

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

שטח יוצא	הרחבת דרך	שטח נכנס	מס' חלקה
577		577 מ"ר	128 - דרך
9936 מ"ר לאחר איחוד וחלוקה והרחבת דרך		4929 מ"ר	211
		2228 מ"ר	213
	560 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	1926 מ"ר	214
		1413 מ"ר	215
2433 מ"ר לאחר הרחבת דרך	291 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	2724 מ"ר	234
96		96 מ"ר	235 - דרך

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976			211-213, 215-234, 235	128

מתכנן:

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים
 מתכנן נוף - טלי וקסלר (נחלת הכלל)
 יועץ תנועה - עירד שרייבר (דגש הנדסה)
 יועץ שימור - שרי מרק/ אורי אמיר (אדם מקום)
 מודד - רונן אורי (הלפרין פילוס)
 מים וביוב - יורם לבל (לבל מהנדסים)
 שמאי - יוסי ברק (ברק פרידמן קפלנר שימקביץ)
 יועץ סביבה - רון לשם (לשם שפר)
 אגרונום – טל גליקמן
 ניהול פרויקט - נועה כרמון גלנטי/אודליה כהן (וקסמן גוברין גבע)
 יזם ומגיש: קרסו נדל"ן בע"מ וקרסו ריב"ל 24-26

בעלות:

חברת קרסו נדל"ן בע"מ ובני משפחת קרסו כמופיע בטבלה:

הערות	בעלים רשומים/זכאים להרשם כבעלים	שטח נכלל בקו הכחול - במ"ר	גוש/חלקה
	עיריית תת-אביב יפו	577	6976/128
למעט 12/100 חלקים אשר הינם בבעלות מכבי קרסו	קרסו נדל"ן בע"מ (כפוף להבהרות בסעיף 2 לחלן)	4,929	6976/211
	קרסו נדל"ן בע"מ	2,228	6976/213
רשום בית משותף – כל היחידות בבעלות היזם	קרסו נדל"ן בע"מ	1,926	6976/214
	קרסו נדל"ן בע"מ	1,413	6978/215
	קרסו נדל"ן בע"מ	2,724	6976/234
	עיריית תל-אביב-יפו	96	6976/235

חברת קרסו נדל"ן בע"מ הינה בעלת זכויות ב- 96% מהשטח המגרשים הסחירים בתכנית.

מצב השטח בפועל:

מרחב קרסו (ריב"ל) ממוקם באחד מאזורי התעשייה ומהשכונות המוקדמות של העיר המזוהה היום כמרחב שבח. בשטח המגרש קיים מבנה משנת 1958 (בנייתו הושלמה ב-1972) אשר נבנה עבור מוסך ומבנה משרדים של חברת קרסו. המבנה תוכנן בסגנון מודרניזם מאוחר על ידי משרד אדריכלים ש. שעייה ואליאש רוזנבאום (רוז) והוא חלק מייצג מהמרקם העירוני תעסוקתי שהתפתח עם השנים במרחב. למבנה בוצעו שינויים פנימיים ואין לו תוספות בניה חיצוניות מאז שנות השבעים. מבנה המשרדים והמוסך משמשים גם היום את משרדי חברת קרסו.

המבנים במרחב נבנו בשנים שונות והשימושים השונים מפורטים במפה:



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

1. "מגדל קרסו" – בניין משרדים בן 9 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
2. בניין משרדים בן 4 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
3. מבנה בן קומה אחת עם גג קל המשמש כאולם אירועים
4. בניין משרדים בן 5 ק' המשמש למשרדים ואולם תצוגת רכבים בקומת קרקע
5. מרכז שירות של חברת קרסו בקומת הקרקע וחניה עילית מעל גג מרכז השירות
6. מבנה בן 4 ק' המשמש למשרדים ומסחר בין השאר למשרדי הנהלת חברת קרסו

מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב שבח תא/9108 (30/09/2020)

מדיניות מרחב שבח נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר כחלק מאזור תכנון 602. החזון במדיניות הינו יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

כחלק ממסמך המדיניות נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות לצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות.

במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי גובשה רשימת מבנים אופייניים לסגנון המודרני ולמבני תעשייה, ביניהם המבנה ברחוב ריב"ל 26, אשר בוועדת השימור מתאריך 20/08/2020 הוחלט לצרפם לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולא תותר הריסתם. המבנים ישולבו בבניה המגדלית החדשה, לשמירה על זהות המרחב.

המדיניות מגדירה עקרונות תכנון בקידום תכניות מפורטות במרחב שבח, בהן נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן:

פיתוח מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות ההולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני.

תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים; שטחי הבניה

המקסימליים: רח"ק 12.8 - למגרש גדול מ-1.5 דונם.

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני - מעל 40 קומות (בכפוף למגבלות רשות שדות התעופה – עד 180 מטר מעל פני הים).

נספח תחבורה - בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך. נספח אזורי

תכנון אזורי תכנון - 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות.



תכניות תקפות:

- תא/1043 - אזורי תעשיה - 20/03/1969
- תא/1043/א' - שמושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו (הת) - 20/12/2001
- אי' - תכנית "אי" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א - 17/07/1941
- 50 - תכנית כללית למזרח תל אביב - 19/12/1940
- תא/1844 - השלמת קומה חמישית - רח' יגיע כפיים פינת יד חרוצים - 17/03/1977 (רק לחלקה 214)
- תא/2290 - בנין רב קומות - רח' יד חרוצים - 26/11/1987 (רק לחלקה 234)

מצב תכנוני קיים:

ייעוד קיים:
 חלקות 211,213-215: אזור תעסוקה
 חלקה 234: מגרש מיוחד



דרך מוצעת	
מגרש מיוחד	
אזור תעסוקה	
בנין להריסה	
פגיעות מי תהום גבוהה א	
אזורים רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום	
נדרש תיאום	
מבנה לשימור מכח החלטת ועדת השימור	
קו בנין	
קו בנין בקומת קרקע	
קו בנין בקומת המרתף	
קו בנין בקומות עליונות	
גבול תוכנית	
גושים	
חלקות	

תשריט מצב קיים

חלקה 211,213,215

זכויות בניה: 200% שטח עיקרי, 35% משטח עיקרי - שירות, שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש.
 מספר קומות: 5, גובה המבנה - 17 מ'
 שימושים: משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).
 שה"כ שטח מותר לבניה: 17,140 מ"ר
 בחלקה 211 שטח בנוי קיים במ"ר (שירות + עיקרי): כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).

חלקה 214

זכויות בניה: 219.4% משטח המגרש 35% משטח עיקרי – שירות שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש (770 מ"ר)
מספר קומות: 5, גובה המבנה - 17 מ'
שימושים: משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).
 סה"כ שטח מותר לבניה: 4,226 מ"ר

חלקה 234
זכויות בניה: 250% משטח המגרש נטו
מספר קומות: 10, גובה המבנה - 57 מ'
שימושים: קומות קרקע מסחרית, שימש למלאכה, תעשיה קלה ומעבדות.
 סה"כ שטח מותר לבניה: 6,810 מ"ר

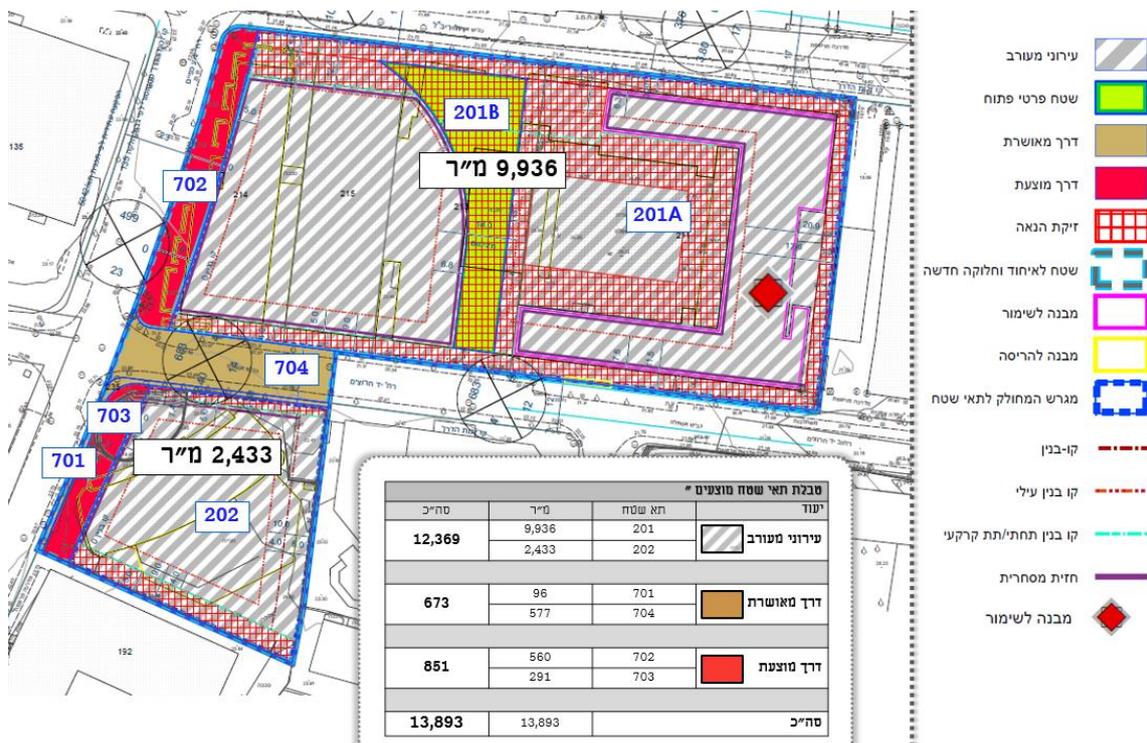
סה"כ שטח בנוי מותר בכל שטח התכנית על פי תכניות תקפות: 28,176 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שטחי ציבור בנויים ומגורים, כולל דיור בהישג יד. התכנית קובעת את המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, מרחיבה את רחוב יגיע כפיים וכן מסמנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח בקומת הקרקע שאינו מבונה במגרש 201 וברוב מגרש 202 ומייצרת מעברים להגברת הקישוריות בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים.

התוכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202. שלושת המגדלים יבנו על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית בשני מגרשי בניה בנינוי מלווה רחוב לדופן פעילה בהתאם למרקם העירוני הקיים ורוח המקום. במגרש 201 יבנו 2 מגדלים: המגדל המזרחי יבנה בנסיגה מעל המבנה לשימור בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבונים. המגדל המערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), מגורים ושטחי ציבור מבונים. במגרש 202 יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ושטחי ציבור מבונים מעל 3 קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. זכויות הבניה בכל מגרש לא יעלו על רח"ק 12.8 משטח כל מגרש.

שימוש המגורים הכולל בתכנית בהיקף של עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית כולל דיור בהישג יד כהשלמה לתועלת הציבורית ובהתאם למדיניות העירונית.



התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

תשריט מצב מוצע

מטרות התכנון:

תוספת זכויות בניה ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מרחב שבח תוך השתלבות במרקם העירוני הקיים ושמירה על הזהות המקומית של מרחב שבח.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. קביעת ייעודי קרקע, שינוי יעוד מאזור תעסוקה ומגרש מיוחד ליעוד עירוני מעורב ושפ"פ.
3. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התוכנית.
4. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 202 ו-A201 וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור וכן הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
7. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.
8. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, הוראות בינוי, תכנית, קווי בניין, גובה קומות והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
10. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. הרחבת רחוב יגיע כפיים.
14. קביעת שטחי בניה בתת הקרקע.
15. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים הציבוריים.

שימושים:

מגרש 201 ומגרש 202:

א. קומת הכניסה:

מסחר, כניסות ומבואות למבנים, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ב. מעל קומת הכניסה:

- תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות (שימוש מלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית לרבות דב"י.

- שטחים לרווחת המשתמשים.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון ובנוסף שימושים הכלולים במקבץ שימוש מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים.

קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים. הסבת שטח החניה לשימושים עיקריים יתאפשר בכפוף לפרסום לעת הוצאת היתר בניה.

2. חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, ושטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר).

על אף האמור לעיל, במגרש 202 לא יותר שימוש תעסוקה 1 ומשרדים, מסחר 2 ותעסוקה 2.

גובה ומספר קומות:

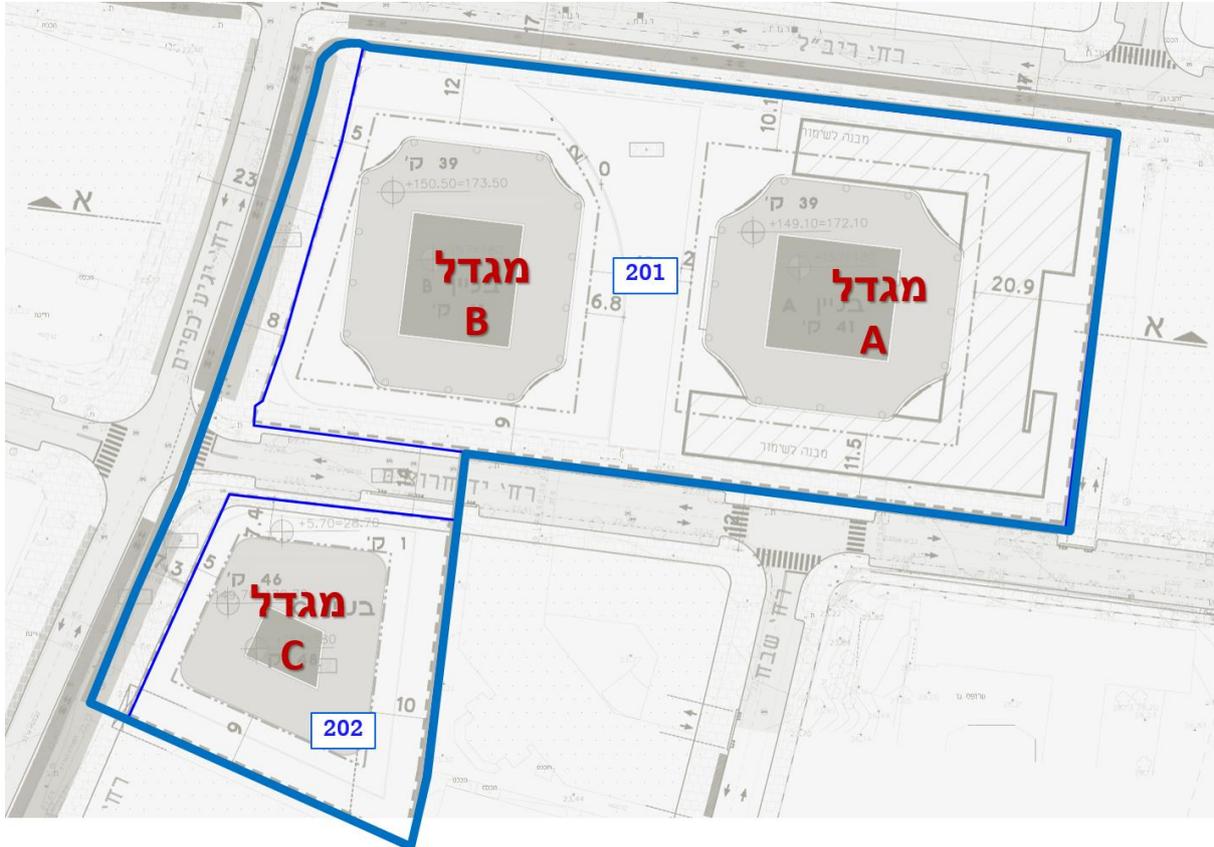
מספר קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות במגדל B ובמגדל A עד 45 קומות. מספר קומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.

