

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

### מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-570 ד' בצפון-מערב העיר, בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

### גבולות:

מזרח: רחוב לוי אשכול ושכונות לי החדשה ונופי ים

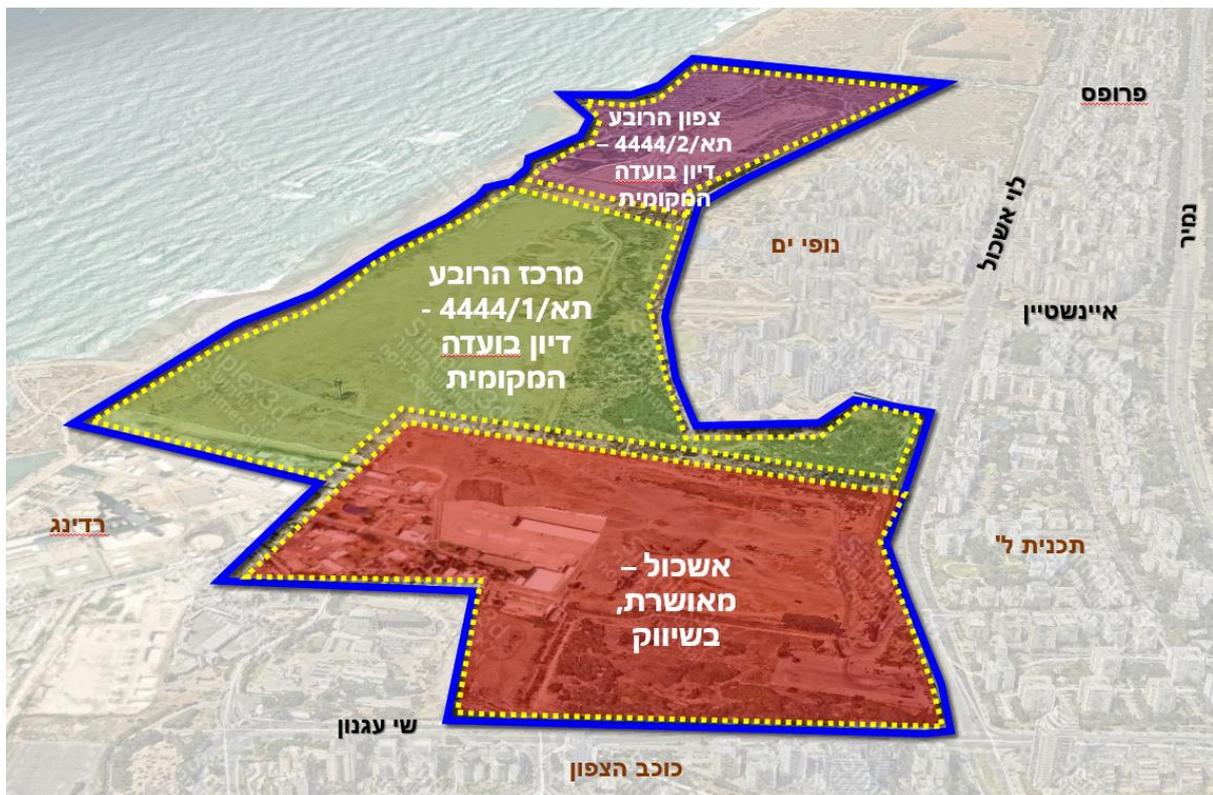
מערב: חוף הים

דרום: שכונת אשכול ותחנת הכח רדינג

צפון: רחוב מרק שאגאל

כתובת: רובע שדה דב

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מוצע תכנית 1/4444



מצב מאושר תכנית תא/4444

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	88, 86, 84, 82, 80, 78 305, 304, 279, 275, 89, 306,	מלא	מוסדר	6634
	264, 87, 85, 83, 81, 79	חלקי	מוסדר	6634
	,302, 271, 270	מלא	מוסדר	6634
	308, 281	חלקי	מוסדר	6634
	,307, 303	מלא	מוסדר	6634
	2	חלקי	מוסדר	6884
	18-20, 4	חלקי	מוסדר	6885
	158, 28	מלא	מוסדר	6896
	29	חלקי	מוסדר	6896
	167	חלקי	מוסדר	6896
	204	חלקי	מוסדר	6896
	23, 22, 9, 6	חלקי	מוסדר	6900

**שטח התכנית:**

569.290 דונם ד'

### מתכנן:

אדרי' מיכאל וינד, משרד ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

### יזם:

רשות מקרקעי ישראל

### בעלות:

מדינה (86.17%) /מדינת ישראל ופרטיים (3.64%) / פרטיים (1.49%) / עירייה (8.7%)

### מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת שדה התעופה (מלבד מגדל הפיקוח) ונמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

### מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי. מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה מתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל.

### מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/ 44444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020  
יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.

שטח התכנון: כ- 570 דונם

זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 5,845 יח"ד סחירות ו-665,860 מ"ר
- 1,283 יח"ד מתוכן 983 דב"י עירוני ו-300 יח"ד מוגן ציבורי ו-104,070 מ"ר
- מלונאות 1,700 חדרים ב-87,600 מ"ר (לפי 51.5 מ"ר ממוצע לחדר)
- סה"כ 65,068 מ"ר מסחר, כולל 1,125 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי, 203 מ"ר מסחר בשצ"פים, 250 מ"ר מסחר בכיכרות עירוניות ו-3,220 מ"ר במגרשי דב"י עירוני.
- 147,555 מ"ר תעסוקה
- 263,399 מ"ר מוסדות ציבור (ללא דב"י)
- 127,450 מ"ר לחניה ציבורית במרתפי כיכרות עירוניות (כ-1,600 חניות).

### מצב תכנוני מוצע:

"מרכז רובע שדה דב" הינו אחד משלוש תכניות המפרטות את תכנית המתאר לשדה דב מס' תא/4444 (מס' מקוון 507-0403931). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות מבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית ברמה רובעית, שכונתית ובמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות עירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – מרבית הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החוויה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, מבני ציבור וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים נקבעה מחויבות להקמת בית גידול שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים ציבוריים בנויים, כגון גני ילדים ומעונות יום, ושימושים ציבוריים נוספים לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

**מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה:** הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים עירוניים סביב חצר משותפת. בלוק המגורים מורכב משלושה טיפוסים בינוי – בנייה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של 18-20 ושל 25-45 קומות.

**מגוון סוגי דיור:** הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיורות, 350 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד להשכרה בתחום התכנית שדה דב צפון ושדה דב מרכז. סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת, עליהן יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

**מרחב ציבורי ושטחים פתוחים:** מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים:

- פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה.
- "מרחב השוטטות", שטח של כ-46 דונם בחלקה המערבי של התוכנית, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות ותרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. הכיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור

- חלקם מיועדים לשימושים כלל עירוניים וחלקם לשימושים רובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי.
- הפארק המזרחי, סמוך לרחוב 2040, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב.
- הפארק הכלקוליתי (שטח בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליטית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכיאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות.
- שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - האחת בחלקו המערבי של רח' איינשטיין והשני בחלקה המערבי של שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב המגרשים.

### תיאור מטרות התכנון:

1. פירוט תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית").
2. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לתכנית הראשית: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. פירוט זכויות בנייה למגורים בהתאם לתכנית הראשית בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות, 983 יח' דב"י עירוני, 350 לדיור מוגן פרטי ו-300 לדיור מוגן ציבורי.
4. פירוט זכויות בנייה סחירות במ"ר ברוטו בהיקף של 65,068 למסחר, 147,555 תעסוקה, 87,660 למלונאות, 769,930 מגורים.
5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
6. פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
7. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
10. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.
11. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח
12. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה
14. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
15. סימון מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת עקרונות ויעדי מינימום מחייבים לרמות הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.

18. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

**פירוט יעדים/שימושים:**

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.30	7,376.58	דיור מיוחד
23.29	132,593.47	דרך מאושרת
0.60	3,426.63	דרך מוצעת

2.84	16,147.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.59	20,418.06	ככר עירונית
16.20	92,246.67	מבנים ומוסדות ציבור
3.92	22,335.72	מגורים ומסחר
13.61	77,452.53	מגורים ותעסוקה
1.32	7,535.37	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.46	8,309.58	מסחר תעסוקה ותיירות
1.69	9,626.07	עירוני מעורב
20.58	117,158.82	פארק / גן ציבורי
7.55	42,994.3	שטח ציבורי פתוח
2.05	11,669.76	תעסוקה
<b>100</b>	<b>569,290.75</b>	<b>סה"כ</b>

**נתוני מגורים:**

סך יח"ד: 7,128 – 5,845 סחירות + 983 דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק התו"ב + 350 דיור מוגן פרטי + 300 דיור מיוחד ציבורי.

צפיפות: ממוצע 52.5 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): כ- 95.5 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד קטנות ששטחן 35-60 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד בינוניות ששטחן 61-85 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד גדולות ששטחן 86 מ"ר ומעלה "פלדלת": כ-2,747

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 5 עד: 45

תכסית מכסימלית מעל פני הקרקע ובתת הקרקע 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות

מגדלים בגובה 18-20 קומות בגובה 30-45 קומות

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 3 מטר.

לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

## תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

### א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:

מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

השלד הראשי:

**רח' אבן גבירול**

מטבע הדברים, ציר "המשך רח' אבן גבירול" (כפי שהוא מכונה גם בתכנית 3700 אשר מצפון לרובע שדה דב), הוא עמוד השדרה של הרובע המתוכנן. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

**רח' אינשטיין (שדירה מס' 5)**

רוב אורכו של הרחוב מעוגן בתכנית סמוכה "הגוש הגדול", ואולם חיבורו הישיר לרח' אבן גבירול הופך אותו לרחוב ראשי במערכת של רובע שדה דב. הרחוב מתוכנן כדו-מסלולי אשר במרכזו שמורה רצועה לקו רכבת קלה – "הסתעפות של ה"קו הירוק" שיעדה רמת אביב, אוניברסיטת תל אביב וצפון-מזרח העיר.

### רחוב הים

רחוב הים מתחבר אל אבן גבירול בעיקר באמצעות שדרה 3, ובאמצעות מספר שדרות רחב צרות נוספות, שדרות 2, 4, ו-6. הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה אל המעגנה הסמוכה ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

### רחובות ש"י עגנון ולוי אשכול

רחובות ש"י עגנון במערב ולוי אשכול במזרח נמנים כחלק מהשלד הראשי למרות שאינם נכללים בתחום התכנית כיוון שהם משמשים ככבישי גישה ראשיים לרובע החדש. מדובר על רחובות עירוניים ראשיים אשר משמשים גם את השכונות סמוכות, וגם כתנועה עוברת. בשניהם מתוכננים מספר נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

### השלד המשני:

ארבעה רחובות נוספים חוצים את הרובע בכיוון מזרח - מערב ומחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים.

רחובות אלה מחלקים את התוכנית למתחמים/שכונות. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד - מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 2, 3 ו-6), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

### ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת:

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מאפשר רמת קישוריות גבוהה בכל תחום התכנית.

### ג. חניה:

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים, וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו, במידת האפשר, לרווחת התושבים, המועסקים

והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

#### ד. תקן חנייה – התייחסות רמ"י לנושא תקן החניה המבוקש:

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

#### ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית מרכז הרובע מתוכננים שלושה חניונים ציבוריים עירוניים:

- חניון מרכזי תת"ק "ככר עירונית איינשטיין" – כ-800 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח ציבורי ממערב לרחוב 5 – כ-240 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח מבני ציבור בפינת רחוב אבן גבירול ושדרה 3 – כ-600 מקומות חניה.

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

רמפות ירידה לחניונים במגרשים סמוכים יאוחדו במידת האפשר במטרה להקטין את ההפרעה לרציפות הולכי הרגל במדרכות.

#### ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב הקשיח העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת איינשטיין, תחנת לוי אשכול ותחנת דב.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). יובהר שמדובר בהקצאת אחד משני נתיבי הנסיעה המתוכננים ברחוב לטובת אוטובוסים, ואולם תוך שינוי רחב הנתיבים במסלול: כלומר, במקום שני נתיבים ברוחב 3.25 מ', (ובסה"כ 6.50 מ') יותקן נת"צ ברוחב 3.50 מ', והנתיב השני ברוחב 3.00 מ'.

הרחובות המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב היס ושדרות 2, 3, ו-6) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

#### ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים במערכת המטרופולינית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, רחוב איינשטיין ורחוב היס.

בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ ופארק החוף. באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה שם ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחבורה הראשית.

#### ז. מודל תנועת:

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

#### ח. לוגיסטיקה:

במגרש בדרום התכנית מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

### תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנית שמה דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

#### 1. נוחות אקלימית

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.

התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאורור המרחב הפתוח. כמו כן תינתן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר. אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

#### 2. ניהול מי נגר

- א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר – 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ג. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ד. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

### 3. תשתיות ביוב ומים:

- א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ג. מערכת הביוב בתכנית "מרכז הרובע" תתבסס על המאסף הקיים החוצה את תחום התכנית בקוטר משתנה 600-800 מ"מ לאורך גבולה המזרחי, וממשיך בתחום תכנית סמוכה, "מתחם אשכול" בקטרים 800-1250 מ"מ לכיוון ת"ש רידינג. קו זה יוגדל במעלה מקוטר 600 מ"מ לקוטר 800 מ"מ ובמורד יועתק מקומית לצורך התאמה לתוואי הכבישים וחלוקת המגרשים. שינוי בעקרונות העתקת הקו יעשה בתיאום מול תאגיד מי אביבים.
- ד. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.
- ה. שימוש במים אפורים - התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר לנושאים הבאים:
- הוראות למיקום, סימון ושילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
  - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

### 4. תשתיות אנרגיה ותקשורת:

#### 3.1 חשמל:

- א. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מזרם. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.
- ב. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.

ג. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

### 3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

ד. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטוולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות. כמו כן, מתוכנן מתן מענה **לטעינה חשמלית** בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.

ה. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

ו. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים.

ז. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

ח. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרודורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

### 5. תשתיות אצירה ופינוי אשפה:

- א. אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות רשת פניאומטית.
- ב. מתוכננת תחנת מעבר במרכז הרובע. התחנה משולבת עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד' שיאפשרו לייצר חזית פעילה לרחוב.
- ג. התכנון כולל היבטים סביבתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכד'.

### 6. תשתיות לוגיסטיות ואספקה:

- א. התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה.
- ב. במגרש המיועד לתעסוקה במרכז האזרחי (אבן גבירול פינת שדירה 3) שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

**7. תיאום תשתיות:**

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפדן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):**

- התכנית המוצעת נסמכת על תסקיר השפעה על הסביבה שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- א. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- ב. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- ג. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ד. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

- על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- א. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע. השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.
- ב. **אקלים** - התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.
- ג. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- ד. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה למרבה הצער לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.

- ה. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.
- ו. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- ז. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- ח. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

### עיצוב:

גבולות תכנית מרכז הרובע נגזרים מתכנית המתאר אשר חילקה את רובע שדה דב ל-3 תכניות מתוכם אושרה תכנית מפורטת אחת "תכנית אשכול".

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע.

עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.

בתכנית מרכז הרובע נמצא חלק משמעותי מהחזית המערבית הגובלת בים. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

### 1. בינוי:

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם, המהווים חצר משותפת לדיירים. בשטח החצר המשותפת תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במשך כל שעות היממה וימות השנה. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבן, שכנים, מטיילים ויוממים.

- בתחום מרכז הרובע מוצעים 16 מגדלים בני 25-45 קומות ו-18 מגדלים בני 18-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין, שדירה מס' 3 ורח' הים. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנו, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.
- מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוסי בינוי חזרתיים ובמקום הציעה תכנון מבנים שמטרתו העצמת דופן הרחוב מחד ויצירת חצר פנימית איכותית מאידך, כל זאת בהתאם לתנאי תא שטח ספציפי (ולא גנרי).

## 2. שטחים פתוחים:

- סקר עצים: לתכנית בוצע סקר עצים ע"י אורי מאירוביץ', אגרונום מוסמך, אשר אושר עקרונית ע"י פקיד היערות העירוני. בשל היקף התכנית והשינויים הטופוגרפיים המתוכננים, מספר העצים הנדרשים לכריתה גבוה. בהתאם לכך, הסקר נדרש לאישור פקיד היערות הארצי.
- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לטיילת רדינג ולפארק הירקון, וממשיך צפונה בתחום תכנית צפון הרובע. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק מתווך בין הסביבה המבונה לסביבות הים. פארק זה כולל מוקדי מסחר ופנאי ומתוכנן כמוקד רובעי חשוב. פארק המסלול ממשיך לתוך תחום צפון הרובע אולם בתצורה מבונה משני צידיו.
- פארקים- שצ"פים כגון הפארק המזרחי, פארק מרחב השוטטות והפארק הארכאולוגי הינם בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל (ביניהן כיכר איינשטיין) וכן יוכלו לאפשר, במידת הצורך, תשתית חניונים ציבוריים תת קרקעיים לרכבי אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי.
- השבילים ברובע מרכז מאפשרים מעברים בכיוון מזרח מערב וצפון דרום, ההפניה של מזרח-מערב מאפשרת, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
- הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

**מבני ציבור**

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור;
- מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.
- הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.

פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.

התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה, ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.

סך השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתוכנית מרכז הרובע - כ-92.2 דונם.

**מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי**

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.
- טיילת המסלול משמרת תוואי של מסלול קודם שעבר ממזרח (רח' לוי אשכול) למערב. טיילת זו מתחילה בתחום תכנית אשכול וממשיכה מערבה עד למפגש עם הפארק החופי לאורך רצועת החוף.
- מגדל הפיקוח אשר שימש את שדה התעופה ישוקם בתוך כיכר עירונית ויאפשר שימושים בעלי אופי ציבורי במבנה
- מתחם עתיקות מהתקופה הכלקוליתית ישוקם בתוך שצ"פ בתיאום עם רשות העתיקות.

**תכנית עיצוב אדריכלי:**

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש

הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון. המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו עד כה 3 מפגשי עדכון הציבור:

1. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
  - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
  - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
  - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
  - הליכה ברגל ושבילי אופניים
  - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
  - פריקה וטעינה
2. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
  - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
  - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
  - עקרונות עיצוב מחייבים
  - קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
3. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא שטחי ציבור, במסגרתו הוצגו הנושאים:
  - פרוגרמה לשטחי ציבור
  - מיקומי וסוגי בתי ספר
  - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

עיקרי המפגש הראשון:

- אדרי' מיכאל וינד, עורך התוכנית, הציג את החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- לאחר מכן, הוצגו עקרונות התכנון של רובע שדה דב:
  - הרובע חולק ל3 שכונות, עם תשתיות המחברות ביניהן.
  - לאורך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
  - הרובע יהיה מעורב שימושים ויכלול מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
  - פירוט סך השטחים והפרוגרמה הכמותית והאיכותית
- במהלך ההצגה צוינו סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר ופורטה ההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
  - שיפור תשתיות להולכי רגל, מדרכות, שבילי הליכה ומקומות ישיבה
  - יצירת העדפה לתחבורה ציבורית ושימוש באופניים
  - בניית תשתית לגידול עצי צל גדולים בצידי הדרך, חניונים תת קרקעיים
  - קידום תכנון וביצוע תשתיות של תחבורה ציבורית

התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.

#### עיקרי המפגש השני:

אדרי' מיכאל וינד, עורך התוכנית, ממשד ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, הציג:

- החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.

סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:

- חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים
- חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איבריו
- מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש
- מרכיבים של השלד הציבורי שמשותפים ערכים של קיימות כגון:
  - שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
  - הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית
  - הככרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזרחית
  - שטחים ליניאריים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות

עירוב השימושים בתכנית.

היבטי סביבה וקיימות בתכניות המפורטות.

התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפויים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

### **איחוד וחלוקה**

#### עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

בעת אישור התכנית המתארית, נערכו מפגשי תיאום בין הבעלים הפרטיים נציגי רמ"י והשמאי, במהלכם הם הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ"י.

**התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.**

#### עקרונות ההקצאה

תכנית מרכז הרובע כוללת נספח מחייב לעקרונות שומה בו נקבעו העקרונות לקביעת השווי היחסי הנכנס של כל אחת מהחלקות בתחום תכנית הרובע. העיקרון המרכזי בעניין השווי היחסי הנכנס הינו העיקרון הקבוע בהוראות התכנית בסעיף 6.1(4): "האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה, כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו." בהתאם לכך, השווי היחסי הנכנס בתכנית נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה והאיזון המצורפים לתכנית תא/444, אשר קובעים את השווי היחסי הנכנס של כל חלקה.

בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- שימושי מלונאות יוקצו ככל הניתן למדינה.
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים, תעסוקה.
- לעירייה הוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
- לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דיור בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות.
- שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים.

### טבלת השוואה:

ממצב מוצע (עיקרי+שירות)	ממצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות למגורים
769,930	769,930	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למסחר
65,068	65,068	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות לתעסוקה
147,555	147,555	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למלונאות
87,660	87,660	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,070,460	1,070,460	מ"ר	
45	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
161	לא נקבעה הגבלה	מטר	
80%	80%		תכסית תת קרקעית מקסימלית
8,449	לא חושב בתכנית המתארית		מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)

### זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-מרכז הרובע- תא/4444/1	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	
מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	
מאות הסעיף בחוק	תכנית איחוד וחלוקה המפורטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות בנייה, קווי בניין וזיקות הנאח	
מאות הסעיף בחוק	תכנית איחוד וחלוקה המפורטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות בנייה, קווי בניין וזיקות הנאח	
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
היעודים המבאיימים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר	תכנית המתאר קובעת יעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דביי עירוני על שטח ביעוד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעוד מלונאות	קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש
שימושים תואמים את תכנית המתאר	שימושים לכל היעודים קבועים בתכנית המתאר	שימושים
<ul style="list-style-type: none"> <li>סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית:           <ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים: 769,930 מ"ר יחיד: 7,128</li> <li>מלונאות: 87,660 מ"ר. 1,700 חדר</li> <li>מסחר(רק בסחיר): 65,068 מ"ר</li> <li>תעסוקה: 147,555 מ"ר</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי הבניה קבועים בטבלה 5</li> <li>ונסמך מס' 1 להוראות התכנית:           <ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים: 769,930 מ"ר יחיד: 7,128</li> <li>מלונאות: 87,660 מ"ר. 1,700 חדר</li> <li>מסחר(רק בסחיר): 60,220 מ"ר</li> <li>תעסוקה: 147,555 מ"ר</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר</li> </ul> </li> <li>סעיף 4.92 א' כיכר עירונית:           <ol style="list-style-type: none"> <li>בכל כיכר עירונית תותר הקמתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בהיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת.</li> <li>בכיכר איינטטיין ומעל החניון התת קרקעי בתא שטח</li> </ol> </li> </ul>	קביעת שטחי בנייה

	<p>3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בהיקף כולל של עד 50 מ"ר.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 4.11.12 שצ"פ:</li> <li>שטחים מותרים לבניה ברוטו: סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש.</li> <li>• סעיף 4.10.2 מארק גן ציבורי:</li> <li>3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר.</li> <li>מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד.</li> <li>• הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.</li> </ul>	
כלל הזכויות התת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה.</li> <li>• הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש.</li> <li>• הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</li> <li>• הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי.</li> <li>• הערה לטבלה 5: שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית.</li> <li>• סעיף 6.27, ד, תכנון חניונים: כל החניות תהינה תת-קרקעיות. מספר מרפתי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.</li> </ul>	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מספר הקומות וגובה הבינוי פורטו בטבלה 5 תוך הפרדה בין בניה מרקמית למגדלית.</li> <li>• נקבע גובה מזערי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטרת התכנית).</li> <li>• גובה הבניה תואם את הוראות תכנית המתאר 4444.</li> </ul>	<p>מאפשרת גמישות במספר המבנים ובגובה הקומות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 6.2 (5):</li> <li>גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:</li> <li>א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות.</li> <li>ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעות הגבלת גובה בהתאם לסעיפים הבאים:</li> <li>• בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות.</li> <li>• בסעיף 4.6: גובה הבינוי המרבי בתא שטח מסי' 2501 לא יעלה על 30 קומות.</li> <li>• בסעיף 4.9-4.10:</li> <li>גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"פ/פארק לא יעלה על 7 מטר.</li> </ul>	קביעת גובה הבנייה
+ גמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 62(א)5 לחוק	<p>הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 6.2 קווי בניין:</li> </ul>	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני

<p>נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.</p>	<p>א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות.</p> <p>ב. בצדי מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0.</p> <p>ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות איינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.</p> <p><b>• סעיף 6.2 תבסית:</b></p> <p>א. התכנית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפתח מ-45%.</p> <p>ב. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.</p> <p><b>• סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):</b></p> <p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.</p> <p><b>• סעיף 6.3 חזית מסחרית:</b></p> <p>בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנות בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית.</p> <p><b>• הצרות פנימיות:</b> החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.</p> <p><b>• סעיף 6.14: א. תא שטח 2607</b></p> <p>תא שטח זה יתוכנן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר ישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך הבטחת קיום רשת הציירים הירוקים בכיוון מזרח-מערב</p> <p>1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת</p>	
<p>• התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(א)(ג) לחוק.</p> <p>• כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.</p>	<p>• תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של -179.811 דונם.</p> <p>• קובעת את השימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חניונים תת קרקעיים בביכרות ומתקנים הנדסיים.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי</p>
<p>• התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה את שטחם ע"י יעודים סחירים.</p> <p>• התכנית הקצתה מגרשי דביי עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראת תכנית המתאר</p> <p>• התכנית מקצה 28.084 ד' עבור דביי עירוני ו-3.016 ד' עבור דיור מיוחד עירוני (דיור מוגן).</p>	<p>• תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 62.37 דונם וקובעת שימושים</p> <p>• בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ'. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דביי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בחיקף שלא יפחת מ-28.025 ד'.</p> <p>• הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני.</p>	<p>קביעת הוראות למבני ציבור</p>

	הוראות למרכיבי תחבורה	
<p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר</p> <p>+ התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושר בתכנית המתאר באופן מפורט והקצאת שטח להרחבת דרך ע"ח מגרשים סחירים להרחבת שדרות אבן גבירול ורח' 2040.</p>	<p><b>תקן חניה פרוגרסיבי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 6.27 א. תקן חניה: תקן החניה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות.</li> </ul> <p><b>רחובות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>מתוך מטרות התכנית סעיף 2.1:</b> תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, <b>הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.</b></li> </ul> <p><b>תנועה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>מתוך דברי החסבי:</b> תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר ממדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכז של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק.</li> <li>סעיף 6.7 תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: <ul style="list-style-type: none"> <li>א) חתכים טיפוסיים</li> <li>ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח.</li> <li>ג) רוחב מוערי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים.</li> <li>ד) הצגת הפרטנות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>איכות סביבה</b></p> <p><b>איכות סביבה סעיף 6.20:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> <li>שלביות ביצוע התכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה.</li> <li>מניעת מפגעים בעת ההקמה</li> <li>מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי.</li> </ol> </li> <li>הפארק החופי: <ol style="list-style-type: none"> <li>באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכניות המפורטות יכללו הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ואו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם.</li> <li>בתכניות המפורטות תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יזום.</li> <li>אקולוגיה:</li> </ol> </li> <li>תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיזיים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאיסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה.</li> <li>סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכניות הסמוכות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג</li> </ul>
<p><b>איכות סביבה:</b></p> <p>קיימת חו"ד סביבתית (מהווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1 ב. בתכנית המתאר שמהווה תנאי להפקדה.</p> <p><b>בניה ירוקה:</b></p> <p>בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 ההולמות את הוראות תכנית המתאר.</p> <p><b>איסוף גיאופיזיים:</b></p> <p>איסוף גיאופיזיים החל כחלק ממימוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב.</p> <p><b>"אתרים לשימור":</b></p> <p>פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכח התכנית המתארית ונערך בימים אלו ע"י הערייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.</p>		

	<p>והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכי' יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים.</p> <p><b>בניה ירוקה סעיף 6.8:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול גזר ופסולת.</li> <li>2. יעילות ארגונית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</li> <li>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</li> <li>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</li> </ol>	
<p><b>ניהול מי נגר סעיף:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר (נספחים מספר 11).</li> <li>• בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית</li> <li>• בנספח מסי 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתאי השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1.</li> </ul> <p><b>ביוב ומים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב (נספחים מספר 9-10) ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10, 6.11. ההולמות את הנדרש במתארית.</li> </ul> <p><b>תיאום תשתיות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות (נספח מסי 12).</li> </ul>	<p><b>ניהול מי נגר סעיף 6.12:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. התכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטיב של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 ו/או הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם.</li> <li>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.</li> <li>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו יעילי נספח ניהול גזר של תכנית זו.</li> <li>ד. נספח ניהול גזר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול גזר של התכנית זו.</li> <li>11. הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת הותרת שטח פנוי מבינוי על ותת-קרקעי בכל מגרש. בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול גזר.</li> </ol> <p><b>ביוב ומים:</b> ראו הוראות בסעיף 6.28</p>	<p><b>תשתיות</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תא שטח מסי 2005 יסומן ככיכר עירונית בליווי סימבול אתר עתיקות. הוראות לבניו שולבו ביעוד כיכר עירונית וזאת לאחר תיאום עם רשות העתיקות.</li> </ul>	<p><b>בטבלה 3.1</b> מופיע סימון של אתר ארכיאולוגי בתא שטח מסי 2211</p>	<p><b>עתיקות</b></p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מהות הסעיף
סעיף קטן (א2)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א3)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים שחירים בלבד

סחירים בלבד ללא שינוי בהיקף הזכויות המאושרות		
התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתארית.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
זיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		8.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		8.6.2022

2017 | ברעם | ת

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

211373/2021

3/369/2021

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון בתיאום עם אגף נכסי העירייה) מומלץ לוועדה המקומית לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ומנהלת תחום מקרקעין להלן, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
  - 1.1 איחוד וחלוקה: מוגש ע"י מנהל תחום המקרקעין: מרבית עקרונות השומה שהועברו מקובלים. קיים חוסר ודאות לגבי הקצאת שטחי הציבור. להשלמת חוות הדעת נדרשים המסמכים הבאים: טבלת הקצאות מפורטת, נסחי טאבו מעודכנים, מפות מדידה אנליטית.
  - 1.2 חו"ד אגף נכסי העירייה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא" העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
2. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:
  - 1.1 השלמת תיקונים בכל מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות להלן.
  - 1.2 חו"ד אגף התנועה: לא התקבלה חו"ד אגף התנועה. יש להשלים ולהעביר.
  - 1.3 חו"ד סביבתית: בהתאם לחוות הדעת יעשה תיאום ועדכון.
  - 1.4 ניהול נגר: יש לעדכן את התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשתייך בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש - ובהתאם להציע פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר. יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
  - 1.5 השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
  - 1.6 מים אפורים: יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מסי' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
  - 1.7 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
  - 1.8 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
  - 1.9 שטחי ציבור: יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרגי.
  - 1.10 דיור מכליל: יש לפרט את תמהיל הדיור המכליל בהתאם להנחיות תא/4444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסיה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג בדיון חוזר בפני הועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיור המכליל וחתומה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
  - 1.11 יעודי קרקע: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישורן.
  - 1.12 אישור התכנית בוולחוף.
  - 1.13 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון :**

אודי כרמלי: אלו תוכניות חשובות לעתידה של העיר. מובאות כאן 2 תוכניות מפורטות שנגזרות מכח תוכנית מתאר 4444 שדה דב והן מפרטות את נפחים ואת המגמות שהותוו בתוכנית מאושרת. תוכנית אשכול קרי שדה דב הדרומית שאושרה ע"י ותמ"ל ונמצאת בשיווק כבר עשתה את הפירוט הראשוני. הסוברניות של הועדה המקומית לדון בתוכניות אלה שלא ילכו לותמ"ל ורשות מקרקעי ישראל היו איתנו בנושא הזה. לא ראיתי ענין שהותמ"ל תדון בתוכנית בסמכות מקומית וזו תוכנית שמתווה את עתידה של העיר. אלו שתי תוכניות שנגזרות מתוכנית מתארית אחת. נחלק את הדיון בהתחלה להצגה עקרונית ברמת המקרו ומיקרו של שתי התוכניות ובסוף הדיון נפצל לשתי התוכניות המקומיות עם דגשים מקומיים. הדיון יהיה על 2 התוכניות. אלו תוכניות שיש להם מחלוקות והתפקיד של כולם להגיע להחלטות באופן המיטבי ביותר. היום לא תהיה החלטה סופית להפקדה מאחר ונותרו כמה סוגיות כדי לסגור סופית את הדברים.

