כולל תיקונים טכניים, שגיאות כתיב, ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, חן אריאלי

דיווח לוועדה לתכנון ובניה על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת עתירה

רקע :

ביום 09.05.2022 דנה ועדת ערר בעררים שהוגשו על החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה בדיון בהתנגדויות לתכנית תא/מק/4784 – חח"י קרימינצקי .

ביום 26.05.2022 התקבלה החלטת ביניים לדיון בוועדת ערר, בה ביקשה ועדת ערר השלמת בדיקת הצללות, המסמך הוגש ב 07/2022.

ביום 3.4.2023 ניתנה החלטת ועדת הערר במסגרתה היא דוחה את טענות העוררים וקובעת כי ניתן יהיה ליתן תוקף לתכנית תא/מק/4784 בכפוף לצירוף נספח המפרט את נתוני ההצללה שהוגש לאחר הדיון אך יחד עם זאת קבעה ועדת הערר כי יש לערוך תיקון בתוכנית באשר למבנה ההאנגר **אשר לגבי הורתה ועדת הערר על ביטול האפשרות שניתנה בתקנון התכנית המופקדת להריסתו ובנייה מחדש במגרש הציבורי בהתאם לתכנית צ' וקבעה כי לא תתאפשר הריסתו מכוח התכנית ולשם כך תידרש תכנית נפרדת כאשר על פניו עולה כי לא ניתן יהיה לממש את הזכויות מכוח תכנית צ'.**

הבדיקות שנערכו לאחר החלטת ועדת הערר העלו חוסר היתכנות להסבת ההאנגר למבנה ציבורי כפי שיפורט בהמשך אך יתרה מכך הסתבר כי **משמעות החלטת ועדת הערר היא קושי ממשי במימוש התוכנית.** התוכנית קבעה להריסה חלק מההאנגר שנמצא בתחום המגרש הסחיר המוצע הכולל מגדלי מגורים ותעסוקה. החלק שנקבע להריסה נקבע בהתאם למצב הסטטוטורי המוצע ולא בהתאמה למודול הקונסטרוקטיבי של הבניין. למעשה החלק שיידרש בפועל להריסה גדול מהשטח הקבוע להריסה בתוכנית. כדי לאפשר את מימוש השטח הסחיר בתוכנית יידרש להרוס שליש ממבנה ההאנגר וזאת בניגוד להחלטת ועדת הערר. אי לכך, ניכר קושי ממשי לעמוד בהוראות התוכנית בכפוף להנחיות ועדת הערר.

לגבי שימוש בהאנגר כמבנה ציבורי, עלה בבדיקה שהמבנה **אינו כשיר ואינו מאפשר שימוש כמבנה ציבורי שיאפשר שימוש לציבור הרחב** מסיבות רבות שעיקרן קיום של אסבסט במבנה, כשלים מבניים שאינם עומדים בתקנים הנדרשים למבני ציבור כגון כיבוי אש גובה תקרות ופתחים ודרישות קונסטרוקטיביות, עוד עלה בבדיקה כי קיים במגרש זיהום קרקע שיש קושי לנקותו ככל והמבנה עומד במקומו, יש חוסר התאמה של המבנה להתקנת תשתיות נדרשות כגון מיזוג אויר, המבנה נעדר מיגון כפי שנדרש בחוק. בחוות הדעת מפורטים ליקויים נוספים.

בעקבות חוות הדעת נשלחה בתאריך 03.07.2023 בקשה לדיון חוזר ועיון חוזר בהחלטה, כדי שוועדת הערר תוכל לעיין בממצאים שלא עמדו לפניו טרם החלטתה ולהבין את משמעות ההחלטה. במסגרת הבקשה צורפה חו"ד של אגף מבני ציבור. בתאריך 12.07.2023 התקבלה החלטת ועדת ערר בו היא דוחה את הבקשה של הוועדה המקומית לעיון חוזר ובכך נותרה החלטת ועדת הערר על כנה כך שנמנע מהוועדה המקומית להרוס את מבנה ההאנגר ונבצר ממנה להשתמש בשטח חום בגודל של 4.5 דונם לטובת כלל הציבור.

בעקבות החלטות ועדת הערר שלא לאפשר את הריסת ההאנגר מכוח תוכנית זו, אנו ממליצים לוועדה המקומית להגיש עתירה לבית המשפט לאור הנימוקים שלהלן:

1. הבקשה לשימור ההאנגר לא הוגשה במסגרת ההתנגדויות לתוכנית ולכן הנושא גם לא נבחן ע"י אנשי המקצוע במענה להתנגדויות ולא נדון במסגרת הדיון בוועדה המקומית. לפיכך ועדת הערר נכנסה בנעלי הוועדה המקומית בנושא זה ללא שניתנה הזדמנות לבחינה מעמיקה בנושא ולדיון בוועדה המקומית בהתאם לפרקטיקה הנדרשת.

-
-
2. ההחלטה לשמירת המבנה התקבלה ע"י ועדת הערר ללא בחינה מקצועית וללא הצגת חוות דעת של אנשי מקצוע, ללא הצגת נתונים בנושא וללא בחינה של היתכנות שמירת המבנה בפרט והשלכות ההחלטה על מימוש כלל התוכנית.
3. התוכנית מקצה שטחי ציבור בהתאם להיקף האוכלוסיה הצפוי בתחומה ע"פ האיזונים הפרוגרמטיים שנקבעו בתוכנית 3255ב', קביעת ועדת הערר המחייבת שמירת מבנה שלא ניתן להכשירו לשימושים ציבוריים והחלטתה שלא לאפשר הקמה של מבנה חדש וראוי בהתאם לצרכי השכונה, מפרה למעשה את האיזונים שנקבעו ואושרו בתוכנית 3255ב', מותירה את תושבי האזור ללא תשתית ציבורית ראויה ופוגעת באופן ממשי ברווחת התושבים ובחובת העירייה לספק תשתית ציבורית נאותה.
4. יתרה על כך, החלטת ועדת הערר שלא לאפשר את הריסת ההאנגר מהווה בסיס לטענות פגיעה עתידיות ולעררים שיבואו עם קידום תוכנית עתידית שתקבע בנייה מחדש בהיקפים הנדרשים והאפשריים בכפוף לתוכנית המתאר ו/או תוכנית צ'. בכך נוצרת סכנה יש מאיין שמגרש ציבורי חשוב זה יוותר ללא אפשרות שימוש לאורך שנים ארוכות.

עקב האמור אנו ממליצים לוועדה המקומית להגיש עתירה לבית המשפט בנושא.

בישיבתה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הגשת עתירה לבית המשפט בנושא לאור הנימוקים שפורטו בדיון.

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