רוב המבנים בסביבה נבנו מתוקף תכנית תקפה המותירה בינוי בגובה עד 5 קומות. המרחב בסביבת התכנית מסומן בתכנית המתאר בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בבניה מגדלית ובציפוף משמעותי

בדומה לתכנית זו אשר יאושר בהליך של קידום תכניות מפורטות כך שגובה המגדלים המוצע בתכנית זו תואם לבינוי העתידי במרחב.

גובה :

גובה המבנים כפוף למגבלות התעופה האזרחית. במידה ויוסרו מגבלות רת"א לגובה המקסימלי (עד 180 מטר מעל פני הים), ניתן יהיה להגביה את הבינוי תוך שימור הרצפה חלקי קרקע המקסימלי ע"י צמצום תכסית המגדלים.



תרשים מיקום המגדלים

גובה קומות כמפורט להלן:
א. תא שטח 201A :

מגדל A

קומת קרקע ומסד במבנה לשימור גובה קומות על-פי הקיים.
במגדל לובי עד גובה המבנה לשימור הקיים. קומת המגדל הראשונה תתחיל בגובה שלא יפחת מ-20 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה זה כולל ניתוק מהמבנה הקיים לשימור.
קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מטר.

מגדל B

קומת קרקע : עד 6 מטר .
קומת מסד טיפוסית : עד 4.5 מטר עבור כל שימוש שאינו שטח ציבורי.
קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר.

ב. מגרש 202 : מגדל C

קומת קרקע : עד 6 מטר
קומת מסד טיפוסית : עד 3.80 מטר
קומת מגדל טיפוסית : 3.80 מטר.

בכל המגדלים שבכל תאי השטח גובה קומות מגורים ומשרדים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב בהתאמה למדיניות לגובה קומות.

בכל המגדלים גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברטו - רצפה עד רצפה.
בכל מגדל יתרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית

העיצוב.

קווי בנין :

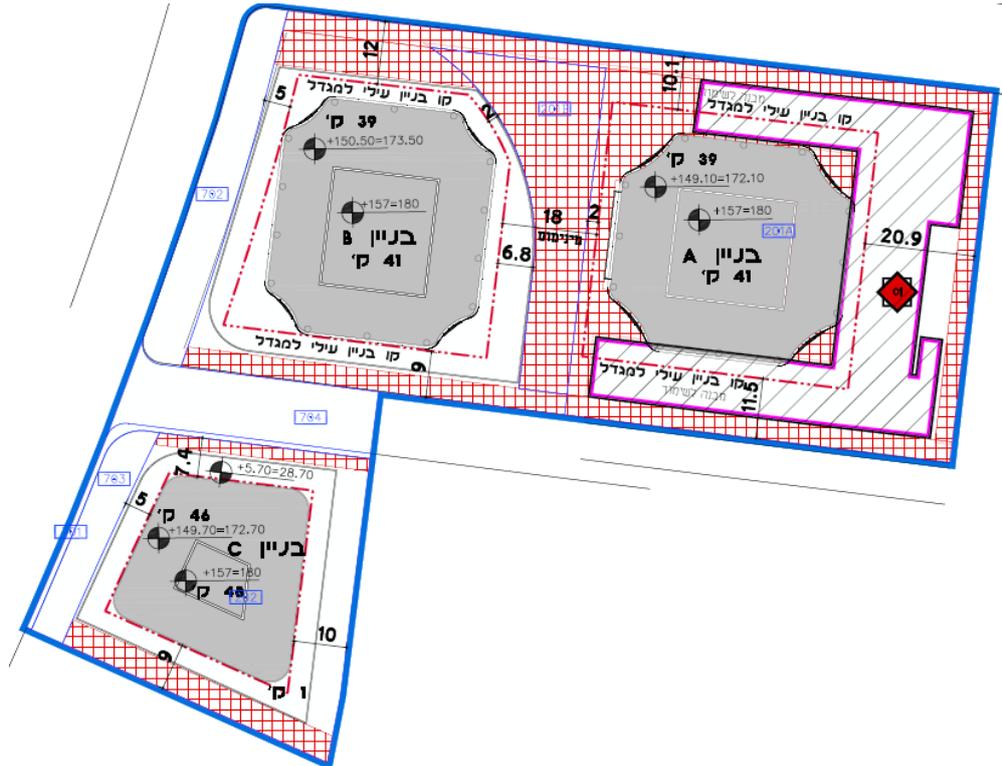
בהתאם למדיניות קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחס למבנה הקיים המיועד לשימור. קו בניין לקומת קרקע, מסד ומרתפים בהתאם לקו הבניין של המבנה הקיים לשימור וכפי שמופיע נספח קווי בניין. קווי הבניין למגדלים יהיו בנסיגה כפי שמופיע נספח קווי בניין.

המרווח בין המגדלים במגרש 201 לא יפחת מ-18 מטר כמופיע בתשריט. המרחק בין גרעין המבנה המוצע בתא שטח A201 לבין המבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'. הבניה המגדלית מעל קומות המסד תבנה בנסיגה של לפחות 5 מטר מקומות המסד לרחובות יגיע כפיים ויד חרוצים.

נספח קווי בניין בקומת קרקע ומסד



נספח קווי בניין למגדלים



תכסית:

תכסית מרבית במגרש 201 עד 70% (על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכסית הבינוי). התכסית מבוקשת לצורך השתלבות המגדלים במרקם קיים ושמירה על דופן רחוב מבונה ופעילה של המבנה הקיים והבינוי החדש, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות. תכסית מרבית במגרש 202 עד 60%

שטח קומת מגדל מקסימלי:

במגרש 201 עד 1800 מ"ר ברוטו לכל מגדל. במגרש 202 עד 900 מ"ר ברוטו.

חזית מסחרית:

א. שטח המסחר:

- היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתכנית כמפורט בטבלה 5 ולא יפחת מ-2,500 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 201 ומ-250 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 202.
- מרבית שטחי המסחר ימוקמו בקומות הקרקע. עד 15% מסך שטחי המסחר ימוקמו בגג מגדל המגורים במגרש 202 וגג מגדל התעסוקה המערבי במגרש 201.
- במגדל המזרחי במגרש 201, ובגג המבנה לשימור, לא תהיה מגבלה למיקום השימוש המסחרי.
- חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר.
- שטחי המסחר, מיקומם הסופי, היקפם ואופן שילובם בבניה החדשה ובמבנה לשימור יקבעו סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- פתיחת חזיתות המבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
- השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
- יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר של קומת הקרקע.

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. שטח המרפסות ייועד למרפסות למגורים

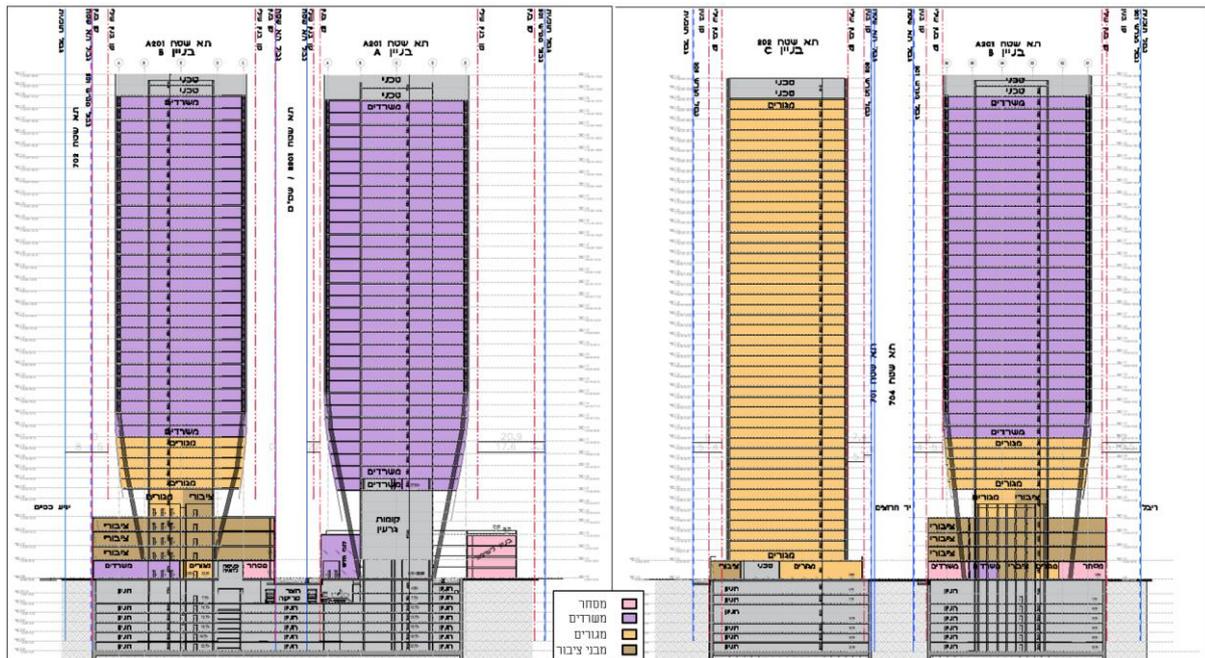
ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. עבור שימושים ציבוריים תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים הכוללים הקבועים בתוכנית זו עבור מרפסות ו/או מרפסות גג.

מלונאות:

- א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- ג. שטח מקסימלי למלונאות יהיה עד 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתוכנית כמפורט בטבלה 5.
- ד. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בנייה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים ותובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה.
- ה. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול רישום התשע"ב 2011 לנושא זה.
- ו. אופן שילוב שימושי המלונאות, מיקומם, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

טבלת זכויות בניה:

מגדש	מספר מגדש	שטח מגדש לפני הרחבת דרך	הרחבת דרך	שטח מגדש אחרי הרחבת דרכים	רח"ק	סה"כ שטח לבניה על קרקעי	סה"כ שטח ציבורי	סה"כ שטח בניה סחיר	שטח לתעסוקה 75%	שטח למגורים 25%	חלוקת שטחי המגורים לפי תאי השטח
"קרסו"	201	10,496	560	9,936	12.8	127,181	9,585	148,738.2	111,553.7	37,184.6	6,042
"מגדל קרסו"	202	2,724	291	2,433		31,142					31,142
סה"כ		13,220	851	12,369		158,323					10,585



חתימים לפי שימוש

טבלת פירוט לפי שימושים :

יעוד	תא שטח	שימוש ***	יחיד	מעל הקרקע			מתחת לקרקע		
				עיקר **	שירות **	סה"כ	עיקר	שירות	סה"כ
				מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
עירוני מעורב	201	תעסוקה ומסחר	-	92,962		111,554		63,085	
	201	מגורים (דב"י)	72	5,234		6,542			
	202	מגורים	266	19,258		24,072			
	202	מגורים (דב"י)	72	5,256		6,570			
	201/202	מבנים ומסדות ציבור		7,373		9,585			
		סה"כ		410	130,082		158,323		63,085
						28,241		2,500	

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות למגרש 201 ולמגרש 202, ששטחם הכולל 12,369 מ"ר.

ב. סך כל שטחי הבניה במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר המהווים רח"ק 12.8 מכל מגרש.

ג. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים ו- 13,112 מ"ר עבור דיוור בהישג יד). ניתן לחלק את שטחי הבניה הכוללים בשימוש מגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 ועד 15 יחידות דיוור, לרבות דיוור בהישג יד, לעת תוכנית יעצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הקבוע למגורים ואין שינוי בשטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. הקטנת השטח המיועד לדיוור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.

ד. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתוכנית זו.

ה. יותר, לשיקול דעת הועדה המקומית, להצריח שימושים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית.

ו. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ח. לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יחיד ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים.

ט. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע. מתוכם עד 1,675 מ"ר עיקרי + שירות אשר ניתן למקם בגגות מגדלים B בתא שטח 201A ומגדל C במגרש 202. במגדל A שבתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במסגרת שטחי המסחר.

י. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

יא. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א (עד 180 מטר מעל פני הים).

יב. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך.

יג. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

יד. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.

טו. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך שטחי התעסוקה ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות.

טז. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).

יז. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

הסבר זכויות מוצעות בחלוקה למגרשים ושימושים :

מגרש 201 בשטח : 9936 מ"ר

שטחי בניה כוללים : 127,181 מ"ר מתוכם :

- 111,554 מ"ר לתעסוקה ומסחר (לפחות 75% מסך זכויות הבנייה מעל הקרקע)

- 6,542 מ"ר למגורים

- 9,085 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

מגרש 202 בשטח : 2,433 מ"ר

שטחי בניה כוללים : 31,142 מ"ר מתוכם :

- 30,642 מ"ר למגורים

- 500 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע ולא יפחת מ-2,500 מ"ר במגרש 201 ומ-250 מ"ר במגרש 202.



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל לרחבה שלצד המבנה לשימור והמגדלים

מגורים

שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

פירוט יח"ד:

תא שטח 201 - 72 יחידות דיור בהישג יד.