גילי טסלר מנהלת רמ"י: אני מלווה את התוכנית כבר הרבה שנים. זהו רובע שעוסקים בו הרבה שנים ויש כאן סוגיות שעוד לא פתרנו עד הסוף ויש סוגיות שפתרנו. לאחר פינוי שדה דב התפנו 1400 דונם. התכניות יכולות לפעול ולהרים את העיר כמו שת"א יפו התחילה מאפס. היום אנחנו בדיון של 2 תוכניות שהן בסמכות ועדה מקומית.

יאיר אביגדור ממשד מיינד ומיכאל וינד ממשד ארי כהן: מציגים את התוכניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מרשים. האם בין הבנינים האם יהיו גינות כיש?  
רועי אלקבץ: האם בתוך הבנינים מתוכנן עירוב שימושים בין הבנינים משרדים ומגורים?  
אסף הראל: אני חושב שהיה צריך לעשות דיון בנפרד לכל תוכנית. שותף למחמאות יש מקסום של הכוונות של תכנון עיר והחלה של מקסימום של הידע הנצבר בתכנון. אבן גבירול מנקודה הצפונית יש התייחסות רק לדופן המערבית מה קורה בדופן המזרחית לא רואים בקו הכחול. מה קורה בפארק החופי בשביל שנוכל לקיים חופי רחצה הים צריך להיות נגיש. לדעתי זה הזמן לאשר שוברי גלים בוולחוף בין מעל הים או כל שובר גלים כי החול צריך להיאסף. מאחר ותהיה מלחמה על החוף.

קל לצופף את השטחים בצפון העיר. רצוי להכין עוד אפשרות להצפפה מחשבה לעוד 50 שנה קדימה. הייתי מכינת שתיים אשפה מים נגר אפשרות שהתוכנית תקבע כמה מקומות ספציפים בהם יוכלו לעלות בקומות לא הייתי מאשר זאת היום אבל חשוב לבחון בעוד כמה שנים שהתשתית תהינה מוכנת. אני מקוה שאין ארקדות כמו באבן גבירול. שבילי אופנים ראיתי רחובות שאין מדוע?

זה כמעט המקום היחיד שהמדינה יכולה לעזור לת"א שגם זוגות צעירים וגם ומשפחות יגורו שם. ברור שרמ"י יכולה להרוויח. אנחנו מאשרים רובע עיר חדשה רובע סוציאלי הטרונגי ואומרים 50% מהדירות יהיו דיור בר השגה ציבורי, השכרה לטווח ארוך והנה מגדילים את הצפיפות ויחד עם זה עושים אקט סוציאלי. זו הפעם אחרונה בעיר שיכולים לייצר אלפי יח"ד בהישג יד ואנחנו כוועדה לא היינו מוותרים על שינוי מהותי ואני מצפה ללכת עם המדינה יד ביד. צריך לעשות את זה בדרגים גבוהים אחרים, זה העתיד של העיר הזו. דיור הציבורי הוא אולי הכותרת החשובה מכולם ואני מקוה שירימו את הכפפה הזו.

רועי אלקבץ: חלק מהחששות שהאזורים הללו הופכים לסלמס ודווקא כאן הדיור הציבורי יכול להיות ברמה איכותית ובתרבות דיור אחרת. יש הרבה מקומות שבעבר הדיור ציבורי היה לאנשים שידם אינם משגת ולא עמדו בהיקפים של התשלומים. במקום כזה אם אתה עושה תמהיל דירות עם אנשים שכן יכולים להחזיק את הבנין כך שהערבוב של אנשים שונים יכול להחזיק את הבנין. גם קרנות תחזוקה 10% שנים יחזיקו בצורה מוגבלת. אני מסכים שתכנון הזה צריך להסתכל על הזורות הבאים ולפחות לתכנן רחב יותר ולכלול תכנון ראשון אם תהיה מצוקה של דיור.

אורי אטינגר מרכז הגר: אני לא שמעתי התייחסות ל-4500 יח"ד לדיור מיוחד שחייבות להיות בתוכנית בשדה דב לפי התוכנית המתארית. אסף בקש מרמ"י שיפעלו על פי התוכנית המתארית ובעיני זו חובה, תתייחסו לנימוקים של הועדה המחוזית שקבעה במפורש שהצפיפות המאושרת בתכנית היא סדר גודל של 32 35 דונם. בתכנית זו מאשרים 50 יח"ד לדונם כדי לאפשר תוספת משמעותי של כמעט 7000 יח"ד בהישג יד. מהן 2400 יח"ד בשטחים חומים אבל זה פחות מה 30% שדורשים בקרקעות מדינה שבתוכניות המקודמות בותמ"ל זה פחות מ 30% שהיום רמ"י עושה בקרקעות שלה. אין פה בשורה עצומה ודיור בהישג יד הוא אחד מהמשימושים חייבים. להיכלל ב-4500 יח"ד האלה לצד דיור מוגן, דיור לסטודנטים יח"ד קטנות כדומה- מה שמתאפשר בתמהיל. יח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד אלא דיור לעשירונים 9 101 שמשקי בית הקטנים מאפשרים לחיות ביח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד. יש אפס יח"ד בהישג יד בשטחים הפרטיים והשכירים בתוכנית שד דב. זה בשבוע שעיריית ת"א יוצאת עם מדיניות שמחייבת 15% דיור בהישג יד לפי התוספת השישית בכל קרקע פרטית למגורים אז מה הבשורה של שדה דב. איך אתם מוותרים על ההזדמנות הזו בעתודת הקרקע הכי משמעותית שלכם ואני מקווה שהעירייה תמצא את הדרך לעמוד מול רמ"י ולא להחמיץ את הרגע שעלול להישמט מידיה. בנוגע למה שנאמר על דיור כסלמס זהו דימוי שגוי. דיור בהישג יד שהולכים במישעולים ובדרכים בבירות האירופיות אתם לא מבחנים בין דיור ציבורי או בהישג יד או דיור פרטי כי בונים אותם בצורה נכונה ומתחזקים אותם בצורה מכובדת. אני

מבקשת את המינימום של התייחסות מצוות התכנון מה עושים ביחס ל 450 יח"ד שאמורות להיות דיור מיוחד.

חיים גורן: בתחום מבני ציבור הייתי רוצה שנכניס כמו שהכנסנו חינוך קהילה וכן מבני דת. בנוגע לנתונים של דיור בהישג יד אפשר ללכת עוד צעד ולקבוע דיור בר השגה למורים במבנים מסויימים ולראות את כל תחומי העיסוק של משרתי ציבור ולרדת לרזולוציה הזו כדי להבטיח את המגוון התעסוקתי בעיר..

אסף הראל: אני מופתע שלא כל חברי המועצה שנמצאים בוועדת המשנה הגיעו לדיון הכי חשוב באזור הכי חשוב לעיל.

רועי אלקבץ: אנחנו לא רוצים שהרובע יהיה כמו מנהטן או מגדל U. דיור בהישג יד בהיקף מאוזן יגרום לכך שהתמהיל יהיה מאוזן.

מלי פולישוק: דיור בהישג יד הוא שטח חום? האם גם הוא בעיה.

אודי כרמלי: היו לא מעט דיונים וויכוחים סביב הנושא מה זה דיור מכליל? מה נמצא בתוך ההגדרות שקבעה הועדה המחוזית בתוכנית 4444 אנחנו פורטים אותן הגדרות בצורה שפניה והוגנת. אף אחד מהצדדים לא ממש מרוצה והגענו לסטוטוס קוו טוב. בגלל שרוב השאלות היו על נושא דב"י אבקש מענת רודניצקי שהיא ראש רשות הדיור בת"א יפו להתייחס. ראיתם אותה גם בדיון על מדינות הדיור וכל נושא התמהילים.

ענת רודניצקי: על אף האמירה שנאמרה במחוזית שדיברה על 7000 יח"ד בהישג יד מה שנכנס בסופו של דבר להוראות התוכנית היה הדיור המכליל. ע"פ ההגדרה אלו יחידות קטנות או יח"ד להשכרה ארוכת טווח במחיר מפוקח. זה אומר שהמחיר הראשון נקבע ע"פ שווי שוק ואח"כ העלות שכ"ד נעשית בצורה מוגדרת וקשורה לעליית המדד עם תקן חניה אפס. מעונות סטודנטים, דיור מוגן או דיור בהישג יד כהגדרות לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית קבעה פריט. אין דיור בהישג יד ולא נכנס לתפריט דיור מופחת במחיר מוזל. לאחר מו"מ עם רמ"י הגענו להסכמות לגבי 6900 יח"ד. מתוכן, 2100 יח"ד יהיו דב"י עירוני וכולן במחיר מופחת של לפחות 50% הנחה, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי כל 300 האלה במחיר מופחת, 300 יח"ד נוספות דיור מוגן פרטי שזוהי הגדרה לדיור מכליל וזה יהיה במחיר שוק, 835 יח"ד שנכללות במתחם אשכול ומחציתן במחיר מופחת והחצי הנותר במחיר מופקח כלומר 417 יח"ד במחיר מופחת. 1675 יח"ד נוספות נכללות בתוכניות החדשות של מרכז וצפון הרובע מחציתן במחיר מופחת והחצי השני במחיר מופקח כלומר 837 יח"ד במחיר מופחת 1690 יח"ד נוספות יהיו קטנות דירות עם תקן חניה אפס כמו גם דירות בדיור מוגן ובמחירים מופקחים וזה המפרט של 6900 יח"ד מתוכם למעלה ממחצית יהיו במחיר מופחת.

גילי ססלר: מכלל התוכנית 45%.

אירית ברנדר: בהתייחס לשאלה לגבי הגינות. הן לא גינות כיס, השטחים ירשמו כזיקת הנאה לשימוש הציבור. בהסכם מול בעלי הקרקע השטח יתחזק על ידי עיריית ת"א כדי לשמור על האיכות. נקבע איסור על גידור ויש חובה לאפשר מעבר ושהייה בתחום החצרות 24/7 ולאורך כל ימות השנה.

עתליה רזניק: מדובר בשטח רחב בפנים הבלוק מדובר על כ-6-5 דונם.

אופירה יוחנן וולק: הדבר האחרון שיקרה שלא יהפוך למשהו לא מטופח

אורית ברנדר: עירוב שימושים ברמת העיקרון היא גם ברמת הבנין בהרבה בנינים יש חובה של הקמת חזית מסחרית או פעילה. בהתייחס לפרוגרמה עבור מבני הציבור נקבעו שטחים וזכויות בנייה עבור כל השירותים הקהילתיים ויש פה ושם שטחי ציבור בתחום המגרש וחלק נפרד מהתכנון יהיה עבור מבנה ביעוד של שטח ציבורי כמו גני ילדים וכד'.

הדופן המזרחית בצפון הרובע: בזמנו קודמה תוכנית שהיתה בוועדות ערר זמן ארוך. בשנה האחרונה, אושר כאן בדיון בוועדה המקומית שבשטח הזה יקודם תכנון מחדש. כרגע יש פרסום של סעיפים 77-78 והתכנון על הגדה הזו יהיה בהתאם לאופי ולתכנון בתכנית צפון הרובע בחזית המערבית. כל אזור של רצועת החוף, על פי החלטת הועדה המחוזית ירד מתחום תוכנית זו. יחד עם זאת, זאת מגבול הטיילת הקיימת נקבע שטח עבור הפארק החופי והוא שטח שמפורט בתכנית המתאר ולכן התחלנו בתכנון תוכנית עיצוב עבור השטח הזה וזה אמור לעבור אישור של הועדות המקומית המחוזית ולחוף

אורית: לגבי הקולנודות רח' אבן גבירול ממשך באופיו ויש מספר רחובות ראשיים בהם הוגדרה חובה של קולנודות והכל לפי אופי והיררכיה של הרחובות.

עתליה רזניק: לגבי תמהיל הדירות זו הנחיה של תוכנית המתאר 25% מחוייבות להיות בנות 2 חדרים 30-60 25% 3 חדרים 60-85 מ' ו 50% 4 חדרים ומעלה 86 מ' ומעלה.

אודי כרמלי: הצפיפות בתכנית זו היא חסרת תקדים ברמה המתארית. אנחנו מכירים צפיפויות כאלה בפרויקטים במו הארגזים, שוק הסיטונאי. אבל בתכנית גדולה כמו כאן אנחנו לא מכירים אפילו לא ברמת מדינה. אנחנו עוד לא יודעים איך הדברים יעבדו בפועל. השכונה תתחיל לעבוד אמיתית רק בעוד כמה עשרות שנים לכן הייתי נוהר להגדיר צפיפויות נוספות שנדע לשים. חשוב לקחת בחשבון שכל יחידת דיור וכל אדם נוסף שמכניסים לתוכנית כזו באה אחריו רכבת של צרכים. ולא רק ביי"ס וכיתות גן אלא גם דרכים נגישות אשפה. נשעתה כאן עבודה עם הרבה חשיבה איך מייצרים גריד ורשת עירונית ברמה התפעולית. לנוכח המתאר העירוני והאסטרטגי העירונית אנחנו נמצאים במקום סגור ומהודק.

היחס במרכז העיר ששואפים אליו הוא 2 ל 1 והיחס פה הוא של 3 ל 1. במרכז העיר פחות או יותר 66% מגורים 33% תעסוקה היחס פה 25-75 אין ספק העיר הזו תהיה מוטת מגורים גם בגלל פריסת השטח שהוא ציבורי מהווה כמעט 70% משטחי הקרקע הם שטחים ציבוריים. הקומפקטיות של התכנון מצריכה עלייה לגובה. אנחנו לא רואים באזור זה את מרכז המע"ר הפועם של מרכז העיר אבל רואים עוצמות תעסוקתיות והיחס של 1 ל 3 יתן חלק מהמארג של כלל השכונה. לענין שירותי דת הם נכללים בכלל הצרכים הנורמטיבים בשטחים חומים. לא רק בתי כנסת אלא כל שירותי הדת. לסיכומו של דבר הייתה כאן עבודה חסרת תקדים ואני מודה לכל אחד שהיה מעורב בתהליכים. לענין ההצבעה נושא של התוכניות איחוד וחלוקה לא הושלם ועל כן לא תצביעו על כך. יש עוד מספר נושאים עקרוניים שלא נסגרו גם לנושא שטחי ציבור מה רמת הגמישויות אנחנו נציג את הדברים במקרו בדיון הבא גם לנושא אנרגיה מי נגר ניהול נגר להציג נושאים אלו בצורה ברורה ומסודרת. אנחנו נגיע בהסכמה לדיון נוסף בעוד כחודשיים.

ההחלטה כאן לאמץ ולהמליץ על הפקדת התוכנית לאור העקרונות האלה זו לא המלצה סופית להפקדה אבל הדיון על העקרון התפיסות הנפחים וגם התמהילים נכניס לפרוטוקול את הנושאים שנסגרו היום בבוקר אנחנו רוצים להכניס להחלטה ולסיים את הפרק הזה.

אסף הראל: לגבי מרכז הגר והמספרים של התמהיל אודי כרמלי: המספרים שענת אמרה עכשיו הם המדויקים שעיריית ת"א ורשות מקרקעי ישראל עומדים מאחורי והם המספרים הנכונים. הצלחנו להגיע להישגים יפים יותר. זה כן משהו שאנחנו רוצים לעגן בהחלטה שלהיום.

אסף הראל: בנוגע לתקן החניה שלא נוגעים בו בגלל מתחם אשכול אני מבין את החשש אבל אנחנו צריכים לקבוע תקן נכון.

אודי כרמלי: גם כאן בתמהיל חלק ההחלטות עם רמ"י זה לא 0.8 הנקי גם בזה נדייק.

דורון ספיר: לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה ובישיבה הבאה נמשיך את הדיון לאישור סופי כפי שמה"ע הגדיר.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22/ מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:**  
**בישיבתה מספר 0019-22/ מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. בהתאם לחוות דעת מנהל תחום מקרקעין באגף תב"ע ולאחר השלמת המסמכים הנדרשים, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
  2. דיור מכליל:

כמות יח"ד במחיר מופחת	סוג	כמות יח"ד
2,100	דב"י עירוני	2,100
300	דיור מוגן ציבורי	300
0	דיור מוגן פרטי	300
417	דיור להשכרה ממתחם אשכול – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מפוקח	835
837	דיור להשכרה מהתכניות החדשות (מרכז וצפון) – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מפוקח	1,675
0	דירות קטנות ודירות עם תקן חניה אפס + 350 דירות בייעוד מגורים/דיור מוגן	1,690
3,654	סה"כ דיור מכליל	6,900

3. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:  
 3.1 השלמת חוות דעת תחבורתית לשביעות רצון אגף התנועה.

- 3.2 השלמת והטמעת הערות בנוגע לניהול נגר: עדכון התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש והצגת פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים. השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
- 3.3 מים אפורים: השלמת תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מסי יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
- 3.4 אנרגיה: ייצור, ניהול ואגירה. השלמת תכנון של חלוקה לפוליוגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. הוספת הוראות לגבי דרישות המרכז: מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
- 3.5 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
- 3.6 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
- 3.7 שטחי ציבור: יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
- 3.8 יעודי קרקע ושימושים: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.
- 3.9 הטמעת הערות משרד הבריאות
- 3.10 חתימה על הסכמים נלווים למתווה הדב"י מול עיריית ת"א יפו.
- 3.11 אישור התכנית בוולחוף.
- 3.12 הוספת הוראות קבלת אישור לרישום תלת מימדי של מסוף התחבורה בתת הקרקע ושצ"פ מעל פני הקרקע.
- 3.13 תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
- 3.14 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.
- משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מאיה נורי
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

**בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 15.6.22 הוחלט לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטה. דיון נוסף זה כולל את הצגת התכנית בכללותה לרבות התיקונים הבאים:**

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור : ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

כמו כן ובהתאם להחלטת הועדה יובאו לדיון ההמלצות הבאות כתיקון לתכנית שאושרה להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מיום 15.6.22 :

1. מתווה הדיור : נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז רובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. משכך מוצע להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית.
2. איחוד וחלוקה – טבלאות האיחוד וחלוקה מובאות לדיון בפני הועדה. במסגרת זו מוצע כי טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה ומוצע כי במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
3. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מסי יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.
4. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליוגונים של מתחמי אנרגיה. מוצע לתקן את התכנית שאושרה להפקדה על ידי הוספת מרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים המתאימים לכך וזאת על פי סעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה. בהתאם מוצע לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. ועוד לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך

ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

## 10.5.23 דיון להפקדה מספר 2

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

### מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-570 ד' בצפון-מערב העיר, בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

### גבולות:

מזרח: רחוב לוי אשכול ושכונות ל' החדשה ונופי ים

מערב: חוף הים

דרום: שכונת אשכול ותחנת הכח רדינג

צפון: רחוב מרק שאגאל

כתובת: רובע שדה דב

תחום תכנית מתאר 4444





מצב מוצע תכנית 1/4444



מצב מאושר תכנית 4444

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	88, 86, 84, 82, 80, 78, 305, 304, 279, 275, 89, 306,	מלא	מוסדר	6634
	264, 87, 85, 83, 81, 79	חלקי	מוסדר	6634
	,302, 271, 270	מלא	מוסדר	6634
	308, 281	חלקי	מוסדר	6634
	,307, 303	מלא	מוסדר	6634
	2	חלקי	מוסדר	6884
	18-20, 4	חלקי	מוסדר	6885
	158, 28	מלא	מוסדר	6896
	29	חלקי	מוסדר	6896
	167	חלקי	מוסדר	6896
	204	חלקי	מוסדר	6896
	23, 22, 9, 6	חלקי	מוסדר	6900

**שטח התכנית:**

597.701 ד'

**מתכנן:**

אדרי' מיכאל וינד, משרד ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

**יזם:**

רשות מקרקעי ישראל

**בעלות:**

מדינת ישראל (כ-61%) / מדינת ישראל חלקה 204 (כ-31%) / פרטיים (כ-5%) / עירייה (כ-3%) בהתאם לטבלת האיזון.

**מצב השטח בפועל:**

השטח פנוי לאחר הריסת שדה התעופה (מלבד מגדל הפיקוח) ונמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

**מדיניות קיימת:**

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי. מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה מתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל.

**מצב תכנוני קיים:**

- תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020.
- יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות ציבור, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.
- שטח התכנון: כ- 570 דונם
- זכויות בנייה ברוטו (עיקרי + שירות מעל הקרקע):
- 5,845 יח"ד סחירות בשטח של 665,860 מ"ר ברוטו ללא מרפסות, שטחי תת קרקע ותוספת מותרת של עד 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
  - 1,283 יח"ד מכילי, מתוכן: 983 דב"י עירוני, 350 יחידות דיור מוגן פרטי ו-300 יחידות דיור מוגן ציבורי בשטח של 104,070 מ"ר ברוטו ללא מרפסות, שטחי תת קרקע ותוספת מותרת של עד 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
  - מלונאות 1,700 חדרים ב-87,600 מ"ר ברוטו (לפי 51.5 מ"ר ממוצע לחדר)
  - סה"כ 65,143 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי, 203 מ"ר מסחר בשצ"פים, 250 מ"ר מסחר בכיכרות עירוניות ו-3,220 מ"ר במגרשי דב"י.
  - 147,555 מ"ר תעסוקה
  - 254,919 מ"ר מוסדות ציבור (ללא דב"י)
  - 127,450 מ"ר לחניה ציבורית במרתפי כיכרות עירוניות (כ-1,600 חניות).

**מצב תכנוני מוצע:**

"מרכז רובע שדה דב" הינו אחד משלוש תכניות המפרטות את תכנית המתאר לשדה דב מס' 4444 (מס' מקוון 507-0403931). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 251

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא והיבטי סביבה ברמת הרובע והמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות העירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – מרבית הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החוויה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, מבני ציבור וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים נקבעה מחויבות להקמת בית גידול מספק שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך רחוב אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים בנויים לצורכי ציבור לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

**מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה:** הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים עירוניים סביב חצר משותפת. בלוק המגורים מורכב משלושה טיפוסים בינוי – בנייה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של 18-20 ושל 25-45 קומות.

**דיור:** התכנית כוללת סה"כ 7,128 יח"ד.

התכנית כוללת מגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייני השונים, דיוריות, 350 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד בהישג יד להשכרה בתחום התכניות שדה דב צפון ושדה דב מרכז סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת ועפ"י ההסכם, על יחידות דיור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

**מרחב ציבורי ושטחים פתוחים:** מערך השטחים הפתוחים מגוון:

- פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף הים, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה.

- "מרחב השוטטות", שטח של כ-46 דונם בחלקה המערבי של התוכנית, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות ותרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. הכיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור חלקם מיועדים לשימושים כלל עירוניים וחלקם לשימושים רובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי.
- הפארק המזרחי, סמוך לרחוב 2040, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב.
- הפארק הכלקוליתי (שטח בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליתית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכיאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות.
- שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - האחת בחלקו המערבי של רח' איינשטיין והשני בחלקה המערבי של שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- חצרות משותפות פתוחות בזיקת הנאה לכלל הציבור בלב המגרשים.

### תיאור מטרות התכנון:

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות ו-983 יח"ד ב"י במגרשים עירוניים ו-300 דיור מיוחד עירוני.
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 65,143 מ"ר למסחר, 147,555 מ"ר תעסוקה, 87,660 מ"ר למלונאות, 769,930 מ"ר מגורים.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 254,919 מ"ר וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

11. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.
12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי, ומחזור אשפה.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.
15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

**פירוט יעדים/שימושים:**

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.30	7,376.58	דיור מיוחד
23.29	132,593.47	דרך מאושרת
0.60	3,426.63	דרך מוצעת
2.84	16,147.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.59	20,418.06	ככר עירונית
16.20	92,246.67	מבנים ומוסדות ציבור
3.92	22,335.72	מגורים ומסחר
13.61	77,452.53	מגורים ותעסוקה
1.32	7,535.37	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.46	8,309.58	מסחר תעסוקה ותיירות
1.69	9,626.07	עירוני מעורב
20.58	117,158.82	פארק / גן ציבורי
7.55	42,994.3	שטח ציבורי פתוח
2.05	11,669.76	תעסוקה

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	569,290.75	סה"כ

### נתוני מגורים:

סך יח"ד: 7,128 – 5,845 סחירות + 983 דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק התו"ב + 350 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים + 300 דיור מוגן ציבורי.

צפיפות: ממוצע 55 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): כ-95.5 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד ששטחן 30-60 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד ששטחן 61-85 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד ששטחן 86 מ"ר ומעלה "פלדלת": כ-2,747
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית בשטח של עד 25 מ"ר ב-25% מסך יחידות הדיור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.
- תמהיל מדויק שיכלול התייחסות לכמות דירות מונגשות ודיוריות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 5 עד: 45

תכסית: על ותת קרקעית מקסימלית: 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות: 65% מכלל המבנים בכל מבנן עירוני

מגדלים בגובה 18-20 קומות: 18

מגדלים בגובה 30-45 קומות: 16.

קווי בניין:

ע"פ תשריט

### תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

ג. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:

מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

#### השלד הראשי:

##### **רח' אבן גבירול**

מטבע הדברים, ציר "המשך רח' אבן גבירול" (כפי שהוא מכונה גם בתכנית 3700 אשר מצפון לרובע שדה דב), הוא עמוד השדרה של הרובע המתוכנן. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

##### **רח' איינשטיין (שדירה מס' 5)**

רוב אורכו של הרחוב מעוגן בתכנית סמוכה "הגוש הגדול", ואולם חיבורו הישיר לרח' אבן גבירול הופך אותו לרחוב ראשי במערכת של רובע שדה דב. הרחוב מתוכנן כדו-מסלולי אשר במרכזו שמורה רצועה לקו רכבת קלה – "הסתעפות של ה"קו הירוק" שיעדה רמת אביב, אוניברסיטת תל אביב וצפון מזרח העיר.

##### **רחוב הים**

רחוב הים מתחבר אל אבן גבירול בעיקר באמצעות שדרה 3, ובאמצעות מספר שדרות רחב צרות נוספות, שדרות 2, 4, ו-6. הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה אל המעגנה הסמוכה ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

##### **רחובות ש"י עגנון ולוי אשכול**

רחובות ש"י עגנון ומערב ולוי אשכול במזרח נמנים כחלק מהשלד הראשי למרות שאינם נכללים בתחום התכנית כיוון שהם משמשים ככבישי גישה ראשיים לרובע החדש. מדובר על רחובות עירוניים ראשיים אשר משמשים גם את השכונות סמוכות, וגם כתנועה עוברת כזו או אחרת. בשניהם מתוכננים מספר נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

#### השלד המשני:

ארבע רחובות נוספים חוצים את הרובע בכיוון מזרח - מערב ומחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים.

רחובות אלה מחלקים את התוכנית למתחמים/שכונות. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד - מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 2, 3 ו-6), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

#### **ד. תיאור רשת הרחובות המוצעת:**

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.

#### ה. חניה :

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של הקרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות למסחר ותעסוקה.

#### תקן חנייה

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

#### ד. חניונים ציבוריים וחניה ברחובות

חניונים ציבוריים הם חניונים אשר ייעוד הקרקע שלהם מוכרז כחניון ציבורי על קרקע ציבורית (להבדיל מחניונים "מסחריים" הנבנים על קרקע פרטית לטובת ייעודי קרקע כגון מסחר ותעסוקה, והחניונים בהם מוגדרים "ציבוריים" כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה).

בתכנית מרכז רובע דב מתוכננים שלושה חניונים ציבוריים :

- חניון מרכזי תת"ק "ככר עירונית איינשטיין" – כ-800 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח ציבורי ממערב לרחוב 5 – כ-240 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח מבני ציבור בפנינת רחוב אבן גבירול ושדרה 3 – כ-600 מקומות חניה.

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

רמפות ירידה לחניונים במגרשים סמוכים יאוחדו במידת האפשר במטרה להקטין את ההפרעה לרציפות הולכי הרגל במדרכות.

#### ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת איינשטיין, תחנת לוי אשכול ותחנת דב.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית).

הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 2, 3, ו-6) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך אלו – ללא נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

#### ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים כחלק מהמערכת המטרופולינית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, רחוב איינשטיין ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ ופארק החוף.

#### ז. מודל תנועת י:

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיות תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

#### ח. לוגיסטיקה:

במגרש בדרום התכנית מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

### תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות **הצללה ורוחות** שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.

התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח.

כמו כן התכנית כוללת הוראות להקמת מערכת השבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ניהול מי נגר

- ה. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ו. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר – 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ז. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1.
- ח. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ט. פתרון הקצה יהיה משולב ויכלול וויסות ואיגומים בפארק החופי וניקוזם אל מובל איינשטיין.
- י. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.
- יא. בתאום מול עיריית ת"א הוסכם כי נפחי האיגום בשצ"פים יהיו מנחים, זאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום, השהייה והחדרה בעת התכנון המפורט.

#### תשתיות ביוב ומים:

- ו. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ז. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ח. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.

#### מים אפורים

- א. התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר לנושאים הבאים:
- מיקום, סימון ושילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
  - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.
- ב. במסגרת התכנית מוצע לאסוף מים אפורים בהירים מכיורי רחצה והמקלחות ממגרשי המגורים בלבד.
- ג. מים יוזרמו באופן גרביטציוני אל מתקן טיפול ייעודי אשר ימוקם בשצ"פ החופי והמים המטופלים ישמשו להשקיית הפארק החופי.
- ד. מתקן הטיפול יפותח בשני שלבים: שלב פיילוט להשקיית 20 דונם מהפארק ושלב סופי להשקיית כלל הפארק (כ-60 דונם).

- ה. מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב הפיילוט הוא כ-1,230 יח"ד משטח מרכז הרובע. מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב סופי הוא כ-1,880 יח"ד משטח מרכז הרובע ועוד כ-1510 יח"ד משטח צפון הרובע.
- ו. על מנת לאפשר גמישות מומלץ לחבר את כלל יחידות הדיור של אגן הביוב הדרומי של צפון הרובע.
- ז. ניתן יהיה לערוך שינויים בהוראות אלו בסמכות מהנדס העיר.

#### 8. תשתיות אנרגיה ותקשורת:

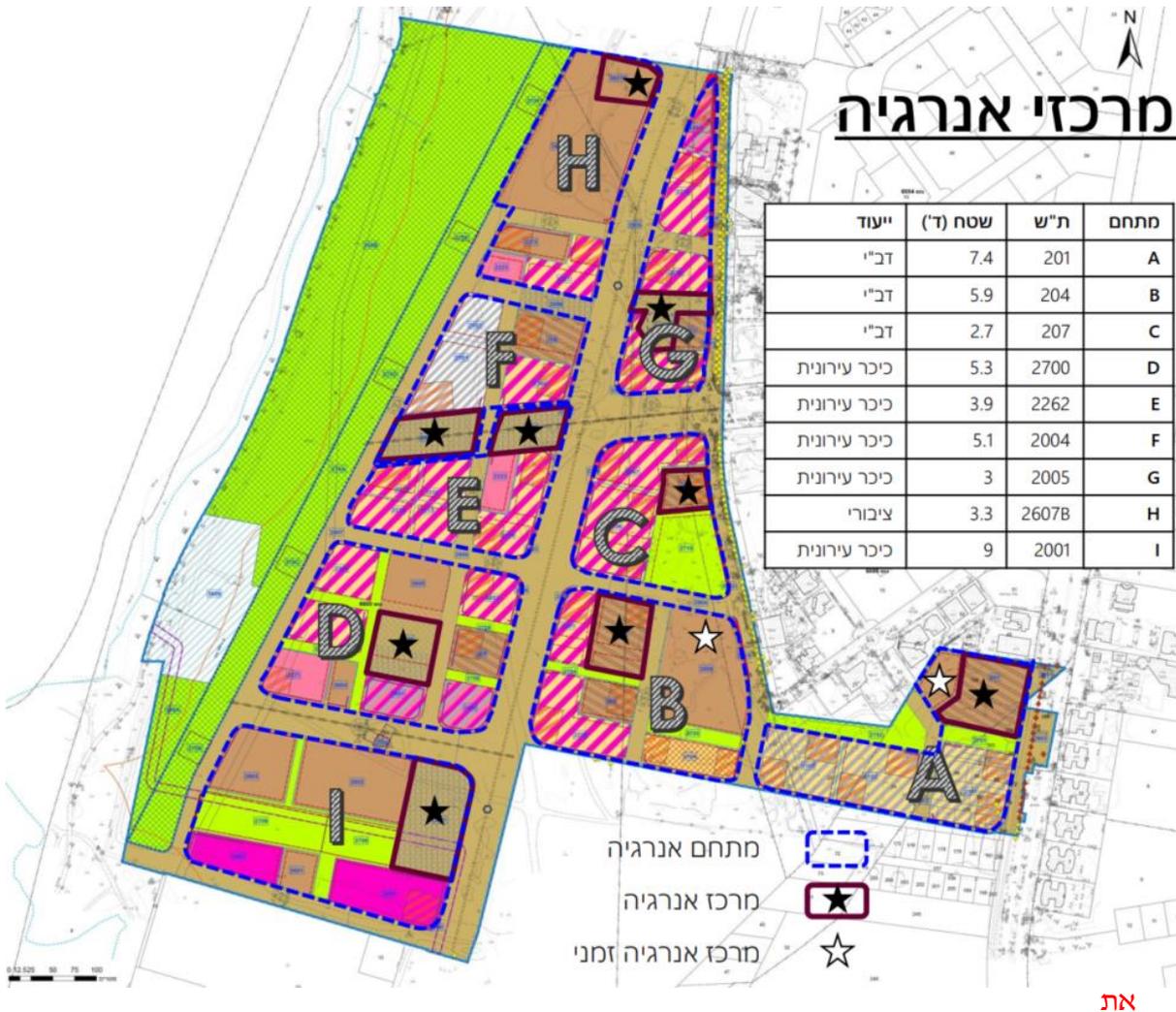
##### 5.1 חשמל:

- ט. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מדרום. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.
- י. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.
- יא. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

##### 5.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

- יב. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-ולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות.
- יג. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

יד. מרכז אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה (-"מתחמי אנרגיה"), וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום מתחמי האנרגיה ומרכזי האנרגיה המוצעים מסומן בנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות שונות (היבטים סביבתיים, יעודי קרקע מתאימים וכו'), ומקבל ביטוי בהוראות התוכנית. **יש להוריד סימונים מהדב"י העירוני ולמחוק**



את

טו. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

טז. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

יז. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות במפלס הקרקע, תינתן עדיפות להקמתן על גגות מבנים מעל 16 קומות.

יח.

**9. תשתיות אצירה ופינוי אשפה :**

- ד. אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע דב יבוצע באמצעות רשת פניאומטית.
- ה. מתוכננת תחנת מעבר במרכז הרובע. התחנה משולבת עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד' שיאפשרו לייצר חזית פעילה לרחוב.
- ו. התכנון כולל היבטים סביבתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכד'.
- ז. תתוכנן הפרדה במערכת האשפה בין השימושים השונים במגרש.
- ח. בכל מגרש יינתן פתרון למיחזור.

**10. תיאום תשתיות :**

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפדן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :**

- התכנית המוצעת נסמכת על תסקיר השפעה על הסביבה שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר :
  - ה. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
  - ו. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
  - ז. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
  - ח. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.
- על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים :
  - ט. **זיהום קרקע ומי תהום** - בהתאם להתייחסות רשות המים : הוראות התוכנית מתירות הקמת מתקנים לדיגום ולטיפול בזיהום מי תהום (התקבלו הנחיות להשלמת חקירת מי תהום); הגשת בקשה להיתר בנייה תהיה בכפוף לסיום פעולות החקירה, ובשטחים הרלוונטיים - בכפוף לסיום הפעולות לשיקום מי התהום, בהתאם לאישור רשות המים. לא נדרשת הגשת מסמך הגנה על מי תהום.
  - י. **אקלים** - התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך,

- בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.
- יא. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- יב. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- יג. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נשמרו מסדרונות מבט אל הים. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- יד. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- טו. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, תקן חנייה 1 ליח"ד, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

### עיצוב:

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה. בתכנית מרכז הרובע נמצא חלק משמעותי מהחזית המערבית הגובלת בים. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

### 3. בינוי:

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (5-9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם, המהווים חצר משותפת לדיירים. בשטח החצר המשותפת תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במשך כל שעות היממה וימות השנה.

שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבן, שכנים, מטיילים ויוממים.

- בתחום מרכז הרובע מוצעים 16 מגדלים בני 25-45 קומות ו-18 מגדלים בני 18-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין, שדירה מס' 3 ורח' הים. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.

#### 4. שטחים פתוחים:

- סקר עצים: לתכנית בוצע סקר עצים ע"י אורי מאירוביץ', אגרונום מוסמך, אשר אושר עקרונית ע"י פקיד היערות העירוני. בשל היקף התכנית והשינויים הטופוגרפיים המתוכננים, מספר העצים הנדרשים לכריתה גבוה. בהתאם לכך, הסקר נדרש לאישור פקיד היערות הארצי.
- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לטיילת רדינג ולפארק השפך, וממשיך צפונה בתחום תכנית צפון הרובע. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי שהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק מתוודך בין הסביבה המבונה לסביבות הים. פארק זה כולל מוקדי מסחר ופנאי ומתוכנן כמוקד רובעי חשוב. פארק המסלול ממשיך לתוך תחום צפון הרובע אולם בתצורה מבונה משני צידיו.
- שצ"פים כגון הפארק המזרחי, פארק מרחב השוטטות והפארק הארכאולוגי הינם בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל (ביניהן כיכר איינשטיין) וכן יוכלו לאפשר, במידת הצורך, תשתית חניונים ציבוריים תת קרקעיים לרכבי אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי.
- השבילים ברובע מרכז מאפשרים מעברים בכיוון מזרח מערב וצפון דרום, ההפניה של מזרח-מערב מאפשרת, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור-בשטח של 64.05 דונם
  - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.
  - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.  
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה.  
סך השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתוכנית מרכז הרובע - כ-92.2 דונם.

### מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.
- טיילת המסלול משמרת תוואי של מסלול קודם שעבר ממזרח (רח' לוי אשכול) למערב. טיילת זו מתחילה בתחום תכנית אשכול וממשיכה מערבה עד למפגש עם הפארק החופי לאורך רצועת החוף.
- מגדל הפיקוח אשר שימש את שדה התעופה ישוקם בתוך כיכר עירונית ויאפשר שימושים בעלי אופי ציבורי במבנה
- מתחם עתיקות מהתקופה הכלקוליתית ישוקם בתוך שצ"פ בתיאום עם רשות העתיקות.

### תכנית עיצוב אדריכלי:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול, על פי הנחיות מהנדס העיר לתכניות העיצוב.

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו 4 מפגשי עדכון הציבור :

1. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים :
  - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
  - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
  - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
  - הליכה ברגל ושבילי אופניים
  - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
  - פריקה וטעינה
2. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים :
  - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
  - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
  - עקרונות עיצוב מחייבים
  - קיימות וסביבה : ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
3. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא שטחי ציבור, במסגרתו הוצגו הנושאים :
  - פרוגרמה לשטחי ציבור
  - מיקומי וסוגי בתי ספר
  - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים
4. ב-9.11.22 התקיים מפגש בנושא דיור, במסגרתו הוצגו הנושאים :
  - מגוון פתרונות דיור
  - דיור בהישג יד במגרשים עירוניים
  - היקפים ופריסה של פתרונות הדיור

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

## איחוד וחלוקה

תכנית המתאר מייצרת ברובע דב מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אשר תכנונו המפורט מחולק לשלושה מתחמי משנה. במסגרת זו נקבע כי הקצאת הזכויות לבעלי המקרקעין ברובע תעשה באופן שוויוני, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יקבל ככלל את חלקו היחסי בכל אחד ממתחמי התכנון המפורט. יחד עם זאת ועל מנת שלא ליצור הכבדה על בעלי הקרקעות או ליצור מצב של "רסיסי זכויות".

הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ"י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשוויון היחסי של

הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ"ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפך את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

### עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות בהמשך לתכנית המתארית תא/4444 והיא מהווה תכנית 'איחוד וחלוקה' ללא הסכמת הבעלים. במהלך זמן הכנת טבלאות האיזון הוגשו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות בין בעלים שונים ורשות מקרקעי ישראל. כמו כן, הועברו בקשות על ידי אגף הנכסים של עיריית תל אביב-יפו. לאור מכלול הבקשות נערכה הקצאה לפי הקבוצות שהתגבשו והפרדת בעלויות ככל הניתן.

השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה של תכנית המתאר, והמועד הקובע לערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף שנת 2022. על פי העקרונות וטבלת ההקצאה והאיזון המהווים חלק ממסמכי התב"ע ובדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים.
- למדינה ו/או לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי מלונאות.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות.
- מגרשי הדב"י העירוני נרשמו ע"ש העירייה והוקצו מתחת לקו.

עד לפרסום התכנית להפקדה, ביחס למגרשים שיוקצו לחלקה 204 - ניתן יהיה לשנות את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להחלטת בית המשפט, וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו הפרטיים.

### **טבלת השוואה:**

ממצב מוצע (עיקרי+ שירות)	ממצב קיים (עיקרי+ שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות למגורים
769,930	769,930	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למסחר
65,068	65,068	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות

147,555	147,555	מ"ר	לתעסוקה
		אחוזים	סה"כ זכויות למלונאות
87,660	87,660	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,070,460	1,070,460	מ"ר	
45	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
161	לא נקבעה הגבלה	מטר	
85%	80%		תכסית תת קרקעית מקסימלית
8,449	לא חושב בתכנית המתארית		מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)

**זמן ביצוע:**

20 שנה מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-מרכז הרובע- תא/4444/1	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	
מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	
מאות הסעיף בחוק	תכנית איחוד וחלוקה המפורטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות בנייה, קווי בניין וזיקות הנאח	
מאות הסעיף בחוק	תכנית איחוד וחלוקה המפורטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות בנייה, קווי בניין וזיקות הנאח	
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
היעודים המבאיימים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר	תכנית המתאר קובעת יעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דביי עירוני על שטח ביעוד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעוד מלונאות	קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש
שימושים תואמים את תכנית המתאר	שימושים לכל היעודים קבועים בתכנית המתאר	שימושים
<ul style="list-style-type: none"> <li>סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית:           <ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים: 769,930 מ"ר יחיד: 7,128</li> <li>מלונאות: 87,660 מ"ר יחיד: 1,700</li> <li>מסחר(רק בסחיר): 65,068 מ"ר</li> <li>תעסוקה: 147,555 מ"ר</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי הבניה קבועים בטבלה 5</li> <li>ונסמך מס' 1 להוראות התכנית:           <ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים: 769,930 מ"ר יחיד: 7,128</li> <li>מלונאות: 87,660 מ"ר יחיד: 1,700</li> <li>מסחר(רק בסחיר): 60,220 מ"ר</li> <li>תעסוקה: 147,555 מ"ר</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר</li> </ul> </li> <li>סעיף 4.92 א' כיכר עירונית:           <ol style="list-style-type: none"> <li>בכל כיכר עירונית תותר הקמתו של מבנה קניסוק אחד בלבד בהיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת.</li> <li>בכיכר איינטטיין ומעל החניון התת קרקעי בתא שטח</li> </ol> </li> </ul>	קביעת שטחי בנייה

	<p>3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בהיקף כולל של עד 50 מ"ר.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 4.11.12 שצ"פ:</li> <li>שטחים מותרים לבניה ברוטו: סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש.</li> <li>• סעיף 4.10.2 מארק גן ציבורי:</li> <li>3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר.</li> <li>מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד.</li> <li>• הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.</li> </ul>	
כלל הזכויות התת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה.</li> <li>• הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש.</li> <li>• הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</li> <li>• הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי.</li> <li>• הערה לטבלה 5: שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית.</li> <li>• סעיף 6.27, ד, תכנון חניונים: כל החניות תהינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.</li> </ul>	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מספר הקומות וגובה הבינוי פורטו בטבלה 5 תוך הפרדה בין בניה מרקמית למגדלית.</li> <li>• נקבע גובה מזערי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטרות התכנית).</li> <li>• גובה הבניה תואם את הוראות תכנית המתאר 4444.</li> </ul>	<p>מאפשרת גמישות במספר המבנים וגובה הקומות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 6.2 (5):</li> <li>גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:</li> <li>א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות.</li> <li>ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לסעיפים הבאים:</li> <li>• בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות.</li> <li>• בסעיף 4.6: גובה הבינוי המרבי בתא שטח מסי' 2501 לא יעלה על 30 קומות.</li> <li>• בסעיף 4.9-4.10: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"פ/פארק לא יעלה על 7 מטר.</li> </ul>	קביעת גובה הבנייה
+ גמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק	<p>הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 6.2 קווי בניין:</li> </ul>	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני

<p>נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.</p>	<p>א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, בריצימות.          ב. בצד מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0.          ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות איינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.</p> <p><b>• סעיף 6.2 תבסית:</b>          א. התבסית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפתח מ-45%.          ב. תבסית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.</p> <p><b>• סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):</b>          לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.</p> <p><b>• סעיף 6.3 חזית מסחרית:</b>          בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנות בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית.</p> <p><b>• הצרות פנימיות:</b> החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.</p> <p><b>• סעיף 6.14 א:</b> תא שטח 2607 תא שטח זה יתוכנן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר ישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך הבטחת קיום רשת הציירים הירוקים בכיוון מזרח-מערב          1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת</p>	
<p>• התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(ג) לחוק.</p> <p>• כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.</p>	<p>• תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של -179.811 דונם.          • קובעת את השימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חניונים תת קרקעיים בביכרות ומתקנים הנדסיים.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי</p>
<p>• התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה את שטחם ע"י יעודים סחירים.</p> <p>• התכנית הקצתה מגרשי דב"י עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראת תכנית המתאר</p> <p>• התכנית מקצה 28.084 ד' עבור דב"י עירוני ו-3.016 ד' עבור דיור מיוחד עירוני (דיור מוגן).</p>	<p>• תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 62.37 דונם וקובעת שימושים</p> <p>• בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ'. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בחיקף שלא יפחת מ-28.025 ד'.</p> <p>• הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני.</p>	<p>קביעת הוראות למבני ציבור</p>

	תקן חניה מרוגסיבי	הוראות למרכיבי תחבורה
<p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר</p> <p>+ התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושר בתכנית המתאר באופן מפורט והקצאת שטח להרחבת דרך ע"י מגרשים סחירים להרחבת שדרות אבן גבירול ורח' 2040.</p>	<p><b>תקן חניה מרוגסיבי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 6.27 א. תקן חניה: תקן החניה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות.</li> </ul> <p><b>רחובות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>מתוך מטרות התכנית סעיף 2.1:</b> תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, <u>הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים</u>, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.</li> </ul> <p><b>תנועה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>מתוך דברי החסבי:</b> תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר ממדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכז של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק.</li> <li>סעיף 6.7 תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: <ul style="list-style-type: none"> <li>א) חתכים טיפוסיים</li> <li>ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח.</li> <li>ג) רוחב מוערי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים.</li> <li>ד) הצגת הפרטנות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>איכות סביבה</b></p> <p><b>איכות סביבה:</b></p> <p>קיימת חו"ד סביבתית (מהווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1 ב. בתכנית המתאר שמהווה תנאי להפקדה.</p> <p><b>בניה ירוקה:</b></p> <p>בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 ההולמות את הוראות תכנית המתאר.</p> <p><b>איסוף גיאופיטים:</b></p> <p>איסוף גיאופיטים החל כחלק ממימוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב.</p> <p><b>"אתרים לשימור":</b></p> <p>פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכח התכנית המתארית ונערך בימים אלו ע"י הערייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.</p> <p><b>איכות סביבה סעיף 6.20:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שלביות ביצוע התכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה.</li> <li>ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה</li> <li>ג. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי.</li> <li>2. הפארק החופי: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכניות המפורטות יכללו הוראות שיבטחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ואו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם.</li> <li>ב. בתכניות המפורטות תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יזום.</li> <li>3. אקולוגיה:</li> </ol> </li> <li>תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאיסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה.</li> <li>4. סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכניות הסמוכות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית. כגון תחנת הכוח רדינג</li> </ol></li></ul>

	<p>והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכי יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים.</p> <p><b>בניה ירוקה סעיף 6.8:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול גזר ופסולת.</li> <li>2. יעילות ארגונית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</li> <li>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</li> <li>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</li> </ol>	
<p><b>ניהול מי נגר סעיף:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר (נספחים מספר 11).</li> <li>• בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית</li> <li>• בנספח מסי 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתאי השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1.</li> </ul> <p><b>ביוב ומים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב (נספחים מספר 9-10), ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10, 6.11. ההולמות את הנדרש במתארית.</li> </ul> <p><b>תיאום תשתיות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות (נספח מסי 12).</li> </ul>	<p><b>ניהול מי נגר סעיף 6.12:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 ו/או הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם.</li> <li>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.</li> <li>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו יעילי נספח ניהול גזר של תכנית זו.</li> <li>ד. נספח ניהול גזר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול גזר של תכנית זו.</li> <li>11. הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת חותרת שטח פנוי מבינוי על ותת-קרקעי בכל מגרש. בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול גזר.</li> </ol> <p><b>ביוב ומים:</b> ראו הוראות בסעיף 6.28</p>	<p><b>תשתיות</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תא שטח מסי 2005 יסומן ככיכר עירונית בליווי סימבול אתר עתיקות. הוראות לבניו שולבו ביעוד כיכר עירונית וזאת לאחר תיאום עם רשות העתיקות.</li> </ul>	<p><b>בטבלה 3.1</b> מופיע סימון של אתר ארכיאולוגי בתא שטח מסי 2211</p>	<p><b>עתיקות</b></p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מהות הסעיף
סעיף קטן (א2)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א3)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים שחירים בלבד

סחירים בלבד ללא שינוי בהיקף הזכויות המאושרות		
התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתאית.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
זיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

## תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		8.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		8.6.2022

2017 | ברעם

העתיקים  
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

211373\2021

3\369\2021

## חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
  - השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
  - בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
  - סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- מבא"ת ספטמבר 2007 עמ' 274

- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

תנאים להפקדה בפועל:

5. מתווה הדיור: נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. יש להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית, וכן את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות.

6. איחוד וחלוקה – טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.

7. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.

8. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.

יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

9. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
10. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
11. יש לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
12. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
13. אישור רשות המים
14. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
15. הוספת תכנית ע"1 לרשימת התכניות החלות.

16. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
17. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
18. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
19. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
20. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.

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

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23/ב' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון :**

אורית ברנדר : התכנית נמצאת בדיון נוסף, ביוני 2022 נדונה התוכנית ועקרונותיה אושרו להפקדה בתנאים שמרביתם התמלאו במהלך השנה האחרונה. כעת התכנית תוצג לאחר התיקונים שנדרשו.

אדריכל מיכאל וינד : מציג את תוכנית מרכז הרובע מתוך מצגת.

אדריכל יאיר אביגדור : מציג את תוכנית צפון הרובע מתוך מצגת.

יוני צירניאבסקי (שמאי) : לכל תוכנית יש טבלת איזון עצמאית משלה. חלק גדול מהבעלים התאגדו בקבוצות ובהתאם לכך הוקצו המגרשים. לפרטיים הוקצו מגרשים למגורים בלבד, למדינה הוקצו מגרשים לכל השימושים, למדינה ולעירייה הוקצו מגרשים למלונאות. למדינה שרשומה בחלקה 204, מנהלי הגוש הגדול, הוקצו מגרשי מגורים. לעירייה הוקצו ככל הניתן מגרשי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות. מגרשי דב"י ושטחים ציבוריים מבוניים הוקצו מתחת לקו, מיועדים לרישום על שם העירייה.

חיים גורן : מה הכוונה מתחת לקו?

יוני צירניאבסקי (שמאי) : הכוונה שבטבלת האיזון אין להם שווי כלכלי אבל מיועדים לרישום על שם העירייה, כל השטחים הציבוריים. בטבלה שתופקד ייתכנו שינויים קלים ביחס לטבלה שפורסמה כעת, וזאת בעקבות משא ומתן שמתנהל בין מנהלי הגוש הגדול למדינה, זה יכול להשפיע אך ורק על הקצאה של המדינה וחלקה 204, בלי השפעה על הפרטיים והעירייה.

חיים גורן : עקרונות ההקצאות לצרכי ציבור ודב"י חלים על כולם?

יוני צירניאבסקי (שמאי) : כן. בנוסף לכך, בכל תכנית יש מגרש אחד שבו יש עירוב של בעלות כתוצאה מזה שלא ניתן להקצות לבד בכל מצב, יש מגרש מושע בכל תכנית.

אבירם בר עקיבא (מהנדס חשמל ומכונות, יועץ אנרגיה) : המטרה של מרכזי האנרגיה היא ליעל את צריכת האנרגיה בשתי התוכניות. כל תכנית חולקה למתחמים. במרכז הרובע יש יותר מתחמים, החלוקה התבצעה לפי הצריכה של כל מתחם אנרגיה, כאשר נבחר מגרש בכל אחד מהמתחמים שבו יוקם מרכז אנרגיה. מרכז האנרגיה מכיל אמצעים לייצור, לאגירת אנרגיה ומערכת לניהול האנרגיה של כל מתחם חיים גורן : יש הדמיה?

אבירם בר עקיבא : זה תת קרקעי. המטרה שכל המגרשים שסביב אותו מרכז אנרגיה ישתמשו בניהול ובאמצעים שנמצאים במרכז האנרגיה. הוא גמיש מבחינת טכנולוגיות : מדובר על מתקן אגירה, מתקן מיזוג אוויר מרכזי, חימום מים מרכזי ומתקן קונגרציה, במידה ויגיע גז טבעי.

חיים גורן : זה רשום בבעלות נפרדת? איך נעשה רישום הבעלות של מרכזי האנרגיה?

יוני צירניאבסקי (שמאי) : הנושא של הרישום הוא נפרד, עדיין יש דיונים על שם מי זה יירשם חיים גורן : מי אמור לנהל את זה?

גילי ססלר : עיריית ת"א היא בחזית הטיפול במשבר האנרגיה ויכולה לקחת את הנושאים האלה, הדברים עדיין בדיון. בכל מצב תהיה יחידת רישום נפרדת משולבת במבנים ומקושרת בכל הרובע. זה נושא מאוד חשוב לקדם אותו, בעיקר לאור מה שקורה בעולם.

חגית ברב (יועצת תשתיות רטובות) : תוכנית המתאר הנחתה לעשות שימוש במים אפורים לצרכי השקיה. הטיפול במים אפורים יהיה בבריכות אקולוגיות עם צמחים, מתוכננות מערך של 6 בריכות מים כפי שניתן לראות, בתחום תכנית מרכז הרובע.

בשלב הראשון יהיה פיילוט כדי להשקות 20 דונם של גינות בחלק הדרומי של הפארק החופי.

חיים גורן : המטרה לנצל את מי הנגר?

חגית ברב : לא, מדובר במים אפורים בהירים, שהם מים שמגיעים מכיורים ומקלחות.

אודי כרמלי : מים אפורים הם מים שניתן להפוך אותם בתהליך ביולוגי למי השקיה.

חגית ברב : הבריכות הן חלק מהפיתוח הנופי.

**הילה ירושלמי :** מקריאה את חוות דעת הצוות : הצוות ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית בתנאים :  
מתווה הדיון : מבקשים לוודא שנוסף הפירוט בדברי ההסבר, שבהתאם להסכם שנחתם בין עיריית ת"א

לרמ"י -יחידות הדיור בהנחה יהיו לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. מבקשים להוסיף בטבלה 5 בתקנון התוכנית הערה שחלק מיחידות המגורים ייקבעו כדירות להשכרה. כמו כן מבוקש להוסיף הוראה בתוכנית שדיור בר השגה יהיה לפי הנחיות עירוניות. בנושא איחוד וחלוקה: בהתאם לנאמר, עד לפרסום התוכנית להפקדה ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לבעלים פרטים או לעירייה. בנושא מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התוכנית בהתאם לשני שלבי המימוש, מבקשים לפרט את התכנון, מס' יחידות הדיור, כמות המים להשקיה, סעיפי גמישות שיאפשרו לממש את הנושא, והטמעת הוראות משרד הבריאות.

נספחי האנרגיה של שתי התוכניות עודכנו, ואנו מבקשים לעדכן את הוראות התוכניות בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתוכנית התשתיות והפיתוח, מבקשים להסיר את סימון מרכזי האנרגיה במגרשי הדב"י ולהסיר סימון של מרכזי אנרגיה זמניים. בנוסף, להסיר את הסימון בתוכנית מרכז הרובע של מרכז האנרגיה במתחם H, לתקן את מסמכי התוכניות ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות. במידת הצורך לתקן את ייעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת ולהוסיף בטבלה 5 זכויות בניה בתת הקרקע עבור השימוש הזה, בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א' 18.

להציג התייחסות של התוכניות להוראות תמ"א 35 תיקון 4. להוסיף הוראות המאפשרות חניות תת קרקעיות למשאיות במגרשים ביעוד תעסוקה ומלונאות. לעניין דירורים: כמות הדירורים המותרת היא עד 25% מסך היחידות הגדולות בתוכנית. שטח מקסימלי לתוספת ליחידת האם עד 25 מ"ר, הדירורים יוקמו בשלב הקמת המבנה.

רועי אלקבץ: מה זה דירורית?  
אודי כרמלי: מדובר בדירת משנה בדירה קיימת, שמטרתה לאפשר מגורים להורה מבוגר או לנער מתבגר. היחידה נשענת על הדירה המרכזית, אינה נרשמת בנפרד. המטרה היא לא לייצר מוצר שהוא חלף לדירה קטנה.

הילה ירושלמי: מבוקש שיירשם בתוכנית שהדירורים יוקמו בשלב הקמת המבנה ויוספו הנחיות לפי המדיניות העירונית לנושא דירורים.

אודי כרמלי: היות ומדובר במוצר חדש אנו נגיע לוועדה עם מדיניות.  
הילה ירושלמי: לנושא חצרות מוסדות חינוך מבקשים לתקן שהקירוי לא יהיה כחלק מזכויות. מבוקש לקבל כתנאי להפקדה את אישור רשות המים.  
תכסית מותרת בשתי התוכניות: מבוקש לתקן ל-20 אחוז פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה. להוסיף את תכנית 15 לרשימת התוכניות החלות.

הוספת סעיף בהוראות התוכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתוכנית עיצוב לכל מגרש. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות גורמים עירוניים.

תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכים התוכנית עם היועצות המשפטיות של הוועדה המקומית. תנאי לאישור סופי של התוכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

אישור תוכנית בוולחוי"ף: דיון בוולחוי"ף יתואם לאחר אישור הוועדה לתוכניות.  
בהתאם לנושאים שנשארו פתוחים או שצויינו בהחלטה הקודמת בוועדה: יש נושאים שהושלמו בהתאם להחלטת הוועדה, תחבורה, מי נגר, בינוי, סקר עצים. נושאים אלו הושלמו ונמצאים במסמכים בתוכניות שמובאות היום לאישור.

גילי ססלר: התבקשה לפי חוות דעת הצוות הכללת הוראות ההסכם בדברי ההסבר של התוכנית, אנו חושבים שצריך להפנות להסכם ולא לכלול אותו בדברי ההסבר לתוכנית. לגבי דירורים: לעניות דעתנו, לא כל דירה רוצה דירורית זו אופציה שקיימת להם. אנו מציעים שההיתר יראה את ההכנות אבל לא כבר יבנה את הדירורית בדירה עצמה. חלק מיחידות הדיור ייקבעו לדירות להשכרה. אנו בדברי הסבר מפנים להסכם שקבע 1675 יחידות דיור להשכרה מחלקה של רמ"י, סך של 25 אחוז מסך הדירות שהמדינה מקבלת. עדיין לא ידוע המספר המדויק- זה תלוי בהסכמות עם מנהלי הגוש הגדול לאיזה מגרשים יופנו למדינה באופן שלם ולאיזה למנהלים, רק בשלב ההתנגדויות נוכל לציין מספרים מדויקים. ההנחיות העירוניות לדב"י שונות מהנחיות המדינה. אנו לא יודעים לקבל על עצמנו את ההנחיות העירוניות. סימון מגרשי אנרגיה זמניים ומגרשי דב"י יורדו כמובן. התבקש להוריד סימון מרכז אנרגיה במתחם H במרכז הרובע, זה מגרש שמיועד לטיפול באשפה. אנו מבקשים לכלול את זה, אחרת לא ניתן יהיה לנהל אנרגיה באותו מתחם. קירוי חצרות ציבוריות: לעניות דעתנו צריך לקבוע שאינן בקירוי מלא כי אחרת זה שימוש עיקרי וזה בעייתי, הקירוי צריך להיות חלקי.

מאיה נורי: כיצד התוכנית תשפיע על הרוח בשכונות הנמוכות שמאחורה? האם נעשתה בדיקה? יש שביל שהוא ציבורי, החזית אליו היא חזית פעילה?

רועי אלקבץ: האם ההשפעות התחבורתיות נלקחו בחשבון?

מלי פולישוק: מקו המים עד קו הבניין כמה מטר? מהפארק עד אבן גבירול כמה מטר? יש מצוק? האם נבדק עניין הצונאמי? איך מתחבר כביש 2 מבחינה תנועתית?

חיים גורן: איך בונים מערכות לניצול הנגר?, איך אנו מייצרים זהות מיוחדת וייחודית לשכונה?

אודי כרמלי: מדובר בהקמת עיר חדשה, חד משמעית תהיה פה קהילה. במתחם TLV גם היו חששות ואנו רואים שהתבססה שם קהילה חזקה בעיר. אין לי ספק שיוקם מערך קהילתי חברתי אחר ממה שאנו מכירים. הכוונה כאן לייצר מקום מגוון מאוד.

הילה ירושלמי: לגבי דברי ההסבר אין חילוקי דעות, אנו חלוקים לעניין ההפניה להסכם או פירוט הנקודות החשובות בהסכם. אנו מבקשים לכלול את כל תוכן ההסכם וזה חשוב משתי סיבות: 1. הנגישות של המידע לציבור- כאשר יש רק הפניה, התוכן אינו נגיש לציבור.

2. ברמה העירונית אנו נצטרך לעקוב אחר זה, וקשה לאכוף כאשר יש רק הפניה להסכם, במיוחד שמדובר בשתי תוכניות יחד. לכן אנו מבקשים לכתוב את הדברים בתוך דברי ההסבר. להבהרה- מדובר בהוראות ההסכם עצמן ולא בעקרונות.