תא שטח 202 - 338 יח"ד מתוכן 72 יחידות דיור בהישג יד ו- 266 יח"ד רגילות.

סה"כ יח"ד: 410 *

(*לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יח"ד, כולל עבור יחידות דיות בהישג יד, ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים)

תמהיל יח"ד ושטחן:

תמהיל יחידות הדיור בהתאם למדיניות מרחב שבח ומתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת):

לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר

עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר)

עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר

תמהיל סופי ייקבע לעת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם לחוות דעת של היחידה לתכנון אסטראגי.

דיור בהישג יד:

התכנית כוללת 37,184 מ"ר למגורים שהם 410 יח"ד. מתוכם, 144 יח"ד דב"י בהיקף של 13,112 מ"ר המהווים 35% משטחי המגורים בתכנית.

יחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור הנחה של 40%, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו.

יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים בפרויקט ויורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר ליחידת דיור. לא יינתן היתר בניה שלא יכלול יחידות דיור בהישג יד כמפורט בסעיף זה.

מרחבים מוגנים

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

פתרון מיגון ייקבע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים בתוכנית. פתרונות המיגון ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב.

הקצאות ותועלות לצרכי ציבור

הקצאות לצרכי ציבור

בכל תחום התכנית ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-9,585 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע המחולקים ל-9085 מ"ר במגרש 201 ו-500 מ"ר במגרש 202. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון. שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימוש ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

תועלות ציבוריות:

עלויות עודפות לשימור המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 והשלמה לתועלת של דיור בהישג יד בהיקף של 8,864 מ"ר מתוך שטחי המגורים עבור כ-97 יח"ד.

מבנה לשימור

במסגרת מסמך המדיניות למרחב שבח, וועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 המליצה על צירוף המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה כך שלא תותר הריסתו. התכנית הובאה לדיון בוועדת השימור בתאריך 7/3/21 אשר אישרה את שימור המבנה הקיים ושילובו בתכנית המוצעת.

- א. התוכנית קובעת את המבנה הקיים לשימוש מחודש ושילובו בבניה המגדלית, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. היקף שימור החזיתות ודרך השתלבות המבנה החדש במבנה לשימור יקבע במסגרת תוכנית העיצוב וכן אופן המפגש עם המגדל.
- ב. כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בניי הקשור עם המבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
- ג. תנאי לקבלת היתרי בניה תהיה הבטחה לשימור המבנה הקיים המסומן לשימור ברחוב ריב"ל. תנאי לאכלוס המגדל יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
- ד. (הוראת מעבר) ניתן להוציא היתרים למבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.
- ה. החזית החדשה של המגדל תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.
- ו. למבנה יבוצע תיק תיעוד בתיאום ובאישור עם מחלקת השימור.

פיתוח המרחב הציבורי:

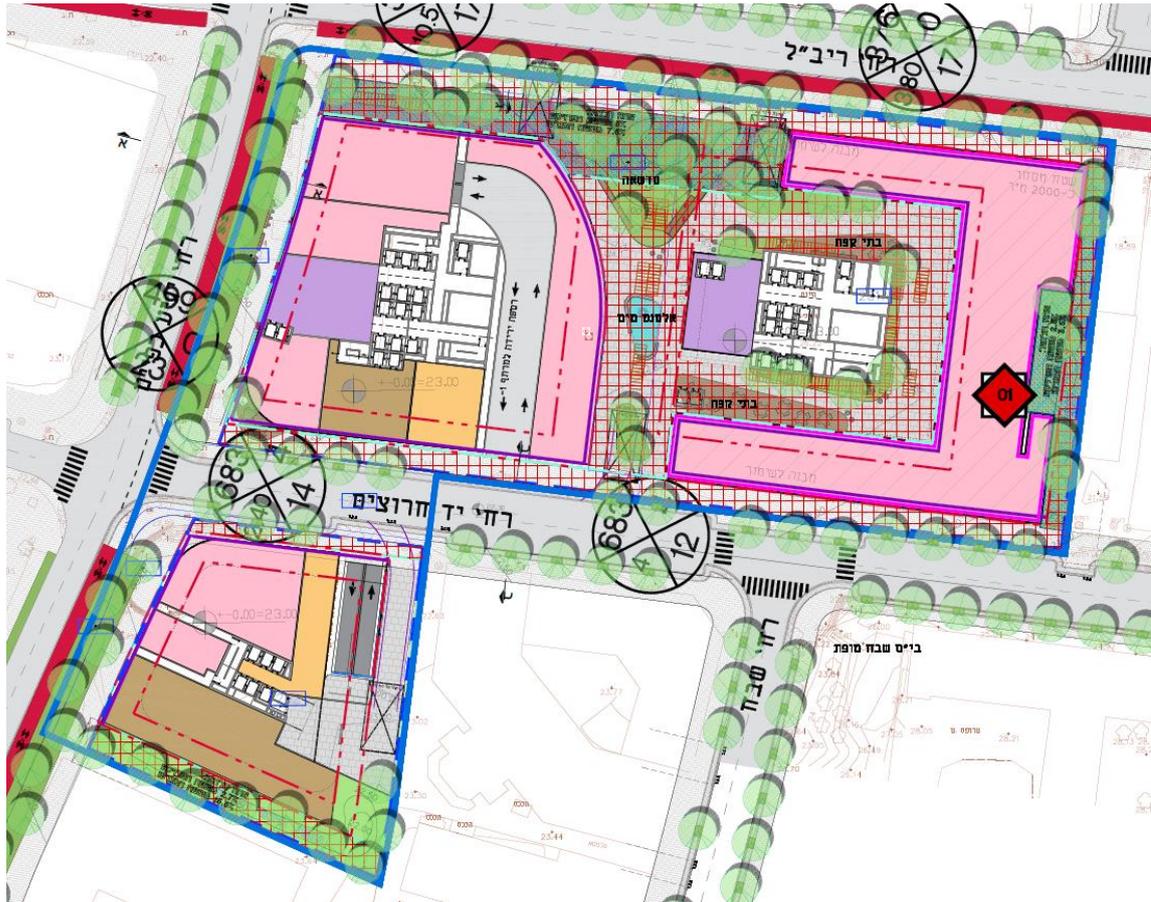
בהתאם למדיניות מרחב שבח התכנית תורמת לקישוריות במרחב באמצעות שמירה על קישוריות של מערך הרחובות הקיים במרחב, הרחבת מדרכות להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים.

הרחבת זכות הדרך בהליך של איחוד וחלוקה:

הרחבת רחוב יגיע כפיים לטובת חיזוק הציר הפנימי של המרחב כך שזכות הדרך ברוחב משתנה בין 23.5 מטר ל-23 מטר.

זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברחוב ריב"ל ויד חרוצים עד לדופן המבנה לשימור והמבנים החדשים. במגרש 201 המדרכה ברחוב ריב"ל גדלה ברוחב משתנה בין 3.8 מטר עד לחזית המבנה לשימור ו-10.5 מטר בחזית המבנה החדש. המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 4 מטר ועד חזית המבנה החדש. במגרש 202 המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 2.4 מטר.

במגרש 201 קיימים שני מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור המקשרים בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים. האחד בין המגדלים והשני לצד המבנה לשימור.



תכנית פיתוח

פיתוח:

חלק מהעצים הקיימים בתחום התכנית מסומנים לשימור. יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום. תותר הצבת שולחנות, כסאות וריהוט רחוב.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל המגרשים יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שתאושר על ידי הועדה המקומית. תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותתייחס להיבטים הבאים:
 - א. העמדת המבנים, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, מיקום סופי של סימון זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל בתחום התוכנית, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מיקום תשתית, כניסה לתת הקרקע וכניסות למבנה.
 - ב. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים להנחיות להבטחת הפרדה למניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים.
 - ג. תאום שימור המבנה הקיים וההשקפה בינו לבין הבינוי החדש בכל הנוגע לשינויים המוצעים במבנה הקיים ובין היתר בנוגע לשינוי החזיתות הפנימיות, קומות ומפלסים קיימים. כל התערבות במבנה הקיים תיעשה בתאום עם מחלקת השימור.
 - ד. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 - ה. הנחיות ועיצוב לפיתוח קומת הקרקע, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות.
 - ו. קביעת הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה

התוכן	מס' החלטה
4985/מק/תא/507-0947341 - מרחב ריב"ל קרסו	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - - '24-0006

- באותה עת.
- ז. קביעת השימושים הציבוריים מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
 - ח. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע בשטחים הבנויים.
 - ט. מיקום מצללות למיתון רוחות בהתאם לחו"ד סביבתית.
 - י. קביעת היקפם ומיקומם של שטחי המסחר.
 - יא. שילוב שימושי מלונאות.
 - יב. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 - יג. דו גלגלי:
 - פיזור חניות האופניים בין קומת הקרקע בפיתוח, במחסנים ובקומת המרתף העליונה, כולל תכנון מתקני אופניים מאובטחים. מיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.
 - קביעת כניסת אופניים לתת הקרקע, ככל הניתן מופרדת מכניסת הרכבים הפרטיים.
 - יד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
 - טו. חלחול:
 - קביעת תחום פנוי לחלחול, השהיה ונטיעת עצים.
 - פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהיה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
 - טז. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
 - יז. עדכון סקר עצים ואישורו ע"י האגרונום העירוני.
 - יח. קביעת מיקום מערכות האוורור, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
 - יט. הצגת פתרונות:
 - לפליטת אגוז גנרטור בגגות העליונים של המבנים.
 - תיאום אלמנטים למניעת מטרדים משטחי מסחר - ארובות מנדוף העולה לגובה 2 מטר מעל הגג של הקומה העליונה במגדל ובור מפריד שומנים. ככל שיתוכנן מטבח למלונאות, הצגת פיר נידוף למטבח. אם ידרשו חדרי שניאים בתחום התוכנית הם ימוקמו ככל הניתן בריחוק ממקומות שהיית אנשים. פתרונות אקוסטיים למערכות מכאניות ושילובן כחלק מחזית חמישית.
 - הפרדת כניסות בין שימושי מגורים לשימושים ציבוריים ו/או תעסוקה.
 - ק. קביעת מרווח בין הקומה הראשונה של מגדל A שבתא שטח 201A לבין המבנה הקיים ובתיאום עם מחלקת השימור.
 - כא. תוכנית אצירת פסולת וחדרי אשפה, בגודל שיתאים להצבת מתקנים ויאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל החדרים, מספר המתקנים והגישה יתוכננו בהתאם להנחיות אגף תברואה.
 - כב. נושאים נוספים בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
 - כג. תיק תיעוד מפורט יהיה תנאי לאישור תוכנית עיצוב.

עצים:

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - - '24-0006

- ג. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ד. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

זיקת הנאה:

במגרש 201 כל השטחים הלא מבונים במגרש ובמגרש 202 השטח המסומן בתשריט יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. בקו בניין קידמי תותר זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות בלבד.

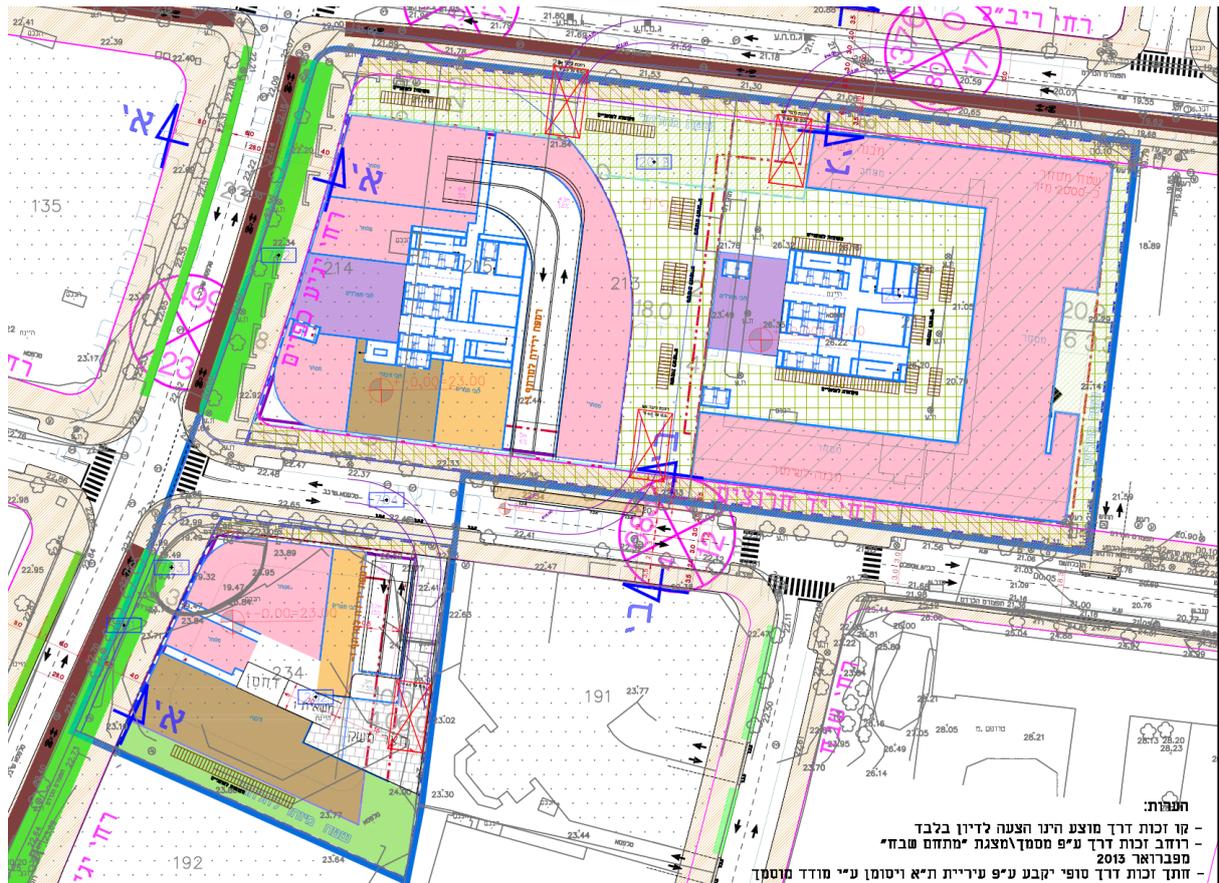
בתחום זיקות הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג. פיתוח השטח יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנים מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

לא יותרו הוצאת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

בשטחי זיקות הנאה תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח.