לנושא הדיוריות: יש הסכמה שזה ייכלל בהיתר הראשון ואנו מבקשים שכבר יכלל בתוכנית העיצוב. אודי כרמלי: אין בעיה שההיתר יכלול תשתיות לדיוריות, אבל מה שייקבע בהיתר הראשון הוא הקובע. הילה ירושלמי: מקבלים את העמדה של רמ"י שמספר היח' בהישג יד יהיה כולל לשתי התוכניות ולא יידרש לפרט לכל תוכנית מבין השתיים. לעניין ההנחיות שביקשנו- הכוונה היא שאפשר יהיה בתוכנית העיצוב לקבוע את התמהיל ואת הפיזור של יחידות אלו

לנושא סימון מרכזי אנרגיה למתחם H: זה לא סימון מחייב, הוראות התוכנית מאפשרות גמישות. לעניין מתחם H יש נושא נקודתי שסומן בנספח המנחה, זהו מיקום מסוים שנראה לא ישים ואנו נרצה לתקן זאת ולחשוב על מיקום מתאים יותר. לנושא קירוי חצרות צריך לדייק בהוראות שמדובר בקירוי לא מלא, שאינו מצריך זכויות בניה אורית ברנדר: לשאלה על ההשפעות האקלימיות- נעשו בדיקות והדמיות ועבודה מאוד מעמיקה כדי לשמור על מעברי רוח. לגבי מבני הציבור, תוכנית צ' תאפשר חזית פעילה עם שטחי מסחר. גילי טסלר: המבנה של התוכנית הוא צר וארוך.

אורית ברנדר: מבחינת בדיקות תחבורתיות נעשו הרבה בדיקות, החל מתסקיר שלם. יש קישוריות בין השכונות. נעשתה התאמה לצונמי. המגרשים הם בעירוב של בניה נמוכה וגבוהה.

הילה ירושלמי: מבקשים להוסיף לחו"ד צוות אישור סופי של אגף הנכסים כתנאי להפקדה טלי טסלר: אני לא רואה בעיה עם להפנות להסכם. דורן ספיר: אנו נאשר את 2 התוכניות פה אחד.

### בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- מתווה הדיור- יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את הוראות ההסכם בדבר המתווה לדיור להשכרה הכולל גם יח"ד להשכרה במחיר מופחת עפ"י התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנוסף יש לציין בהוראות כל תכנית את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות. יש להוסיף הערה בטבלה 5 בתקנון התכנית לפיה חלק מיחידות המגורים יקבע כדירות להשכרה.
- איחוד וחלוקה – יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. עד לפרסום התוכנית להפקדה, ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה, במגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 (מנהלי הגוש הגדול), זאת ללא שינוי במגרשים שיוקצו לבעלים פרטיים.
- מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית, ככל הנדרש בתיאום עם היועצת המשפטית לועדה המקומית.
- אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליוגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.
- להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
- להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.

7. לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרות- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיוריות בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
8. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
9. אישור רשות המים
10. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
11. הוספת תכנית ע"1 לרשימת התכניות החלות.
12. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
16. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.
17. אישור סופי של אגף נכסים למסמכי התוכנית.

יש לציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

### פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12142 בעמוד 4244 בתאריך 03/03/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:  
מעריב הבוקר 03/03/2024  
מעריב 03/03/2024  
מקומון ת"א 08/03/2024

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 13 התנגדויות לתכנית:

מס"ד	מתנגד	כתובת
1.	עו"ד משה ליפקה המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול	רחוב צייטלין 1 תל אביב יפו 6495601
2.	נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי	רחוב בר כוכבא 16 בני ברק 5126107
3.	עו"ד מירי כהן בשם משה חמי וחברת מתוקה השקעות בע"מ	רחוב הירקון 210 תל אביב - יפו 6340511
4.	עו"ד עמירם בן יעקב בשם הנרי צבי קרוכמל ואח'	המסגר 35 תל אביב 6721407
5.	עו"ד עזרא קוקיא ממשרד הרטבי בשם שלמה טיסונה ואח'	דניאל פריש 3 ת"א 6473104
6.	גולדשטיין משרד עו"ד בשם ליאור אזואלוס ואח'	רחוב דרובין יואל 29/3 ראשון לציון 7523129
7.	עו"ד חן ישי בשם חברת הירקון בע"מ	יגאל אלון 98 תל אביב 6789141 Orna.Verhovsky@goldfarb.com
8.	עו"ד מיכאל שטיינבך בשם נכסי ד.ד. פרמיום	דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607
9.	עו"ד שמואל שוב בשם חב' חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ וחב' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	רחוב הירקון 5 בני ברק 5120125
10.	איגודן	רחוב אבן גבירול 218 תל אביב - יפו 6203300
11.	יעל דורי /אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין	קרליבך 9, ת"ד 15 תל אביב 6713213
12.	רמ"י ע"י גילי טסלר	מנחם בגין 125 ת"א 6701201
13.	מהנדס העיר ת"א-יפו	תל אביב-יפו

להלן תמצית הטענות בכל אחת מההתנגדויות, המענה לטענה וההמלצה בהתייחס לקבלת ההתנגדות במלואה, בחלקה או דחייתה:

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1.	עו"ד משה ליפקה המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול		
	המתנגדים הם מנהלי הגוש הגדול אשר מאגדים 1,700 בעלים בעלי זכויות בחלקה 204 בגוש 6896 אשר רשומה זמנית ע"ש מדינת ישראל.		<b>לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למפורט:</b>
1.1	<b>צירוף החלטת ביהמ"ש בהסכם בין רמ"י למנהלי הגוש הגדול, כנספח לטבלאות האיזון:</b>  מבוקש לצרף כנספחים לטבלאות האיזון וההקצאה (נספח 20 לתכנית) את החלטת ביהמ"ש מיום 7.12.23 ואת הטבלה המוסכמת שאושרה ביום 10.12.23.  מבוקש לתקן את סעיף 13.3 לטבלאות האיזון וההקצאה באופן שתובהר ותוגדר מילולית חלוקת מגרשי התמורה להם זכאית חלקה 204 כפי שהוסכמה בין המנהלים לבין מדינת ישראל ואושרה ע"י ביהמ"ש: לציין	חלקה 204 רשומה עפ"י נסח טאבו מעודכן בבעלות מדינת ישראל. על פי הדין ההקצאות כנגד חלקה זו צריכות להיות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. לפי החלטת בימ"ש החלקה מנוהלת ע"י מנהלי הגוש הגדול.  מומלץ להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>במפורש כי מגרשים 2201,2204,2210,2213,2214,2266,2202 בשלמות מוקצים למנהלים וכי מגרש 2101 מוקצה בחלקו למנהלים.</p> <p>מבוקש לציין במפורש בעמ' 64 בנספח טבלאות האיזון וההקצאה, בכל השורות -931-937 כי הזכויות מוקצות "בשלמות למנהלים", ובשורה 928 "מוקצה למנהלים ולמדינה ע"פ החלקים בטבלה שאושרה בהחלטה מיום 7.12.23".</p>		
2.	<b>נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי</b>		
	<p>המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה 204 בגוש 6896, ורשום בקבוצת "מנהלי הגוש הגדול". התנגדות זהה הוגשה לתכנית צפון הרובע תא/4444/2.</p>		<p>לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:</p>
2.1.	<p><b>אי ודאות לגבי מיקום ההקצאה:</b></p> <p>מטבלת ההקצאות לא ניתן לדעת היכן יוקצו הזכויות של המתנגד. בשתי התכניות חלק מהמגרשים הוקצו טרם ההפקדה לבעלים פרטיים, למנהלי הגוש הגדול, למדינת ישראל ולעיריית ת"א.</p>	<p>חלקה 204 רשומה עפ"י נסח טאבו מעודכן בבעלות מדינת ישראל. על פי הדין ההקצאות כנגד חלקה זו צריכות להיות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. לפי החלטת בימ"ש החלקה מנוהלת ע"י מנהלי הגוש הגדול, כך שהטבלה לא משקפת את החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>כאמור במענה להתנגדות 1.1, מומלץ להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.</p>	<p>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</p>
2.2.	<p><b>חשש לאי שוויון וחוסר צדק בחלוקת ההקצאות בין פרטיים לבין האחרים בתכנית:</b></p> <p>למתנגד חשש סביר כי ההקצאה שיקבל בהמשך תהיה במרחק רב ממיקום זכויותו במצב המקורי.</p> <p>למתנגד חשש סביר כי יוקצו לו בהמשך זכויות בצד המזרחי של התכנית, או שזכויותו יפוצלו בין מגרשים בניגוד לדין ותוך הורדה ניכרת בשווי.</p> <p>הקצאת זכויות לחלק מהבעלים בלבד מראש ובצד המערבי של המתחם, מפלה לרעה את בעלי הזכויות האחרים - ומצביעה על חוסר שוויון ופוגעת בזכויות הקניין היסודיות. מעל 50% מבעלי הזכויות בתכנית הם פרטיים ומופלים לרעה לעומת קבוצות מאורגנות ובעלות כוח וקשרים, ואין מי שיגן על זכויותיהם.</p> <p>המתנגד מציע לבצע הגרלה בין כל בעלי הזכויות במתחם, ללא הבחנה בין קבוצות, מדינת ישראל וכו'. אין הכוונה לפגוע בקיום הקבוצות, אלא לא להעדיף אותן וע"י כך</p>	<p>בהתאם למענה בסעיף הקודם, המגרשים שיוקצו למנהלי הגוש הגדול בהתאם להסכם שקיבל תוקף של פסק דין, יסומנו בהערה בטבלת ההקצאות. במגרשים אלו כלולים הן מגרשים בצד המערבי של התכנית והן במזרחה.</p> <p>ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	לחייב פרטיים להתאגד בקבוצות ולהשית עליהם ע"י כך הוצאות מיותרות.		
2.3	<b>תלות בתכניות 3700 שטרם אושרו:</b> המתנגד טוען כי התכנית פורסמה טרם זמנה, שכן חלק מבעלי הזכויות המקוריים בחלקה יקבלו את זכויותיהם בתכניות 3700 שטרם אושרו, ועדיין לא ברור מה תהיה חלוקת הזכויות בהן. המתנגד מציע לבטל את ההקצאות בתכנית ולבצע הקצאה מחדש, רק לאחר הקצאת הזכויות ואישור תכניות 3700.	חלקה 204 נכללת הן בתכניות שדה דב והן בתכנית 3700 בשל שטחה הגדול. ביחס לתכנית 3700 הרי כי הוחלט בתא/3700 המתארית שאושרה בשנת 2014, ושכוללת בתוכה שטח יחסי מחלקה 204, כי ההקצאות במסגרת תכנית זו יינתנו לבעלים הרשומים בתא 3700/2, שהינם מדינת ישראל בשלמות (כך לפי עקרונות השומה בתכנית המתארית תא/3700). גם במקרה זה ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3	<b>עו"ד מירי כהן בשם משה חמי וחברת מתוקה השקעות בע"מ</b> המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה 204 בגוש 6896, הכלולה בחלק ממנה בתכנית זו.		
3.1	<b>בקשה לשינוי ההקצאה:</b> ההקצאה בתכנית זו לחלקה 204 נעשתה במרוכז למנהלים, אשר יחלקו את הזכויות בין הבעלים בהמשך. המגרשים שהוקצו למנהלים הינם המגרשים: 2270, 2226, 2201, 2204, 2210, 2213, 2214, 2266, 202 בשלמות ומגרש 2101 בחלקו, ביעודים מגורים ומסחר או מגורים ותעסוקה. המתנגד מבקש לשנות את ההקצאה שקיבל ולהחליפה בזכויות ביעוד מלונאות, בהתאם לחלקו בחלקה 204. הקצאה זו פוגעת בזכות הקניין של המתנגד בצורה לא מידתית ומייצרת חוסר צדק.	ראה מענה להתנגדות 2.2. חלקה 204 רשומה עפ"י נסח טאבו מעודכן בבעלות מדינת ישראל. על פי הדין, ההקצאות כנגד חלקה זו צריכות להיות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. המגרשים שיוקצו לקבוצת מנהלי הגוש הגדול ויעודם נקבעו בהסכם בין מדינת ישראל לבין המנהלים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.2	<b>פגיעה בעקרון הקירבה:</b> טבלת או"ח המוצעת מנוגדת לסעיף 122 לחוק התו"ב (או"ח ללא הסכמת בעלים) ולסעיף 7 בתקן 15 וכן לפסיקת ביהמ"ש העליון: מגרש 2101 הוקצה בניגוד לעקרונות בחוק ובתקן-עקרון הקירבה. המתנגד מציע להקצות את מגרשים 2222 ו-2223 ביעוד מלונאות חלף מגרש 2101.	טבלת ההקצאות משקפת את נסחי הטאבו ולפיהם הבעלות בחלקה 204 הינה של המדינה. החלוקה שנעשתה לגבי החלקה בין המדינה ובין מנהלי הגוש הגדול אושרה במסגרת ההסכם שנחתם בין המדינה לבין המנהלים בדבר הקצאת מגרשים למנהלים כנגד חלקה 204 במגרשי מגורים שקיבל תוקף של פסק דין. לפיכך הוא מכתוב במידה רבה את האפשרות להקצות מגרשים קרובים כנגד חלקה 204 מבחינה גאוגרפית. ושוב יובהר כי החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות המנוהלים על ידי מנהלי הגוש הגדול תיעשה שלא במסגרת הטבלה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.3	<b>בקשה לפיצול מהקבוצה:</b> המתנגד מבקש לגרוע הזכויות שיוקצו לו מהזכויות המוקצות למנהלי הגוש הגדול, כך שהמגרשים אותם הוא מבקש להקצות לו לא ייכנסו להגרלה בין הבעלים המיוצגים, אלא יוקצו ישירות אליו. פתרון זה ייטיב גם עם הבעלים האחרים בחלקה שתיגרע מהם	לבעלי הזכויות ניתן זמן רב להתארגן בקבוצות ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד לסמוך מאד לפני סגירת טבלת האיזון וטבלת הזכויות של התכנית. בהמשך לני"ל, המתנגד ביקש לקחת חלק בקבוצה ספציפית ולכן נכלל בה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	האפשרות לקבל מגרש במושע עם רמ"י.		
4.	<b>עו"ד עמירם בן יעקב בשם הנרי צבי קרוכמל</b>		
	המתנגדים הם בעלי קרקע בתחום התכנית בגוש 6896 חלקה 204, הכלולה בחלק ממנה בתכנית זו.		<b>לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם לפירוט בסעיפים:</b>
4.1	<b>מקדם הפחתה בגין מרכזי אנרגיה:</b> עקרונות השמאות אינם כוללים מקדם הפחתה בגין מרכזי אנרגיה, וזאת בהמשך לכך שהתכנית מאפשרת יצור אנרגיה שאינו ממקורות מתחדשים ופותחת פתח ליצירת מפגעים סביבתיים.	בהתאם להגדרת מרכז אנרגיה בתכנית, מרכז אנרגיה לא בהכרח יכול <u>ייצור</u> אנרגיה (אלא ניהול אנרגיה), וגם אם יכול ייצור אנרגיה- כלל ההיבטים הסביבתיים הנובעים ממנו ייבחנו בהתאם לסעיף 6.15 בהוראות התכנית. כמו כן, למען הסר ספק שהסיכונים הסביבתיים ימנעו וכל הבדיקות המקדימות לבניית מרכזי אנרגיה ייבחנו באופן מקיף ובהתאם לתקינה הרלוונטית לאותה עת, מומלץ להוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 כי תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה – יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה. כמו כן (בהתאם למפורט להלן במענה להתנגדות מס' 11- 'אדם טבע ודין'), מומלץ להוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 (ה)- תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכול מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים. בהתאם לכך, לא נדרש להוסיף מקדם לנושא זה, בדומה לכל תשתית אחרת בתחום התכנית.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
4.2	<b>תיקון שווי המגרש לפי תמהיל דירות:</b> יש לחשב שווי מגרש לפי תמהיל הדירות בכל מגרש ולא לפי שטח דירה ממוצע.	הטענה אינה ברורה מכיוון ששמאי התכנית התייחס לפרמטר של צפיפות במסגרת מקדם לגובה הבניינים (מגדל או בניה מרקמית). כמו כן, התמהיל המחייב במסגרת התכנית הוא אחיד בין מגרשי המגורים הסחירים, בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח ביעודי המגורים בתכנית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.3	<b>תיקון שווי המגרש לפי העמדת הבניינים:</b> יש להעריך את שווי המגרש לפי העמדת הבניינים הצפויה בכל מגרש לרבות חזיתות וכיוונים שונים.	שמאי התכנית התייחס למגרשים ולא למבנים שעתידים להיבנות בתוכם עפ"י עקרונות שמאיים מקובלים. העמדת המבנים בנספח הבינוי של התכנית היא מנחה בלבד. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תיערך לאחר אישור התכנית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.4	<b>מקדם הפחתה למושע:</b> יש לתת מקדם הפחתה למושע לחלקה 204.	טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו, על שם המדינה, ואינה מתייחסת לבעלים הרשומים ברשימות מנהלי הגוש. יצוין שגם בתמל/3001 המאושרת לא ניתן מקדם מושע למגרשי חלקה 204 ולא מצאנו לנכון לסטות מעקרון זה גם בתכניות המפורטות האחרות של שדה דב.	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
4.5	<b>העדפת הרשות המקומית על פני הבעלים הפרטיים בהקצאת המגרשים:</b> התכנית מתעדפת את הרשות המקומית על פני הבעלים הפרטיים בכך שהקצאתה מגרשים ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור במערב התכנית על פני הקצאתם לבעלים פרטיים, ובכך מונעת תמרוץ הבעלים הפרטיים והעצמת הכדאיות הכלכלית לצורך מימוש ופיתוח שטחי התכנית. ביטוי בולט במיוחד לכך הוא הקצאת מגרשים 2603 ו-2607, לכן מבוקשת הצרחתם מול מגרשים בדופן המזרחית של התכנית.	סוגיית הקצאת מגרשים ביעוד מוסדות ומבני ציבור הינה סוגיה תכנונית אשר נקבעת בהתאם לצרכים הציבוריים ובאופן שיספק פרישה מאוזנת בכל רחבי העיר. בנוסף, ראוי לציין כי מבני ציבור משרתים את כלל הציבור, ועל כן בוודאי שאין לתת להם מיקומים פחות מועדפים. כמו כן יצוין כי שלב פרישת ייעודי הקרקע החל בתכנית המתארית שאושרה, וכולל פרישה ראויה ומאוזנת של מבני הציבור כחלק מכלל המרקם העירוני. בתכנית זו, ישנם 2 מגרשים המיועדים למבני ציבור בצידו המערבי של התכנית לעומת 10 מגרשים סחירים על קו החוף. ראוי לציין שמגרש 2603 מהווה חלק משדרה ציבורית לכל אורכה כחלק מעקרון רובעי, אשר רוב אושר כבר בתכנית אשכול. מגרש 2607 יכול שישמש לבתי ספר אשר ישרתו את כלל הרובע, בשל גודלו ומיקומו המיטבי מבחינת פריסת מרחקים בין מוסדות ומגורים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.6	<b>הבהרה לנושא נסיגות בחזית הבניינים:</b> מבוקש לתקן סעיף 6.1 בהוראות התכנית בנושא הצמדת בניו לקו 0 ולהבהיר כי הנסיגה המותרת בכל חזית היא <u>לכל בניין</u> .	מוצע לתקן את סעיף 6.1 (ב)(2) בהוראות התכנית, כך שיובהר כי תותר נסיגה אחת מקו 0 <u>בכל בניין</u> .	לקבל את הסעיף בהתנגדות
4.7	<b>זיקת הנאה לציבור:</b> מבוקש לתקן סעיף 6.4 בהוראות התכנית ולהבהיר כי זיקת הנאה לציבור חלה על מגרשים ביעוד ציבורי בלבד, מאחר ואין הגדרה בתכנית ל"מגרש סחיר", וכן לאור סעיף 6.3(5) שמתייחס לשטחי חוץ ציבוריים מוצמדים לשטחים ציבוריים בנויים במגרשים סחירים ומציין כי זיקת הנאה הנדרשות במגרש לא יעברו דרכם, ולאור ההתייחסות לזיקות הנאה בסעיף 2.2 (עיקרי הוראות התכנית).	זיקת הנאה במרכזי המגרשים שאינם ביעוד ציבורי היא עקרון מוביל בתכנית, אשר נקבע כבר בתכנית המתארית תא/4444: בהוראות התכנית המתארית בפרק 6.7 סעיף ג' 'הבלוק העירוני', סעיפים (6), (7) קובעים כי "תכנית מפורטת תקבע הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי אשר יכללו בין השאר... פיתוח השטח הפתוח מעל גגות החניונים כשטח בעל מאפיינים של שטח ציבורי פתוח.... המרחבים הפתוחים, המעברים והשבילים בתחום הבלוק העירוני יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב, לרבות הולכי רגל ואופניים". בהוראות התכנית המתארית בפרק 6.3, סעיף (ג)3) מצוין כי "תכנון ופיתוח החצרות יאפשר את חציית הבלוק העירוני ע"י הולכי רגל ואופניים" ומפנה לעקרונות תדריך הבינוי והפיתוח. סעיף 5 מצוין "זיקת מעבר מחייבת לחציית הבלוק העירוני: בכל בלוק עירוני תתאפשר חציית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו".	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.8	<b>הגדרת חניון ציבורי:</b> מבוקש לתקן סעיף 6.6 (7)- לנושא הצמדת חניות- ובמקום: "חניון ציבורי"- לכתוב: "חניון פרטי המאפשר חניה לציבור, בתשלום	הגדרת חניון ציבורי מופיעה בסעיף 1.9 הגדרות בתכנית: "חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ושמקומות החניה בו אינם מוצמדים	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	או ללא תמורה".	ומסומנים למשתמשים מסוימים".	
4.9	<b>אישור תכנית עיצוב לפארק החופי כתנאי להיתרי בניה בתכנית:</b> מבוקש למחוק סעיף 6.15(5) ("תנאי ל תנאי להגשת בקשה להיתר בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי...")- מכיוון שהדבר לא תלוי ביזם הפרטי, ומכיוון שמגרשי הבניה אינם צמודים לפארק החופי.	סעיף זה מחויב מתוקף התכנית המתארית, ומופיע בה (סעיף 6.1 ד): "אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ע"י הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחוף", יהיה תנאי להגשת היתר בניה מכוח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו-3 בלבד". יצוין כי תכנית זו נמצאת בהכנה ותובא לאישור מוסדות התכנון בקרוב.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.	<b>עו"ד עזרא קוקיא ממשרד הרטבי בשם שלמה טיסונה ואח'</b>		
	המתנגדים הם בעלי זכויות בתחום התכנית בגוש 6634 בחלקות: 240,15,222,223,87,226 ובגוש 6894 בחלקה 204. במצב המוצע זכויותיהם ניתנות במגרש מס' 2211 ובחלקה 204 בגוש 6986.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
5.1	<b>יח"ד להשכרה:</b> מבוקש להוסיף הבהרה להערה 22 לטבלה 5 בנוגע ליח"ד להשכרה, שאלו רלוונטיות רק למגרשים בבעלות המדינה. כמו כן, הבהרה בהתאם לסעיף 6.16 (ו) להוראות התכנית (הקמת הדיור המכליל ורישום הערה לפי תקנה 27).	דיור להשכרה בתכנית זו כלול רק במגרשים בבעלות עירייה ובמגרשים בבעלות המדינה. מומלץ לתקן את הערה מס' 22 לטבלה 5: <b>"בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה"</b> , וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו. במגרשים בבעלות עירייה, שימוש המגורים כולו מיועד עבור דירות להשכרה ויש לציין זאת בהערה ממוספרת נפרדת (בנוסף לציין המפורש לכך הקיים גם בתכנית המופקדת בסעיף 4.8.1 להוראות התכנית). לאור שינויים אלו, אין צורך לתקן את סעיף 6.16.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
5.2	<b>ממ"קים:</b> מבוקש תיקון סעיף 4.2.2 (א) (5) בנושא תכנון ממ"קים במבנים מעל 9 ק', ולהשאיר את הגמישות המלאה להחלטת בעלי הקרקע לעת היתר הבניה (וללא צורך באישור מה"ע, ככתוב בהוראות התכנית).	תכנון ממ"קים חלף ממ"דים הוא הנחיה תכנונית בעלת חשיבות עיצובית ונפחית משמעותית בתכנית. תכנון ממ"דים משפיע על הגמישות התכנונית בקומה ובדירות, וכן על חזיתות המבנים והמרחב הציבורי, ולכן התכנית קובעת כי יוקמו ממ"קים בבניה המגדלית, בכפוף לאישור פיקוד העורף.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.3	<b>גמישות בתמהיל יח"ד:</b> מבוקש תיקון סעיף 4.2.2 (א) (2) הקובע את תמהיל יח"ד הסחירות בכל מגרש, מצוין כי הוראה מקבילה לא קיימת בתכנית צפון הרובע. לחילופין, מבוקשת גמישות בסעיף, כך שייקבע מינימום של 20% יח"ד קטנות ותינתן גמישות במסגרת תהליך הרישוי.	סעיף 4.2.2 (א) (2) קובע את תמהיל יח"ד הסחירות בתכנית בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות. תמהיל יח"ד הוא נושא משמעותי בתכנית, המאפשר לאוכלוסיה מגוונת להתגורר בשכונה ומהווה ביטוי מעשי לערכים חברתיים וקיום עירוניות חיה ומגוונת. כמו כן, התמהיל מעוגן בסעיף 6.2(4) בתכנית המתארית תא/4444 (שתוכנו זהה לסעיף בתכנית המופקדת). מכיוון שגמישות היא כלי עזר לתכנון מוצלח, מומלץ לתקן סעיף 4.2.2 (א) (2) בהוראות התכנית ולאפשר גמישות של 5%	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		מכל קטגוריה ללא הקטנת אחוז הדירות הקטנות, במסגרת שלב תכנית העיצוב האדריכלי. יצוין כי בתכנית צפון הרובע הנ"ל מופיע ביעודים אחרים הכוללים מגורים ונשמט בטעות מיעוד זה, פרט שיתוקן.	
6.	<b>גולדשטיין משרד עו"ד בשם ליאור אזולוס ואח'</b>		
	המתנגדים הם בעלי זכויות בחלקה הגובלת בתכנית (גרש 6885 חלקה 46, לוי אשכול 45 ו-45).		<b>לדחות את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:</b>
6.1	<b>יחס לחזון התכנית המתארית:</b> הבינוי המוצע בתכנית המופקדת אינו מיישם את חזון התכנית המתארית תא/4444 ל"חיבור המרקם הקיים והמתוכנן בראייה עתידית שיאפשר רצף עירוני חי ונגיש מחוף הים לשכונות הקיימות והחדשות ממזרח" (מתוך דברי ההסבר של התכנית המתארית), ופוגע במגרש המתנגדים יותר מאשר התכנית המתארית. הבינוי המוצע ע"י התכנית המפורטת יוצר נתק ו"חומה" בין הקיים לחדש ולא חיבור ורצף ביניהם בהתאם לחזון.	החזון לחיבור המרקם הקיים והמתוכנן לכדי רצף עירוני, בא לידי מימוש בתכנית בין היתר, ע"י זיקות המעבר והחצייה הצולבת דרך מגרשים פרטיים, כפי שמתאפשר גם במקרה זה בין מגרש 201 שבתחום התכנית לכיוון מגרש המתנגדים. נספח הבינוי של התכנית המופקדת מדגים עקרון זה, בשילוב עם סעיף 6.4 (ב) הוראות התכנית שמציין כי כל השטח שאינו בנוי יהיה שטח בזיקת הנאה לציבור.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.2	<b>שינוי מהתכנית המתארית:</b> לפי התכנית המתארית תא/4444, המגרש הצמוד לחלקת המתנגדים הוא מגרש 2105 ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. הבינוי הגבוה שנקבע בנספח הבינוי של התכנית המתארית מרוחק מגבול החלקה הצמודה של המתנגדים. לפי התכנית המפורטת המופקדת המגרש הצמוד לחלקת המתנגדים הוא מגרש 201 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובשימוש עיקרי דיוור בהישג יד כמטרה ציבורית (דב"י עירוני). הבינוי שנקבע בנספח הבינוי שונה מזה שנקבע בתכנית המתארית ונצמד בחלקו לגבול החלקה הגובלת עם חלקת המתנגדים. - מצורפות להתנגדות שתי חלופות בינוי למגרש 201, אשר מציעות הרחקת הבינוי בחלקה מגבול החלקה של המתנגדים, כבסיס לבחינת חלופות נוספות.	התכנית המפורטת קובעת בין היתר איחוד וחלוקה אשר משנה את מיקומי המגרשים בהתאם לתכנון המפורט ללא שינוי בשטח המגרשים למעט לצורך הגדלת שטחי ציבור ודרכים. - נספחי הבינוי הן של התכנית המתארית והן של התכנית המופקדת הם נספחים מנחים בלבד, והבינוי הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם למתואר בפירוט בסעיף 6.13 בתכנית המופקדת. בהתאם לכך, מותר כי התכנית המפורטת תציג בינוי שונה מהמוצג בתכנית המתארית. - חלופות הבינוי שהוצגו ע"י המתנגדים למגרש 201 בתכנית המופקדת הן חלק ממנעד חלופות אפשרי שיבחן לעת הכנת תכנית העיצוב למגרש זה, ואין הצדקה שייקבע כמחייב בשלב התכנית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.3	<b>פגיעת הבינוי המוצע במבנים הקיימים בחלקת המתנגדים:</b> הבינוי במגרש 201 בתכנית המופקדת כולל מבנים בני 9 קומות בצמוד לחלקה בה מתגוררים המתנגדים (במרחק של 8 מ' מהבינוי הקיים) ופוגע בדיירי הבינוי הקיים פגיעה לא סבירה ולא מידתית: בקניינם, פרטיותם ואיכות חייהם. הדירות בחלקת המתנגדים פונות בחלקן לכיוון דרום-כלפי התכנית המוצעת (כולל מרפסות).	- ע"פ התכנית החלה על מגרש המתנגדים תא/מק/1111א-1 ב.מ. 9 - קו הבניין הצידי הוא 7 מ' (4 מ' עבור בניין בגובה 6 קומות + 0.6 מ' עבור כל קומה נוספת. המבנה הבינוי במגרש הוא בן 11 קומות ולכן קו הבניין 7 מ'). בתכנית המופקדת קו הבניין למגרש 201 הוא 4 מ'. ע"פ קווי הבניין של שני המגרשים (קיים ומוצע) הבינוי הקרוב ביותר האפשרי יהיה במרחק של 11 מ'. המרחק מהווה מרווח ראוי בבניה	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		מרקמית, ומאפשר בינוי מאוורר אך המשכי ורציף דיו, כפי שמציג נספח הבינוי.	
6.4	בהיותה של תכנית חקיקה משנית עליה לעמוד בכלל הוראות הדין, לרבות היותה סבירה, מידתית והכרחית וכן לאור חוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 3 הנוגע לפגיעה בקניין. התכנית הפוגעת פוגעת בזכות הקניין ובזכויות נוספות של בעלי המקרקעין הסמוכים במידה העולה על הנדרש, ולכן נדרש לבחון חלופות שיפגעו בהם פחות.	כידוע, דיני תכנון ובניה לעד מצויים בקונפליקט עם דיני הקניין מעצם היותם מגבילים את האופן בו ניתן לבנות על הקניין וקובעים מה ניתן לבנות במקרקעין הסמוכים. תכנית זו הוכנה בהתאם לתכנית מתאר שאושרה בוועדה המחוזית ובהתאם להוראות החוק אשר נתנו סמכויות לוועדה המקומית לאשר תכניות, והינה מאוזנת וראויה. כפי שהוסבר בעניין הטענות המפורטות לעיל של המתנגד, התכנית קובעת מרחקים סבירים וראויים בין המבנים, מייצרת מרקם אורבני נעים בעירוב שימושים שיהווה את המשכה הצפוני של העיר תל אביב על מאפייניה הייחודיים, תוך מתן מענה לתשתיות הציבוריות הנדרשות לאוכלוסייה החדשה ולאוכלוסייה הקיימת בשכונות המזרחיות לתכנית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
7	<b>עו"ד חן ישי/אורנה ורכובסקי בשם חברת הירקון בע"מ (שמאי עדי צביקל)</b> המתנגדת היא בעלת זכויות בתחום התכנית: חלקות 175-181, 260, 281, 306, 308, 349 וחלקי חלקות 243, 246, 331 בגוש 6634. למתנגדת הוקצה מגרש מס' 2212 ביעוד מלונאות ומגורים. להתנגדות מצורפת חו"ד שמאית וחו"ד אדריכלית לתמיכה בטיעונים.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
7.1	<b>מקדם מי תהום:</b> מבוקש להביא בחשבון השווי מקדם מי תהום כפי שקיבלו מגרשים אחרים שהמרתפים שלהם עשויים להגיע למפלס מי תהום ולייקר את הבניה. המתנגדים מציגים חישוב לפיו החל מקומת המרתף השניה במגרש הנדון מרתפים צפויים להיות מתחת למפלס מי התהום.	ככלל, מפלס פיתוח רובע שדה דב הוגבה על מנת לייצר חוסן עירוני עבור התמודדות על עליית מפלס פני הים ועליית מפלס מי התהום. הגבהה זו מתוכננת בהתאם להוראות ומסמכי התכנית. בהתאם לכך, מפלס הפיתוח במגרש זה יהיה גבוה מהקיים בכ-4.5 מ', בהתאם למוצג בנספח התשתיות של התכנית, ולכן ניתן לבנות בו 2 קומות מרתף ללא הגעה למפלס מי תהום. מקדם מי תהום ניתן למגרשים אשר לפי הערכה תכנונית למספר המרתפים הנדרש עבור חניות (בהתאם לזכויות הבניה העל קרקעיות בכל מגרש) יידרשו לבנות מרתפים מתחת למפלס מי התהום. במגרש זה ההערכה התכנונית היא כאמור לשני מרתפים (זכויות הבניה התת"ק במגרש מאפשרות 5 מרתפים עבור גמישות תכנונית, אך דבר זה לא מחוייב על מנת לספק את כלל החניות) ולכן לא ניתן מקדם למי תהום.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
7.2	<b>תיקון מיקום רמפת כניסה לחניון:</b> מבוקש להסיט את רמפת הכניסה לחניון לגבול המזרחי של המגרש (במקום במרכז המגרש), מבוקש לתקן את קווי הבניין בין מגרש זה לצמוד לו ממזרח- מגרש 2213, לקו	הוראות הבינוי והפיתוח בתכנית מפרטות שני עקרונות המשפיעים על מיקום הכניסות לחניונים: 1. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תהיה בנפח הבינוי ולא חיצונית (סעיף 6.2 (ו)4)	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	0. שתי בקשות אלו על מנת לאפשר איחוד חניונים בין המגרשים (דבר שהתכנית עצמה מאפשרת ומעודדת בסעיף 3.ג.62). כמו כן, המיקום הנוכחי במרכז המגרש יפריע לתפקוד ורצף קומת הקרקע המשחרית ולתפקוד המרתף. הוצגו סכמות בינוי למצב המופקד ולחלופה מוצעת במסגרת חו"ד אדריכלית.	בהוראות התכנית). 2. השטח הלא בנוי במגרשים יהיה בזיקת הנאה לציבור ויאפשר חציית הבלוקים העירוניים עבור הולכי רגל, ולצורך מבטים ואוורור בין פנים המגרש לרחובות (סעיף 6.4 (ב)(2) בהוראות התכנית). נושא זה מחוייב כבר ע"פ התכנית המתארית תא/4444. בהתאם לעקרונות אלו תוכנן הבינוי ומוקמו הכניסות לחניונים. יש לציין כי מיקום כניסה לחניון בנספח הבינוי היא מנחה, וניתן יהיה להציע מיקום שונה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי למגרש, בהינתן שמירה על עקרונות התכנית.	
7.3	<b>תוספת שטחי שרות עבור קירוי רמפה לחניון:</b> מבוקשת תוספת של 250-400 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע עבור קירוי רמפת הכניסה שנדרשת להיות בתחום המבנה. נטען כי סך שטחי השרות התת"ק שניתנו לא לקחו בחשבון שטחים לקירוי הרמפה. מחסור בשטחי שרות יוביל להקטנת מקומות החניה שלא בצדק.	שטחי השרות התת קרקעיים בתכנית ניתנו בהערכת יתר על מנת לאפשר גמישות תכנונית. באופן כללי, התכנית קבעה מפתח של שטחי שרות בתת הקרקע עבור מחסנים דירתיים ועבור מרתפי חניה ובנוסף שטחים נוספים עבור מתקנים הנדסיים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
7.4	<b>יח"ד להשכרה:</b> מבוקש לתקן את הערה 22 לטבלה 5 ולציין שהיא אינה חלה על מגרש זה (הערה בנוגע ליח"ד להשכרה). לפי המופיע בדברי ההסבר לתכנית יח"ד להשכרה יהיו רק במגרשים בבעלות עירייה ומדינה.	ראה מענה בסעיף 5.1	לקבל את הסעיף בהתנגדות
7.5	<b>שינוי רישום מגרשים שהופקעו ע"י העירייה לדרכים:</b> במסמכי התכנית המופקדת חלקים מן המגרש רשומים ע"ש עיריית ת"א בשל סיבות טכניות (בעלי קרקעות שהופקעו מהם שטחים בתכנית תא/1111 עבור הדרכים ברחובות לוי אשכול ושי"י עגנון). מבוקש לתקן את טבלת ההקצאות כך שכלל הזכויות במגרש יירשמו ע"ש המתנגדת, או לחילופין לייחס למגרש מקדם מושע.	שמאי התכנית ביצע הקצאות עבור בעלים פרטיים שהופקעה מהם קרקע בעבר. זהו מנגנון שאושר כבר בתכנית המתארית תא/4444 וכעת מיושם. כמו כן, מסמך העקרונות בתכנית המתארית מפרט אילו חלקות צריכות "לקבל" את הזכויות בגין חלקות הדרכים (רחובות לוי אשכול ושי עגנון) הרשומות כיום בבעלות עיריית ת"א- יפו. היות והטבלה הוכנה עפ"י הרישום בטאבו, הרי כי ביחס לחלקות אלה ניתנה הקצאה לבעלים הרשום, דהיינו עיריית ת"א. מקדם מושע אינו רלוונטי מכיוון שכאמור בחוות הדעת- בנספח עקרונות השומה, ניתן להבין שהחלק שהוקצה לעיריית ת"א- יפו עתיד להרשם ע"ש חברת הירקון במסגרת הליכי השבה שיבוצעו לאחר אישור למתן תוקף של התכנית ובהתאם להסדרים עם עיריית תל אביב-יפו.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
8	<b>עו"ד מיכאל שטיינבך בשם נכסי ד.ד. פרמיום</b> המתנגדת היא בעלת חלקים בחלקות בתחום התכנית במצב הנכנס. (לא צוינו מספרי החלקות).		לקבל חלקית את ההתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
			לפי הפירוט בסעיפים:
8.1	<b>הסרת הסכמי שיתוף ממסמכי התכנית</b> מבוקש להסיר ממסמכי התכנית/מטבלת ההקצאה את הסכמי השיתוף שנחתמו בין בעלים מטעם של פגיעה בפרטיותם.	יש התייחסות לתוכן ההסכמים בטבלת ההקצאות, אך מומלץ להיענות לבקשה ולהסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
8.2	<b>תיקון שווי למגורים</b> שווי המגורים שהוערך בטבלת האיזון גבוה מאד ולא ריאלי (32,500 ₪ למ"ר מבונה) ויש להפחיתו. לחילופין יש לקבוע שהשווי שנקבע לא ישפיע בעניין שווי עבור היטלי השבחה.	-המתנגד לא נימק ולא ביסס את טענתו ואף לא מצוין מהו לדעתו השווי הנכון. השווי בתמ"ל/3001 נערך על פי סקר שוק במועד קובע שהיה רלבנטי לעת הפקדת התכנית. בתכנית הנוכחית נקבע השווי על בסיס סקר שוק מעודכן, בהתאם למכרזי הקרקע שהיו בסביבה לאחר שתמ"ל/3001 אושרה. סקר השוק שנערך ע"י שמאי התכנית מפורט בהרחבה בעקרונות השומה. - מטרת טבלת האיזון הינה לבצע הקצאה של המקרקעין בהתאם להוראות הדין באשר לתכניות איחוד וחלוקה. היטל השבחה יקבע לפי הדין.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
8.3	<b>יח"ד להשכרה</b> מבוקש להוסיף הבהרה להערה 22 לטבלה 5 בנוגע ליח"ד להשכרה, שאלו רלוונטיות רק למגרשים בבעלות המדינה.	ראה מענה בסעיף 5.1	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9	<b>עו"ד שמואל שוב בשם חב' חן ואיתי גינדי ישראל ל בע"מ וחב' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ</b>		
	המתנגדות הינן בעלות זכויות במגרשים סמוכים לגבול התכנית, בגוש 6885 חלקה 6 וח"ח 5 (רח' איינשטיין 2-4).		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
9.1	<b>היקף, גובה ומיקום הבינוי במגרשים גובלים פוגע בחלקות המתנגדים:</b> ההוראות בנוגע להיקף וגובה הבינוי וכן פריסת הבינוי ע"פ נספח הבינוי הכלולים במסמכי תכנית זו, לגבי תאי שטח 207,2206,2207 (בפינת הרחובות איינשטיין ובתיה לישנסקי) פוגעים באופן ישיר במקרקעין הסמוך לגבול התכנית, שבבעלות המתנגדות, בהם מקודם פרויקט רחב היקף של מגורים, מסחר ותעסוקה. ע"פ התכנית המופקדת, בתאי שטח אלו מתוכננים 5 מגדלים אשר ממוקמים לפי נספח הבינוי בחלק המזרחי של חטיבת הקרקע. מיקום זה צפוי לחסום את הבינוי המאושר (התקבל היתר בניה לחפירה ודיפון, התקבלה החלטת ועדה לתת היתר בתנאים למבנים) במגרשי המתנגדות תוך יצירת "חומה" בגובה 20 קומות, מבחינת קווי מבט, זרימת אוויר וזכויות שמש, וכן תוך פגיעה במשטר הרוחות, בניגוד לתקן. המתנגדות מצביעות על סקירת חלופות המוצגת בנספח הסביבה של התכנית וכוללת את גבולות התכנית בלבד, ללא סביבתה. להתנגדות מצורף תסקיר רוחות שמציג פגיעה	- פריסת הבינוי של המצב המוצע בתכנית המפורטת היא תוצר תהליך תכנוני שנמשך שנות עבודה רבות במהלכו נבחנו עשרות חלופות בינוי עם כלל השיקולים הסביבתיים והאקלימיים. ציטוט קטעים מתוך נספח הסביבתי אינו יכול לייצג את כלל תהליך התכנון אשר כלל הרצת מודלים מפורטים של תנאי סביבה ואקלים על הבינוי המוצע והסביבה המקיפה אותו כחלק מתוצר תכנוני מלא. מיקום המגדלים והבינוי המוצע נעשה תוך הקפדה על שמירת מעבר אוויר ויחס הצללה/קרירת שמש ראויות למרחב הציבורי ולמבנים בתכנית ומחוצה לה, ועובדו על ידי עדכון המודלים האקלימיים עם חלופות עד כדי דיוקם. כמו כן, יש לציין כי הוראות התכנית כוללות (בסעיף 6.13) הנחיות לעריכת תכנית עיצוב הכוללת בין היתר, נספח תכנון בר קיימא המכיל בחינת הבינוי המוצע בהיבטים של אוורור, הצללה, השפעת רוחות וכ"י, כך שהבינוי המפורט שיוצע במסגרת תכנית העיצוב יבחן גם הוא ביחס לסביבה.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	במגרשי המתנגדות.	מומלץ להוסיף סעיף (יג) לסעיף 6.14 בהוראות תכנית, אשר יפרט את תכולת נספח תכנון בר קימא במסגרת תכנית העיצוב.	
9.2	<p><b>סטייה מהתכנית המתארית בנושא שימוש לדב"י כמטרה ציבורית:</b></p> <p>המתנגדות טוענות כי התכנית המופקדת סוטה באופן מהותי מהוראות התכנית המתארית תא/4444 והחזון שלה, על אף היחס בין התכניות המוגדר בסעיף 1.6 בתכנית. בתכנית המתאר סומנו מגרש 2207 ביעוד מגורים, תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור, ומגרש 2606 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו לא נקבע שימוש לדירור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. לעומת זאת, בתכנית המופקדת, שטח זה חולק ל-4 תאי שטח (תאי שטח 2206, 2207 ביעוד מגורים ותעסוקה, תא שטח 207 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור + הנחיות מיוחדות ב' דב"י, ותא שטח 2710 ביעוד שצ"פ). השימוש של דב"י בתא שטח 207 משנה את תכנית המתאר, ומוסיף מגדל מגורים לבינוי המוצע. מבוקש להשאיר את תא שטח 207 ביעוד מבנים למוסדות ציבור ללא דב"י.</p>	<p>-בניגוד לנטען בהתנגדות, מגרש 207 ביעוד מבנים למוסדות ציבור בשימוש דב"י נובע ממגרש 2207 בתכנית המתארית (ולא ממגרש 2606) אשר שייך לקבוצת המגרשים (2201-2214) שיועדו לשימוש דב"י בתכנית המתארית.</p> <p>-לגבי מגרש 2606 בתכנית המתארית ביעוד מבנים למוסדות ציבור, הרי שהוא עבר "הצרחה" אל מול מגרש 2703 מהתכנית המתארית ביעוד שצ"פ, על מנת לשפר את תכנון המגרשים הציבוריים ע"י איחודו עם מגרש 2609 מדרום לשד' 4 ביעוד זהה ויצירת חטיבת קרקע מתאימה למבנה ציבורי יעיל יותר.</p> <p>כאמור, התכנית נערכה בהתאם לתכנית המתאר תא/4444 ועל פי סמכויותיה של הועדה המקומית לפי סעיפי חוק התכנון והבניה. כך התכנית כוללת הליך איחוד וחלוקה המאפשר שינוי במיקומם של מגרשים ושינויים באופן העומד במגבלות בסעיף 62א(א) לחוק על תתי סעיפיו וכך נעשה. לעניין הפיצול למגרשי דירור בהישג יד עירוני, יובהר כי קביעת המגרשים נעשתה על פי הוראות סעיפים 1.2 ד4 ו- 2.2 ב' לתכנית המתאר אשר קבעו במפורש כי בתכנית המפורטת יש לקבוע מגרשים ייחודיים עבור שימוש זה.</p>	לדחות את הסעיף בהתנגדות
9.3	<p><b>סטייה מהתכנית המתארית בנושא בינוי:</b></p> <p>-בנספח הבינוי של תכנית המתאר סומן מגדל בחלק הצפון מערבי (בפינת הרחובות איינשטיין- אבן גבירול) ובשאר הבלוק בניה מרקמית. בתכנית המופקדת חלו שינויים מהותיים בהיקף הבינוי ובפריסת הבינוי לעומת תכנית המתאר, בתאי שטח 2606 ו- 2207 והבינוי בה כולל 5 מגדלים בחטיבת שטח זו.</p>	<p>הגדרות הבינוי המחייבות של התכנית המתארית תא/4444, מפורטות בפרק 6.2 בהוראות התכנית. בין היתר הוראות אלו כוללות את הגדרת טיפוס הבינוי (בניה מרקמית ובניה מגדלית), שמירה על תמהיל הבינוי בין בניה מרקמית לבניה מגדלית בכל בלוק עירוני, הגדרות לתכנית בניה וכו'.</p> <p>בסעיף זה תחת סעיף קטן (א)1(א) מוגדר כי התכניות המפורטות הן אלו שיקבעו הוראות בינוי נוספות לגבי תמהיל טיפוס הבינוי, מס' הקומות וכמות המבנים שניתן להקים בכל מגרש.</p> <p>כמו כן לועדה המקומית סמכות על פי סעיף 62א(א)5 לחוק לשנות ולקבוע הוראות בינוי בתכנית.</p> <p>לכן, בסמכות התכניות המפורטות לקבוע בינוי שונה מהבינוי המנחה בנספח הבינוי של תכנית המתאר.</p> <p>כמו כן, גם העמדת המבנים בתכנית הבינוי של התכנית המופקדת היא מנחה ואינה מחייבת לנושאים שאינם מופיעים כהוראה</p>	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
9.4	<p><b>צפיפות המגדלים בתאי שטח אלו חריגה ביחס לתכנית ולתמ"ל 3001:</b></p> <p>להתנגדות מצורפת חו"ד אדריכלית שמפרטת השוואה בין תכנית הבינוי של תכנית המתאר לתכנית הבינוי של התכנית המופקדת וכן לתמ"ל 3001 - שכונת אשכול, אשר מציגה כי ביתר התכנית המופקדת ובתמ"ל 3001 נשמר היחס לתכנית המתאר בהיקף ופריסת המגדלים.</p> <p>כמו כן, מהניתוח עולה כי חטיבת הקרקע הכוללת את תאי השטח 2206,2207 ו-207 שמול חלקת המתנגדות היא הצפופה ביותר בתכנית, וכן כי צפיפות המגדלים בחטיבת קרקע זו (5 מגדלים בשלושת תאי השטח) הינה חריגה באופן משמעותי מיתר האזורים בתכנית זו ובתמ"ל 3001. על כן טוענות המתנגדות כי נדרש תכנון אופטימלי הן לחטיבת הקרקע עצמה והן ביחס לסביבתה.</p>	<p>מחייבת בתקנון התכנית.</p> <p>בנוגע להשוואה בין שינויים בבינוי בתכנית אשכול ביחס לתכנית המתארית לעומת שינויים בבינוי בתכנית מרכז הרובע ביחס לתכנית המתארית, הרי שגם בתכנית אשכול ניתן לראות שנוספו מגדלים בגובה 16 קומות בכל בלוק עירוני ביחס לתכנית המתארית. זאת בהתאם לשינויים המותרים בין תכנית מתארית לתכנית מפורטת ע"פ החוק וע"פ הוראות התכנית המתארית.</p> <p>- לנושא הצפיפות ביחידת השטח הכוללת את תאי השטח 2207,2206,207 ביחס לצפיפות בשאר התכנית: הרי שהצפיפות ביחידת שטח זו היא קטנה מהמוצע בשאר התכנית ועומדת על 49 יח"ד/דונם נטו לעומת ממוצע של 52 יח"ד/דונם. בכלל מגרשי המגורים בתכנית, קל וחומר בהתייחסות לכלל הבלוק העירוני הכולל את השצ"פ בתא שטח 2710, הצפיפות היא אפילו נמוכה יותר: 34 יח"ד/דונם.</p> <p>לנושא צפיפות העמדת מגדלים בתאי שטח אלו לעומת שאר התכנית, הרי שיש אזורים נוספים בתכנית באותו שטח, שבהם אותו מספר של מגדלים.</p>	לדחות את הסעיף בהתנגדות
9.5	<p><b>חלופות תכנון ובינוי מוצעות:</b></p> <p>בהתאם לני"ל מבוקש כי מסמכי התכנית יתוקנו ביחס לתאי שטח 2206,2207,207 בנושאי: שימושים מותרים, גובה המבנים, אופן פרישתם והעמדתם, ביחס למגרשי המתנגדים, בהתאם למוצע בחו"ד האדריכלית המצורפת להתנגדות. כן מבוקש לקבוע הוראות מחייבות להעמדת המבנים ביחס למגרשי המתנגדות.</p>	<p>ביחס לניתוח שהוצג בחו"ד האדריכלית שצורפה להתנגדות הרי שישנם עקרונות המוצגים בה שאינם עולים בקנה אחד עם עקרונות התכנון של התכנית. התכנית המופקדת חרטה על דגלה את עירוב השימושים, גיוון סוגי הדיור ואיכות המרחב הציבורי, וזאת בניגוד לעקרונות המוצגים ע"י המתנגדים: הפרדה בין שימושים ציבוריים לשימושי מגורים, הפרדה בין דיור בהישג יד לדיור אחר, מיקום שצ"פ בצמידות למגורים חלף צמידות למגרש ציבורי וכד'.</p> <p>ביחס להצעות הבינוי החלופיות שהוצעו בחו"ד האדריכלית, הרי שהן מסתכלות על הבינוי המוצע מנקודת המבט הבלעדית של המגרש בבעלות המתנגדות.</p> <p>נספח הבינוי הוא נספח רקע בתכנית, לכן הבינוי המופיע בו אינו מחייב למעט הנחיות שמופיעות בהוראות התכנית. העמדת הבינוי במגרש אינה מחייבת באופן סופי, אלא מותרת גמישות לתכנון במסגרת תכנית העיצוב.</p>	לדחות את הסעיף בהתנגדות
10	<b>איגודן</b>		
	בתחום התכנית קיים קו גלישה לחירום של איגודן- הקו עובר בחלקות 6,9,22-23 בגוש 6900.	לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:	

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
10.1	מבוקש לקבוע בתכנית תחום של מרחק בטיחות והגנה מפני פגיעות של לפחות 6.5 מ' מכל צד של ציר הקו.	תשריט התכנית קובע את התוואי של הקו הנ"ל כ"מסדרון תשתיות ת"ק", בהתאם לתיאום שנערך מול איגודן במסגרת תהליך התכנון - <u>ברוחב של 6 מ'</u> מכל צד של ציר הקו (ולא 6.5 מ' כמבוקש בהתנגדות). סעיף 6.10 (ד) בהוראות התכנית קובע מגבלות בתחום זה, שמטרתן הגנה בפני פגיעות (הגבלה על עוגנים, איסור בניה וחיוב תיאום עם איגודן לעבודות פיתוח). עם זאת, בבדיקת הנושא התברר כי עקב טעות טכנית המסדרון לא סומן בתשריט ברוחב המתאים, ולכן מומלץ לתקן את רוחבו ל-12 מ' כנדרש בתיאום המקורי עם איגודן בזמן תכנון התכנית.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
10.2	בתחום מסדרון התשתיות מבוקש לקבוע יעוד ציבורי פנוי מכל מבנה או מתקן שלא משרתים את הקו עצמו ומונעים גישה חופשית לקו.	לאחר בדיקה נוספת ותיאום עם איגודן לאחר הגשת התנגדותם - אין צורך בשינוי יעוד או בתיקון גבולות מגרשים בתכנית. בבדיקת התשריט מתברר כי לאחר תיקון רוחב מסדרון התשתיות כאמור בסעיף הקודם, ישנה סטייה קלה של קו הבניין המותר במגרש 2401 ביעוד תעסוקה ביחס למגבלות המבוקשות. לפיכך, מומלץ לתקן את קו הבניין המזרחי במגרש זה כך שלא יחרוג מעבר ל-5 מ' מדופן קו איגודן. בנוסף, מומלץ להוסיף הנחיה מתאימה בהוראות התכנית בסעיף 4.4, המתארת את מיקום קו הבניין וכן הנחיה לתיאום עם איגודן בעת עריכת עבודות פיתוח מחוץ לקו הבניין בצד המזרחי של מגרש זה.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
11	<b>יעל דורי/אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין</b> ההתנגדות מוגשת לתכנית זו ולתכנית צפון רובע שדה דב תא/4444/2. ההתנגדות עוסקת במרכזי האנרגיה המותרים בתכנית, ומאפשרים הפקת אנרגיה מגז טבעי.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
11.1	<b>התכניות סותרות את הוראות התכנית המתארית תא/4444:</b> סעיף 6.7 (ו) בהוראות התכנית המתארית מתייחס לתכנון מתקנים הנדסיים במסגרת התכניות המפורטות, ומציין כי הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים עבור תשתיות מקומיות ובכללם ייצור אנרגיה, ייבחן בתכניות המפורטות, וזאת בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו <u>ולאישור המשרד להגנים ככל שהבדיקות יעידו על פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.</u> בדיקות סביבתיות לא נערכו עבור התכניות המפורטות, ולא התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לאפשרות להקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי. כמו כן, הוראות התכניות המופקדות דוחות את ביצוע הבדיקות הסביבתיות לשלב היתר	בהתאם לחזון לקיימות של התכנית המתארית תא/4444, סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה-דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת. בניגוד לטענתה המרכזית של המתנגדת, התכנית אינה מכוונת להקמת מרכזי אנרגיה המופעלים בטכנולוגיה מסוימת, אלא מאפשרת גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה	
	<p>הבניה, בניגוד להוראתה המפורשת של התכנית המתארית, וכפי שניתן להבינה מפרוטוקול והחלטות הועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות בתכנית המתארית.</p>	<p>תמשיך ותתפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה. יצוין כי לפי הגדרת מרכז אנרגיה בתכנית, המרכיבים הכלולים בו הינם ייצור, אגירה וניהול/חלוקה. בהתאם להנחיות הרלוונטיות בהוראות התכנית בסעיף 6.9 נדרש לקבוע את מרכיביו של מרכז האנרגיה בתכנון המפורט שיערך לו. לא כל מרכז אנרגיה חייב שיכלול ייצור אנרגיה, וגם מרכז שכולל ייצור אנרגיה- יכול שיכלול רק ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב נערכה, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות שדה דב מרכז וצפון כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר.</p> <p>מתקיימת גם שונות טכנולוגית התלויה במשתנים כלכליים אשר מחד אינם ידועים בהווה ומאידך לא נכון לקבוע אותם כבר עכשיו ולמנוע הצעות מיזמים עתידיים. בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד)5.</p> <p>הוראת סעיף 6.7 (ו) לתכנית המתאר, קובעת כך:</p> <p><i>"בתכניות מפורטות יבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אנרגיה וייצור אנרגיה בכפוף לבדיקות סביבתיות שיערכו ובאישור המשרד להגנת הסביבה ככל ובדיקה מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות".</i></p> <p>הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שצורף למסמכי התכניות המופקדות, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקים בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה.</p> <p>משום כך, הבדיקה המקדמית מצאה שכעת אין פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות, ומשכך אין צורך באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בסעיף 6.9 בהוראות התכניות המופקדות מפורטות גם הבדיקות הסביבתיות</p>		

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		שיידרשו, ולמען הסר ספק שהסיכונים הסביבתיים ימנעו וכל הבדיקות המקדימות לבניית המרכז ייבחנו באופן מקיף ובהתאם לתקינה הרלוונטית לאותה עת- מומלץ להוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- אישור המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתיתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז. ובנוסף, מומלץ לתקן את סעיף 6.9 (ד) (2) לפיו מהנדס העיר רשאי לקבוע מיקום שונה למרכז האנרגיה מזה המפורט בנספח התשתיות, כך שמיקומו הסופי של מרכז האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתיות והפיתוח ובסמכות הועדה המקומית.	
11.2.	<b>פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות:</b> אישור התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית אשר מאפשרת הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי, טומן בחובו פוטנציאל ברור של השפעות סביבתיות מטרדיות. ההשפעה המצרפית של 16 המתקנים להפקת אנרגיה שהתכניות מתירות מהווה איום: 1. לפגיעה בבריאות הציבור ע"י פליטות מזהמות וגזי חממה. 2. לפגיעה בקידום משק ארגיה בר קיימא. 3. מצריך בניה של תשתיות מסוכנות בסמוך לבתי תושבים. 4. תקדים מסוכן לתכניות נוספות בהן מקודם אופן יצור אנרגיה זה. 5. סכנת דליפת חומרים מסוכנים. 6. קרינה. 7. סכנת דליפת גז. 8. גם היתכנות שימוש בתשתית לצורך הפקת אנרגיה ממימן הינה מסוכנת ובישראל אין עדיין רגולציה סביבתית ובטיחותית בנוגע אליו. להתנגדות צורפה חו"ד מומחה של ראש תחום איכות אוויר ואנרגיה בעמותת אט"ד, אשר מפרטת בין היתר את פליטת המזהמים הצפויה ואת ההשפעות הבריאותיות שלה.	בהמשך למפורט לעיל, יצוין כי הקמת תשתיות הולכה וכן התרת מרכזי אנרגיה מתחמיים שאפשרות יצור האנרגיה בהם והטכנולוגיה הנבחרת לכך נותרת גמישה בהוראות התכנית, בנוסף לחיוב היצור ממקורות מתחדשים ברמה המגרשית, הינו מחוייב המציאות וצופה פני עתיד, על מנת לשריין שטחים ושימושים עבור הקמת הרובע לשנים רבות קדימה בהתאם לרגולציה שתתקדם ולפיתוחים הטכנולוגיים שיאפשר העתיד. לעניין המטרדים האפשריים, הרי שסיכונים אלו נמדדים בתקנים, אשר לוקחים בסך שיקוליהם גם סיכונים לבריאות הציבור. כל עוד המתקנים עומדים בתקני הסביבה וברגולציית הבטיחות – הסיכונים לבטיחות ובריאות הציבור קטנים וקבילים. יצוין כי אי שריון השטחים והשימושים בתכנית סטטוטורית ימנע אפשרות להתייעלות ולשמירה על הסביבה עם עדכון הרגולציה והטכנולוגיות, אשר ממשיכים כל העת. כאמור בסעיף הקודם, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להג"ס לכתנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
11.3.	<b>התנגדות המשרד להגנת הסביבה להקמת מתקני גז בסביבה אורבנית צפופה:</b> המתנגדת מביאה את מסקנות עמדתו הכתובה	לנושא אישור המשרד להג"ס, ראה מענה לסעיף קודם.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>של המשרד להגני"ס מיולי 2019 אשר ממליצה להימנע מהקמת מתקני קוגנרציה וטריגנרציה בשכונות מגורים, וכן לבצע בחינה פרטנית של כל תכנית המציעה שימוש כזה כדי לגבש את האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה באיכות האוויר ובאוכלוסיה.</p> <p>המתנגדת מציינת כי נציגי המשרד להגני"ס התנגדו לנושא זה בתכנית בעת הצגתו בפני הולחוי"ף.</p>		
11.4	<p><b>הכללת האפשרות להקים מתקני גז בתכניות סותרת את עמדת משרד האנרגיה:</b></p> <p>המתנגדת מפרטת תוכנם של מספר מסמכים שפרסם משרד האנרגיה החל משנת 2019 וכוללים המלצות על בדיקות מפורטות בשלב התכנון, וכן סקירות על עבודות בעולם בנושא חלופות לקוגנרציה בשכונות מגורים והנחיות בדבר מנגנוני בקרה ומניעת זיהום אוויר בשימוש במתקנים כאלו.</p> <p>ממסמכים אלו וממידע עדכני שקיבלה המתנגדת בחודש מרץ 2024 עולה כי משרד האנרגיה נוטה לשלול הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז בסביבה עירונית.</p>	<p>ליועצי הסביבה של התכנית לא מוכרת עמדה זו של משרד האנרגיה, אלא להפך. המידע המובא במסמכי משרד האנרגיה לא מראה שלילה של מתקני קוגנרציה, והמוצג בהם מוכר ונלקח בחשבון.</p> <p>התכנית כוללת הוראות לביצוע תכנון מפורט של המתקנים כתנאי להיתר בניה. לא ניתן לקיים חיזוי מפורט להשפעות מתקן אנרגיה בשלב התכנית, מכיוון שהמתקן המסוים ומאפייניו ומיקום מדויק של המבנים סביבו עדיין לא ידועים וייתכנו בהם שינויים.</p> <p>יצוין כי, יועץ הסביבה של התכנית שוחח עם נציג משרד האנרגיה העוסק בכך, בשיחת טלפון בתאריך ה-2/7/24, אשר לא הכיר את שינוי העמדה המתואר בהתנגדות.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>
11.5	<p><b>התכניות אינן מפורטות כנדרש בחוק ובפסיקה:</b></p> <p>התכניות אינן מפורטות בפועל והופקדו ללא מידע מספק, שהחסרתו מונעת מהציבור לממש זכותו להתנגד לתכנית.</p> <p>התכניות דוחות את הסדרתם ותכנונם של פרטים קריטיים לשלב המאוחר מדי של היתרי הבניה.</p> <p>המתנגדת מתארת מס' פסקי דין שהתקבלו בהם ביהמ"ש קיבל את עמדת המתנגדים לתכנית בעלת סיכונים סביבתיים מוכחים שלא קיבלו מענה מפורט בזמן התכנון. במקרים אלו נטען שלא רק הציבור היה חסר את המידע לעת הפקדת התכנית אלא גם מקבלי ההחלטות עצמם.</p> <p>התכניות צריכות היו לפרט בדיוק את סוג מרכזי האנרגיה, מיקומם המדויק, גודלם, הספקם, פליטות הזיהום, הסיכון הצפוי ועוד.</p> <p>בתכניות לא פורטו מיקומם וכמותם המדויקת של מתקני האנרגיה- המתנגדת מצביעה על כך שמיקום המתקנים מופיע בנספח האנרגיה של התכנית שהינו מסמך מנחה, אך הוראות התכנית קובעות כי בסמכות מה"ע לקבוע מיקום אחר למתקנים, וכי המיקומים הסופיים יקבעו בתכנית</p>	<p>-התכניות הינן תכניות מפורטות גם באשר למתקני האנרגיה. התכניות קובעות מנגנון של אישור מרכזי האנרגיה ותכנונם ע"י הרשות לאיכות הסביבה של העיריה וכן ע"י רשות הכבאות. הדבר יאפשר כאמור תכנון ובחינת המרכזים בסמוך להקמת המתקנים, באופן שיאפשר את הבדיקה המקצועית הטובה והמעודכנת ביותר.</p> <p>כאמור בסעיפים קודמים, יודגש כי פירוט נוסף בנושא זה עבור תכניות שימושו במשך שנים רבות אינו אפשרי בשל הרצון לאפשר טכנולוגיות שאינן קיימות היום, ובעיקרה מטרת התכנית היא לשריין את השטחים ואת השימושים המותרים ביעודי הקרקע, כפי שהורתה התכנית המתארית.</p> <p>-באשר לגמישות בשינוי מיקומי מרכזי האנרגיה שנקבעו בנספח האנרגיה בתכנית, בסמכות מה"ע- מומלץ כאמור לקבל את הטענה כי הליך זה אינו חשוף לציבור, ולתקן סעיף 6.9 (ד) בהוראות התכנית כך שיחליף בנושא זה את סמכות מה"ע בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>-ועוד יובהר כי לא המצב הקיים ולא התכנית המפורטת כוללים מקור זיהום אשר מחייב בחינה סביבתית כעת, להיפך, התכנית מחייבת כי כל מרכז אנרגיה או כל</p>	<p>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</p>