זיקות הנאה ירשמו לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

תחבורה, תנועה, תשתיות



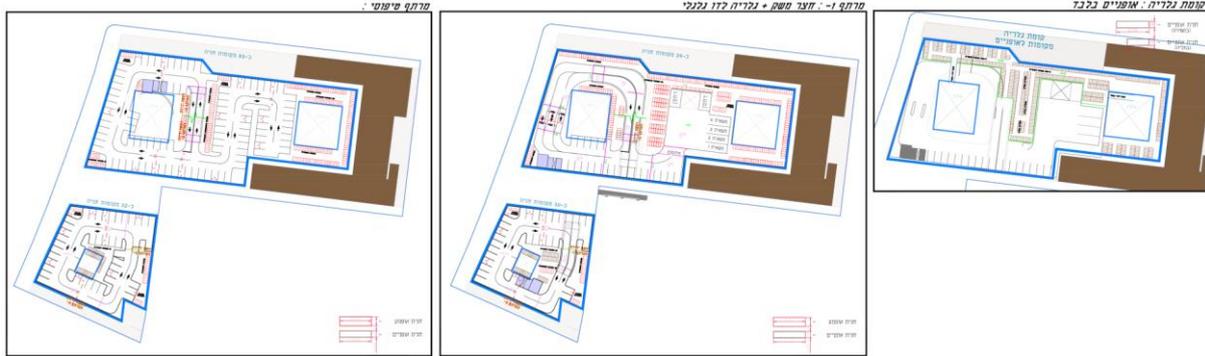
קומת קרקע מנספח התנועה

תנועה וחניה:

- א. תקן החניה: תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. דירות קטנות, דיור מיוחד או דיור בהישג יד יהיו ללא חניה ולא יחושבו בתקן. תקן החניה למסחר יהיה 0. תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע. תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. חניות שאינן למגורים לא יוצמדו, וינוהלו כחניון ציבורי הפתוח 24/7. לא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ולמסחר. לשטח ציבורי התקן ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. במגרש 201 ובמגרש 202 יוקמו חניונים תת קרקעיים נפרדים ועצמאיים. מספר הרמפות ומיקומן הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. לכל היותר יתאפשרו שתי רמפות כניסה לרכב לתת הקרקע. רמפות הכניסה לתת הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין ומקורות על ידי החלק הבנוי במגרש.
- ג. ללא תאפשר יותר מרמפה אחת עבור משאיות ולא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יגיע כפיים.
- ד. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניה ליתר השימושים.

מרתפים:

- א. יותרו עד 6 קומות מרתף בתחום קווי הבניין למרתפים בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתוכנית.
- ב. תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש ובתחום קווי בניין למרתפים עבור ניהול מי נגר, לחול ונטיעות עצים בוגרים. לא יותרו מרתפים או תשתיות פרטיות בתחום רחובות ריב"ל ויד חרוצים בתחום המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- ג. תירשם זיקת הנאה בתחום הנ"ל למעבר תשתיות ציבוריות בלבד.
- ד. שפילת מי תהום, ככל שתידרש, בכפוף לחקירה סביבתית.
- ה. גובה קומת מרתף ראשונה יהיו כ-8 מ' ברוטו וגובה שאר הקומות המרתף יהיו כ-3 מ' ברוטו.



בניה ירוקה/קיימות/נגר/חילחול

בנייה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.

יש להיערך לאפשרות עתידית של חובת התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכתו האנרגטית. לפיכך חובה לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, וכן להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

אם אין היתכנות כלכלית או תפעולית למערכת פוטו וולטאית, יש לבחון שימושים נוספים בעלי תועלת ציבורית-סביבתית, כגון גג ירוק (גג מגונן) או גג כחול (גג סופח מי נגר). התכנון ייעשה בתיאום מחלקת תכנון בר קיימא, יחידת אדריכל העיר.

על מבני המגורים לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכנן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 פרק י"א: מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה.

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות (במבנים שאינם למגורים). במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

הפרויקט יציג ייצור שנתי שלא ייפחת מ-363,000 קוט"ש.

תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית במסגרת גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

שטח לחלחול

1. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

2. לפחות 11% משטח מגרש 201 ולפחות 15% משטח מגרש 202 יוותרו כשהם נקיים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. אחוז החלחול במגרש 201 נקבע מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - - '24-0006

3. יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

4. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן האפשר יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.

התייעצות עם הציבור:

בהחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 27/06/2019 למדיניות מרחב שבח נקבע שיש לקיים כנס שיתוף ציבור למדיניות מרחב שבח וכי תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

בתאריך 02/01/2020 נערך כנס שיתוף ציבור למרחב שבח. התכנית תואמת למדיניות מרחב שבח ולכן פטורה מהליך שיתוף ציבור.

טבלת השוואה:

מצב מוצע שטח כולל	מצב קיים בניין לשימור (שטח עיקרי חלקה 211)	מצב קיים (שטח עיקרי לכל החלקות)	נתונים	
לפי רח"ק 12.8	כ-225%	200% בחלקות 211,213,215 219% בחלקה 214 250% בחלקה 234	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
158,323		28,176	מ"ר	
בין 41 ל- 48	5	5 בחלקות 211,213-215 10 בחלקה 234	קומות	גובה
156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים	16.75	17 בחלקות 211,213-215 57 בחלקה 234	מטר	
70% במגרש 201 60% במגרש 202	41.6% (כ-2050 מ"ר)	-		תכסית
רכב פרטי : כ-537 ח.נגישות : כ-12 אופניים : כ-1392 אופנועים : כ-1055 תפעולי : כ-8	-	-		מקומות חניה

זמן ביצוע:
שוטף.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס חוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0947341		שם התכנית תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו		מגיש התכנית קרסו גרל"ן		עורך התכנית יסקי מוז סיון אוריכלים	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		עצמאית		עצמאית מיוחדת		עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בחלח התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית מוללת בשטח התכנית		תל אביב יפו	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
תכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק יס לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק							
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					

<p>המבנה הקיים לשימור כלול בשטחי במיה הכלולים.</p> <p>קביעת זכויות לרחיק המרבי שימור מבנה קיים ודיוח בחישוב יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)</p> <p>תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% משטח המקורש בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק בשל חותרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבניה החודשה ליצירת דופן רחוב רציפה.</p>	<p>4.2 רחיק מירבי 12.8</p> <p>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) וסעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3)</p> <p>סעיף 3.3.2 (א) (1) תכנית בניה</p>		
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ומלונאות.</p> <p>לפי סעיף 3.1.4 (ו) תוספת רחיק 1 לתוספת מצללות לשימושים ציבוריים.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיכוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי = 3.1.4</p>
<p align="center">+</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 בתת הקרקע.</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע.</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד) שימושים</p>	<p>כלל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים 3.1.5 -</p>
<p align="center">+</p> <p>מגדלים עד לגובה 180 מ' מעל פני הים במגרש 201 41 קומות ובמגרש 202 48 קומות. מצורפים לתכנית נספח בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי</p> <p align="center">+</p> <p>גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 62 א(א)(5) גובה קומת קרקע נבוחה במגדל המשולב במבנה לשימור.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני (בכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 א)(2) 4.2.2 (ב)</p> <p>סעיף 4.2.2 (א) (3)</p> <p>4.2.2 (א)</p>	<p>מספר קומות מירבי מעל 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לטביעתה/ ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p align="center">+</p> <p>תכנית עיצוב מחוזה תסאי לחיתר</p> <p align="center">+</p>	<p>תנאי לחיתר הנחיות מרחביות. כביית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סדק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p align="center">+</p> <p>תואם חרו"ד של היחידה האסטרטגית</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 (א)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים</p>	<p>4.1.1 תקצאה לצרכי עיבוד - סעיף הועדה תחליט לחפיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...א. המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר תקצאה או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

+	<p>3.6.14 (ב) רחוב מקומי רחוב מזרחי לפי מדיניות מרחב שבח</p> <p>התכנית מציעה הרחבת הרחוב וגייע כפנים וקביעת זיקת הנאה בכל השטח הלא בנוי בין קו בניין לקו מגרש כך שיהווה המשך למדרכה.</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18</p> <p>הוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגלים תחת תהליך מרחב רחוב עירוני, שכונתי או מקומי</p>
+	<p>חות דעת תחברתית מתאריך 13.09.2022</p> <p>קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.</p> <p>תקן הניה לתעסוקה 0.5, 1: 350 ליו"ד מגורים, תקן 0 למסחר.</p>	<p>סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו-(ח)</p> <p>3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p> <p>3.8.2 (ג) שביל אופניים</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן הנייה (3.8.7)</p>
+	<p>אושר בוועדת השימור מתאריך 07/03/2021. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנה.</p>	<p>סעיף 4.3.1 ר-4.3.3</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)</p>
+	<p>קיימת חו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופנתוח כתנאי להיתר</p>	<p>4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p> <p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 בינה ירוקח</p> <p>תנאי להיתר החניות מרחביות</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקח (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסמכות לטות מהוראות סעיף 4.4</p>
+	<p>התכנית כוללת 11% שטח בנוי מבניה על ונת קרקעית לצורך חלחול מכוון שלא ניתן למס את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה חקיים לשימור.</p> <p>קיים נספח תשתיות מים, ביוב, ניקוז וניחול מי נגר.</p> <p>התכנית מתחברת לתשתיות קיימות וכוללת הוראות בתכנית לגבי תנאים להיתר בינה.</p>	<p>הכנת נספח ביוב (א) 4.6.2 (ב) 4.6.4 (ג) 4.6.5</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 מיק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: חנויות המיועד לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימושי בתוכנית המפורטת	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלקה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת; עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2); וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8); ו- (17) שבו.
מחוז הסעיף	62. (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות; (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים; (8) - הגדלת מספר יחיד; (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת דרך בתוואי מאושר
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף 62(א)(13)	קביעת מבנה לשימור
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין זכות מעבר

תאריך וחתומות			
בדקתי את סגנון הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025933235		5.3.23
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלח אברהם-אוני, עויד	2438976-9		2.3.2023

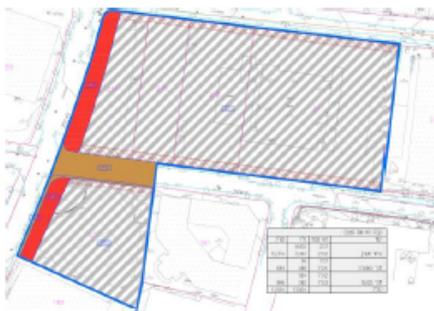
תורם | 2017



מרץ 2022

לכבוד
 טל מלץ - צוות מרכז
 עורך הפרוגרמה: רועי עברי, עודכן על ידי יעל נויפלד- תכנון אסטרטגי

הנדון : עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור מרחב ריב"ל



1. תיאור הפרויקט

כללי: מסמך זה מציג את עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור למרחב ריב"ל, זאת לאור החלטת מה"ע על שמירת המבנה הקיים במגרש המזרחי.

שטח התכנית: 13.893 דונם

מצב תכנוני נכנס – יעודי קרקע:

דרך מאושרת: 0.684 דונם
 עירוני מעורב: 13.22 דונם.

מצב תכנוני נכנס – שטחי בנייה:

תעסוקה ומסחר (תא שטח 201): 28,339 מ"ר ברוטו
 תעסוקה ומסחר (תא שטח 202): 6,126 מ"ר ברוטו
 סה"כ שטחי בניה במצב נכנס: 34,465

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, מעל 40 קומות

מצב תכנוני מוצע:

	12.8	רח"ק
	12.369 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
	158,323 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
כ-75% מסך השטחים	118,742 מ"ר	שטח לתעסוקה ומסחר
כ-25% מסך השטחים	39,581 מ"ר	שטח למגורים
	350 יחיד	יח"ד



2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת כ-350 יח"ד. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 1.9, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-664 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים:

סה"כ	
1.3	שב"צ מקומי (דונם)
0.2	שב"צ כלל עירוני (דונם)
1.5	ס"ה כ שב"צ (דונם)**
3.3	שב"צ (דונם)***

יהניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.
 ** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.
 *** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שב"צ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

סה"כ	הסבר
34,465	שטחי בניה לפי תכניות תקפות
158,323	שטחי בניה במצב מוצע
12.369 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
23.5%	שיעור ההקצאה הנדרש $0.75 * 40\% * (158,323 - 34,465) / 158,323$ 40% מהחלק היחסי של תוספת הרחיק מכלל שטח הבנייה.
75%	שיעור תעסוקה, ומסחר
2.9 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) $12,369 * 23.5\%$

סיכום צרכי ציבור נדרשים בפרויקט:

- 1.5 דונם שטח למבני ציבור ("חוס") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 3.3 דונם שטח ציבורי פתוח ("ירוק") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 2.9 דונם קרקע לסל צרכי ציבור (דרכים/שב"צ/שב"צ) עבור שימושים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר.





שטח למבני ציבור:

כיוון שאין אפשרות להקצות מגרש ציבור בפרויקט, יש להקצות השטחים הציבוריים כחלק מהמבנה הסחיר.

חישוב היקף השטחים:

1.5 דונם עבור תוספת יחידות הדיור + 2.9 דונם עבור שימושי התעסוקה = 4.4 דונם.

משטח זה תופחת ההקצאה לדרך בסך 0.85 דונם. לפיכך יתרת השטח היא 3.55 דונם.

בהמרה לשטח ציבור בנוי לפי מפתח רח"ק 2.7 הנהוג במרחב זה **ההקצאה לשטח ציבור בנוי בפרויקט**

תהיה 9,585 מ"ר.