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>תשתיות ופיתוח, שאינה חשופה לציבור ובשל כך הציבור אינו יכול להתנגד למיקומים שיקבעו. גם מספר המתקנים אינו קבוע מכיוון שכמות וגודל מתחמי האנרגיה (שבכל אחד מהם יוקם מתקן אנרגיה) יכול להשתנות. הבדיקות שנדחו לשלב היתר הבניה מוגדרות בתכניות עבור כל מתקן בנפרד ולא בודקות את השפעתם המצרפית של המתקנים ובנוסף לתחנת הכוח רדינג הסמוכה.</p> <p>בתכניות לא פורטו ההשפעה הבריאותית והמצרפית של מתקני האנרגיה ותחנת הכוח רדינג- בנספח הסביבתי של התכנית כלולה בדיקת השפעת תחנת הכוח והכבישים בתכנית על זיהום האוויר, אך ללא התייחסות לפליטות ממתקני האנרגיה. בנוסף, בהנחיות לבדיקה סביבתית של מתקני האנרגיה חסרה התייחסות להשפעה המצרפית של תחנת הכוח רדינג.</p> <p>בתכניות לא פורטו ההוראות והמגבלות עבור מתקני אנרגיה זמניים שהתכנית מתירה.</p> <p>בתכניות לא פורטו הנחיות לגבי סקר האנרגיה שנדרש בהוראות התכנית בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי, ולא נזכרים בו המשרד להגני"ס, או היחידה הסביבתית בעירייה.</p>	<p>שימוש עתידי שקיים חשש לגביו שייצור זיהום יחייב בדיקות סביבתיות מתאימות ויאושר רק בכפוף לאישור רשות איכות הסביבה ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אין הדבר דומה כלל לזיהום שידוע וקיים, לפי הדוגמאות שפירטה המתנגדת בהתנגדותה.</p> <p>מומלץ לקבל את הטענה לנושא מרכזי אנרגיה זמניים ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד), כך שתוסר האפשרות להקמת מרכזי אנרגיה זמניים.</p> <p>בנוגע לתחנת הכוח רדינג הרי כי שינוי 3 לתמ"א 10/א/3 קובע כי התחנה תפסיק לפעול החל משנת 2032, תאריך שבו אכלוס הרובע יהיה עדיין בתחילתו כך שאין צורך אמיתי להתייחס אל ההשפעה המצרפית של התחנה ומרכזי האנרגיה.</p> <p>סקר האנרגיה הנדרש בסעיף 6.13 מתייחס לאנרגיות מתחדשות, ניהול אנרגיה והתייעלות אנרגטית ומטרתו בחינה ספציפית ליצירת מאזן למגרש בודד, של כמות האנרגיה הנצרכת הצפויה ביחס לכמות האנרגיה המיוצרת, במסגרת מדיניות עירונית לבניה בת קיימא הרלוונטית עבור שלב תכנית העיצוב לכל תכנית בעיר. תכולתו של סקר אנרגיה כאמור מופיעה במדיניות העירונית לבניה בת קיימא שאושרה בוועדה המקומית.</p>	
11.6	<p><b>ליקויים נוספים בהוראות התכנית:</b></p> <p>סתירה בין התכניות המופקדות לתכנית המתארית בנושא שטח מרכזי האנרגיה- בטבלה 5 בהוראות התכניות המפורטות 2,000 מ"ר לעומת 700 מ"ר בטבלה 5 בהוראות התכנית המתארית.</p> <p>שימושים בהם ניתן להקים מרכזי אנרגיה בתכניות הם שימושים שאינם כוללים מגורים, אך אלו עדיין שימושים הכוללים שימוש של ציבור רגיש (כגון ילדים, קשישים ואנשים הנדרשים לטיפול)- דיוור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, פארק וכיכר עירונית.</p> <p>בשימוש כיכר עירונית באופן מיוחד מדובר בדו-שימוש שמסכן את הציבור הרחב. בשימוש זה בלבד מופיעות מגבלות על הפיתוח שמעל מרכז האנרגיה- מעיד כי קיים חשש לבריאות הציבור לשהייה ממושכת מעל מתקן אנרגיה.</p>	<p>-לנושא שטחי הבניה :</p> <p>בהתאם לסעיף 62א (ד)1) בחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית לכלול בתכנית שחלה עליה תכנית מתאר כוללת עניינים המפורטים בסעיף (א) בחוק.</p> <p>ביעודים בהם התכנית המופקדת מתירה מרכזי אנרגיה, שטחי הבניה הותרו בהתאם לסעיף 62א (א)18 לחוק התכנון והבניה המאפשר לוועדה המקומית להוסיף שטחי בניה למתקני תשתית מקומיים, וזאת לאור בדיקות והערכות שנעשו עבור התכניות המפורטות שמסקנתן היא כי נדרש לשריין שטחים אלו עבור מתן מענה למרכיבים השונים שיכול ויכללו במרכז אנרגיה.</p> <p>-לנושא יעודי הקרקע: ניתנו מספר אפשרויות על מנת להותיר גמישות, אשר לא כוללות מגורים ומוסדות חינוך. ביעוד כיכר עירונית- יצוין כי כבר התכנית המתארית ראתה במגרשים אלו אפשרות ראויה להקמת מתקני אנרגיה והתירה בהם שימוש זה.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
11.7	<p><b>אישור מתקני אנרגיה על בסיס גז טבעי על חשבון אנרגיות מתחדשות פוגע בהתחייבויות הבינלאומיות של מדינת ישראל להסכם פריז ומהווה תקדים מסוכן לתכניות אחרות:</b></p> <p>קיבוע של שימוש בדלקים פוסיליים עלול לדרדר את ישראל ולמנוע חתירה משמעותית ליעדי המדינה להגברת השימוש באנרגיות מתחדשות.</p>	<p>אין בהתרת מרכזי האנרגיה בתכנית לפגוע קידום משק אנרגיה בר קיימא, אלא להפך- התכנית מחייבת יצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף משמעותי לכל מגרש ומגרש בהתאם לצריכת האנרגיה הצפויה שלו ע"פ סקר מפורט שנערך, כאמור בנספח המחייב להוראות התכנית ובהתאמה בסעיף 6.9(ד) להוראות התכנית.</p> <p>התרת מרכזי האנרגיה בתכניות אלו אינה באה על חשבון הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים, מה גם שבמרכזי האנרגיה כאמור ניתן שיהיה יצור אנרגיה שגם הוא ממקורות מתחדשים, בנוסף להיקף המחויב בתכנית.</p> <p>קביעת יעילותה וערכיה הסביבתיים של טכנולוגיה ליצור אנרגיה צריך שתיקח בחשבון גם היבטים של נצילות בסיסית, של דו- שימוש, של החלפת אנרגיות מזהמות יותר, ושל פינוי שטחים על הגגות עבור מערכות של אנרגיות מתחדשות.</p>	לדחות את הסעיף בהתנגדות
11.8	<p><b>פגם בפרסום ההפקדה לפי חוק:</b></p> <p>לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הודעה על הפקדת תכנית תפורסם על גבי שלט בולט בתחום התכנית. בתקנות (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק) קבועות ההנחיות ביחס לאופן הצבת השלט בסעיף 4.</p> <p>בבדיקה שערכה המתנגדת עלה כי לא נמצא שלט במיקום הבולט ביותר בתחום התכנית- בגבולה המערבי לאורך טיילת הים, ולכן שלחה בקשה לפי חופש המידע לעת"א בה ביקשה לקבל לידה את המסמך בו קובע יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באילו מיקומים יש להציב את השלט, ואת הדיווח על הפרסום בפועל. לא התקבל מענה, וכן הפקדת התכנית לא פורסמה בעיתונות כחוק.</p>	<p>-התכניות פורסמו כחוק, וכללו גם הודעות על גבי שלטים במיקומים בולטים בתחומן, ובין היתר במיקום שציננה המתנגדת- בגבול המערבי לאורך טיילת הים. תיעוד למיקומים ולשלטים שניתלו בהם, קיים במשרדי הועדה המקומית בהתאם לחוק, כמו גם תיעוד לפרסום שנערך בעיתונים, כל אלו ע"י רמ"י שהינה מגישת התכניות.</p> <p>בסעיף 4 לתקנות המתאר את אופן הצבת השלט, סעיף קטן (3) הוא זה שמתאים לתכניות דנן -תכנית החלה על שכונה או מתחם בישוב עירוני (ולא סעיף 6) כפי שטענה המתנגדת). לפי סעיף זה נדרש לתלות השילוט בחזית מבנה ציבור או מבנה מסחרי- אלו כלולים במיקומים שבהם נתלו שלטים, אך מגישת התכנית אף הרחיבה ותלתה שילוט במיקומים נוספים כאמור, בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>לנושא מענה לבקשה לפי חופש המידע, הרי שזו התקבלה ונענתה ע"י הרשות המקומית בתאריך 2.5.24 באמצעות דואר אלקטרוני.</p>	לדחות את הסעיף בהתנגדות
12	<b>רמ"י ע"י גילי טסלר</b>		
	<p>ההתנגדות היא התנגדות עצמית של מגישת התכנית.</p> <p>ההתנגדות היא לנושא מרכזי האנרגיה בתכנית.</p> <p>התנגדות זהה הוגשה גם לתכנית צפון הרובע תא/4444/2.</p>	לקבל את ההתנגדות	

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
12.1	<p><b>מוצע כי היתרי בניה שיכללו מרכזי אנרגיה יפורסמו לעיון הציבור בדרך שבה מפורסמת הקלה:</b></p> <p>וזאת בהמשך לכך שהתכנית כוללת בתחומה אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה ביעודים שונים ובמיקומים מומלצים בהתאם לחישובים שנערכו במסגרת התכנית. בשל השינויים והחידושים החלים במהלך הזמן בתחום זה יוגשו במסגרת היתרי הבניה חישובים נוספים להראות עמידה בפועל בממצאי הבדיקות העקרוניות שנעשו בשלב התכנית, בהתאם לתכנון המפורט והעדכני לעת היתר הבניה.</p>	<p>בשל היקף התכנית והיותה חלק מהקמת רובע חדש בעיר, אשר יממש חדשנות ומענה לאתגרי התקופה, בין היתר בנושא התנהלות אנרגטית אחראית, ומכיוון שהתכנית צפויה להתממש על פני תקופה ארוכה לשנים קדימה, מומלץ לאפשר לציבור להתוודע לתכנון הספציפי שיוצג בהיתרי הבניה, ויתאים לטכנולוגיות שיהיו ידועות לעת המימוש. בהתאם לכך, מומלץ להוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 (ה)- תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.</p>	<p>לקבל את הסעיף בהתנגדות</p>
13	<p><b>מהנדס העיר ת"א-יפו</b></p> <p>ההתנגדות כוללת סעיפים שהוגשו לשתי התכניות מרכז הרובע 4444/1 וצפון הרובע 4444/2 (בשינוי של מספרי המגרשים ו/או מספרי הסעיפים בהוראות, בהתאמה לכל תכנית), וכן סעיפים שהוגשו רק לתכנית זו.</p>		<p>לקבל את ההתנגדות ובהתאם לתיקונים המפורטים:</p>
<b>סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית מרכז רובע שדה דב ולמסמכי צפון רובע שדה דב:</b>			
13.1	<p>סי' 1.9 הגדרות: יש להחליף "שירותים ציבוריים" ב"שימושים ציבוריים"</p>	<p>הסעיף תוקן טרם ההפקדה, לכן הוחלט למשוך הסעיף בהתנגדות</p>	<p>למשוך את הסעיף בהתנגדות</p>
13.2	<p>טבלה 5: הגדלת היקף השטחים לשימושי מבנים ומוסדות ציבור במגרשי הדב"י העירוני- מגרשים 201-207, לפי הפירוט:</p> <p>מגרש 201 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 185 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שרות</p> <p>מגרש 202 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי</p> <p>מגרש 203 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי</p> <p>מגרש 204 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 1,000 מ"ר עיקרי</p> <p>מגרש 205 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי</p> <p>מגרש 206 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 250 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שרות</p> <p>מגרש 207 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי</p>	<p>התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע, ומותר בהתאם לסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א)(18) לחוק התו"ב.</p>	<p>לקבל את הסעיף בהתנגדות</p>

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>שטחים אלו יקבעו כשטחים עיקריים, לא יקבעו שטחי שירות וניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה 21 לטבלה.</p> <p>בתכנית המופקדת היקף השטחים נקבע על פי פרוגרמת צרכי ציבור ספציפית, הנכונה לעת הפקדת התכנית. תיקון זה מתבקש על מנת לאפשר גמישות עתידית לשילוב שירותים ומוסדות ציבור נוספים במגרשי הדב"י העירוני בהתאם לצרכים עתידיים, ככל שיעלו.</p> <p>יובהר כי אין חובה לממש את מלוא שטחים אלו וכי שטחים אלו אינם באים על חשבון השטחים המיועדים למגורים (הדב"י).</p>		
13.3.	טבלה 5 : הוספת זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע במגרשים למבנים ומוסדות ציבור לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.	<p>התיקון בהתאם להוראות התכנית המתארית תא/4444 (בהערה יב לטבלה 5) המאפשרות שטחי שירות מתחת לקרקע בהיקף של 5 קומות ובתכסית 80%.</p> <p>התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.</p>	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.4.	טבלה 5 הערות : הוספת הערה לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.	<p>התיקון יאפשר גמישות בהקמת המלונות, תוך התאמת מספר החדרים וגודלם לרמת המלון ולאופיו, אך מבלי להפחית בשטח הבנוי המיועד למלונאות.</p> <p>מומלץ להוסיף ההערה המבוקשת ובתוספת מגבלה כי מספר חדרי המלון בכל התכנית לא ישתנה, על מנת לעמוד בהוראות התכנית המתארית תא/4444.</p>	לקבל את הסעיף בהתנגדות בשינויים המפורטים במענה
13.5.	טבלה 5 הערות : יש להפוך הערות המופיעות כיום ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.	התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.6.	טבלה 5 הערות : הוספת הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות : חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.	התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.7.	טבלה 5 הערות : הוספת הערה בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.	התיקון ישפר את בהירות המידע בטבלה.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.8.	טבלה 5 הערות : במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : יש לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושירות.	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.9.	טבלה 5 הערות : במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.10.	6.1 ס"ק ח. הוראות סביבתיות : הוספת דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב	התיקון יצמצם השפעה שלילית אפשרית של הבינוי הסמוך לפארק החופי על	לקבל את הסעיף

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.	הפארק.	בהתנגדות
13.11.	6.2 ס"ק ז. בינוי ו/או פיתוח מגרשים למבני ציבור : הוספת דרישה לבחינת שילוב צרכי תפעול של הפארק במגרשי מבני הציבור הצמודים לפארק הלינארי, בשלב תכנית העיצוב למגרש.	התיקון יאפשר פתרונות תפעוליים בפארק הלינארי, אשר התכנית אינה מאפשרת בניה של שטחים תפעוליים בתחומו. יש להוסיף ס"ק : "במגרשי מבני הציבור הצמודים לפארק הלינארי ולפארק המסלול יותרו שימושים לצרכים תפעוליים של הפארק, כדוגמת מחסנים, חדרי אשפה וכיו"ב, וישולבו במבנה הציבור ככל שיידרשו, בשלב תכנית העיצוב למגרש".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בשינויים המפורטים במענה
13.12.	6.3 ס"ק 11 : הוספת אפשרות למצללות, סככות צל, או קירווי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	התיקון נדרש לתפקוד תקין ובטיחותי של חצרות שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.13.	6.8 ס"ק ב. מים אפורים : ציון מספרי המגרשים בכל תכנית שיחוברו למערכת או להפנות לסעיף הרלוונטי בנספח ניהול מי הנגר שיציין את הפירוט הנדרש.	תכנית המתאר תא/4444 דרשה הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. למען הבהירות מוצע כי הוראה זו תתווסף להוראות התכנית. ההוראה לעיל מחייבת הכנה של מערכת מים אפורים, אך אינה מחייבת חיבור לתשתית מים אפורים עירונית. עיריית תל אביב – יפו החליטה על פיילוט למערכת מים אפורים בשדה דב. מומלץ כי הנחיות לפיילוט זה ישולבו בנספח הביוב. כמו כן, יש להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.	לקבל את הסעיף בהתנגדות בשינויים המפורטים במענה
13.14.	6.13 ס"ק ב. : הוספת סעיף : "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".	התיקון יאפשר לדייק את הפרוגרמה לשטחי הציבור בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.15.	6.14 ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה : העברת סעיף 6.14 יא. 4 לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.	תיקון המשפר את קריאות ההוראות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.16.	6.15 ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר : הוספת תנאי במגרשים 2207, 2255 לעניין שטחי הציבור הבנויים : "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".	התיקון נדרש לתפקוד תקין של שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.17.	7.1 שלבי ביצוע : יש להוסיף סעיף שלביות לתכנית בנוגע למימוש מגרשי התעסוקה בד בבד עם מגרשי המגורים, להבטחת איכות החיים העירונית.	בנושא זה הוחלט כי ייחתם הסכם בין עתי"א לרמ"י שיבטיח את שיווק מגרשי התעסוקה במקביל לשיווק מגרשי המגורים, ולכן הוחלט למשוך את הסעיף מההתנגדות.	למשוך את הסעיף בהתנגדות
13.18.	נספח רקע 'דיור מכליל' : נדרש להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי	התיקון ישפר את הבנת הכלים השונים לדיור מכליל ברובע ובתוכם כלים שאינם סטטוטוריים, יגדיל את שקיפות התכנית ויסייע במעקב אחר מימוש הדיור המכליל	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	הדירור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות.	ע"י מחלקות הרישוי, המידע ומינהלת הדירור העירונית.	
13.19	בהוראות ובכל מסמכי התכנית יש להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.	תיקון המשפר את קריאות ונגישות מסמכי התכנית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
<b>סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית מרכז רובע שדה דב בלבד:</b>			
13.20	דברי ההסבר: הבהרת המיקום של 'מרחב השוטטות', 'הפארק הכלקוליתי' ושטחים פתוחים גדולים אחרים על ידי ציון מספר תא שטח.	תיקון המשפר את קריאות דברי ההסבר	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.21	1.5.2 הוספת פירוט שמות הרחובות הכלולים בתכנית ופירוט מספרי הרחובות שאין להם עדיין שמות.	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.22	1.5.4 הוספת שמות הרחובות אשר מופיעים במערכת מבא"ת	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.23	סעיף 1.6 יחס בין תכניות: שינוי נוסח היחס לתכנית צ' כך שיובהר שתכנית תא/מק/צ' חלה למעט נושאים בהם תכנית מרכז רובע שדה דב מקלה (זכויות, תכנית, גובה, קווי בניין). על תאי שטח המיועדים לדירור בר השגה תחול תכנית רק לנושא השימושים המשניים לשימוש הראשי.	התיקון יאפשר גמישות במימוש שטחי הציבור.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.24	סעיף 1.6 יחס בין תכניות: הוספת כפיפות לתמא/37/א/2/3	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.25	סעיף 1.9 הגדרות בתכנית: תיקון הגדרת 'שטחים ציבוריים בנויים' והוספת המשפט: "בשטחים אלו יותרו שימושים לצורכי ציבור ושימושים נילוויים בהתאם לתכנית צ' "	התיקון יאפשר גמישות במימוש שטחי הציבור.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.26	סעיף 1.9 הגדרות בתכנית: שינוי שם ההגדרה 'תחבורה זעירה' להגדרה 'אופניים'	תיקון ניסוח	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.27	סעיף 1.9 הגדרות בתכנית: הוספה להגדרה 'דירורית' מגבלת שטח של עד 25 מ"ר נטו	תיקון בהתאם להנחיות עת"א ובהתאם לתכנית צפון הרובע	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.28	3.1 טבלת יעודי קרקע: מחיקת 'רצועת מתע"ני' במגרש 2453, מחיקת 'חזית מסחרית' במגרש 2904	תיקונים טכניים	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.29	4.1.1, 4.2.1, 4.3.1: בהתייחס לשימושים המותרים בשתי קומות המרתף העליונות הוספת תנאי של אישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות.	התיקון ימנע אפשרות להפרעה סביבתית של שימושים בקומות המרתף העליונות	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.30	4.1.2 ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בסעיף 2. מחיקת המילה "הסחירות". הוספת המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל	תיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדירור המכליל, מומלץ להוסיף תנאי לגמישות: "ובלבד שלא יפחת	לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי".	מספר יחידות הדיור הקטנות".	לתוספת שבמענה
13.31	4.2.2. ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בסעיף 2. מחיקת המילה "הסחירות". הוספת המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי".	תיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדיור המכליל, מומלץ להוסיף תנאי לגמישות: "ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לתוספת שבמענה
13.32	4.4.1 תעסוקה, שימושים: הוספה לשימושים המותרים מעל קומת הכניסה: "תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש, במיקום שייקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה" מחיקת השימוש הנוגע לתחנת ניטור מהשימושים המותרים מתחת לקומת הכניסה.	התיקון יאפשר הקמת תחנת ניטור. על פי הנחיית הרשות לאיכות הסביבה, לא ניתן להקים תחנת ניטור תת קרקעית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.33	4.8.2 ס"ק א. מגרשי דב"י עירוני, בינוי: תיקון סעיף 5. ב.: "תקן החניה ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ויהיה לכל היותר 1:1".	התיקון יאפשר גמישות להפחתת תקן חניה במגרשי הדב"י העירוני.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.34	4.9.1 שטח ציבורי פתוח: הוספה: "תכנית תא/4444 מהווה תכנית מפורטת לפארק הלינארי (תאי שטח 2708-2709). השימושים המפורטים לעיל באים להוסיף על האמור בה ו/או לפרטה ולא לגרוע ממנה".	התיקון יבהיר כי ניתן לאשר היתרי בניה לפארק הלינארי מכוחה של תכנית תא/4444.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.35	4.9.2 בינוי ו/או פיתוח בשצ"פ: הוספת דרישה להתייחסות בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לשצ"פים, לערכים אקולוגיים וערכי טבע ולאפשרות של זיהום אור מהבינוי.	התיקון ישפר את ההתייחסות להיבטי טבע ואקולוגיה בתכניות העיצוב לפארקים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.36	4.10.2 בינוי ו/או פיתוח בפארק/גן ציבורי: הוספת דרישה להתייחסות בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ולשצ"פים להתייחסות לערכים אקולוגיים וערכי טבע ולאפשרות של זיהום אור מהבינוי.	התיקון ישפר את ההתייחסות להיבטי טבע ואקולוגיה בתכניות העיצוב לפארקים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.37	4.11 כיכר עירונית: הוספת סעיף בנושא מגדל הפיקוח במגרש 2000 המבהיר את אופן השימוש מחדש במגדל עבור שימוש מסחרי ושימושים בעלי אופי ציבורי	התיקון יבהיר את המותר במבנה מגדל הפיקוח. מומלץ לשנות את הנוסח שנכתב בהתנגדות ל: "בהתאם להמלצות תיק התעוד "שדה התעופה דב" המהווה נספח רקע לתכנית תא/4444, יישמר מגדל הפיקוח, (אגפי הסמך הנמוכים אינם מיועדים לשמירה). המגדל מיועד לשימוש מחדש עבור שימוש מסחרי ושימושים בעלי אופי ציבורי".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לשינויים שבמענה
13.38	טבלה 5 הערות: הערה 6 – בהתייחס למרכזי אנרגיה: יש להוסיף "תותר תוספת של עד 2000 מ"ר תת קרקעי..."	התיקון יאפשר הקמת מרכז אנרגיה תת קרקעי שלא על חשבון זכויות אחרות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.39	טבלה 5 הערות: הערה 13 – שינוי נוסח ההערה כך שיתאפשרו שטחי תפעול תת קרקעיים בתאי שטח 2207 ו-2255.	התיקון יאפשר זכויות בניה לשטחים תפעוליים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
13.40	טבלה 5 הערות: הערה 15 – שינוי מספר תא השטח ל-2401 במקום 2410, טעות סופר.	טעות סופר	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.41	טבלה 5 הערות: הערה 24 – מחיקת ההערה ולאפשר בניה עד 30 קומות בכל השימושים במגרש.	בנושא זה הובהר כי יש לשמור את ההערה המופיעה גם בתכנית תא/4444, ולכן הוחלט למשוך את הסעיף בהתנגדות	למשוך את הסעיף בהתנגדות
13.42	טבלה 5 הערות: הערה 26 – בהתייחס למוקדי הפיתוח לאורך הפארק החופי, שינוי הנוסח כך ששטחי מסחר יכללו גם שימושי הסעדה, תרבות ופנאי ושירותים כלליים לטובת הציבור	התיקון יאפשר גמישות בשימושים במוקדי הפיתוח.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.43	טבלה 5 הערות: במגרשים A2607 ו-B2607 הוספת הערה כי את שטחי השרות התת"ק ניתן להמיר לשטחים עיקריים עבור השימושים המותרים בתת"ק למגרשים אלו.	התיקון יאפשר גמישות בשטחי תת הקרקע במגרשים למבני ציבור	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.44	6.1 ס"ק ה.1. סטיו/קולונדה: הוספת דרישה לשמירת מעבר ציבורי בקומת הקרקע בחזיתות לרחוב גם אם אינן כוללות סטיו.	התיקון יאפשר רציפות במעבר הציבורי לאורך החזיתות לרחוב	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.45	6.1 ס"ק ו.1. תכנית הבניין: תיקון היקף השטחים הפנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית בכל מגרש ל-20% (במקום 15%)	התיקון יאפשר שטחים ללא בינוי עבור חלחול.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.46	6.1 ס"ק ח.1. הוראות סביבתיות: הוספה: "לשימושים שונים באותו מבנה יהיו פירים נפרדים".	התיקון נדרש לבינוי טוב יותר.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.47	6.6 ס"ק א. חניית רכב: הוספת סעיף: "יתקן החניה ליעוד ולשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:100 מ"ר".	התיקון יבהיר את היקף החניה הנדרש ואפשרי במבנים ומוסדות ציבור.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.48	6.6 ס"ק ב. חניונים: הוספת סעיף: "ככל שתידרש השפלת מי תהום, בכפוף לאישור רשות המים".	התיקון יאפשר שמירה על מאגרי מים תת"ק	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.49	6.9 ס"ק ב. תחנות השנאה: הוספה: "יתבוצע סימולציית שטף מגנטי לתחנות השנאה ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה".	תיקון נדרש סביבתית	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.50	6.10 ס"ק א.7. הוראות כלליות: הוספה: "ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים".	תיקון נדרש סביבתית	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.51	6.13 ס"ק ג. יחס לסביבה: יש להוסיף, דרישה לדיגום קרקע במגרשים בהם הורה על כך המשרד להגנת הסביבה.	לפי מסמך המשרד להגנת הסביבה הדיגום נדרש בקרקע במגרשים: A 2607B 2607 280B 2273 2227 2905	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.52	6.15 ס"ק א.6. תנאים להגשת בקשה להיתר: יש לתקן טעות סופר: במקום 'דיור מכילי' 'דיור מכליל'.	טעות סופר	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
13.53	6.15 ס"ק ב.1. תנאים בתחום הסביבה: תיקון סעיף 1: "תנאי להגשת היתר בנייה הוא ביצוע חו"ד בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות שתתייחס למכלול..."	תיקונים לשיפורים סביבתיים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.54	6.16 תנאים לתעודת גמר: הוספת תנאים בהיבטים סביבתיים לגבי אישור יועץ אקוסטי; מדידות קרינה; מיגון קרינה; גלאי CO; מיגון בפני גזי קרקע, מחזור והיתר רעלים.	תיקונים לשיפורים סביבתיים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.55	6.18 סעיף ס"ק 1, 2, 3. הפקעות ו/או רישום: יש לתקן במקום "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל-"בבעלות עיריית תל אביב - יפו"	בהתאם לתכנית צפון הרובע	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.56	6.18 סעיף ס"ק 3. הפקעות ו/או רישום: תיקון הסייפא: "מסוף התחבורה ורצועת המתע"ן יועברו בהסכם לרמ"י בהתאם להסדר שיוסכם עם אגף הנכסים בעת"א"	בהתאם לתכנית צפון הרובע	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.57	הוראות – כללי: בהמשך לפירוט התיקונים המבוקשים לעיל, יש להתאים סעיפים גנריים המשותפים לתכנית מרכז רובע שדה דב ולתכנית צפון רובע שדה דב, לנוסח שנקבע בתכנית צפון רובע שדה דב שהופקדה מאוחר יותר וכוללת את הנוסחים המדוייקים שהוסכמו.	התיקון יאפשר התאמה בין תכניות מרכז הרובע וצפון הרובע בכל ההיבטים המשותפים לשתי התכניות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.58	נספח 1: תיקון שם הנספח בהתאם לשמו בטבלה 1.7: "חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים".	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.59	תשריט: תיקון מספרי הרחובות ברזוטות לפי מספרי הרחובות הרשמיים של העירייה וכן להוריד מהתשריט שמות רחובות שאינם רשמיים (רחוב הים, שדרה 3, רחוב 6 וכיו"ב)	התיקון של הרזוטות נדרש ויאפשר התאמה לשמות הרשמיים של הרחובות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.60	תשריט: יש להזיז רוזטות כך שלא יוסתרו ע"י טקסט ולהגדיל גופן כך שיהיו קריאות.	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.61	תשריט: יש להוסיף סימון של קו 300 מ' מהים	מאחר וקו 300 מ' מהים מסומן, הוחלט למשוך את הסעיף בהתנגדות.	למשוך את הסעיף בהתנגדות
13.62	טבלאות איזון והקצאה: בכל השטחים שמתחת לקו יש לתקן במקום "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל-"בבעלות עיריית תל אביב - יפו"	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
13.63	טבלאות איזון והקצאה: הוספת הערות לשורות המתייחסות לשטח הציבורי הבנוי: מס"ד 975 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2207 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,201 מ"ר. מס"ד 976 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2207 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,201 מ"ר."	המבוקש הוא בהתאם להסכמות ולתכנית צפון הרובע	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	2255 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,074 מ"ר.		
<b>מענה להערות לשכת התכנון המחוזית עבור תכנית זו ותכנית צפון הרובע 2/4444</b>			
1	התכנית כפופה לתכנית המתארית תא/4444, ובהתאם יש לפעול לפי סעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, קרי קביעת מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה רק בכפוף לבדיקות סביבתיות	<p>בהמשך למענה להתנגדויות בנושא זה (התנגדות 'אדם טבע ודין, התנגדות עצמית של רמ"י):</p> <p>ביחס לתכנית המתארית, שאין עוררין על כך שתכנית זו כפופה לה, יצוין כי סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה- דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת.</p> <p>הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שכלול בנספחי האנרגיה של התכנית, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקים מרכזי בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה.</p> <p>התכניות המופקדות מאפשרות גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה תמשיך ותתפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה.</p> <p>בהתאם לכך, נערכה בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות מרכז וצפון הרובע, כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר. בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9. יחד עם זאת, על מנת לוודא כי תוצאות בדיקות אלו יהיו חשופות לציבור, ויאפשרו לו להתנגד, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים ייצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים מומלץ להוסיף על הוראות התכנית כי לעת</p>	<p><b>לקבל את ההערה</b> ולהוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים ייצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כך שתינתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז. זאת בהתאם למענה להתנגדויות בנושא זה.</p>

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		הגשת בקשה להיתר בניה למרכז אנרגיה יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתינתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז.	
2	בהתאם לסעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה עבור מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה, ככל שבדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.	כאמור בסעיף הקודם, הבדיקה המקדמית מצאה שכעת אין פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות, ומשכך אין צורך באישור המשרד להגנת הסביבה.  יחד עם זאת, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להגנת הסביבה להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה.	<b>לקבל את ההערה</b> ולהוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה-אישור המשרד להגנת הסביבה.  זאת בהתאם למענה להתנגדויות בנושא זה.
3	יש לקבוע בצורה ברורה את מיקום מרכזי האנרגיה בתכנית וללא גמישות בסמכות מהנדס העיר	בהמשך לכך שהתכנית מבקשת לא לקבע את הפתרון הטכנולוגי למרכזי האנרגיה, ועם זאת לשריין את האפשרות להקים, נבחרו מגרשים מומלצים להקמתם אשר מסומנים בנספח התשתיות. המיקומים נבחרו בהתייחס לשיקולים הנדסיים, הגדרת יעודי קרקע, מרחקים אופטימליים וכד'. במידה ואילוץ טכנולוגי או אחר ידרוש הסטתם למגרש אחר ביעודי הקרקע שהותרו בהם מרכזי אנרגיה, ניתן יהיה לשנות את מיקומם. על מנת שתהליך זה יהיה חשוף לציבור, וכן יערך במחשבה כוללת- הסטת המיקום תיקבע בעת הכנת תכנית תשתית ופיתוח, ותהיה בסמכות הועדה המקומית.	<b>לקבל את ההערה</b> ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד) כך שמיקומו הסופי של מרכז האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתית והפיתוח ובסמכות הועדה המקומית.  זאת בהתאם למענה להתנגדויות בנושא זה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :

בהוראות התכנית:

1. **בהוראות התכנית: דברי ההסבר:** להבהיר בטקסט את המיקום של: 'מרחב השוטטות', 'הפארק הכלקולית' ושטחים פתוחים גדולים אחרים על ידי ציון מספר תא שטח.
2. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.5.2 תיאור מקום:** הוספת פירוט שמות הרחובות הכלולים בתכנית ופירוט מספרי הרחובות שאין להם עדיין שמות.
3. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית:** הוספת שמות הרחובות אשר מופיעים במערכת מבא"ת.
4. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** שינוי נוסח היחס לתכנית צ' כך שיובהר שתכנית תא/מק/צ' חלה למעט נושאים בהם תכנית מרכז רובע שדה דב מקלה (זכויות, תכנית, גובה, קווי בניין). על תאי שטח המיועדים לדיור בר השגה' תחול תכנית צ' רק לנושא השימושים המשניים לשימוש הראשי.
5. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** להוסיף כפיפות לתמא/37/א/2/3
6. **בהוראות התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** בהגדרת 'שטחים ציבוריים בנויים': להוסיף המשפט: "בשטחים אלו יותרו שימושים לצורכי ציבור ושימושים נילווים בהתאם לתכנית צ".
7. **בהוראות התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** שינוי שם ההגדרה 'תחבורה זעירה' להגדרה 'אופניים'.
8. **בהוראות התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** בהגדרת 'דיורית': להוסיף מגבלת שטח של עד 25 מ"ר נטו.
9. **בהוראות התכנית: בסעיף 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:** למחוק 'רצועת מתעיני' במגרש 2453, למחוק 'חזית מסחרית' במגרש 2904.
10. **בהוראות התכנית: בסעיפים 4.1.1, 4.2.1, 4.3.1:** בהתייחס לשימושים המותרים בשתי קומות המרתף העליונות, להוסיף תנאי של אישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות.
11. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.1.2 ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בס"ק 2:** למחוק המילה 'הסחירות'. להוסיף המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות".
12. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.2.2 ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בס"ק 2:** למחוק המילה 'הסחירות'. להוסיף המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות".
13. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.4 תעסוקה:** להוסיף הנחיה המתארת את מיקום קו הבנין המזרחי במגרש 2401 כך שלא יחרוג מעבר ל-5 מ' מדופן קו איגודן, וכן הנחיה לתיאום עם איגודן בעת עריכת עבודות פיתוח מחוץ לקו הבנין בצד המזרחי של מגרש זה.
14. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.4.1 תעסוקה, שימושים:** להוסיף לשימושים המותרים מעל קומת הכניסה: "תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש, במיקום שייקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה". ולמחוק השימוש הנוגע לתחנת ניטור מהשימושים המותרים מתחת לקומת הכניסה.
15. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.8.2 מבנים ומוסדות ציבור, הוראות: ס"ק א. בינוי:** לתקן סעיף 5. ב. לגבי מגרשים 201-207: "תקן החניה ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ויהיה לכל היותר 1:1".
16. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.9.1 שטח ציבורי פתוח, שימושים:** להוסיף: 'תכנית תא/444 מהווה תכנית מפורטת לפארק הלינארי (תאי שטח 2708-2709). השימושים המפורטים לעיל באים להוסיף על האמור בה ו/או לפרטה ולא לגרוע ממנה".
17. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.9.2 שטח ציבורי פתוח, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף: "תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לשצ"פים תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצמחייה, להשפעות הבינוי ולתאורה וזיהום אור".
18. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.10.2 פארק/גן ציבורי, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף: "תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצמחייה, להשפעות הבינוי ולתאורה וזיהום אור".
19. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.11.2 כיכר עירונית, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף סעיף בנושא מגדל הפיקוח במגרש 2000: "בהתאם להמלצות תיק התעוד "שדה התעופה דב" המהווה נספח רקע

- לתכנית תא/4444, יישמר מגדל הפיקוח, (אגפי הסמך הנמוכים אינם מיועדים לשמירה). המגדל מיועד לשימוש מחדש עבור שימוש מסחרי ושימושים בעלי אופי ציבורי.
20. **בהוראות התכנית טבלה 5: במגרשים 201-207 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (דב"י עירוני):** לתקן את היקף השטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לפי הפירוט הבא:  
מגרש 201 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 185 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שרות  
מגרש 202 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי  
מגרש 203 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי  
מגרש 204 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 1,000 מ"ר עיקרי  
מגרש 205 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי  
מגרש 206 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 250 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שרות  
מגרש 207 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי  
ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה 21 לטבלה.
21. **בהוראות התכנית טבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: להוסיף זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.
22. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן את הערה מס' 22 לטבלה: "בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה", וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו.
23. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימוש מגורים (מגרשי דב"י עירוני) יש להוסיף הערה ממוספרת המציינת כי יחידות הדיור מיועדות להשכרה.
24. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 6:** בהתייחס למרכזי אנרגיה: יש להוסיף "תותר תוספת של עד 2000 מ"ר תת קרקעי..."
25. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 13:** לשנות את הנוסח:  
"בתאי שטח 2207 ו-2255: יוקצו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (ברוטו). שטחים אלה יהיו בנוסף לשטח הציבורי העל קרקעי ובנוסף לשטחי החניה ובמסגרת השטחים המותרים בתת הקרקע, ולא יבואו על חשבון שטחי השירות של השימושים האחרים".
26. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 15:** לשנות מספר תא השטח ל-2401 במקום 2410 (תיקון טעות סופר).
27. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 26:** בהתייחס למוקדי הפיתוח לאורך הפארק החופי: לשנות את הנוסח:  
"כלל זכויות הבניה עבור 'מסחר' כוללות גם שימושי הסעדה, תרבות ופנאי ושירותים כלליים לטובת הציבור".
28. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה עבור מגרשים A2607 ו-B2607 כי את שטחי השרות התת"ק ניתן להמיר לשטחים עיקריים עבור השימושים המותרים בתת"ק למגרשים אלו.
29. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות, המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון בכל מגרש, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בכל מגרש, וללא שינוי במספר חדרי המלון בתחום התכנית.
30. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן הערות המופיעות ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.
31. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות: חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.
32. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.
33. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.
34. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה ממוספרת המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.
35. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח (ב)קווי בניין (2),** כך שיובהר כי תותר נסיגה אחת מקו 0 בכל בניין.
36. **בהוראות התכנית: סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ה.1. סטיו/קולונדה:** יש להוסיף:

37. "בחלקי החזית בהם לא ייבנה סטיו יישמר מעבר ציבורי בקומת הקרקע בעומק של 5 מ'".  
**בהוראות התכנית: סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ו.1. תכנית הבניין:** לתקן את היקף השטחים הפנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית בכל מגרש ל-20% (במקום 15%).
38. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח. הוראות סביבתיות:** להוסיף דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.
39. **בהוראות התכנית: סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח.1. הוראות סביבתיות:** להוסיף:  
 "לשימושים שונים באותו מבנה יהיו פירים נפרדים".
40. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.2 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ז. מגרשים למבני ציבור:** להוסיף ס"ק:  
 "במגרשי מבני הציבור הצמודים לפארק הלינארי ולפארק המסלול יותרו שימושים לצרכים תפעוליים של הפארק, כדוגמת מחסנים, חדרי אשפה וכיו"ב, וישולבו במבנה הציבור ככל שיידרשו, בשלב תכנית העיצוב למגרש".
41. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.3 בינוי ו/או פיתוח ס"ק 11:** להוסיף אפשרות למצללות, סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
42. **בהוראות התכנית: סעיף 6.6 תנועה ס"ק א. חניית רכב:** להוסיף סעיף: "תקן החניה ליעוד ולשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:100 מ"ר".
43. **בהוראות התכנית: סעיף 6.6 תנועה ס"ק ב. חניונים:** הוספת סעיף: "ככל שתידרש- השפלת מי תהום, בכפוף לאישור רשות המים".
44. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.8 ביוב ס"ק ב. מים אפורים:** להוסיף הוראה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/4444 בנושא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי בבקשה להיתר של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. בנוסף, בסעיף זה להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.
45. **בהוראות התכנית: סעיף 6.9 חשמל ס"ק ב. תחנות השנאה:** להוסיף: "תבוצע סימולציית שטף מגנטי לתחנות השנאה ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה".
46. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (2) "מיקומם הסופי של מרכזי אנרגיה..."** ולהחליף את הסיפא במקום: "בסמכות מהנדס העיר" לכתוב: "בסמכות הועדה המקומית".
47. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה:** למחוק את סעיף (4) בנושא מרכז אנרגיה זמני.
48. **בהוראות התכנית: סעיף 6.10 תשתיות ס"ק א. הוראות כלליות:** להוסיף: "ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים".
49. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ב. שימושים:** להוסיף סעיף: "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".
50. **בהוראות התכנית: סעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ג. יחס לסביבה:** להוסיף: "עבור מגרשים 2607A, 2905, 2227, 2273, 280B – תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים".
51. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה:** העברת סעיף 6.14 יא. 4 ("תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חיבור למערכת פניאומטית...") לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.
52. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי להוסיף סעיף (יג) אשר יפרט את תכולת נספח תכנון בר קימא במסגרת תכנית העיצוב.**
53. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:** להוסיף תנאי במגרשים 2255, 2207 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".
54. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה-** להוסיף תנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.
55. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה:** להוסיף תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.
56. **בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א.6. תנאים להגשת בקשה להיתר:** לתקן טעות סופר: במקום 'דיור מכיל' דיור מכליל'.

57. **בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק ב.1. תנאים בתחום הסביבה:** תיקון סעיף 1: "תנאי להגשת היתר בנייה הוא ביצוע חו"ד בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות שתתייחס למכלול..."
58. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 תנאים לתעודת גמר:** להוסיף תנאים בהיבטים סביבתיים:
- אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתרי בניה.
  - ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממרכזי אנרגיה, מתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר עפ"י המלצת המשרד להגנת הסביבה.
  - אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שנדרש.
  - אישור התקנת גלאי CO במרתפים.
  - אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שיידרש, בהתאם לתוצאות דיגום קרקע
  - הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או שימוש חוזר) ופינוי פסולת בניין מאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה לאגף רישוי ופיקוח בנייה.
  - הצגת היתר רעלים לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
59. **בהוראות התכנית: סעיף 6.18 הפקעות ו/או רישום, ס"ק 1, 2, 3:** לתקן במקום: "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל-יבבעלות עיריית תל אביב - יפו".
60. **בהוראות התכנית: סעיף 6.18 הפקעות ו/או רישום ס"ק 3:** לתקן הסייפא: "מסוף התחבורה ורצועת המתע"ן יועברו בהסכם לרמ"י בהתאם להסדר שיוסכם עם אגף הנכסים בעת"א"
61. **בהוראות התכנית:** כללי: בהמשך לפירוט התיקונים המבוקשים לעיל, להתאים סעיפים גנריים המשותפים לתכנית מרכז רובע שדה דב ולתכנית צפון רובע שדה דב, לנוסח שנקבע בתכנית צפון רובע שדה דב שהופקדה מאוחר יותר וכוללת את הנוסחים המדויקים שהוסכמו.
62. **בהוראות התכנית ובכל מסמכי התכנית:** להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.

בתשריט התכנית:

63. **בתשריט התכנית:** לתקן את רוחב מסדרון התשתיות התת"ק ל-12 מ' כנדרש בתיאום המקורי עם איגודן בזמן תכנון התכנית.
64. **בתשריט התכנית:** לתקן את קו הבניין המזרחי במגרש 2401 ביעוד תעסוקה, כך שלא יחרוג מעבר ל-5 מ' מדופן קו איגודן.
65. **בתשריט:** לתקן מספרי הרחובות ברוזטות לפי מספרי הרחובות הרשמיים של העירייה ולהסיר מהתשריט שמות רחובות שאינם רשמיים (רחוב היס, שדרה 3, רחוב 6 וכיו"ב)
66. **בתשריט:** להזיז רוזטות כך שלא יוסתרו ע"י טקסט ולהגדיל גופן כך שיהיו קריאות.
67. **טבלאות איזון והקצאה:** בכל השטחים שמתחת לקו, לתקן במקום "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל-יבבעלות עיריית תל אביב - יפו"

בנספחי התכנית:

68. **בנספח 1:** תיקון שם הנספח בהתאם לשמו בטבלה 1.7 מסמכי התכנית: "חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים".
69. **בנספח טבלאות איזון והקצאה:** להסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית.
70. **בנספח טבלאות איזון והקצאה:** להוסיף הערות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.
71. **בנספח טבלאות איזון והקצאה:** להוסיף הערות לשורות המתייחסות לשטח הציבורי הבנוי:
- מס"ד 975 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2207 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,201 מ"ר."
- מס"ד 976 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2255 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,074 מ"ר."
72. **בנספח הביוב: בנושא מים אפורים:** לשלב הנחיות בנושא פיילוט של עת"א להשקיית הפארק החופי.
73. **נספח רקע 'דיור מכליל':** להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל, אשר מתאר בהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות לכל סוגי הדיור ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות המפורטות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24/ב' מיום 14/08/2024 תיאור הדיון :**

הילה ירושלמי : מציג בקצרה את התוכנית.

התנגדות 2 של עו"ד קונפורטי מתייתרת

עו"ד רחל זכאי : הגשנו התנגדות אך מעבר לזה הוגשו מס' התנגויות אשר מיוצגים על ידנו. בהתאם להסדר שנעשה לקראת הדיון וסוכם בבית משפט שהם יוכלו להעלות את טענותינו. ככל שתבקשו נמציא את החלטת המשפט. אנחנו מצטרפים לנושא דיור להשכרה כלומר הדירות להשכרה תהיינה רק במגרשים של מדינת ישראל. להתנגדות מס' 5 הרטבי בנושא ממ"קים מקומה 9 ואשפר ממדים בתאום עם מהנדס העיר. זו הקשיה שלא לצורך ואנחנו מבקשים להוריד את ההתניה.

אודי כרמלי : תציגו את ההתנגדות.

עו"ד רחל זכאי : לאחר שהגענו להסכמה עם המדינה בחלקה 102 מגרש אחד שהוא מושע עם המדינה. ההסכמה הזו קבלה תוקף של פס"ד בבימש, בשורה 927 כתוב מנהלי הגוש הגדול אולם ברובריקה שמפרטת את מספרי .. מופיע חלקה 204. אין מקום שזה כך יהיה וזה אמור להקשות על בעלי הזכויות. יש כאן 1700 איש להבין מה שלנו ומה לא. פנינו לבימ"ש כדי שרמ"י יגישו התנגדות. גם בסעיף 13.3 לנספחים 120 הוא סדיכום ההקצאה גם שם אין שום סיבה ששם מופיעה גם חלקה 204 גם פה אנחנו מבקשים

עו"ד מירי כהן : חב' מתוקה : ההתנגדות היא לענין טבלאות איחוד וחלקה ולשיטתנו הועדה הזו היא סוברינית ולועדה יש שיקול הדעת שלה. אותם מגרשים כוללים מגרשי מגורים מגרש אחד הוא מגרש מושע ולא לקבל ... כי אנחנו רוצים להיכנס .. אותו מגרש שהשווי שלו 5% אנחנו מבקשים להמיר אותו 223 שהשווי שלו 5 מיליון נה מרשי מוכנים גם לטטובת יתר החלקות הם יסכימו לקבל אתמגרש המושע ובכך יצאו כולם נשכרים. מרשיי יקבלו את מגרש המושע ורמ"י ... ועיריית ת"א תקבל אדם שמקדם מלואנאות בעיר. גם אם יש הסכם ויש דרך להטיב את המצב של כולם אפשר לפתוח את ההסכם ולשנות. עיקרון הקירבה כאן שמגש... יותר קרוב ואם אין ולהתחשב ברצון שלהם. נותנת את התחשיב

**עמי בן יעקב :** להתייחס לעו"ד זכאי יש לנו הרבה מחלוקות. החלטה של בימ"ש התייחסה לתכנית הוטמלית ואינה מחייבת את הועדה ואת המשך ההליכים. בהתייחס להתנגדות לעצם התיקון לרישום שלהם שיובהר הזכויות הם של בעלי הזכויותב אמצעות הבעלים. יש התנגדות של מרכזי האנרגיה ושל רמ"י ואני מסכים להתנגדויות שלהם. הכשל העיקרי שיש בתוכניתו זו העובדה שהשמאי התייחס לזכויות והקצאה כאילו שיש בעלים אחד. זהו כשל אחד לכן ברגע שהתוכנית מתעלמת מהעובדה שיש אלפי בעלים .. שטח התוכנית הממוצעת ברגע שיש מושע לא נצליח להגיע להסכמות. מגרש שלם שרמ"י כמו שמצאנו במתחם אשכול חלקה ש... אנחנו מייצגים קבוצה גדולה של בעלים וגם ביניהם אין הומוגניות. הולכים ליזמות של בניה. ראינו אתהתוצאה העגומה באינשטיין שהגיעו לפירוקי שיתוף וזו פגיעה אנושה ופירוקי שיתוף ובניה לא היתה ואולי תהיה במרכזי שפירוק כשיתוף. הדבר מתחבר לבעיה שמאית אחרת והיא השווים שנקבעו. כאשר יש תוכנית שקובעתתצהיל דירות אי אפשר לדבר על שווי ממוצאה של יח"ד לקרקע. יש להתאים לרזולוציה של התמהיל 25% 25% שווי של דירה קטנה זהו לא שווי של דירה גדולה. לא יכול להיות מקדם אחד למגרשי מושע. יש בגוש הגדול ועדיין לא חלקנו את מגרשי המושע. בנוסף ההתייחסות בהוראות התוכנית שמתעלמות מהנושא שהמגרשים לא הומוגניים. יש הוראות שעוסקות בתכנון של המגרש כולו. כל ההגדרות הם הגדרות טובות אך יש לקחת בחשבון שי קבוצות נפרדות הויישום שלו לא ניתן יהיה להוציא את הפרוקיטים לפועל. נושא הוראות התוכנית שמדובר בזיקת הנאה במגרשים סחירים הכוונה לסעיף 6.42 בהוראות התוכנית עמ' 42. ההוראה לא ברורה כי אין הגדרה לשטח סחיר. אם כך על הוראה זו אנחנו מתנגדים .

**צבי דורות עו"ד** משרד הרטבי במקום עו"ד קוקיא : ההתנגדות מתייחסת ל3 רכיבים ונמקד את הטענה לרכיב המרכזים בנושא הממ"דים והממ"קים. סוגיה שהיא בקשנו לבטל את הסעיף או לקבוע תנאי מינימום או מאחד המקרקעות. ואפשר לאשפר גמישות תכנונית. ונפנה את חברי הועדה למה שמתרחש בימים האחרונים. הממ"ד הוא צורך חיונים אנשים רוצים בטחון ושיכולו לגדל את ילדהם בשלווה וללא דאגות. הדרישה להתקנת ממ"ק בבנין מעל 9 קומות ברוב המקרים הופך להיות חדר לא מטופל ולא מנוצל ובשעת משבר ההודעה על טילים תפסה את ת"א בהפתעה. קשה ל עבור לממ"ק ולשהות הרבה זמן ולכן יש לשקול שוב את הנושא הזה מחדש כך שהתאפשר לבעלי הקרעות לבניית ממ"דים.

**עו"ד גולדשטיין בני:** מייצג גוש 66 חלקה 46 שנמצאים מוחץ לקו הכחול. שמסתכלים על תוכנית בתוכנית הבינוי עומדים לבנות בנין בגובה 9 מ' צמוד לבנין שלהם וליצור קיר בטון שיוצר קיר בטון והבאנו אופציות שאפשר לבנות את הבינוי בצורה אחרת. לכן אנו שמחים שהדוגמאות שהבאנו הם אפשריות אבל אומרים שזה יהיבעת תוכנית העיצוב. ולכך אנחנו מתנגדים ואי אפשר לדחות את החלטה לתוכנית הבינוי. זה התפקיד של הועדה הזו. אם יש מספ אופציות וזו אופציה לא מנוגדת לתוכנית הויא פוגעת ולא רק מבחינת התוכנית פגיעה לא סבירה כך שהאופציה לא סבירה. הבנין מתקריים אחד לשני. המח5רק 11 מ' וליצור מרחב יותר גדול אנחנו מבקשים שהתושבה תהיה במסגרת החלטת הועדה.

**אורנה ורכובסקי עו"ד:** מייצגת חב' הירקון: מגרש התמורה הוא מגרש 2212 הגשנו התנגדות כתובה ומפנה את חברי הועדה אליה. בקשנו לתת לנו מקדם הפחתה למי תהום לפי חו"ד מי התהום מתחילים מאוד גבוה לאחר הגבה של 00 כבר נכנסים למי תהום. בדרפט נאמר שאפשר להסתפק בדיקה אדריכלית אומרת ככל הנראה 2.5 מ' ואנחנו נכנסים למי תהום ויש לתת מקדם הפחתה. כמו כן הרמפה בדרפט נאמר שזה יפגע בזיקת ההנאה. זיקת ההנאה בין המגרשים ושתיה רק כניסה לחניון ולא תפגע בחזית המסחרית שרוצים לייצר הרמפה היא באמצע החזית המסחרית.

**עו"ד שטיינבך מיכאל: מתחם מס' 2:** ההתנגדות מתייחסת ל3 נקודות. בקשה להסיר את הסכמי שיתוף פרטניים שנחתמו בין מס' בלעי התוכנית שצורפו לטבלאות ההקצאה. הסכמי שיתוף הם בטבלאות נקודה נוסף הערכים ולגבי השווי של מגורים בקשנו שהמספרים שנקבעו לא יהיו פגיעה והטעמים שלנו לא משקפף את שווי הקרקעות של היום ולא נכון לפרט והמחירים לא ראלים.

נקודה שלישית לא מצוין שזה לא מצוין שזה רק למקרקעין ישראל.  
**עו"ד שמואל שוב:** חן ואיתי גינדי אנחנו לא תחום התוכנית גובלים במזרח צמוד לה. עשו את התוכנית אבל שכחו להסתכל על שכנים מהצד השני. השכנים נמצאים בפרויקט ועובדים בשטח למעלה מ200 יח"ד התוכנית הזו המשך של תוכנית של 4444 תוכנית מפורטת אבל משנים את הבינוי שפוגע מאד לפרויקט שלנו והפרעת רוחות מאד גדולה. שינוי מקומים יכול לפתור לנו הרבה...

מנדי: אנחנו רוצים לדייק ידענו שיש מגלדים מתוכננים. כאן רואים את התוכנית שהופקדה ויש ריכוז מסויים לא סביר וגם ביחס... אנחנו מדברים על מתחם שממול ופתרון שאנחנו רוצים להציע שני בנינים של 20 קומות ומערבית עוד בנין של 20 קומות ומגרש חום. הצבה של מגדלים כאלה יוצרת חסימה וביחס לתוכנית אחרות יש ריכוז יוצא דופן של מגדלים. יש מרווחים סבירים בין המגדלים אבל כאן יש ריכוז צפוף של בנינים והצירוף יוצר חסימה גדולה. אנחנו 25 קומות.

רועי אלקבץ: מה המרחק בינהם לתוכנית  
מנדי: 30 מ' נעשתה כאן בדיקת רוחות ונמצאים בחריגה מהתקן והעמדה אינה אפשרת תיקנות מול משטר רוחות. אנחנו מציעים אהת המגרש להעתיק לפינה הזו (מצגי במצגת) גם מרווח וחושב שזה פתרון.

עו"ד שוב שמואל: צירפנו מודל שנעשה על ידי מיכל היועצת הסביבתית, הריווח נותן לנו לחיות ולא מצריך דבר וזה תאום את התוכנית המתארית. תוכנית העיצוב לא צריכה לעשות שינוי מהותי נבקש את התחשבותכם.

**אדם טבע ודין: אורטל סנק רעו"ד, אריה ונגר ד"ר:** אנחנו טוענים לשתי ההתנגדות. ההתנגדות שלנו נוגעת למרכזי האנרגיה הפקת גז לתוכנית. התוכנית מאפשרת להקים 16 מרכזי גז בתוכנית. מתקנים שנמצאים בתוך השכונה הצפופה

אודי כרמלי: במידה ותתקבל החלטה שלא נאפשר התקנת מתקני גז זה מיתר את ההתנגדות שלכם

אורטל סנקר: כן

מיטל להבי: .... תשתית ופתוח וזה בהינתן שאין גז וההצעות שהוצעו לא חוקיות ואתם מציעים ההליך של הקלה לא מחליף פרסום ולא התנגדות.

אורטל סנקר עו"ד: למתקני הגז יש השלכות. יש תוכניות מפרטות כשם שכל אחד צריך לדעת מה הוא מאשר והתנאי מתקיים שי סיכון בריאותי לתוכנית הזו. הטענות הם רק למרכזי האנרגיה. אנחנו מתנגדים להוראות להקמת מתקני אנרגיה. בהנחה שרוצים גמישות שבעבור המתקנים האלה תאשר של ועד המשנה של ההתנגדויות ושוב של ... התוכנית המתארית של התוכניות המתאריות שקפופות לה לפני כן היו הוראות שיש אפשרות להקים מתקני גז. בעקבות התנגדויות שהגשנו ההוראות הוסרו אפשר לקראות שהמשד מתנגד להקנת המרכזי הנרגיה. יש להימנע

תהיה חובה להקים בדיקות סביבתיות ואישור של המשרד של הגנת הסביבה. תנאי ... ותנאי שני אם הבדיקות מראות שיש השפעה להשפעה סביבתית. אלו תנאים ברורים ולא נתנים לעבור לשלב הרישוי. גם תממ... גם עקבות התנגדויות זה הוסר. מפנה אותכם להחלטת הותמ"ל החוקר המליץ להוריד את... ונאמאר שלא הוצגו... עיריית ת"א. האם התשתית הזו עומדת בפניכם

התשובה הזו היא לא. אלו לא תוכניות מפורטות והטענה המפורטות הם מנוגדות לתוכנית המתארי וזו פעולה לא חוקית. החלטת של הותמ"ל נאמר בסקר לא הספיק כדי לאשר את מתקני האנרגיה ואנחנו מצפים גם עיריית ת"א וגם רמ"י אומצרים שכן בצעו את הבדיקה. מדובר שזהו סקר שהוגש בות"ל וזה לא מספק. זה נעש ב2019 ומשרד איכות הסביבה הוא בדק את 7 מרכזי האנרגיה והמסקנה שהתנאים שהותנו לא ..

ד"ר אריה וגנר: מתקן לייצור אגירה וחלוקה של אנרגיה כלומר כל ייצור אנרגיה כלומר אסתוסיפו לא כולל גז. התנגדותנו מתייתרת. אין טעם לפרוס צינורות גז ההגדרה הגמישה הזו יכולה לכלול דסברים טובים או רעים.

גילי טסלר: אנחנו מעוניינים שהגז ירד והועדה תחליט. מבוקש להעביר את ההתייחסות למרכזי האנרגיה לשלב ההיתר כי חדשות לבקרים יש המון יישומים.

הילה ירושלמי התגדות מה"ע: צויין שחלק מהתנגדות מה"ע הם לשתי התוכניות התנגדות למרכז הרובע היא ארוכה כי הופקדה חודש לפני ויש סעיפים גנריים לשתי התוכניות. החלטות למשוך מספר סעיפים 13.1 טעות טכנית, 13.17 מגרשי תעסוקה משכנו את הסעיף בעקבות הסכמה עם רמ"י. 13.61 טעות שלנו מושכים את הסעיף. כל הנושאים הטכניים הם בחו"ד שלנו. 13.2 טעות טכנים שבוקש להגדיל את המגרשים והיתה טעות למה שנכתב מגרש 201 נכתב 185 מ' ו15 שרות וזה לא נכון ומגרש 204. יש סעיפים שמבוקש לקבל עם תיקונים במענה לאחר בדיקה. מקריאה את התנגדות איגודן.

**מענה יזם גילי טסלר:** כשכונה ברובע חדשני העבודה מיכאל מטעם רמי:

דרור התנגדות אדם טבע ודין מתקני CHP חשיבו של מרכזי האנרגיה יש פינה מתוכננת יכול להיות שיהיו מתקנים נוספים ואגירה שיתן מענה חירום למעליות וכד'. עו"ד גילת אייל: לאחר שנתטעמנו לאי חוקיות וכיוצב תוכנית מהתאר מחוייבת לבדוק את הצורך למתקנים של אגירה וייצור אנרגיה. בכפוף לבדיקות סביבתיות שיעשו לעת הזו והבדיקות שנעשו אין מסקנה שאין פוטנציאל ומה המתווה המוצע לפתרון יש סימון של המיקום והמיקום הסופי לא יקבע אם זו הועדה המקומית. העובדה שככל שהזמן חולף מתוודעים לעוד טכנולוגיות ולכן יש חשיבות לכך שהשמיעה הובדיקה תעשה לעת מתן ההיתר. דובר על כך ששרד הגנת הסביבה מתנגד הדבר יובא לאישור למשרד הגנת הסביבה והוא יודע להביע אותה. הוצע להשתמש במנגנון של סעיף 149 אם היינו מה תהיה הטכנולוגי בעתיד אנחנו מציעים להביא לשלב הבא. זה שומר על כל הפרמטרים. דובר שהתנגדות להקלה היא קצרה מאשר להתנגדות של תוכנית הועדה המקומית יכולה לפרסם ל30 יום. נושא תשתית קווי הגז זה קבוע במתאר וכעורכי התוכנית מבוקש מהועדה לרשום החלטה שאין אישור לכורים גרעיניים.

מיכאל: התנגדות 7 יבוצע במי תהום ולא תחשיבים של טבלת האיזון יוני ציוניבסקי שמאי: זכויות של העיריה שאמורות להעביר לבעלים והכל מתועד וכל אחד מהבעלים יודע..

מיכאל וינד: מתייחסים למי תהום או לצמצם חדירה למי תהום ... מי בכל זאת נדרש יוני ידע לתת זה מקדם. המגרש של המתנגד לפחות 8.10 והחשיפה של המגרשים ו... ובשנים שיבואו במפלס מי הים.

מבוקש להסיט את גבול .. באופן שיכנסו ברווח בין הבניין ... ולא גורע מהשטח הפתוח ומייצג שטח שלילי. החניה הצולבת תוכנית רובע שדה דב המתארים שמה לה לתעדף הולכי רגל ולא כלי רכב. אנחנו מרבים לייצר נתיבים בתוך העיר ובין 50 לבין 70 ישנה אפשרות להולך רגל או רוכב אופניים לבחור את הדרך לשם כך לא רק המגרש של המגרש אלא לתת שכס וזו גישה שמשתרשת בעיר. ..הכניסות לחניות הם חלק ... הם חלק מהגישות לתשתית חניה מענה להתנגדות שטייבך.

יוני שמאי: המתנגד ביקש אנחנו מקבלים את הבקשה ואפשר להסיר אותה והשווי אין קדימות והערכה על המכרזים שהיו באשכול ולכן יש ...

מיכאל: הערה מס' 25 דירות להשכרה הם אך ורק גילי טסלר: ואכן כך הוא.

מיכאל וינד: משה חכמי התנגדות – מבקשים לנתק מקבוצה 24 יוני: טבלת האיזון לא מתייחסת למנהלים של 204 המבקשים בשלמות והליכים של המדינה ומתייחסים בעתיד .. יחולו ולכן זה מה שרשום בטאבו ואנחנו לא מתייחסים בנפרד ואנחנו לא יכולים לקבל בקשות של.

גילי טסלר: בהתייחסות של מנהלי הגוש הגדול נאמר אותו דבר וגם בהצגת ההתנגדות עצמם ביחס שהושכר אין הלימה הערבוב לא מוצג כמו שהם אמרו לטובת כולם כי יש שותפים במגרש וגם שותפים יש מה לומר וזה משפיע על המגרש הזה ומגרשים אחרים ולכן אין לקבל ההתנגדות.

עו"ד רמ"י : לענין קרוב ככל הניתן יש לזכור שהתוכנית היא שליש מתוך כל התוכנית שלה רוב הם צריכות להיות כל ההמתחם ומטריציה מאוד מסובכת.  
גילי : היא לא עקרון קרוב ככל הניתן  
עו"ד רמ"י : מבינים את הבקשה וההשלכות שלהם צריך לזכות אם המתנגד הזה היה רשום בטאבו אין לו שום זכות הוא שמירה ... בין המצב הנכנס כ ולא מוכר לבחור את השימוש.  
מיכאל וינד : התנגדות  
עו"ד גילת : החלקה מצוייה כולה בבעלות המדינה אכן יש הסכם בין מנהלי הגוש למדינה ואנחנו עומדים מאחוריו אפשר להוסיף הפניה על ההסכם ולבאר  
גילי טסלר : מעבר להפניה לקחת את גוף ההסכם לרשום אותו לגבי אותה חלקה ליידע את הרשמת.

מיכאל וינד : התנגדות 5 מבקשים לבנות ממדים לא רק לממקי מבחינתו קיבל התייחסות במענה להתנגדות 8 מה"ע  
יוני התנגדות עו"ד בן יעקב : לא הובאה החלטה לשווי אז ע"פ מרכזי האנרגי לא רק לפי שטח ממוצע בשלב ראשון אין תהמיל מחייב וזה לשלב עצוב אדריכלי. שווי נקבע ע"פ המכרזים. לשווי כל השטח ולא לכל מגרש אנחנו מתייחסים .. מקדם הפחת למושע בחלקה 204 שהיא רשומה על שם בעלים מיוחד ככה עשינו בתוכנית הקודמת של אשכול בעתיד שהמנהלים יקבלו את המגרשים וילחקו את הזכויות  
מיכאל וינד : זיקת ההנאה  
בעל הזכויות במגרש וכפוף לציבור  
לא תלוי ביזם הפרטי נמצא בתוכנית המתארית.  
התנגדות 9 עפ"י מסמכי התוכנית הציגו את טענותם והתוכנית המתארית ובעקרון בניה .. 29 מ' ואנחנו נדרשים וההוראה נתנתה על המגדלים . במתארית כל השטח היה ..... ובמפורטת ... ככה שהפארק נדד צפונה בצד ימין יש את התוכנית המתארית ללא שטח פתוח בכלל. ובתאום השפץ חיים גורן :  
מיכאל וינד : למשוך אותה ולייצר אותם בנפרד  
מיטל להבי : אתה יכול להעביר את מגרש דב"י למקום חלופי.  
מיכאל וינד : חלק מהתוכנית המפורטת נדרשנו להבדיל אתהמגרש ועובר ומבוקש לציין שהטענה שהמגדלים יגרמו לחומה אנחנו לא מקבלים אותה פרסנו את הבינוי בהתחשב בסביבה הקרובה אלינו. המרחקים הם בין 30 מ' ולא מצאנו קשיים. כל תכנית אדריכלית נדרשת לעשות בדיקות מפורטות ובכל תוכנית היא למתן חטיבת הקרקע היא נדרשה לרובע וניתו הצפיפות ונראה שהמבנה הזה הוא ברובע 52 ובמנן הזה 49 מתוכניים 4 מגלדים וביתר המגדלים לא נמצאת הטענה. הטענה הזו שגויה יש גרסאות שונות. איינשטיין  
התנגדות מה"ע :  
(הלכתי לשירותים)  
חיים גורן :

רועי אלקבץ : לגבי ממקים חייבים לדעת מה חוות העיריה. ומרכזי האנרגיה והצפיפות שבין הבנינים. אי אפשר לשבת שם ויש לבנות אתהסידור מחדש.  
מיטל להבי : אני רוצה לפרגן לתוכנית ויש תוצאה ראויה. על הגז והממ"קים אין צורך שאחזור. תוספת בניה ע"פ בקשת מה"ע לאיזה רח"ק זה מביא אותנו. האם יש פה אפשרות מעל צ' מהי? סעיף 13.2. סעיף 13.3 תת קרקע שרוצים לתת יותר צריך לרשום שאי אפשר לתת אותו לעל קרקע. 13.4 גמישות מס' חדרי המלון כתוב ממולץ כי תוספת מגבלה אז זה סותר. דירות להשכרה בכמה שנים מדובר? התוכנית כולל למצב נכנס אלא גם להסכם שיתוף עד שמבקשים להסיר אותם בסעיף 8.1. האם שומה מפורטת היא מצב נכנס או יוצא . כל נושא מערכת התחבורה והחניה שאלו שנכנסים לחניה ציבורית בסוף היא משוייכת לבעלים פרטי ואז נכנסים לחניות רואים 50% הוא פנוי צריך לייצר RB&B נתתם 800 מקומות חניה? בתכנית כתוב שרובע יהיה בתחבורה אלטרנטיבית. ביביס יצא לבג"צ כי מסחר התחבורה אמר שאף אחד לא מבטיח שיהיה תחבורה ציבורית. צריך מעכשיו להכניס לנוהל עבודה כדי לקלוט תחבורה צבורית.  
לענות לחברי הועדה

הילה ירושלמי : לנושא ממ"קים בין אם זה פתרון טוב או לא טוב. בתוכנית יש גמישות התוכנית אומרת ממ"ק אבל היא מאפשרת ממ"ד מיכוון שהוא משפיע על עיצוב המבנים .  
מיטל להבי : שנותנים מגורים בת קרקעי אפשר לתת הכנה למקלט אטומי  
הילה ירושלמי : נושא למרכזי האנרגיה ידוע האתרגים של נושא האנרגיה וזו תוכנית לא נקודתית וזו תוכנית שתמומש בעשרות השנים הבאות והמשבר ילך ויתגבר. אנחנו מבקשים גימשות ולכן אנחנו מבקשים לשריין את השטחים . מרכזי האנרגיה מוכרים לנו בכל מלון ובי"ח כל מיני

שימושים שמכירים מרכזי אנרגיה ואנחנו מבקשים להסתכל בצורה מרחבית ולאפשר מרכז אנרגיה שוא ישמש מתחם אנרגיה. הצוותים עמלו מה הגודל הנדון. ברגע שיהיה למרחב כזה או משהו שהוא גורם אחר. בדרפט נתנו 4 תיקונים לנושא הזה מוסיפים לתוכנית תנאי להגשת היתר בנייה אישור של הגנת הסביבה. שתיים כל היתר כזה יפורסם לציבור. התוכנית קבעה מיקמים מומלצים למרכזי האנרגיה. בתוכנית כתבה ... והסמכות תהיה של מה"ע ונאמר לנו בהתנגדות שהדבר נסתר מהציבור ולכן אנחנו מתקנים שהסמכות תהיה של הועדה. להסיר את מרכזי האנרגיה הזמניים ואנחנו מסירים זאת. כמו כן מבוקש לציין שבמסגרת התוכנית לא ייתר מרכזי אנרגיה. כל נושא אישפר טכנולוגיות הוא מונע מהפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים זו תוכנית שכל בנין בה מחוייב של הקמת פנלים סולרים אן תוכנית כזו. ענת הדני: התוכנית המתארית נדרשת רק אם יש השפעות מתאריות אין כאן השפעות סביבתיות כי זה השלב המהותי כאן יבחן והוא יצטרך לאשר הילה ירושלמי: גמישות בתי המלון נותנת מענה מתוך הדרפט. נושא השכרת ארוכת טווח הכל לפי הסכם מול רמ"י. ביקשנו נספח דיוור שישביר מה סוגי דיוור בתוכנית. מיכל מרמ"י: דיוור ארוכת טווח שכירות כל ההגדרות נמצאות בהחלטות מועצה. לא נכון לכתוב את זה בתוכנית החלטת המועצה מדבר בין 15 ל20 שנה. הילה ירושלמי: חניון ציבורי יש מענה בדרפט. התוכנית אומרת שחניון ציבורי 1.9 הוא חניון שהחניות לא מוצמדות. אורלי אראל: את הקראת לדברי הסבר בדיון להפקדה בדרפט עקרונות התכנון בתוכנית זה לא מופיע בתוכנית דני: הסכמי שיתוף זה לא רלוונטי כי בתוכנית אחרת דיברנו לקבל את זה במסגרת מושע פה בקשו להסיר את האינפורציה. נושא שני היטל השבחה יש להם שמאים משלהם. הילה ירושלמי: מענה מתוך הדרפט.

אודי כרמלי:

חיים גורן:

אודי כרמלי: אף אחד לא הבטיח להם ישיר לים.

הילה: אם מחליטים להענות לבקשה אחרת וכל הסידור יפגע במישהו אחר. גם המגדלים שנמבני על ידם אני מערכיה שיהיו להם מתנגדים. ממשכה במענה מתוך הדרפט.

מענה חדש להתנגדות מה"ע. 13.56 סעיף תיקנו את הבקשה לשינוי ומה שמבוקש להמליץ בתאים עם רמ"י ואגף הנכסבים שבאותו סעיף במקום שמה שכתובת שמסוף ברצועת המתען יועברו לרמ"י יערך הסכם בין המדינה לרמ"י גילי: הבעלות על המסוף וגם הרצועת של

תגובת המתנגדים:

עו"ד רחל: המענה ששמעתי שניתן לטעמי לא מספק ועמדת רמ"י לא מספקת. כיצד שמאי התוכנית מצאו ואפשרי בהוראות תקפות בתוכנית תמ"ל כיתוב מדויק מהנימוק שאנחנו לא רשומים נכון שהמדינה היא רשומה בכטאבו מה שלא יהיה כתוב בגוסף הטבלה לא יהיה רלוונטי בסוף מבחינה שקיפות ונראות המדינה לא יכולה להישמע. בסוף של דבר יש כאן רוצים לגבי התנגדות חמי והוא יש החלטות שיפוטיות מ9.8.24 שדחו את בקשתו להקצאת לחייב אותנו לקבל מגרש מלונאות ולהקצות אותו. ככל שיוכל לטעון את סוג המגרשים ואלה מגרשי המגורים היה עובר את הסכם 2020 אותו הסכם פורסם לידיעת העיתונות והוא לא העיר וההסכם אושר וקיבל ההסכם. גם לו היה אחרת ואחד המגרשים היה מגרש מלונאות אין מצב שמישהו אחר שרמ"י יכול לקבל אותו. מה שיקבל בהגרלה יהיה. גם אם היינו מקבלים את דעתו התוצאה לא היתה כדעתו.

עו"ד מירי כהן: מאחר ויש המלצה לדחות את ההתנגדות שלנו. יש מעשה יש הסכם אבל אם יש משיהו שזה נהנה וזה לא חסר. יש פה תוכנית סיטואציה השינוי פה היא שורה באקסל מורידים את השווי ל1.3% וההפרש הזה מדוייק זה שינוי באקסל לא פוגע באף אחד ומשרת את רמ"י ואת עיריית ת"א. לקחת החלטה על גורל של אדם עמירם בן יעקב: להתרכז בנושא התחשבות במושע כיוון שזה פוגע אנושות זה אומר שלא נקבל את המשקל הראוי והמענה הכלכלי שיאשפר להוציא את התוכנית לפועל. אני מצפה מהועדה שתתעלה מהצורה הטכנית

צבי דורות עו"ד: במסגרת הדיון יש 2 גישות לעמדת הממ"קים ממ"דים. בהנתן הסעיף הנוסף בענין תמהיל הדירות השכירות ו/או התמהיל שנקבע יכול להיות הוא הפתרון הראוי לא לקבע את הקביעה לגבי הממ"קים אלא עלמנת שתהיה התאמה ואשפרות להתגמש בסוף ממד ממק יכול להיות שיהיה הגיון לעשות גם וגם בהתאם.

עו"ד בני גודלשטיין: יכול להיות ש11 בין בנינים זה לא נוראה אבל יש אפשרות ומשפרות את התכנית אפשר לבחון חלופה אחרת. זה הזמן לעשות ולא לעשות זאת בתוכנית העיצוב.

עו"ד אורנה ורכובסקי: הועדה מפרסמת את הדרפט תקנה 13. ב' סדר יום ביקש מגיש התוכנית להגיש תגובה בכתב להתנגדויות ינמציא למוסד המכריע 5 ימים לפני הדיון הדבר הזה לא קרה. שראיתי שיש חתכים ותשריטים שאני לא יכולה לבחון אותם ואני לא יכולה להתייחס על זה וזה מנוגד לתקנות. לגופו של ענין מתווכחים על זה שצריך לתת את המקדם הזה שיש שם מקדם למי תהום. בדקנו שמי התהום הוא קומה וחצי מתחת. אני כן אבקש לקבל אתהמצגת. לענין הרמפה אני מבינה אתההנמקות אנחנו נתנו מכחשבה תכנונית אחרת. לפצוע אתלא ישלול מקצה לקצה הואנחנו מבקשים שלקול מהועדה לשקול זאת.

נאמר שיש גמישות שנספח הבינוי לא מחייב סעיפים 62.4 שמדבר שרמפת הבניה יהיה כן בבינוי ולסעיף 5162 עם גמישות ועדיין זה מחייב.

שמואל שוב עו"ד: אף אחד לא בדק את האלטרנטיבה נתנו להם דב"י. אף אחד לא טען נגד הדב"י הצפיפות היא של המגדלים לקחו את הצפיפות ואדריכל תהוכנית לא אמר דבר ולמה ... ומשרד משה צור עושה יוצר טוב. לא נעשה סקר. צירפנו סקר איכות הסביבה ויצר מודלים ויוצר נזק למגדלים. למה לא תהיה דחיסת מגדלים ואנחנומוציאים עם פרויקט שנבנה ויוצר נזק גדול.

תשאירו את הנספח של התוכנית המתארים מישהו שתל מגדלים עם נזק.

עו"ד אורטל סנקר: הטענה על העידר תכנון מפורט היא מתייחסת לכל מרכזי האנרגיה. העדר תכנוןמפורט איפה ממה זהמורכב מצד שני נמצא את עצמנו עם טכנולוגיה שבעצם כל מרכז אנרגיה יצטרך אנרגיה מפורטת. לגבי קבלת אישור משרד האנרגיה זה ברור שדוחים לשלב האנרגיה והאישור של המשרד להגנת הסביבה העמדה שלו כאשר מאשרים תוכנית מפורטת. גם בענין ההקלה מעבר לענין הקלה זה על משהו קונקרטי מהותי.

### דיון פנימי

ענת הדני: הטענה לגבי המצגת של רמי נותן למגיש התוכנית .. הסעיף שהפנה עו"ד אורנה מדברת על הגשה בכתב והמצגת גסלא הועברה לחברי הועדה בסה"כ היה נלווה ומעבר לכך לא הוגש

## **בישיבתה מספר 0015-24' מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

### בהוראות התכנית:

1. **בהוראות התכנית: דברי ההסבר:** להבהיר בטקסט את המיקום של: 'מרחב השוטטות', 'הפארק הכלקוליתי' ושטחים פתוחים גדולים אחרים על ידי ציון מספר תא שטח.
2. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.5.2 תיאור מקום:** הוספת פירוט שמות הרחובות הכלולים בתכנית ופירוט מספרי הרחובות שאין להם עדיין שמות.
3. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית:** הוספת שמות הרחובות אשר מופיעים במערכת מבא"ת.
4. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** שינוי נוסח היחס לתכנית צ' כך שיובהר שתכנית תא/מק/צ' חלה למעט נושאים בהם תכנית מרכז רובע שדה דב מקלה (זכויות, תכנית, גובה, קווי בניין). על תאי שטח המיועדים ל'דיוור בר השגה' תחול תכנית צ' רק לנושא השימושים המשניים לשימוש הראשי.
5. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** להוסיף כפיפות לתמא/37/א/2/3
6. **בהוראות התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** בהגדרת 'שטחים ציבוריים בנויים': להוסיף המשפט: "בשטחים אלו יותרו שימושים לצורכי ציבור ושימושים נילוויים בהתאם לתכנית צ".

7. **בהוראות התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** שינוי שם ההגדרה 'תחבורה זעירה' להגדרה 'אופניים'.
8. **בהוראות התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית** בהגדרת 'דירות': להוסיף מגבלת שטח של עד 25 מ"ר נטו.
9. **בהוראות התכנית: בסעיף 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:** למחוק 'רצועת מתעני' במגרש 2453, למחוק 'חזית מסחרית' במגרש 2904.
10. **בהוראות התכנית: בסעיפים 4.1.1, 4.2.1, 4.3.1:** בהתייחס לשימושים המותרים בשתי קומות המרתף העליונות, להוסיף תנאי של אישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות.
11. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.1.2 ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בס"ק 2:** למחוק המילה 'הסחירות' להוסיף המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיוור הקטנות".
12. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.2.2 ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: בס"ק 2:** למחוק המילה 'הסחירות' להוסיף המשפט: "במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיוור הקטנות".
13. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.4 תעסוקה** להוסיף הנחיה המתארת את מיקום קו הבנין המזרחי במגרש 2401 כך שלא יחרוג מעבר ל-5 מ' מדופן קו איגודן, וכן הנחיה לתיאום עם איגודן בעת עריכת עבודות פיתוח מחוץ לקו הבנין בצד המזרחי של מגרש זה.
14. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.4.1 תעסוקה, שימושים:** להוסיף לשימושים המותרים מעל קומת הכניסה: "תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש, במיקום שייקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה".  
ולמחוק השימוש הנוגע לתחנת ניטור מהשימושים המותרים מתחת לקומת הכניסה.
15. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.8.2 מבנים ומוסדות ציבור, הוראות: ס"ק א. בינוי:** לתקן סעיף 5. ב. לגבי מגרשים 201-207: "תקן החניה ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ויהיה לכל היותר 1:1".
16. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.9.1 שטח ציבורי פתוח, שימושים:** להוסיף: "תכנית תא/4444 מהווה תכנית מפורטת לפארק הלינארי (תאי שטח 2708-2709). השימושים המפורטים לעיל באים להוסיף על האמור בה ו/או לפרטה ולא לגרוע ממנה".
17. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.9.2 שטח ציבורי פתוח, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף: "תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לשצ"פים תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצמחיה, להשפעות הבינוי ולתאורה וזיהום אור".
18. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.10.2 פארק/גן ציבורי, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף: "תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצמחיה, להשפעות הבינוי ולתאורה וזיהום אור".
19. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.11.2 כיכר עירונית, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף סעיף בנושא מגדל הפיקוח במגרש 2000: "בהתאם להמלצות תיק התעוד "שדה התעופה דב" המהווה נספח רקע לתכנית תא/4444, יישמר מגדל הפיקוח, (אגפי הסמך הנמוכים אינם מיועדים לשמירה). המגדל מיועד לשימוש מחדש עבור שימוש מסחרי ושימושים בעלי אופי ציבורי".
20. **בהוראות התכנית טבלה 5: במגרשים 201-207 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (דב"י עירוני):** לתקן את היקף השטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לפי הפירוט הבא:  
מגרש 201 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 1,100 מ"ר עיקרי  
מגרש 202 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי  
מגרש 203 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי  
מגרש 204 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 1,100 מ"ר עיקרי  
מגרש 205 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי  
מגרש 206 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 1,100 מ"ר עיקרי  
מגרש 207 – 750 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר עיקרי  
ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה 21 לטבלה.
21. **בהוראות התכנית טבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: להוסיף זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.

22. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן את הערה מס' 22 לטבלה: "בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה", וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו.
23. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימוש מגורים (מגרשי דב"י עירוני) יש להוסיף הערה ממוספרת המציינת כי יחידות הדיוור מיועדות להשכרה.
24. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 6:** בהתייחס למרכזי אנרגיה: יש להוסיף "תותר תוספת של עד 2000 מ"ר תת קרקעי..."
25. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 13:** לשנות את הנוסח: "בתאי שטח 2207 ו-2255: יוקצו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (ברוטו). שטחים אלה יהיו בנוסף לשטח הציבורי העל קרקעי ובנוסף לשטחי החניה ובמסגרת השטחים המותרים בתת הקרקע, ולא יבואו על חשבון שטחי השירות של השימושים האחרים."
26. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 15:** לשנות מספר תא השטח ל-2401 במקום 2410 (תיקון טעות סופר).
27. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה 26:** בהתייחס למוקדי הפיתוח לאורך הפארק החופי: לשנות את הנוסח: "כלל זכויות הבניה עבור 'מסחר' כוללות גם שימושי הסעדה, תרבות ופנאי ושירותים כלליים לטובת הציבור".
28. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה עבור מגרשים A2607 ו-B2607 כי את שטחי השרות התת"ק ניתן להמיר לשטחים עיקריים עבור השימושים המותרים בתת"ק למגרשים אלו.
29. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות, המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון בכל מגרש, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בכל מגרש, וללא שינוי במספר חדרי המלון בתחום התכנית.
30. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן הערות המופיעות ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.
31. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות: חדרי מלון, דיוור מוגן, דיוור בהישג יד.
32. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.
33. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.
34. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה ממוספרת המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.
35. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח (ב)קווי בניין (2),** כך שיובהר כי תותר נסיגה אחת מקו 0 בכל בניין.
36. **בהוראות התכנית: סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ה.1. סטיו/קולונדה:** יש להוסיף: "בחלקי החזית בהם לא ייבנה סטיו יישמר מעבר ציבורי בקומת הקרקע בעומק של 5 מ'".
37. **בהוראות התכנית: סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ו.1. תכסית הבניין:** לתקן את היקף השטחים הפנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית בכל מגרש ל-20% (במקום 15%).
38. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח. הוראות סביבתיות:** להוסיף דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.
39. **בהוראות התכנית: סעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח.1. הוראות סביבתיות:** להוסיף: "לשימושים שונים באותו מבנה יהיו פירים נפרדים".
40. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.2 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ז. מגרשים למבני ציבור:** להוסיף ס"ק: "במגרשי מבני הציבור הצמודים לפארק הלינארי ולפארק המסלול יותרו שימושים

- לצרכים תפעוליים של הפארק, כדוגמת מחסנים, חדרי אשפה וכיו"ב, וישולבו במבנה הציבור ככל שיידרשו, בשלב תכנית העיצוב למגרש".
41. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.3 בינוי ו/או פיתוח ס"ק 11:** להוסיף אפשרות למצללות, סככות צל, או קירווי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
42. **בהוראות התכנית: סעיף 6.6 תנועה ס"ק א. חניית רכב:** להוסיף סעיף: "תקן החניה לייעוד ולשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 100:1 מ"ר".
43. **בהוראות התכנית: סעיף 6.6 תנועה ס"ק ב. חניונים:** הוספת סעיף: "ככל שתידרש - השפלת מי תהום, בכפוף לאישור רשות המים".
44. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.8 ביוב ס"ק ב. מים אפורים:** להוסיף הוראה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/4444 בנושא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי בבקשה להיתר של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. בנוסף, בסעיף זה להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.
45. **בהוראות התכנית: סעיף 6.9 חשמל ס"ק ב. תחנות השנאה:** להוסיף: "תבוצע סימולציית שטף מגנטי לתחנות השנאה ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה".
46. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (2) "מיקומם הסופי של מרכזי אנרגיה...":** ולהחליף את הסיפא במקום: "בסמכות מהנדס העיר" לכתוב: "בסמכות הועדה המקומית".
47. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (3) ולהוסיף:** "בכל מקרה לא יותרו מתוקף תכנית זו מרכזי אנרגיה המבוססים על גז טבעי".
48. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה:** למחוק את סעיף (4) בנושא מרכז אנרגיה זמני.
49. **בהוראות התכנית: סעיף 6.10 תשתיות ס"ק א. הוראות כלליות:** להוסיף: "ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים".
50. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ב. שימושים:** להוסיף סעיף: "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".
51. **בהוראות התכנית: סעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ג. יחס לסביבה:** להוסיף: "עבור מגרשים 2607A, 2905, 2227, 2273, 280B, 2607B – תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים".
52. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה:** העברת סעיף 6.14 יא. 4 ("תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חיבור למערכת פניאומטית...") לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.
53. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי סעיף (יג) אשר יפרט את תכולת נספח תכנון בר קימא במסגרת תכנית העיצוב.**
54. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:** להוסיף תנאי במגרשים 2207, 2255 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".
55. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה - להוסיף תנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.**
56. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה:** להוסיף תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.
- 57.
58. **בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א.6. תנאים להגשת בקשה להיתר:** לתקן טעות סופר: במקום 'דיור מכילי' דיור מכילי'.
59. **בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק ב.1. תנאים בתחום הסביבה:** תיקון סעיף 1: "תנאי להגשת היתר בניה הוא ביצוע חו"ד בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות שתתייחס למכלול..."
60. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 תנאים לתעודת גמר:** להוסיף תנאים בהיבטים סביבתיים:
- אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתרי בניה.

- ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממרכזי אנרגיה, מתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר עפ"י המלצת המשרד להגנת הסביבה.
  - אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שנדרש.
  - אישור התקנת גלאי CO במרתפים.
  - אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שיידרש, בהתאם לתוצאות דיגום קרקע
  - הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או שימוש חוזר) ופינוי פסולת בניין מאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה לאגף רישוי ופיקוח בנייה.
  - הצגת היתר רעלים לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
61. **בהוראות התכנית: סעיף 6.18 הפקעות ו/או רישום, ס"ק 1, 2, 3:** לתקן במקום: "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל-"יבבעלות עיריית תל אביב - יפו".
62. **בהוראות התכנית: סעיף 6.18 הפקעות ו/או רישום ס"ק 3:** לתקן הסייפא: במקום: "יועברו ללא תמורה מהעירייה לרמ"י וירשמו על שם המדינה", ייכתב: "ירשם על שם העירייה וייערך הסכם בין העירייה לבין המדינה בעניין ההקמה".
63. **בהוראות התכנית:** כללי: בהמשך לפירוט התיקונים המבוקשים לעיל, להתאים סעיפים גנריים המשותפים לתכנית מרכז רובע שדה דב ולתכנית צפון רובע שדה דב, לנוסח שנקבע בתכנית צפון רובע שדה דב שהופקדה מאוחר יותר וכוללת את הנוסחים המדויקים שהוסכמו.
64. **בהוראות התכנית ובכל מסמכי התכנית:** להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.

#### בתשריט התכנית:

65. **בתשריט התכנית:** לתקן את רוחב מסדרון התשתיות התת"ק ל-12 מ' כנדרש בתיאום המקורי עם איגודן בזמן תכנון התכנית.
66. **בתשריט התכנית:** לתקן את קו הבניין המזרחי במגרש 2401 ביעוד תעסוקה, כך שלא יחרוג מעבר ל-5 מ' מדופן קו איגודן.
67. **בתשריט:** לתקן מספרי הרחובות ברוזטות לפי מספרי הרחובות הרשמיים של העירייה ולהסיר מהתשריט שמות הרחובות שאינם רשמיים (רחוב הים, שדרה 3, רחוב 6 וכיו"ב)
68. **בתשריט:** להזיז רוזטות כך שלא יוסתרו ע"י טקסט ולהגדיל גופן כך שיהיו קריאות.
69. **טבלאות איזון והקצאה:** בכל השטחים שמתחת לקו, לתקן במקום "על שם עיריית תל אביב - יפו" ל-"יבבעלות עיריית תל אביב - יפו"

#### בנספחי התכנית:

70. **בנספח 1:** תיקון שם הנספח בהתאם לשמו בטבלה 1.7 מסמכי התכנית: "חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים".
71. **בנספח טבלאות איזון והקצאה:** להסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית.
72. **בנספח טבלאות איזון והקצאה:** להוסיף הערות למגרשים שיועברו לטובת בעלי הזכויות המיוצגים על ידי מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו מנהלי הגוש הגדול.
73. **בנספח טבלאות איזון והקצאה:** להוסיף הערות לשורות המתייחסות לשטח הציבורי הבנוי: מס"ד 975 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2207 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,201 מ"ר." " מס"ד 976 – להוסיף הפניה להערה: "החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2255 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,074 מ"ר." "
74. **בנספח הביוב: בנושא מים אפורים:** לשלב הנחיות בנושא פיילוט של עת"א להשקיית הפארק החופי.
75. **נספח רקע 'דיוור מכליל':** להוסיף נספח רקע לנושא דיוור מכליל, אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות לכל סוגי הדיוור ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיוור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות המפורטות.
76. יוסרו איזכורים למרכזי אנרגיה מבוססי גז טבעי בכל מסמכי התוכנית.

המשתתפים: חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, מיטל להבי, נח אפרון, חיים גורן