שטחים פתוחים:

כיוון שמאפייני התכנית לא מאפשרים הקצאה של שצ"פ בשטחה, על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי למרחב הסובב אותה ולשלב הירוק העירוני, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

תועלות ציבוריות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/500 ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המירבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נופת לשימושים ציבוריים ואו שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית דב"י, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ואו מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

$$\text{התחשיב: רח"ק אמצע: } (12.8+4.2) / 2 = 8.5$$

$$[158,323 - (8.5 * 12,369)] * 0.2 = 10,637 \text{m}^2$$

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטוטגי

חוות דעת סביבתית תקציר מנהלים

ירושלים – פברואר 2023

- 1.1 כללי**
התכנית ממוקמת בדרום-מערב שכונת מונטיפיורי בתל אביב, בין הרחובות ריב"ל מצפון, יגיע כפיים ממערב, יד חרוצים ובינוי קיים מדרום והמסגר ממזרח.
- 1.2 תיאור התכנית**
התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית. ייעודי התכנית: עירוני מעורב, דרך קיימת ודרך מוצעת. התכנית מציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש מסחר, משרדים ומגורים, שטחי ציבור בנויים (לא רגישים), שימור ושיפוץ מבנה מסחר ומשרדים קיים. התכנית תאפשר חיזוק הקשרים בתוך המתחם ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.
- 1.3 סביבת התכנית**
שטח התכנית נמצא באזור המאופיין בשימושי מסחר, תעסוקה ומלאכה. בסביבת התוכנית פועלים מספר מוסכי מכוונות, מוסכי פחחות וצבע ומסגריות, אשר עלולים להוות פוטנציאל להשפעות ומטרדים סביבתיים מקומיים. מבדיקה שנעשתה, לשימושי אלה אין היתרי רעלים ועל כן אינם נדרשים במרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים. עיקר המטרדים נובעים מהיבטי רעש הכרוכים בפעילותם השוטפת.
- 1.4 זיהום קרקע וגזי קרקע**
למתחם הוכן סקר היסטורי. ממצאי הסקר מלמדים כי בשטח המתחם התקיימה ומתקיימת פעילות אשר עשויה הייתה לגרום לזיהום קרקע. נמצא כי פוטנציאל הזיהום העיקרי במתחם הנו ממוסך אשר פעל במערב התכנית (סככת המוסך קיימת גם היום ומשמשת כאולם אירועים), בורות ספיגה של המוסכים השונים ומנפקה עם מיכל בניזין טמון. הסקר הציע תכנית לדיגום קרקע וגזי קרקע בשטח התכנית. הסקר ההיסטורי, ממצאיו ותכניות הקידוחים אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ב-24.8.2021.
- 1.5 אסבסט**
בהתאם לדרישת עיריית ת"א, בוצע סקר אסבסט למבנים בשטח התכנית. בקומות המרתף, בגגות המבנים ולאורך חלק מהחזיתות נצפו מופעים של צנרות וארובות המכילים אסבסט צמנט. לאורך הדופן הדרומית של אחד המבנים, בקומה השנייה, (יד חרוצים 15) נמצאו רפרפות המכילות אסבסט צמנט בכמות גדולה

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - 0006 - 24'

סקר האסבסט הוגש ואושר על ידי ממונה אסבסט בעיריית ת"א ב-22.6.2022.

1.6 מסמך סביבתי

בחודש יוני 2021 הוגש לידי הרשות לאיכות סביבה מסמך סביבתי לתכנית. בחודש ספטמבר 2021 התקבלה התייחסות הרשות לתכנית ולמסמך הסביבתי. בחודש יוני 2022 הוגש מסמך סביבתי מתוקן בהתאם להערות הרשות והתייחסותה. להלן עיקרי המסמך המתוקן.

1.6.1 רוחות

בוצעה בדיקה לרוחות טורדניות בעזרת מודל ממוחשב.
בכל שטח התכנית מתקיימת עמידה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.
לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.

1.6.2 הצללה

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית בהשוואה למבנים הקיימים בשטח עפ"י הקריטריונים המקובלים על ידי עיריית ת"א.
נמצא כי מבין 24 מבנים רגישים להצללה הנמצאים בתחום צל התכנית המוצעת, 8 חורגים מהקריטריון לחזיתות דרומיות בחלק מקומותיהם ושניים נוספים חורגים מהקריטריון לגגות (אחד מהם חורג מהקריטריון כבר במצב הקיים).
באשר לבינוי המוצע, נמצא כי כל גגות המגדלים בשטח התכנית עומדים בקריטריון, כך גם לגבי מרבית גגות המסחר בבסיסי המגדלים. למעט המגדל הצפון-מערבי, אשר עומד בקריטריון לחזיתות דרומיות רק ב-11 מקומותיו האחרונות, כל החזיתות הדרומיות של הבינוי המוצע עומדות בקריטריון.

1.6.3 רעש

הפרויקט נכלל במרחב התכנון של מתחם "שבח", אשר עבורו נקבעה לאחרונה מדיניות עירונית אשר בין עקרונותיה נכללת התפיסה של עידוד השימוש באמצעי תחבורה חלופיים. ההנחה לגבי איזור זה היא כי היקפי התנועה בצמוד לתכנית המוצעת לא צפויים לגדול באופן משמעותי מאלה הקיימים כיום וע"כ לא צפויים שינויים מהותיים מפלסי הרעש הקיימים, אשר עלולים לחרוג מהקריטריון.
לעת התכנון המפורט/תכנית עיצוב אדריכלי יוכן ד"ח אקוסטי בהתאם לנתוני תחבורה ובינוי עדכניים ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית ולשימושים ציבוריים, ככל ויאוכלסו בשימושים רגישים. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.
לעת התכנון המפורט יוכן ד"ח אקוסטי אשר יתייחס לחיזוי הרעש מהמערכות השונות בשטח התכנית וסביבתה ויקבע את אמצעי ההשתקה הנדרשים ו/או סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.



13.09.2022
344-20/151/22

דוא"ל: levhar-gabay_i@tel-aviv.gov.il

לכבוד
גבי אירית לב הר
אגף התנועה
עיריית תל-אביב

ג.נ.,

הנדון: פרויקט קרסו ריב"ל (ת"א) - דו"ח מסכם לפי תא/5000

חיות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במרחב "שבח", מדרום לרחוב ריב"ל ולאורך רחוב יד חרוצים וממזרח לרחוב יגיע כפיים.

היקפי הבינוי העיקריים בפרויקט כוללים כ- 410 יחידות דיור (מתוכם 144 יחידות דב"ס), כ- 93,000 מ"ר תעסוקה, כ- 4,000 מ"ר מסחר וכ- 7,400 מ"ר לשטחי ציבור.

2. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנועד עבור מסמך מדיניות "מרחב שבח" אשר קודם בתאום מול מחלקת תכנון מרכז ואגף התנועה.

הסדרי התנועה כוללים הרחבה של זכות הדרך ברחוב יגיע כפיים והסדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ברחוב ריב"ל וברחוב יד חרוצים בכדי לאפשר רחב מדרכות רחבות בחזית הפרויקט (לפחות 5.50 מטרים), שבילי אופניים רצועת גינון וכד'.

הרחבת זכות הדרך מאפשרת גמישות של מערך הסדרי תנועה מגוונים לרבות התכנות לשבילי אופניים הן ברחוב ריב"ל והן ברחוב יגיע כפיים לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון.

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מוצגים להמחשה וכרקע נלווה לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנון ויאושרו ע"י עיריית תל אביב, כמקובל.

כמו כן מערך התכנון מאפשר שדרה ירוקה, בהתאם למדיניות מתחם שבח, שמלווה את רחוב יגיע כפיים.

מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקות הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות יד חרוצים וריב"ל ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך.



3. תחבורה ציבורית:

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב המסגר.
תואי הרכבת הקלה הנבנה בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום והירוק העוברים ברחוב מנחם בגין במרחק של כ- 300 מטרים מתחנת קרליבך הסמוכה.

4. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום/ירוק) ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת פרויקט שד' הקריה תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית לתקני החניה אשר הוגדרו למרחב שבח כדלקמן:

- תעסוקה: 1:350
- מגורים: 0.5 ליחידת מגורים אחת (דב"י / השכרה - תקן חניה אפס)
- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה)
- מבנה ציבור לפי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור (רמפה) מרחוב יד חרוצים אל מגדל המגורים הדרומי ורמפה אל שני מגדלי התעסוקה / מסחרי הצפוני שתהווה גם רמפה תפעולית לנישה לחצר משק תת קרקעית לפריקה / טעינה. הפרויקט יכלול לא יותר משתי כניסות (רמפות) לחניה.

מערך התכנון מתבסס על עד 6 קומות מרתף במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפריקה/טעינה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים.

היצע החניה עבור מבנה המגורים יוסדר במגרש המגורים והיצע החניה עבור מגדלי התעסוקה/מסחר במגרש הצפוני במרתפי חניה תת קרקעיים (גלריות וכד') ובשילוב במפלס הפיתוח.

5. סיכום:

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב שבח וכולל הסדרת מערך רחובות ומעברים איכותיים לרבות מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה, וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

בכבוד רב,

ניר שריבר

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :

תכנית

בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. במגרש 201 מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) בשל הותרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבניה החדשה וכן דופן בינוי מלווה רחוב בקומת הקרקע בהתאם לרוח המקום ולמדיניות מרחב שבח.

גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. במגדל המזרחי במגרש 201 שמעל המבנה לשימור מבוקש גובה קומת בגובה המבנה לשימור הקיים. הגובה הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.

חזית מסחרית

בסעיף 3.4.3 (ג) (2) מתכנית המתאר – החזית המסחרית בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, אם קיימת כזו, ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי ובעומק שלא יפחת מ-10 מ'.

מבוקשת חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר בשל שילוב גרעין המגדל במבנה הקיים לשימור.

חלחול

בסעיף 4.6.4 (א) מתכנית המתאר – בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.

התכנית כוללת 11% קרקע פנויה מבניה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.

3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.

4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.

5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.

7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.

8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.

9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.

10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.

12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/03/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/03/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23'ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

טל מלץ : מציגה את עיקרי התכנית.

עמי מור : מציג את התכנית מתוך המצגת.

ליאור שפירא : מה היו הזכויות אם המבנה לשימור לא היה לשימור?

התוכן	מס' החלטה
מרחב ריב"ל קרסו - 4985/מק/תא/507-0947341	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - - '24-0006

אורלי אראל: אותן זכויות רח"ק 12.8 ובינוי אחר עם בניה מלוות רחוב.
ליאור שפירא: ממתני הבניין הוחלט לשימור?
אורלי אראל: במרץ 2021 נדון בוועדת השימור,
הדס נבו - גולדברשט: לדעתנו המבנה יש לו חשיבות כלפי הרחוב בנוכחות האורבנית שלו תוך שמירה על
הזהות המקומית של הסביבה הזו, לכן הרחבה היתה בעלת פחות ערך היות והיא מנותקת מהרחוב.
אורלי אראל: תוכנית טובה שנותנת היקף דב"י עצום שטחי ציבור מבונים, ושימור של מבנה קיים.
טל מלץ: תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות של השטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות
השפ"פ והמדרכות.
ליאור שפירא: בהתאם לחוות דעת הצוות והתוספת אנו מאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות ותחזוקה של שטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות שפ"פ והמדרכות.
2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.
3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.
4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.
5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.
7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.
8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.
9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.
10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חיים גורן

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

מהות הדיון - בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית

הצוות המקצועי בעירייה מבקש להאריך את מועד הגשת התנגדות לתכנית בכדי לאפשר להגיש התנגדות מהנדס עיר שתעסוק בדיוק הוראות התכנית הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי והתאמתו בין היתר לבית ספר יסודי, על כל המשתמע מכך.
בדיקת ההיתכנות לשימוש זה נערכת בימים אלו, אך יש מספר נושאים שכבר עתה אנו מניחים כי יש לדייק על מנת להקל על תכנון השימוש הציבורי הנ"ל בעתיד לכשיידרש, כגון: אפשרות לשטח פתוח מגודר, גובה קומות, העברת שטחי בניה בין תאי השטח (שלא תוכל להיעשות בשלב תכנית העיצוב), שטחי חוף וכיוצ"ב.

התוכן	מס' החלטה
507-0947341-תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - 0006-24'

כאמור מטרת ההתנגדות היא לייצר גמישות תכנונית עבור ביה"ס היסודי הנדרש באזור עפ"י הנחיית
הנהלת העירייה והיח' לתכנון אסטרטגי.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז)

מומלץ לאשר את הארכת מועד הגשת התנגדות לתכנית בחודש נוסף ועד לתאריך 30.9.23

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-23' מיום 20/09/2023 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: נוכח הדחיפות והצורך לעמוד במועדים מובא נושא מחוץ לסדר היום. תכנית מרחב
ריב"ל קרסו, הבקשה היא להארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית. התכנית הופקדה והמועד האחרון
להגשת ההתנגדויות היה בתאריך 30.8.2023. הגם שחלפו 60 יום להגשת ההתנגדויות אנו עדין אבתוך
3 החודשים שבהם החוק מתיר לוועדה לקבוע הגשת התנגדויות. הצוות מבקש לבחון הגשת התנגדות
לתוכנית מתוך רצון לשפר את השטח הציבורי בתוכנית. מכיוון שמלכתחילה החוק מאפשר לוועדה לקבוע
מועד של 3 חודשים להגשת התנגדויות לתכנית ואנו בטווח ה-90 יום מבוקש מהוועדה להאריך את מועד
הגשת ההתנגדות לתכנית עד ליום 30.9.2023.
יש לציין כי בתקופת ה-60 הימים הייתה גם חופשה מרוכזת של העיריה.
מלי פולישוק: אמרת שאנו במסגרת החודשיים? בוצעה הארכה?
הראלה אברהם אוזן: לא בוצעה הארכה. החוק מאפשר לוועדה המקומית לקבוע 90 יום מקסימום
להגשת התנגדויות. מכיוון שאנו בטווח של ה-90 יום אנו מגיעים כעת בבקשה להארכה רטרואקטיבית של
המועד. פרט למהנדס העיר לא קיבלנו מאף גורם בקשה להארכה.
דורון ספיר: מאושר.

**בישיבתה מספר 0018-23' מיום 20/09/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את הארכת מועד הגשת התנגדות לתכנית בחודש נוסף ועד לתאריך 30.9.23.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי ומאיה נורי.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11455 בעמוד 7532
בתאריך 29/06/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב	29/06/2023
הארץ	29/06/2023
מקומו ת"א	30/06/2023

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות לתכנית:

רחוב בן גוריון 68 תל אביב יפו 6451402
דרך בגין מנחם 150 תל אביב-יפו 6492105
רחוב הגר"א 12 תל אביב - יפו 6602430

אודי כרמלי מהנדס העיר
עו"ד עופר טויסטר
עו"ד מנשה יהודה משה

מענה:	התנגדות מס' 1: עו"ד עופר טויסטר
<p>מענה לסעיף 1.1: תכנית זו קבעה יחס של החלפה לתכנית ע1 כיוון שתכנית ע1 לא מאפשרת בנית מרתף תחת מבנה לשימור. לעניין הבניה בתת הקרקע תחת המבנה לשימור יש לתקן את קו הבניין בתת הקרקע כך שיכלול את קונטור המבנה לשימור ולאפשר בהוראות התכנית חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון, כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר. כל זאת ללא תוספת שטחי בניה בתת הקרקע. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>מענה לסעיף 1.2: טבלת ההקצאה מטרתה לשקף את הבעלויות בקרקע במצב היוצא ולפיכך יש לתת ביטוי לבעלות העירייה על השטחים הציבוריים הבנויים שבתכנית, במצב היוצא של טבלת איחוד וחלוקה לתכנית. אין אפשרות שלא לרשום את השטחים הציבוריים הבנויים במסגרת טבלת איחוד וחלוקה ובאופן המפורט לעיל. לאור האמור, יש לדחות את ההתנגדות ולוודא כי הזכויות המוקצות לעירייה בגין השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית יקבלו ביטוי במצב היוצא של טבלת איחוד וחלוקה לתכנית ע"י הוספת החלקים העומדים לזכות העירייה בגין הקצאת אותם שטחים.</p> <p>מענה לטיעון כי לא תיקבע הוראה בתקנון התכנית על פיה השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה: נוהל מבא"ת התייחס לאפשרות של הפקעה ואילו השטחים המבונים מוקצים במסגרת איחוד וחלוקה. מטרת ההוראה הינה להבהיר את אופן ההקצאה לעירייה ולא להסדיר פיצוי או תמורה אשר ממילא אינו רלוונטי בהליך איחוד וחלוקה. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>מענה לסעיף 1.3: מענה לעניין מועד הפקעה ומסירת החזקה של הדרכים בתכנית: עפ"י חוק התו"ב העירייה יכולה להפקיע ולתפוס חזקה בשטחים הציבוריים עם אישור התכנית. לעניין אפשרות להמשך השימושים הקיימים בבניינים הקיימים ניתן לאשר זאת עד למועד הריסתם ויש להוסיף הוראה מתאימה בנושא בתקנון התכנית. לעניין הפקעת הקומות המבונות, יתווספו להוראה 6.11(ב) המילים: " העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים</p>	<p>1. תיקון התשריט המוצע לעניין קו בניין תת קרקעי והוספת הערת גמישות: מבוקש לתקן את קו הבניין התת קרקעי בתשריט המצב המוצע, כך שקו הבניין בתת הקרקע יכלול את קונטור המבנה לשימור, באופן שיאפשר בניה מתחתיו, וכן לאפשר הבלטות נקודתיות בתת הקרקע מעבר לקונטור המבנה לשימור לצורך דיפון בלבד. מבוקש לשמור על גמישות שיתכן ותידרש בשלב הרישוי, לאור צמצום מוסד ההקלות. יש להוסיף הערה לתקנון שתאפשר חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, אך ורק לצרכי דיפון ועל מנת להבטיח שלא תיגרם פגיעה כלשהי למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר. כל זאת ללא תוספת שטחי בניה בתת הקרקע.</p> <p>2. רישום שטחים ציבוריים: אין הצדקה להפרשת השטחים המבונים בדרך של איחוד וחלוקה. ראוי כי רישום השטחים הבנויים על שם העירייה יהא בשלב רישום הבית המשותף וכי עד לשלב זה יסופקו לעירייה ערבויות להנחת דעתה. בסעיף 6.13(ד) לא יקבע כי תנאי להיתר אכלוס הינו רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העירייה, אלא הבטחת רישומם (וזאת מאחר שרישום הבית המשותף צפוי להתבצע לאחר מתן היתר האכלוס). בשלב רישום החלוקה החדשה ניתן, לכל היותר, לרשום חלק מהבעלות במושע על שם העירייה (בתוספת הערה המבהירה מהם השטחים הבנויים שיירשמו בעתיד על שם העירייה). למחוק מסעיף 6.11(א) בתקנון התכנית את הדרישה כי השטחים הציבוריים ירשמו על שם עיריית תל אביב "ללא תמורה", בנוהל מבא"ת 2023 נקבע מפורשות כי בהוראות התכנית העוסקות בהפקעה, לא תיקבע הוראה כי הקרקע תימסר "ללא תמורה", שכן אין מדובר בסוגיה שיש להסדירה במסגרת תכנית.</p> <p>3. תפיסת חזקה בשטחים הציבוריים: סעיף 6.11(ב) קובע כי "העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית". בשטחים ביעוד "דרך מוצעת" מצויים מבנים מאוכלסים שצפויים להיהרס ולשמש כשטח התארגנות. מבוקש לקבוע בתכנית כי הפקעת הדרכים ותפיסת החזקה תיעשה לאחר קבלת טופס 4 וכי עד למועד זה יותר המשך השימוש בבניינים הקיימים. יש להבהיר כי הסעיף אינו חל על השטחים הציבוריים המבונים, אשר לא ניתן לתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.</p>

הבנויים עם מתן היתר בניה" ולהוסיף הוראת מעבר לשימושים מותרים :
"יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו, ועד 10 שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון בתכנית לפי המוקדם מבניהם, ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של 10 שנים נוספות"
מומלץ : לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה.

מענה לסעיף 1.4 :
מומלץ לקבל הערה טכנית זו ולהוסיף להערה א' לטבלה כי עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת. להוסיף להערה ב' לטבלה כי "שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר וכי מדובר בשטח כולל מעל הכניסה הקובעת".
מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה

מענה לסעיף 1.5 :
לקבל את ההתנגדות בסעיף זה ובלבד ששטח החלחול הפנוי מבניה בעל ובתת הקרקע יהא בהתאם לסעיף 6.7(ג)2). יש למחוק את סעיף 4.1.2(ו)9)
מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה

מענה לסעיף 1.6 :
תתוקן הסתירה במסמכי התכנית לעניין החלחול בתא שטח 201 בלבד. יקבע כי השטח לחלחול ולניהול מי נגר בתא שטח זה יהא לפחות 11% משטח המגרש.
מומלץ : לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה

4. סה"כ שטחי בניה בטבלה 5 :
בעמודה "סה"כ שטחי בניה", אך מפורטים בה סכום השטחים מעל הכניסה הקובעת (עיקרי ושירות). יש להוסיף הערה ברמת הטבלה כי השטחים מתייחסים לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת. בהערה ב' לטבלה יש התייחסות ל"שטחם הכולל" של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר. מבוקש להבהיר כי מדובר ב"שטח כולל מעל הכניסה הקובעת"

5. שטחים פתוחים המוצמדים לשטחי ציבור
מבוקשת מחיקתו של סעיף 4.1.2(ו)9) שקבע: "שטחי החוף שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול ככל הניתן ולאישור הוועדה המקומית בתכנית העיצוב. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוף הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית".
במסגרת קידום התכנית התקיימו דיונים עם הצוות, לרבות לעניין שטחי החלחול, במסגרתם סוכם כי שטחי החלחול בתא שטח 202 יהיו חופפים לשטחים הפתוחים שיוצמדו לשטחי הציבור. קשה לראות הצדקה לכך ששטח פתוח המוצמד לשטח ציבורי לא יוכל לשמש כשטח חלחול.

6. שטחי חלחול בתא שטח 201
בתא שטח זה קיים מבנה לשימור וזיקות הנאה למדרכות. סוכם עם הצוות המקצועי כי שטח החלחול בתא שטח זה יהא 11% משטח המגרש. לצד זאת הורחב נספח הניקוז ונוסף לו פרק ייחודי בנושא ניהול הנגר.
בסעיף 6.7(ג)2) נקבע כי "לפחות 11% משטח מגרש 201... יוותרו כשהם נקיים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום... שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים...".
עם זאת, בסעיף 6.6(ב) נקבע כי "תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים". בתא שטח 201 אכן תכסית המרתף לא תעלה על 85%, אולם בשל אילוצי המגרש, לא כל השטח הפנוי יכול לשמש עבור ניהול מי נגר, וזאת כפי שסוכם עם הצוות, וכפי שבא לידי ביטוי בסעיף 6.7(ג)2).
לכן מבוקשת מחיקת הסיפא לסעיף 6.6(ב), כך שהסעיף יקבע כי "תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש".

<p>מענה לסעיף 1.7 פליטת אוויר מחניון: ככל שמדובר בפליטת אגוז גנרטור – נדרש שהפתרון יהיה על גג המבנה. לגבי הוצאת אוויר מחניונים – ההעדפה הינה לפליטות מעל הגג העליון. מומלץ לעדכן את סעיף 4.4.2(א)6) כך: "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בתא שטח A201. על אף האמור – ביחס להוצאת אוויר מחניונים תתאפשר הוצאתו מעל המבנה לשימור, בגובה שלא יפחת מ-5 מ' מפני הקרקע ובמרחק שלא יקטן מ-5 מ' מפתחים של שימוש רגיש. כל פתרון ידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב תע"א". מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה.</p>	<p>7. פליטות אוויר מחניון- סעיף 4.2(א)6) קבע "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בת שטח A201. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע ו/או הפיתוח". הדרשה לפליטה בגג העליון של המבנה כרוכה במורכבות ביצועית ובעלויות ניכרות. סעיף 6.4(ד) אוסר על פליטת אוויר מהמרתף לשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל ונותן מענה מספק לצורך במניעת מטרדים, שכן מרבית השטחים הפתוחים בתכנית מסומנים בזיקת הנאה. לחלופין, מבוקש לשנות סעיף זה ולהותיר גמישות- כך שהפליטות לא יעשו במפלס הקרקע ולא יופנו כלפי שטחים פתוחים, מדרכות ומגורים שכנים, או כי יותר כל פתרון אחר אשר יאושר על ידי היחידה הסביבתית. לאור כל האמור, יש לתקן את סעיף 4.2(א)6) בהתאם לאחת החלופות המוצעות ולהותיר גמישות למיקום פליטות האוויר מהחניון.</p>
---	---

<p align="center">מענה:</p> <p>מענה לסעיף 2.1: לפי הכתובת שמסר המתנגד בגוף ההתנגדות הרי שכתובתו היא ברחוב הגרא בשכונת נווה שאנן. הראייה התכנונית כפי שבאה לידי ביטוי במדיניות מרחב שבח (שגבולו הדרומי ברחוב הרכבת) איננה נוגעת למרחב נווה שאנן. בהתאם לתא/5000 ס 1.1.1.24 הועדה רשאית להמיר הקצאה של שטחי קרקע לשימוש ציבורי בשטחים מבונים ובשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור, כפי שנעשה בתכנית זו בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לצורפה לפרוטוקול הדיון. במקרה הנדון נוכח הצורך בשמירה על המבנה הקיים לא ניתן היה להפריש שטח קרקע ולפיכך נעשתה המרה לשטחים מבונים שנותנים מענה ראוי ומתאים לצרכים הציבוריים הצפויים ובאופן התואם את המדיניות. בנוסף מדיניות מרחב שבח קובעת את הצורך בהרחבת הרחובות וכוללת נספח תנועה לפיכך אין ממש בטענה כי הרחבת הרחובות איננה חלק מהמדיניות. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>מענה לסעיף 2.2: מדיניות מרחב שבח אפשרה "חלופה מגורי מע"ר"- עד 15% למגורים- 10% משטח המגורים בתמהיל דיור מוטה דירות קטנות ובינוניות, 5% שימוש מגורים מיוחדים. הקצאות לשטחי ציבור בשטח קרקע של לפחות 15% הפקעה בשילוב שטחים ציבוריים בנויים. בתכנית המשלבות בנייני החדש בניינים ושימושים קיימים, מהנדס העיר יבחן את אחוז המגורים ואת אחוז ההפקעה הנדרש- כמתן תמריץ" התכנית תואמת את המדיניות באשר מדובר בשמירה על בניין קיים ולכן המדיניות</p>	<p align="center">התנגדות מס' 2: עו"ד מנשה יהודה משה</p> <p>2.1 הפרשת שצ"פ: בדרפט ההפקדה של התכנית מצוין סיכום צורכי הציבור הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת יח"ד בתכנית זו- 1.5 דונם שב"צ, 3.3 דונם שצ"פ, 2.9 דונם ציבורי (דרך/שצ"פ/שב"צ) עבור שימוש שאיננו מגורים לפי תא/5000. בפועל- התכנית מקצה 850 מ"ר להרחבת דרך המהווים 6.4% משטח התכנית ויתר ההקצאות הציבוריות נעשו בשטח ציבורי מבונה. הרחבת דרך איננה חלק ממדיניות שבח, התכנית לא מקצה שצ"פ ומשכך פוגעת בתושבי העיר ומצמצמת את שטחי הציבור לנפס.</p> <p>2.2 אי קיום שת"צ לתכנית: לתכנית זו שמגדילה צפיפות ולא מפרישה שצ"פ לא נערך הליך שת"צ זאת כיוון שנטען שהינה תואמת למדיניות שבח. אולם היא איננה תואמת למדיניות זו שקבעה כי בכל תכנית יוקצה לפחות 30% שטח קרקע לצורכי ציבור. כמו כן המדיניות זיהתה חוסר 9 דונם שצ"פ במרחב שבח. ונושא זה עלה ע"י חברי הועדה בעת הדיון לאישור המדיניות והצוות המקצועי הציג כי כל תכנית הכוללת 25% מגורים תפקיע 30% לשטח ציבורי, אחרת מרכיב המגורים בתכנית ירד ל-15%. מענה זה לא עשה הבחנה בין תכניות בהכנה לבין מבנים קיימים.</p>
--	--

<p>הותירה שיקול דעת למהנדס העיר לקביעת אחוז המגורים ואחוז ההפקעה לצורכי ציבור.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p> <p>מענה לסעיף 2.3: על תא שטח 201 קיים מבנה לשמירה אשר תכסיתו אינה מאפשרת אחוז שטחים ריק מבניה על קרקעית ולפיכך אושרו פתרונות חלחול אחרים במגרש בהתאם לנספח ניקוז אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p> <p>מענה לסעיף 2.4: שתי התכניות הנוספות אליהן מפנה המתנגד מצויות בשכונת נווה שאנן שהינה בעלת מאפיינים מיוחדים ושונים בתכלית ממרחב שבח והתכניות בה נערכות לפי ההוראות המיוחדות בתכנית המתאר לשכונת נווה שאנן. מדיניות מרחב שבח איננה חלה על שכונת נווה שאנן. יצוין כי לגבי שתי התכניות האחרות המתנגד הגיש התנגדות וכל טענה בעניין תכניות אלו תובא בהליך הקשור לאישורן.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p> <p>מענה לסעיף 2.5: תת הועדה לשיתוף ציבור מורכבת מנבחרי ציבור והיא קובעת לגבי כל תכנית ותכנית את אופן שיתוף הציבור המתאים לה. במקרה זה תת הועדה לשיתוף ציבור קבעה כי מדיניות שבח תובא לשיתוף ואילו תכניות שיערכו מכוחה יהיו פטורות מהליך נוסף. כנס שיתוף הציבור התקיים במסגרת הכנת המדיניות ב- 2.1.2020 וכיוון שהתכנית תואמת את המדיניות נקבע שאין מקום לשיתוף ציבור נוסף.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</p>	<p>2.3 שטחי חלחול: המדיניות הגדירה שמירה על 15% פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית (בהתאמה) לצורך השהייה וחלחול מי נגר ונטיעת עצים. אך התכנית המופקדת כוללת 11% קרקע פנויה מבניה מעל ובתת הקרקע חופף בלבד. שתירה זו בין התכנית לבין המדיניות לא הוצגה בפני חברי הועדה בדיון בהפקדה.</p> <p>2.4 שקיפות ועקביות בנטילת שצ"פ: בתוך חודש וחצי ובמרחק של 400 מ"ר פורסמו להפקדה 3 תב"עות מגדליות: תוכנית 507-0952994 (השרון 12-8), תוכנית 507-0780924 (הרכבת-סלמון), תוכנית 507-0947341 (ריב"ל-קרסו). המשותף להן: קודמו ללא הליך שיתוף ציבור, הגדילו צפיפות בהיקף עצום מבלי להקצות שצ"פ, תכסית גבוהה העולה כדי 70% ומעלה. קיימים שני מרכיבים בתכניות המגדליות: ערכי השימור והגדלת היצע דיור להשכרה, אשר באו על חשבון מרכיבים אחרים הפוגעים בתושבים: אי הקצאת שטח ציבורי, הקטנת ההיקף שלו פר נפש, הגדלת צפיפות, תכסית מרבית-70%, שטח חלחול. ראוי כי העדפת מרכיבים אלו תעשה בשקיפות, בעקביות ובקידוש ערכים חשובים יותר: שמירה על חיי אדם, הקמת ממ"דים, שוויון בין חלקי העיר, אפליה מתקנת לדרום העיר וצמצום הפערים, צדק חברתי ומוביליות חברתית-כלכלית.</p> <p>2.5 שת"צ: כיכר הדמוקרטיה איננה דרה בכפיפה אחת עם היעדר שיתוף הציבור בהליכי התכנון ככלל ועל אחת כמה וכמה כאשר הפטור ניתן ל3 תוכניות מגדליות שמקטינות שטחים ציבוריים ופוגעות בציבור. מדובר במגמה מדאיגה. דווקא בתקופה קשה לדמוקרטיה, ראוי הוא כי עיריית ת"א תפעל כמגדלור הדמוקרטיה, תשמור על הרוח הדמוקרטית המשתפת את הציבור בהליך התכנון, כפי שהיא באה לידי ביטוי בנוהל שיתוף הציבור העירוני. בנוהל יש חלוקת תפקידים: הציבור מציע ידע אודות הסביבה העירונית וצרכיו, צוות התכנון מציע ידע מקצועי ומחויבות להיבט הציבורי של התכנון ונבחרי הציבור מחליטים עפ"י ראייה ציבורית כלל עירונית.</p>
--	--

- לאחר בחינה מחודשת הנושאים הבאים נמשכו מהתנגדות מהנדס העיר:
1. תיקון סעיף 4.1.2.א.3: "מגדל B קומת קרקע: עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית: עד 4.5 מטר עבור כל שימוש שאינו שטחי ציבור. קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב. גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה, למעט אם יוחלט על מיקום שטחי הציבור בקומות המבנה לשימור"
 2. תיקון סעיף 4.1.2.ג.17: "השטחים ללא בינוי בכל תחום התכנית יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי, ללא גדרות, מחסומים, חניה (למעט חנית אופניים) ומכשולים אחרים. יותר מעבר רכב חירום בלבד. בשטח זה תקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר כמפורט בסעיף 6.4 זיקת הנאה ולמעט בתחום שטחי חצר שיוצמדו לשימוש הציבורי."
 3. תיקון סעיף 4.1.2.ג.16.3: "במגדל A, ובג המבנה לשימור במגרש 201, לא תהיה מגבלה למיקום

4. השימוש המסחרי, ובכפוף להוראות סעיף 5.4.1.2 ה"ה.5 תיקון סעיף 6.4 א': "השטח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן כל השטחים הלא בנויים במגרש 201 (ולמעט שטחי חצר עבור השימוש הציבורי) יהיו בזיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט, בכל שעות היום ובכל ימות השנה ויפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי"
5. תיקון סעיף 2ה.4.1.2 : "לשטחים הציבוריים במגרש 201202 תתווסף חצר לטובת השימוש הציבורי בהיקף של 250 מ"ר. מיקום החצר יהיה בקומת הקרקע בזיקה למבנה לשימור ככל הניתן, או במרפסת גג ובאישור הועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב. שטח החצר לטובת השימוש הציבורי. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים אשר יוקצו לשטחי הציבור הבנויים. בנוסף, ניתן יהיה להוסיף חצרות מבונות או מרפסות מקורות בנוסף לשטחים שיוקצו לשטחי הציבור הבנויים אשר יבואו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרש.
6. עדכון מספר הקומות בתא שטח 201A כך שמעל המבנה לשימור ניתן יהיה להוסיף קומה חלקית ששטחה לא יעלה על 50% מתכסית הגג הקיים ובכפוף לאישור ועדת השימור.

מענה:	התנגדות מס' 3: מהנדס העיר אהוד כרמלי
<p>מענה לסעיף 3.1: מומלץ לרכז את כלל השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201. בהתאמה, יש להעביר שטחי מסחר לתא שטח 201. לפיכך נדרשים השינויים הבאים-</p> <p>7. לעדכן את שטחי הבניה בטבלה 5: בתא שטח 201 A- 9585 מ"ר שטח כולל עבור השימוש הציבורי. בתא שטח 202- יש למחוק את השורה של מבנים ומוסדות ציבור, יש לעדכן סך של 750 מ"ר ברוטו עבור שימוש מסחר (מתוכם 585 מ"ר עיקרי, 165 מ"ר שירות).</p> <p>8. עדכון לוח ההקצאה והאיזון בהתאם לשטחי הבניה והשימושים יקבעו בטבלה 5</p> <p>9. מחיקת הערה (4) בטבלה 5 (כיוון ששטחי מרפסות עבור שימוש ציבורי הינם מתוך סך שטחי הבניה)</p> <p>10. תיקון סעיף 4.1.2 א (10): "שימוש למרפסות לשימושים אחרים יעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתכנית" וכן למחוק את ההפניה לטבלה 5 בסוף הסעיף.</p> <p>11. למחוק ו/או לעדכן הוראות הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי במגרש 202 בדברי הסבר לתכנית וכן בפרקים 6.11, 6.12, 6.13.</p> <p>12. לתקן את הערה ה' לטבלה 5: "יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דוור מיוחד נמסחר ושטחים ציבוריים בנויים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית"</p> <p>13. עדכון נספח הבינוי- לעניין מיקום שטחי הציבור במגרש 201 בלבד וללא שטחי ציבור וחצר מוצמדת להם כלל במגרש 202.</p> <p>14. להוסיף סעיף גמישות שיאפשר להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1200 מ"ר</p>	<p>מהות ההתנגדות הינה לייצר גמישות תכנונית, תוך ביצוע תיקונים טכניים במסמכי התכנית בדבר השטח הציבורי הבנוי. זאת על מנת להקל על תכנון השימוש הציבורי בעתיד. הנושאים התכנוניים שיש לעדכןם הינם: גובה קומות, העברת שטחי בניה בין המגרשים, שטחי חוץ, מרפסות גג וכדומה.</p> <p>3.1 חלוקת השטחים הציבוריים: מומלץ להעביר את כלל שטחי הציבור בתכנית למגרש תכנוני יחיד- מגרש 201. מבוקש לעדכן את לוח ההקצאה והאיזון כך שכלל שטחי הציבור בתכנית יוקצו במגרש 201. יש לתקן את מסמכי התכנית המופקדת בהתאם ולהצריח בין 500 מ"ר בשימוש שטח ציבורי בנוי במגרש 202, לבין 500 מ"ר בשימוש מסחר במגרש 201 ולמחוק כל הוראה שקובעת/מתייחסת לשטח ציבורי במגרש 202.</p>

<p>שטח גג שיוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח הגג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%.</p> <p>15. לתקן את סעיף 2.2 ו. כד "קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסת גג וקביעת הוראות לגביהם"</p> <p>16. לתקן את סעיף 4.1.1 ולהבהיר כי השימוש הציבורי והשימוש הסחיר הנלווה לו יותר רק במגרש 201 (בקומת הכניסה ובקומות שמעליה)</p> <p>17. לתקן את סעיף 4.1.2 א.4.1.2 ב.3 : מגרש 202 : מגדל C : קומת קרקע : עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית : עד 3.80 מטר. קומת מגדל טיפוסית : 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב. גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה."</p> <p>מומלץ : לקבל ההתנגדות בנושא זה</p> <p>מענה לסעיף 3.2 : מומלץ לקבל ההתנגדות מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה.</p> <p>מענה לסעיף 3.3 : מומלץ לקבל ההתנגדות כלשונה מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה.</p> <p>מענה לסעיף 3.4 : יש למחוק כפילויות בהוראות התכנית. מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>מענה לסעיף 3.5 : לקבל את ההתנגדות ולתקן את ס.2.4.1.2ה מומלץ : לקבל ההתנגדות בנושא זה</p> <p>מענה לסעיף 3.6 :</p>	<p>3.2 גובה קומה ציבורית מיוחדת : מבוקש לאפשר במסגרת תכנית העיצוב להגביה קומה ציבורית אחת לטובת תכנון עתידי לאולם לגובה 10 מטרים ולא 6.5 מטר ברוטו (כפי שקבעה התכנית) ובהתאם לשימוש שיקבע.</p> <p>3.3 התאמות במבנה לשימור : בקומות הקיימות במבנה לשימור יותר בינוי נוסף הדרוש לשם התאמת קומות אלו לתקני מיגון ובטיחות ובכפוף לסעיף 6.16 ב. והכל מתוך השטחים המותרים בטבלה 5 במגרש 201.</p> <p>3.4 סעיפים בכפילות לסעיף 4.6.4 א : סעיף 4.1.2 א 8 : "כל השטחים שאינם מבוניים בתא שטח 201A ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל. בתא שטח 202 השטחים שבין קו בניין קדמי לקו מגרש לכוון רחוב יד חרוצים ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל" סעיף 4.1.2 ג 16 ה : " השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור כמפורט בסעיף 6.4 זיקות הנאה" מבוקש למחוק סעיפים אלו</p> <p>3.5 מבוקש לתקן את סעיף 2ה.4.1.2 : "לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 3,000 מ"ר במגרש 201 ו-600 מ"ר במגרש 202 יתווספו 3,600 מ"ר במגרש 201 עבור מצללות או סככות צל</p>
--	--

<p>מומלץ לאפשר מרפסת גג לשימוש הציבורי במגדל B ולפי הנוסח המוצע. מומלץ לקבל ההתנגדות בנושא זה</p> <p style="text-align: right;">מענה לסעיף 3.7: מומלץ לקבל את התנגדות בנושא זה</p> <p style="text-align: right;">מענה לסעיף 3.8: מומלץ לקבל את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות....."</p> <p>3.6 קומת הגג מעל קומות המסד במגדל A או במגדל B תיועד לשימוש ציבורי. קומה זו מופיעה במצגת היזם שהוצגה לצוות המקצועי. לפיכך, מבוקש להוסיף להוראות את ס.4.1.2.ה.5: "לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת הגג הפתוחה מעל קומות המסד במגדל A או B. זאת מעבר לשטחים הציבוריים הבנויים הקבועים בתכנית. מיקומה ושטחה יקבע בשלב תכנית העיצוב ככל הניתן ובאישור הועדה המקומית".</p> <p>כיוון שכל השטחים הציבוריים ירוכזו בתא שטח יחיד יש לתקן את הערה 8 לטבלה 5: "לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווסף להוסיף יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600-3,000 מ"ר במגרש 201 ו-600 מ"ר במגרש 202 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (10)"</p> <p>3.7 מבוקש לתקן את סעיף 6.16 ב. "במבנה הקיים לשימור יעשה שימוש מחודש והוא ישולב בבינוי המתוכנן, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. במסגרת תוכנית העיצוב, יתואם המפגש בין המבנה לשימור לבין המגדל. טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או תוספת בינוי ביחס למבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור."</p> <p>3.8 מבוקש להוסיף סעיף 6.4.1.2.ה.6: "מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה)"</p>
---	---

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. יש לתקן בתשריט את קו הבניין בתת הקרקע כך שיכלול את קונטור המבנה לשימור ולאפשר בהוראות התכנית חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון, כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
2. להוסיף לסעיף 6.11(ב): "העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים הבנויים עם מתן היתר בניה"
3. להוסיף הוראת מעבר לשימושים מותרים: "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדן במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו ועד 10 שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון בתכנית לפי המוקדם מבניהם, ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של 10 שנים נוספות"
4. להוסיף להערה א' לטבלה: עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
5. להוסיף להערה ב' לטבלה: "שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר וכי מדובר בשטח כולל מעל הכניסה הקובעת".
6. למחוק את סעיף 4.1.2(ה)9)
7. להוסיף לסעיף 6.6(ב): "ובתא שטח 201 השטח הפנוי עבור ניהול מי נגר וחלחול יהא בכפוף לסעיף 6.7(ג)2)".

התוכן	מס' החלטה
4985/מק/תא/507-0947341 - מרחב ריב"ל קרסו	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - 0006-24' -

8. לעדכן את סעיף 4.4.2(א)6: "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בתא שטח A.201. על אף האמור - ביחס להוצאת אוויר מחניונים תתאפשר הוצאתו מעל המבנה לשימור, בגובה שלא יפחת מ-5 מ' מפני הקרקע ובמרחק שלא יקטן מ-5 מ' מפתחים של שימוש רגיש. כל פתרון ידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב".
9. לעדכן את כלל מסמכי התכנית כך שכל השטחים הציבוריים הבנויים ירוכזו בתא שטח 201. בהתאמה יש להעביר שטחי מסחר לתא שטח 201.
10. עדכון נספח הבינוי - לעניין מיקום שטחי הציבור במגרש 201 בלבד וללא שטחי ציבור וחצר מוצמדת להם כלל במגרש 202.
11. לעדכן את שטחי הבניה בטבלה 5: בתא שטח A 201 - 9,585 מ"ר שטח כולל עבור השימוש הציבורי. בתא שטח 202 - יש למחוק את השורה של מבנים ומוסדות ציבור, יש לעדכן סך של 750 מ"ר ברוטו עבור שימוש מסחר (מתוכם 585 מ"ר עיקרי, 165 מ"ר שירות).
12. עדכון לוח ההקצאה והאיזון בהתאם לשטחי הבניה והשימושים בטבלה 5
13. למחוק את הערה (4) בטבלה 5
14. לתקן את סעיף 4.1.2 א (10): "שימוש למרפסות לשימושים אחרים יעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתכנית" וכן למחוק את ההפניה לטבלה 5 בסוף הסעיף.
15. למחוק ו/או לעדכן הוראות הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי במגרש 202 בדברי הסבר לתכנית וכן בפרקים 6.11, 6.12, 6.13.
16. לתקן את הערה ה' לטבלה 5: "יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיוור מיוחד ומסחר בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית"
17. להוסיף סעיף גמישות שיאפשר להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1,200 מ"ר שטח גג שיוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח הגג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%.
18. לתקן את סעיף 2.2 ו. "קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסת גג וקביעת הוראות לגביהם"
19. לתקן את סעיף 4.1.1 א4 ולהבהיר כי השימוש הציבורי והשימוש הסחיר הנלווה לו יותרו רק במגרש 201 (בקומת הכניסה ובקומות שמעליה)
20. לתקן את סעיף 4.1.2 א3: מגרש 202: מגדל C: קומת קרקע: עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית: עד 3.80 מטר. קומת מגדל טיפוסית: 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.
21. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה להגביה קומה ציבורית אחת עד לגובה 10 מטרים ובהתאם לשימוש שיקבע.
22. בקומות הקיימות במבנה לשימור יותר בינוי נוסף הדרוש לשם התאמת קומות אלו לתקני מיגון ובטיחות ובכפוף לסעיף 6.16 ב. והכל מתוך השטחים המותרים בטבלה 5 במגרש 201.
23. למחוק את סעיף 4.1.2 ג 16 ה וסעיף 4.1.2 א 8
24. לתקן את סעיף 4.1.2 ה2: "... לקומות הציבוריות המבונות יתווספו כ-3,600 מ"ר במגרש 201 עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות..."
25. לעדכן את סעיף 4.1.2 ה5: "לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת הגג הפתוחה מעל קומות המסד במגדל B. זאת מעבר לשטחים הציבוריים הבנויים הקבועים בתכנית. מיקומה ושיטחה יקבע בשלב תכנית העיצוב ככל הניתן ובאישור הועדה המקומית".
26. לתקן את הערה 8 לטבלה 5: "לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600 מ"ר במגרש 201 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 א (10)"
27. לתקן את סעיף 6.16 ב: "במבנה הקיים לשימור יעשה שימוש מחודש והוא ישולב בבינוי המתוכנן, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. במסגרת תוכנית העיצוב, יתואם המפגש בין המבנה לשימור לבין המגדל. טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או תוספת בינוי ביחס למבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור."
28. להוסיף סעיף 4.1.2 ה6: "מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה)"
29. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו ולתת תוקף לתכנית

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24'ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

תמי ג'וסטו : מציגה את עיקרי התוכנית, מקריאה את התנגדות מהנדס העיר. ד"ר מאיר ארטיליון : המתנגד נפגע ע"י תוכנית זו. לגבי סעיף 49 במענה של חברת קרסו לקביעה המובאת פה כי בין תחום התכנית לבין שכונת נווה שאנן מפריד רחוב הרכבת, הרי ידוע שרחוב הרכבת הוא רק רחוב ולא משהו שאי אפשר לעבור אותו. 250 מטר זה לא מרחק גדול, בין רחוב הגר"א לבין המתחם. כמו כן לגבי החלחול אתם דורשים 15 אחוז ופה אפשרתם רק 11%.

עו"ד מיטל טויסטר : מייצגת את היזם. ההתנגדויות שלנו היו ברובן סוגיות טכניות והתקבלו. לגבי מענה להתנגדות מהנדס העיר - רוב הסעיפים כפי שמופיעים בדרפט מקובלים עלינו.

התכנית של מגדל B כפי שאושרה בתכנית איננה מותירה גמישות לאילוצים שעשויים להיות בשלב התכנון המפורט. בנוסף מהנדס העיר מבקש לאפשר להגביה את אחת הקומות הציבוריות 10 מטרים. לא ניתן לפצות על הפסד הגובה כי יש לנו מגבלת גובה של משרד הביטחון עד 180 מטר. המשמעות היא שאנו מאבדים קומה סחירה. לכן, אנו מבקשים מהועדה לקבוע שתכנית בנין B תוגדל 2,000 מ"ר ומבלי להוסיף שטחים, עבור גמישות תכנונית. כמו כן מבוקש שקווי הבניין יותאמו על מנת לאפשר תכנית זו. בנושא ההתנגדות של דיירי נווה שאנן- אנו נמצאים בשכונה אחרת ויש פסיקה על כך. התוכנית שלנו תואמת את מדיניות שבח שהוועדה אישרה. חלחול של 11% הוא רק במגרש 201 בלבד היות ויש שם מבנה לשימור. לגבי שטחי הציבור- התוכנית מקנה שטחי ציבור מבוניס רבים ובסך 9,500 מ"ר. פי 3 מהפרוגרמה של מרחב שרונה. לגבי שטחים פתוחים- בכל השטחים הלא מבוניס אנו נותנים זיקת הנאה לציבור, 4 דונם כולל כיכר עירונית וקשרי מעבר וזאת בנוסף למטלה של שימור הבניין, הדב"י והרחבת דרך. התוכנית נותנת הרבה תועלות לציבור.

תמי ג'וסטו : מקריאה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. חיים גורן : לגבי החלחול – האם 11% חלחול זה נושא שקורה בעוד מקומות? אודי כרמלי : כן, כמעט בכל מגרש הכולל מבנה לשימור אנחנו לא מצליחים לעמוד ב 15% ומייצרים פתרונות מכנים אחרים, כגון בורות חלחול עם מערכות אלקטרומכניות. מה שחשוב זה שטח האדמה הפנוי לגידול עצים.

מלי פולישוק : לעניין התכנית, כתוב בהוראות 60% ו-70%, איך זה עומד ביחס ל85%? תמי ג'וסטו : 70% ו-60% זו תכנית מעל הקרקע מלי פולישוק : 85% זו תכנית מרתף? תמי ג'וסטו : כן

תמי ג'וסטו : ממשיכה להקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. עקב התנגדות מהנדס העיר שביקשה הגבהת גובה קומה ציבורית אחת ל-10 מטרים, אנו מקבלים את בקשת היזם לתקן את הקו הדרומי עבור מגדל B בלבד 4 מ' והגדלת התכנית של מגדל B 2,000 מ"ר. אנו סבורים שבתיקון הזה אין צורך בפרסום לפי סעיף 106'ב' לחוק התכנון והבניה. אין פגיעה, מכיוון שהמגדל הגובל מדרום גם הוא בתחום התכנית והבעלים זהים.

מלי פולישוק : במרתף בתכנית של 100% האם תוכלו לטעת עצים מעל המרתף? אודי כרמלי : 11% נובעים מבניין קיים לשימור במגרש 201. במגרש 202 התכנית קבעה 15% לחלחול, פנויים, אדמה אמיתית.

ליאור שפירא : אנו מאשרים את התוכנית למתן תוקף, מקבלים חלק ההתנגדויות ודוחים את היתר ובהתאם לחוות דעת הצוות.

תמי ג'וסטו : לעניין הגדלת התכנית וקו הבניין מקריאה את התוספות להחלטה : מ-5 מטרים B. תיקון תשריט מוצע- הקטנת קו בניין דרומי עבור מגדל עד 2,000 B תיקון סעיף 4.1.2. א. 7 – שטח קומת מגדל מקסימלי (כולל פירים, מרפסות ובלטות) : מגדל מ"ר ברוטו.

בישיבתה מספר 0006-24'ב' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות :
- יש לתקן בתשריט את קו הבניין בתת הקרקע כך שיכלול את קונטור המבנה לשימור ולאפשר בהוראות התכנית חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון, כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
 - להוסיף לסעיף 6.11(ב) : " העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים הבנויים עם מתן היתר בניה"

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4985/מק/תא/507-0947341 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - - 24-0006	דיון בהתנגדויות

3. להוסיף הוראת מעבר לשימושים מותרים: "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדן במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו ועד 10 שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון בתכנית לפי המוקדם מבניהם, ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של 10 שנים נוספות"
4. להוסיף להערה א' לטבלה: עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
5. להוסיף להערה ב' לטבלה: "שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר וכי מדובר בשטח כולל מעל הכניסה הקובעת".
6. למחוק את סעיף 4.1.2(ה)(9)
7. להוסיף לסעיף 6.6(ב): "ובתא שטח 201 השטח הפנוי עבור ניהול מי נגר וחלחול יהא בכפוף לסעיף 6.7(ג)(2)".
8. לעדכן את סעיף 4.2.4(א)(6): "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בתא שטח A.201. על אף האמור - ביחס להוצאת אוויר מחניונים תתאפשר הוצאתו מעל המבנה לשימור, בגובה שלא יפחת מ-5 מ' מפני הקרקע ובמרחק שלא יקטן מ-5 מ' מפתחים של שימוש רגיש. כל פתרון ידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב".
9. לעדכן את כלל מסמכי התכנית כך שכל השטחים הציבוריים הבנויים ירוכזו בתא שטח 201. בהתאמה יש להעביר שטחי מסחר לתא שטח 201.
10. עדכון נספח הבינוי- לעניין מיקום שטחי הציבור במגרש 201 בלבד וללא שטחי ציבור וחצר מוצמדת להם כלל במגרש 202.
11. לעדכן את שטחי הבניה בטבלה 5: בתא שטח A 201 - 9,585 מ"ר שטח כולל עבור השימוש הציבורי. בתא שטח 202 - יש למחוק את השורה של מבנים ומוסדות ציבור, יש לעדכן סך של 750 מ"ר ברטו עבור שימוש מסחר (מתוכם 585 מ"ר עיקרי, 165 מ"ר שירות).
12. עדכון לוח ההקצאה והאיזון בהתאם לשטחי הבניה והשימושים בטבלה 5
13. למחוק את הערה (4) בטבלה 5
14. לתקן את סעיף 4.1.2 א (10): "שימוש למרפסות לשימושים אחרים יעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתכנית" וכן למחוק את ההפניה לטבלה 5 בסוף הסעיף.
15. למחוק ו/או לעדכן הוראות הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי במגרש 202 בדברי הסבר לתכנית וכן בפרקים 6.11, 6.12, 6.13.
16. לתקן את הערה ה' לטבלה 5: "יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיר מיוחד ומסחר בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית"
17. להוסיף סעיף גמישות שיאפשר להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1,200 מ"ר שטח גג שיוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח הגג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%.
18. לתקן את סעיף 2.2 ו. "קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסת גג וקביעת הוראות לגביהם"
19. לתקן את סעיף 4.1.1 א4 ולהבהיר כי השימוש הציבורי והשימוש הסחיר הנלווה לו יותרו רק במגרש 201 (בקומת הכניסה ובקומות שמעליה)
20. לתקן את סעיף 4.1.2 א 3: מגרש 202: מגדל C: קומת קרקע: עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית: עד 3.80 מטר. קומת מגדל טיפוסית: 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.
21. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה להגביה קומה ציבורית אחת עד לגובה 10 מטרים ובהתאם לשימוש שיקבע.
22. בקומות הקיימות במבנה לשימור יותר בינוי נוסף הדרוש לשם התאמת קומות אלו לתקני מיגון ובטיחות ובכפוף לסעיף 6.16 ב. והכל מתוך השטחים המותרים בטבלה 5 במגרש 201.
23. למחוק את סעיף 4.1.2 ג 16 ה וסעיף 4.1.2 א 8.
24. לתקן את סעיף 4.1.2 ה: "... לקומות הציבוריות המבונות יתווספו כ-3,600 מ"ר במגרש 201 עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות..."
25. לעדכן את סעיף 4.1.2 ה.5: "לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת הגג הפתוחה מעל קומות המסד במגדל B. זאת מעבר לשטחים הציבוריים הבנויים הקבועים בתכנית. מיקומה ושטחה יקבע בשלב תכנית העיצוב ככל הניתן ובאישור הועדה המקומית".
26. לתקן את הערה 8 לטבלה 5: "לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600 מ"ר במגרש 201 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - - 0006-24

- למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (10)"
27. לתקן את סעיף 6.16 ב: "במבנה הקיים לשימור יעשה שימוש מחודש והוא ישולב בבינוי המתוכנן, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. במסגרת תוכנית העיצוב, יתואם המפגש בין המבנה לשימור לבין המגדל. טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או תוספת בינוי ביחס למבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור."
28. להוסיף סעיף 6.4.1.2 ה: "מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה)".
29. תיקון תשריט מוצע- הקטנת קו בניין דרומי עבור מגדל B מ-5 ל-4 מטרים.
30. תיקון סעיף 4.1.2 א. 7 – שטח קומת מגדל מקסימלי (כולל פירים, מרפסות ובלטות): מגדל B עד 2000 מ"ר ברוטו.

לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן