

התוכן	מס' החלטה
4816/מק/תא/507-0740019 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7462-0003 - - 7

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

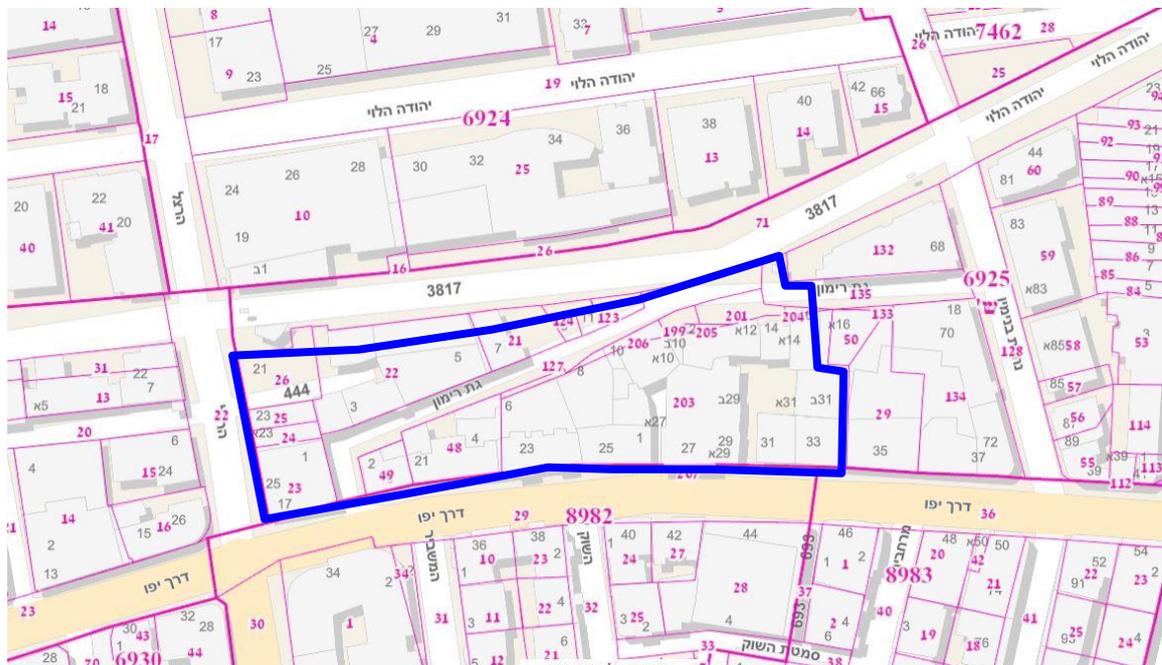
מיקום:

- בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
- במזרח: חלקות 26-29, 31-32, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
- בדרום: רחוב יפו
- במערב: רחוב הרצל

כתובות:

- דרך יפו: 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 31א, 31ב, 33
- גת רימון: 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א, 3, 5, 7, 9
- הרצל: 21, 23, 23א, 25

שטח התכנית: 6.156 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
21-22, 26, 123-124, 127, 135	23-25, 48-49, 199, 201, 203-207	חלק	לא מוסדר	6925

מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדריכלות נוף
- יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה
- תשתיות וניקוז: ארז גלבע
- יועץ שימור: נאור מימר

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - '23-0003

מגיש: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

יזם: וויי-בוקס גת רימון בע"מ

בעלות: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

מטרת התכנית:

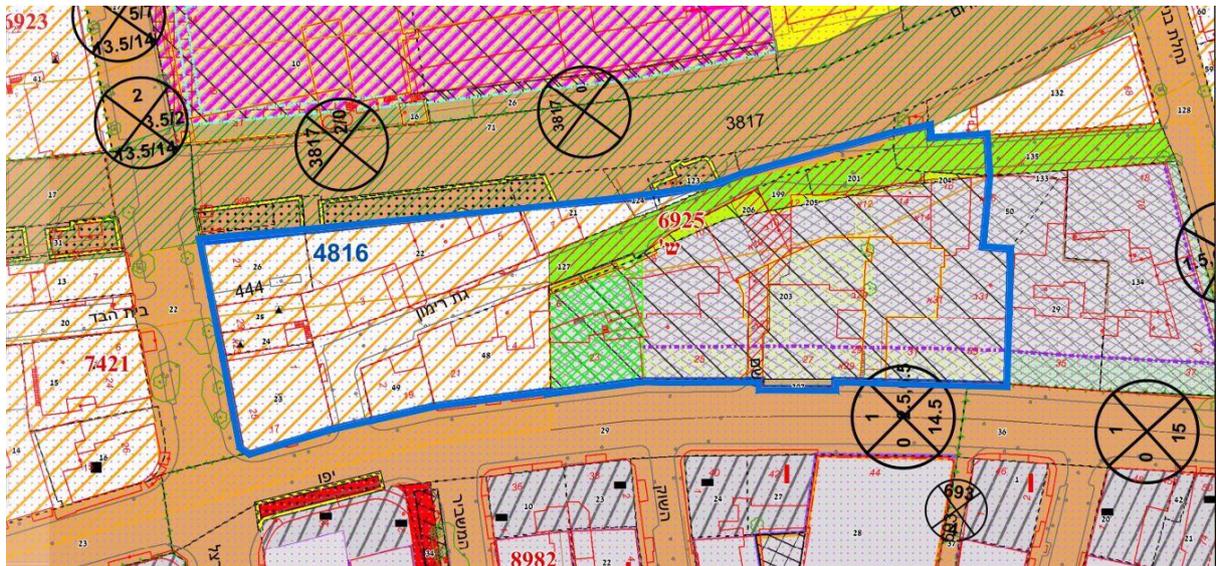
1. תוספת זכויות בנייה לטובת שימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
 2. יצירת מגרש ציבורי בשימוש שצ"פ/שב"צ.
 3. שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.
- הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 והנחיות מדיניות מרחב המסילה תא/9032.

המצב הקיים:

מצב השטח בפועל:

1. בחלקו המזרחי - בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600 : קרקע פנויה ממבנים, אשר נהרסו לפני כחודש על פי תב"ע מאושרת.
2. בחלקו המערבי - בתאי שטח מוצעים A101, B101 ותא שטח B600 : מבנים קיימים בני 1-4 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימוש מגורים ומשרדים. כל המבנים הקיימים מיועדים בתכנית המוצעת להריסה, למעט 2 מבנים לשימור על פי תכנית 2650ב' על רחוב הרצל : דרך יפו 17/ הרצל 25 ("בית פונרוב") והרצל 23 ("בית ברין").

מצב סטטוטורי קיים:

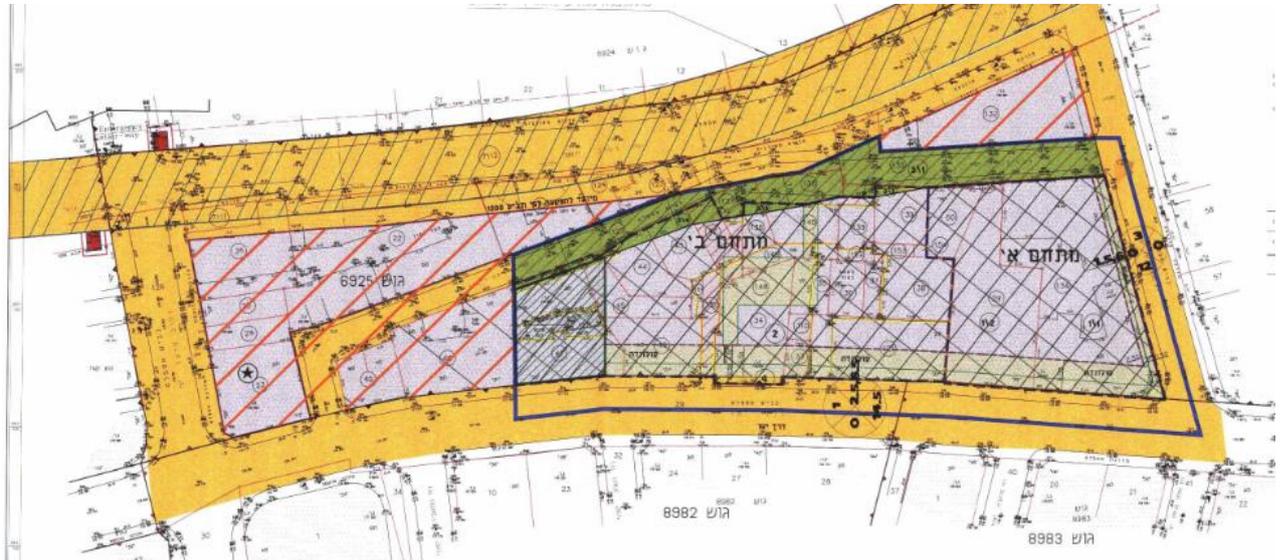


תשריט מצב קיים

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - - '23-0003

בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600:
תוכנית תקפה תא/3419 "מתחם ניבה"

תכנית תא/3419 "מתחם ניבה" קבעה מתחמי בניה: "מתחם א" (לא נכנס לגבול התכנית המוצעת) ו-"מתחם ב"; וקבעה שינוי ייעוד קרקע בשני המתחמים ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ושטח פרטי פתוח. כמו כן התכנית קבעה את תחום חלק דרך גת רימון שבתחום התכנית כשטח ציבורי פתוח.



תשריט תכנית תא/3419

תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/3419 - תכנית עיצוב "מתחם ניבה":

בתאריך 05.08.2020 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה את תכנית העיצוב האדריכלית תעא/3419- מתחם ניבה- עבור מתחם א + ב.
תכנית העיצוב קבעה את אופן השתלבותם של השימושים, לרבות מסחר, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי בנוי.
התכנון כולל 4 קומות מסד בבנייה מרקמית המלווה את רחוב יפו בהתאם לגובה הבינוי במתחם א' לשמירה על בנייה מרקמית רציפה המאפיינת את הרחוב. מעל הבינוי המרקמי מתוכנן מגדל, בנסיגה של 8 מ' מדופן קומת המסד כלפי רחוב יפו, בגובה עד 26 קומות סה"כ (לא כולל קומות טכניות) ממפלס הרחוב, בהתאמה למדיניות מרחב המסילה תא/9032.
בקומת הקרקע תכנית העיצוב מציעה קולונדה על דופן רחוב יפו בהתאם לתכנית תא/3419 המאושרת, ויצירת שטח פתוח בזיקת הנאה בשטח של 770 מ"ר (מתוכם 420 מ"ר ביעוד שפ"פ). שטחים אלו ירשמו כזיקות הנאה לשימוש הציבור במסגרת היתר הבנייה.

יעודים: מרכז עסקים ראשי בשטח 2,412 מ"ר, שפ"פ בשטח 420 מ"ר, שצ"פ בשטח 696 מ"ר ודרך בשטח 41 מ"ר.
זכויות מותרות לפי תכנית תקפה תא/3419 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/3419: 18,092 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע- מתוכם, מגורים/מלונאות: 4,523 מ"ר, משרדים: 12,769 מ"ר, שטחים ציבוריים בנויים: 800 מ"ר.

בתאי שטח מוצעים A101, B101 ותא שטח B600:

תוכנית תקפה: תא/1200
יעוד: שטח לתכנון בעתיד

תוכנית תא/2650 ב' לשימור מבנים בתל-אביב: הוכרזו לשימור שני מבנים קיימים - בית ברין (מבנה ברחוב הרצל 23, 23א') ובית פונרוב (מבנה בדרך יפו 17/הרצל 25).

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - - '23-0003

תכנית המתאר תא/5000:

- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה, בכפוף למסמך מדיניות.
- רח"ק מירבי: 12.8
- טבלה 5.4 בהוראות תא/5000

<p>בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט.</p>	ראו הערות	ראו הערות	ראו הערות	תשריט אזורי הייעוד נספח עיצוב עירוני	רחוב אילת - בניה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך רח' אילת
---	-----------	-----------	-----------	--------------------------------------	---



מדיניות קיימת:

תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה)

התכנית ממוקמת בתחום מרחב המסילה ומתייחסת לעקרונות מסמך המדיניות אשר אושר בתאריך 18.11.2020 מסמך המדיניות קבע מרחבים משניים אשר ניתן לקדם בהם תכנית מפורטת במסגרת תכנית המתאר ובסמכות הועדה המקומית. תחום התכנית הינו במרחב משנה "ניבה-גת רימון".

עקרונות תכנון מרחב ניבה – גת רימון

1. תחום: בין הרחובות נחלת בנימין במזרח, הרצל במערב, רחוב יפו בדרום ופארק המסילה בצפון (ניתן יהיה להחריג מתחום תכנית את מתחם א' המוגדר בתכנית תא/3419).
2. ישמרו מעברים מזרח – מערב וצפון-דרום, ככול הניתן על בסיס מעברים הקיימים, ובתוספת מעברים נוספים.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023 7 - - '23-0003	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות

3. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.
4. תכנית שתקודם בתחום זה תבטל את הקולונדה על דופן רחוב יפו, אשר מוגדרת בתכנית התקפה, תא/3419.
5. הרחבת רחוב יפו, לטובת נטיעות והרחבת מדרכה, תבחן במסגרת תכנון מפורט.

מצב תכנוני מוצע:

- התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות המסילה תא/9032. קביעת מגרשים ביעודים: עירוני מעורב, שפ"פ ושטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור.
- א. התכנית קובעת 3 מגרשים:
- מגרש 100 מורכב מתאי שטח A100 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B100 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע.
 - מגרש 101 המורכב מתא שטח A101 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B101 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע. מגרש A101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב
 - מגרש 600 – מגרש בייעוד ציבורי הנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל שני תאי שטח – A600 הקצאה של מגרש 100, B600 הקצאה של מגרש 101.
- ב. במגרשים 100 ו-101 בייעוד עירוני מעורב ושפ"פ:
- זכויות בנייה בהתאם לתכנית המתאר עד רח"ק 12.8 בכל מגרש.
 - שימושים מעורבים בהתאם לתמהיל תכנית המתאר: 75% תעסוקה ומשרדים, 25% מגורים בשילוב מסחר בקומת הקרקע. בנוסף ישולבו שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
 - בכל אחד מהמגרשים תתאפשר הקמת מבנה עם 4 קומות מסד מרקמיות ומגדל עד 40 קומות סה"כ. המגדלים ייבנו בנסיגה מרח' יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
 - הוראות התכנית ביחס למגרש 100 הן הוראות של תכנית מפורטת, היא כוללת איחוד וחלוקה ומכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. הוראות התכנית ביחס למגרש 101 הן הוראות של תכנית מפורטת, ללא איחוד וחלוקה. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- ג. במגרש 600 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
- זכויות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/צ' עד רח"ק 2.7
 - שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' – חינוך, קהילה, תרבות וספורט, דת, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים וכד'.
 - הבינוי כולל בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחידות הבניה המרקמית של המגדלים לאורך רחוב דרך יפו, ומעל גובה זה בנייה של עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
 - 40% משטח המגרש יותר כשטח פתוח ללא גידור וללא בניה על קרקעית כחלף שטח שצ"פ קיים



מקרא מצב מוצע	
	קו בניין
	קו בניין עילי לדש אדום
	חזית מסתתרת
	מספרי הדרך קו בניין רחוב הדרך
	מבנה לשמור
	עצים לשמור/גן
	מבנה להריסה
	דרך או מסילה לכביש
	זיקת הנאה
	דקת הפקה למעבד בונד - דקת זיקה
	שטח לאחוד והקפה מחדש
	רצועת סחופי - חח סרטי
	גבול תכנית
	גבול תא שטח תוספת
	עירוני מטרב
	פרטי פתוח
	דרך מאוישת
	שטח פתוח ומבנים מושתתת ציבור
	מגוון מוחלקה דומי שטח

תשריט מצב מוצע

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת יעודי קרקע – מיעודים: מרכז עסקים ראשי, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטח לתכנון בעתיד ודרך, ליעודים: עירוני מעורב; שטח פרטי פתוח; ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים לתעסוקה ומסחר, מגורים ושטחים ציבוריים. התכנית כוללת אפשרות להמרת שימוש תעסוקה למלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
- קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת גבהי הבנייה.
- קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותכסיות.
- קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חנייה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
- קביעת הוראות לשימור מבנים - שילוב מבנים לשימור בתכנון תא שטח 101, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם וקביעת התניות למתן היתר.
- קביעת הוראות לדיור בהישג יד.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
			5890	17668		100A	תעסוקה	עירוני מעורב	
	70		1802	4480		100A	מגורים	עירוני מעורב	
			450	1120		100A	דיור מיוחד	עירוני מעורב	
			380	1130		100A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
40		70	16172	32920	2572	100A	<סך הכל>	עירוני מעורב	
			4970	14903		101A	תעסוקה	עירוני מעורב	
	60		1459	3840		101A	מגורים	עירוני מעורב	
			365	960		101A	דיור מיוחד	עירוני מעורב	
			290	873		101A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
40		70	13875	27660	2161	101A	<סך הכל>	עירוני מעורב	
7		50	8400	945	2835	1400	600A, 600B	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

הערות לטבלה:

- א. תתאפשר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה במסגרת היתרי בנייה.
- ב. שטחי השרות הסופיים יקבעו על פי הקבוע בתקנות החוק. ניתן להמיר לכל שימוש שטחים המופיעים בעמודה שטחים עיקריים לשטחי שרות בכל ייעוד כל עוד יישארו לפחות 25% שטחי שירות.
- ג. השטחים המופיעים בטבלה, בעמוד שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- ד. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. ומהווים עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים. ניתן לנייד שטחים בשימוש מגורים לשימושים אחרים באותו מגרש.
- ה. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ונספח הבינוי.
- ו. ניתן יהיה לנייד שטחים לשימושים הציבוריים בין מגרשים 100 ו-101 לאחר קבלת חוות דעת מהדס העיר והיחידה האסטרטגית.
- ז. לא יותר ניוד זכויות המוגדרות כנת קרקעיות עיקריות או שרות אל מעל הקרקע.
- ח. יותרו עד 6 קומות מתחת לקרקע.
- ט. השימוש מבנים ומוסדות ציבור בטבלה מתייחס לשימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
- י. שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ומלונאות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - 0003-23'

שימושים:

במגרש 100 ו-101

לפי תמחיל תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה):
בקומת הכניסה:

- יותרו שימושי מסחר, מבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, חצר פריקה וטעינה, חדרי אשפה.

בקומות הבניה המרקמית:

- יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי ושימושים ציבוריים.

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

- לכיוון חזיתות הבנייה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.

בקומות המגדל:

- תעסוקה, מסחר, ושימושים בעלי אופי ציבורי

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.

- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.

- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

שימוש בגגות:

- שימושים למשתמשים בבניין, בכלל זה בריכות שחייה, אזורי ישיבה, שהייה, בילוי, אוכל, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.

- כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.

- בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.

במרתפים:

- חניה, אחסנה וכד' ובנוסף יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון ומגורים.

בבניינים לשימור:

- יותר מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומלונאות.

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

במגרש 600

- שימושים ציבוריים בנויים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' וכן שטחים פתוחים

- בקומות הקרקע יותרו שימושי מסחר עד 5% מזכויות הבנייה

- במרתפים יותרו שטחי חניה, אחסנה ושימושים ציבוריים.

קומות וגבהים:

במגרשים 100 ו-101:

מספר הקומות המרבי יהיה עד 40 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 36 קומות במגדלים כולל קומות טכניות.

- גובה בניה המרקמית יהיה עד 21 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג

- גובה המגדל לא יעלה על 162 מטר ממפלס הכניסה הקובעת. בכפוף למגבלות תעופה. המגדלים יבנו בנסיגה של 8 מטר מקו הבניין הקדמי לאורך דרך יפו, על מנת לשמור על גובה בניה מרקמית לאורך הרחוב.

- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו. תא/5000 קובעת גובה קומת קרקע עד 6 מ'. חריגה זו היא על דעת צוות התכנון העירוני ולהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.

- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - - '23-0003

- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטר ברוטו
- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ולא יותר מ 10 מטר. ניתן לאשר חלוקה של קומה טכנית למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים. חלוקת הקומה הטכנית למיפלסים לא תיצור קומה נוספת.
- תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ובכללן הקומות הציבוריות אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית ובגובה המגדל המירבי.
- גובה 2 קומות העליונות של המרתף יתוכנן כך שיאפשר בעתיד תכנון שטחים עיקריים ולא יהיה נמוך מ 3.5 מטר ברוטו. הגובה הסופי של קומות המרתף, לרבות שתי הקומות העליונות ייקבע בתכנית העיצוב.

בתא שטח 600 (מבנה ציבור) :

- מספר הקומות המרבי יהיה עד 7 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 3 קומות בנסיגה כולל קומות טכניות, גובה הקומות לא יעלה על הגבהים הבאים :
- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו
- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו
- תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב לאור השימושים בשטחם אלה, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית.

תכסית בינוי :

- תכסית קומות המגדל (קונטור חיצוני של הקומה ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה) : עד 1200 מ"ר לקומה.
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות) במגרשים 100 ו- 101 : עד 70%*.
- *תא/5000 קובעת באזור הייעוד תכסית עד 60%, חריגה מהוראת בינוי זו נובעת מאופי הבנייה מלוות הרחוב והשטחים הפתוחים והציבוריים והיא בהמלצת צוות התכנון העירוני. להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות) במגרש 600 : עד 50%
- תכסית הבנייה בתת הקרקע לכל מגרש תהיה עד 85%.

קווי בניין :

- בהתאם למדיניות מרחב המסילה קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחסות לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור.

א. לכיוון דרום רחוב יפו לכל המבנים :

- קו בניין לבנייה המרקמית בכלל זה קומת הקרקע יהיה 2.5 מטר. כך תתאפשר הרחבת מדרכות לאורך רחוב יפו
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) יהיה 10.5 מטרים

ב. לכיוון צפון- פארק המסילה :

- במגרש 100
- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 3 מטר לשפ"פ
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) : 0 לשפ"פ
- במגרש 600
- קו בניין 4.5 מטרים
- במגרש 101
- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 4.5 מטרים
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - - '23-0003

ג. לכיוון מזרח ומערב:

- במגרש 100
- קו בניין מזרחי לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) - 0 . קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 3 מטר
- קו בניין מערבי - 4.5 מטרים
- במגרש 600
- קו בניין מזרחי - 4 מטרים
- קו בניין מערבי - 0 מטרים
- במגרש 101
- קו בניין מזרחי במגרש 101 - 0 מטרים
- קו בניין מערבי במגרש 101 - 6 מטרים מהמבנים לשימור לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) . קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר מהמבנים לשימור.
- ד. קווי בניין למבנים לשימור יהיו על פי הקונטור הקיים, בהתאם לתיק התיעוד, בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור ולאישור במסגרת תכנית עיצוב.
- ה. קווי בניין למרתפים יהיו עד גבול תא השטח ולפחות עד 85% תכסית המגרש. לא יותרו מרתפים בתאי שטח ביעוד שפ"פ במגרש 100 ו-101

מגורים:

תמהיל

- שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ 80 מ"ר עיקרי. לפחות 15% דירות קטנות מאוד 35-50 מ"ר עיקרי.
- התמהיל וגודל יחיד יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב.
- במידה והתאפשר על פי ההוראות, ההנחיות ותקנות פיקוד העורף, פתרונות המיגון שינתנו לדירות יהיו מרחבים מוגנים קומתיים לא יותר מרחב מוגן דירתי בקומות הטיפוסיות, אלה באישור מהנדס העיר במסגרת תוכנית העיצוב.
- לא יותר איחוד דירות.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101 יהיו דירות בהישג יד
- תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר.

מלונאות:

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישור לפני הוצאת היתר בנייה.
- ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בכפוף לסעיף א לעיל.

מסחר:

- א. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-200 מ"ר בכל בניין במגרשים 100 ו-101. שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ייקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.
- ב. המסחר יהיה רציף ככל האפשר
- ג. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
- ד. לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - 0003-23

- ה. בכל מגרש יוקצה שטח להצבת דחסן לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.
- ו. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור.
- ז. קומות הקרקע יהיו בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעל אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב יפו ולפארק המסילה, ולרחוב הרצל, כל זאת לפחות 70% מחזית כל מבנן (כולל מבואות לכל השימושים) וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה. (המבנים לשימור לא יכללו בחישוב 70%).
- ח. רוחב יחידה מסחרית יהיה עד כ- 10 מ' ולא יתאפשר איחוד יחידות, זאת כדי לשמור על פעילות מסחרית מגוונת לאורך הרחובות. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר ויקבע בתכנון מפורט בהתאמה למיקום הבניין ולחזיתות המסחריות הסמוכות לו, (לא כולל במבנים לשימור)
- ט. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים המותרים. קומה ביניים לא תחשב במניין הקומות.

פיתוח המרחב הציבורי:

- א. מעברים להולכי רגל:
המעברים הקיימים להולכי רגל במרחב יישמרו כך שבמקום המעבר הקיים בין רחוב גת רימון לפארק המסילה תכנית זו מציעה 2 מעברים:
- מעבר אחד מרחוב יפו לבין פארק המסילה במגרש 100 ובתא שטח 600 ברוחב לפחות ברוחב 8.5 מטר
 - מעבר נוסף במגרש 101 בין המגדל החדש לבין המבנים לשימור ברוחב של 6 מטר.
- ב. פארק המסילה:
בכל הדפנות הפונות למרחב המסילה בכל המבנים בתחום התכנית ישמרו מעברים חופשיים לציבור, כמו כן בינוי המבנים, פיתוח השטח שימושים בקומת הכניסה של המבנים וכניסות למבנים יתייחסו לחזית הפארק.
ממשק עם פארק המסילה- התכנית מציגה הפרש מפלסים מתון בחיבור עם הפארק כפי שתואם עם נת"ע
- ג. כיכר:
תכנית זו מציע כיכר ברחוב הרצל בין פארק המסילה עד למבנה לשימור (תא שטח 101B ביעוד שפ"פ)
- ד. הרחבת מדרכות:
קו הבניין לכיוון רח' יפו יאפשר פיתוח המרחב ההולכי הרגל במקטע רחוב זה.
- ה. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- ו. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל השטח הלא מבונה בתחום כל התכנית לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- ז. יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

הקצאות לצרכי ציבור:

- א. בהתאם למדיניות מרחב המסילה תא/9032 נדרשת הקצאה של לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה שיירשם על שם עיריית תל אביב-יפו. ניתן להחליף את הקצאה לשטחי ציבור (קרקע) בשטחים ציבוריים בנויים לשיקול דעת הועדה המקומית. שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו במבנים לשימור.
- תכנית זו מציעה הקצאת מגרש 600 ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בו יבנה מבנה ציבור לפי זכויות התואמות את תכנית צ' בתכנית עד 50% ועל פי הוראות הבינוי המפורטות בתכנית. שטח המגרש הציבורי הינו 1400 מ"ר ונוצר מאיחוד שצ"פ קיים, והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. לפחות 50% משטח המגרש ישמש לשטחים פתוחים, כשטח השצ"פ במצב הקיים. כך

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - '23-0003

- מתאפשרת הקמתו של מגרש ציבורי רגולרי עליו ניתן להקים מבנה ציבור ולשמור על השטחים הפתוחים. ותאפשר הקמת מבנה הציבורי על כל אחד משטחי הקצאות המגרשים הפרטיים.
- ב. בנוסף וכדי להשלים את השטח הנדרש להקצאה לשטחי ציבור, התכנית קובעת שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים הסחירים, מתוך הרח"ק המותר בכל בניין, בשטח של 1510 מ"ר ברוטו במגרש 100 ו-1163 מ"ר ברוטו במגרש 101. סה"כ 2673 מ"ר ברוטו.
- השטחים הציבוריים הבנויים נקבעו על פי פרוגרמה לשטחי ציבור על ידי היחידה לתכנון אסטרגטי ובהתאם לתכנית תא/5000.
- השטחים הבנויים לצרכי ציבור ימוקמו בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת ככל הניתן ומיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית העיצוב בכפוף למדיניות העירונית ולהוראות אגף מבני ציבור לשטחים ציבוריים בנויים.
- ג. הקצעת שפ"פ ללא בנייה מעל ומתחת לקרקע בשטח 566 מ"ר ומעברים פתוחים ביעוד העירוני מעורב בשטח של כ-974 מ"ר, כולם עם זיקות הנאה שתירשם כדן. בשטח זיקות הנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

איחוד וחלוקה:

- א. תחום איחוד וחלוקה בתכנית זו כולל את מגרש 100 ותא שטח A 600, כמסומן בתשריט. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 יהיה הכנת תכנית וחלוקה למגרש 101 ותא שטח B600.

תועלת ציבורית:

- התועלת הציבורית שנקבעה הינה שילוב דיור בהישג יד.
- בנוסף התכנית מוסיפה דיור בהישג יד מעבר לתועלת הציבורית כך שסך הדיור בהישג יד יהיה בהיקף של 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101.
- היקף הדיור להישג יד המפורט בתכנית משקף הן את התועלות הציבוריות והן את שטחי הדיור בהישג יד הנוספים כאמור לעיל.

מבנים לשימור:

- א. בשטח מגרש 101 קיימים 2 בניינים המיועדים לשימור. שנקבעו בתכנית תא/2650 / ב.
- כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד מלא, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
 - הוראות התוכנית תא/2650/ב' כולל נספח ג יחולו על כל המבנים לשימור בתחום התוכנית, למעט פרק ד'
 - כל התמריצים והזכויות שלא נוצלו בגין תכניות קודמות ימחקו מכל המבנים לשימור בתחום התוכנית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27.
 - לא תותר תוספת בניה על המבנים מעבר למבנה המקורי בהתאם לתיק התיעוד.
 - הריסת תוספות מאוחרות על פי תיק תיעוד מלא ובתיאום עם מחלקת שימור.
 - ביצוע שימור של 2 המבנים בפועל, באישור מחלקת שימור, יהווה תנאי לאכלוס המגדל במגרש 101

ב. אחזקת המבנים לשימור:

- כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה בהתאם לתיק התיעוד המלא להיתר בניה הכולל הנחיות שימור ולתוכנית זו, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בניין, גדר, גינון, ניקוז, חנייה, התרת מתקנים על גג הבניין וכולי.
- לעניין זה תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, שתיוחד למגרש 101.
- תחול חובת שיפוץ ואחזקה על פי חוק עזר עירוני

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - 0003-23

- מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכלל את כל הפעולות כפי שמופיעות בתוכנית תא/2650/ב' נספח ג סעיף 2.2

ג. לפחות 50% מהאבן הכורכרית במבנה המיועד להריסה בכתובת גת רימון 10 תישמר בעת ביצוע ההריסה ותשולב בבינוי או בפתוח של התכנון החדש. אופן השילוב יקבע בתוכנית העיצוב.

תנועה וחניה:

בהתאם למדיניות תכנון התנועה והחניה במרחב המסילה מוטה מערכת תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית מתאר תא/5000

פתרון תנועה בתכנית:

1. הגישה לחניון התת קרקעית ל-3 תאי השטח תהיה מרמפה בתא שטח 100 מרחוב יפו. תירשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב בין מגרש 100 למגרש 600, ובין מגרש 600 למגרש 101.
2. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרש 100 ו 101 ומגרש 600.

מקומות חניה:

א. התכנית מציעה תקני חניה מופחתים. תקני החנייה הם מקסימליים ויעמדו על 1:350 חניות למ"ר תעסוקה, 1:0.5 חניות ליחיד בשטחי המגורים, 1:15 (מ"ח לחדרי מלון) בשטחי המלונאות, או על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. יתר השימושים יהיו על פי התקן התקף בעת היתר בניה.

ב. החניונים ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית ולא תותר הצמדה של החניות, למעט לדירות המגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים. חניות למלונאות במידה ותיקבע יוקצו במסגרת בתכנית העיצוב.

ד. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי בהתאם להנחיות עיריית תל אביב, במסגרת תכנית העיצוב.

ה. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים

ו. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, סידור מקומות החניה לאופניים תתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות

ז. כניסות מרחוב יפו יתאפשרו בכניסה ויציאה ימינה בלבד, בכפוף למגבלות הנת"צ ברחוב.

ט. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרשים 100 ו 101 ו-600 ותקבע באופן סופי בתכנית העיצוב.

י. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

יא. קומות המרתף העליונות יתוכננו כך שיאפשרו שימוש עתידי לשימושים עיקריים, על ידי ביטול חניות והסבתם לשימושים עיקריים, במסגרת תכנית העיצוב ובאישור המשרד להגנת הסביבה (בנושא שימושים עיקריים בתת הקרקע)

יב. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניות המשמשות את השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים 100 ו-101, לבין החניות המשמשות את יתר השימושים.

יג. מיקום מקומות החנייה עבור השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יהיה במפלס החנייה העליון לשימוש חניה, בסמוך לגרעין הבניין, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי.

יד. תשמר זיקת הנאה לטובת כניסת רכבים למתחם א' (לפי תכנית תא/ 3419 במידה ותהיה הריסה ובניה מחדש במתחם א').

טו. תקן החניה למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור יהיה לפי תכנית תא/מק/צ'. תקן החניה לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה:

א. תקינה לבנייה ירוקה:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות ושאיפה לרמת platinum, ו בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי ממוצע B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - '23-0003

שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי השקיית השטחים הפתוחים החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 יוסף מתקן מינרליזציה / דיזון כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:

- תכנון חזיתות בהיבטים פאסיביים סולאריים ושילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, חושב פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית בתחום התוכנית עבור המגדל במתחם ב'. לפי מסקנות הסקר, יש לשלב בתוכנית של מגדל זה אמצעי ייצור של אנרגיה מתחדשת בהספק שנתי שלא יפחת מ 195,495 קוט"ש/שנה שמהווה 50% מפוטנציאל ייצור האנרגיה המחושב.
- עבור המגדל במגרש 101 פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב ויישמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית לפי הנחיות העירייה.
- יש לרכז מערכות טכניות על הגג בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן לשם מיקסום האפשרות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות /או תרמו סולריות. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
- במבנים בהם קיימות קומות מגורים, יש לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה) צש"ף-2019 פרק י"א: "מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה".
- בחינת נושא התקדמות לו"ז הספקת הגז בשלב תכנוני מפורט יותר לצורך בדיקת רלוונטיות ליישום הכנה למערכות גז, בהיבט סימון מיקום עתידי של כל המערכות הנחוצות ליישום המערכת מתוך ראייה של כדאיות כלכלית לזים.
- יבוצע סקר אנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ע"פ דרישות העירייה ויוגש לאישור עבור כל מבנה בנפרד.

ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

- 1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
- 2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ו. סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:

- הקטנת שטח הזיגוג באמצעות הוספת אלמנטים אטומים.
- הוספת מרפסות ואלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

ז. זיהום קרקע

ביצוע בדיקת גז קרקע אקטיבי ודיגומי קרקע במיקומים המוצעים יבוצעו על פי אישור המשרד להגנת הסביבה ובוצעו טרם הריסת מבנים. לאחר הריסת המבנים באתר ופינוי פסולת הבניין וככל שתדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, תבוצע השלמה של סקר הקרקע בשאר חלקי האתר וביצוע מיגון נגד גזי קרקע, ככל שידרש, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

ח. אקוסטיקה

חוו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, מיגון דירת לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ט. קרינה

נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת. יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

י. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - '23-0003

עצים:

א. עצים לשימור:

- על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. הנחיות לעצים חדשים:
1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.
 2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
 4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום ה תוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
 - יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
 - עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום ה תוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית לא יפחת מ-10 - 4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 לי לפחות.
 - נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
 - מיני העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
 - העצים שיינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
 - עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.
 5. בעת הכנת תוכנית עיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעץ הקיים והעצים המתוכננים.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להיתר בנייה למגרש 100 הינו עדכון תכנית העיצוב המאושרת ע"י מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מעודכנת.
 - ב. תנאי להיתר בנייה למגרש 600 הינו אישור מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 600.
 - ג. תנאי להיתר בנייה למגרש 101 הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה ולתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 101 אשר תאושר לאחר אישור מחלקת השימור לתיקי תיעוד מלאים למבנים לשימור במגרש.
- תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וכמו כן, תכלול את הנושאים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע.
 2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים הבנויים משטחי ההתעסוקה, המלונאות, והמסחר; קביעת מיקום הדיור בהישג יד; קביעת תמהיל שטחי הדיירות והדיור בהישג יד.
 3. קביעת גובה קומות סופי.
 4. קביעת השימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים בנויים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - 0003-23	דיון בהתנגדויות

5. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית , בחזיתות הקרקע המסחרית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב וכן למבנים לשימור; ויוצגו הנחיות לעיצוב אלמנטים להסתרת המתקנים על הגג.
6. קביעת עיצוב המגדלים כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי.
7. מיקום, בשטח כל מגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים בעת אישור התוכנית.
8. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
9. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
10. קביעת מפלסים בפיתוח מול פראק המסילה וקביעת מפלס 0.0 של המבנים.
11. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
12. קביעת פתרונות למיקום מערכות טכניות עבור מבנים לשימור, עבור מגרש 101 בלבד.
13. קביעת מיקום הוצאת אוויר חנוניים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום השטחים הפתוחים בתחום במגרש 600 , בתחום שטח פרטי פתוח ובתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
14. לסה"כ שטחי המסחר, מטבחי מלון יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
15. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
16. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
17. תיאום מעבר התשתיות העירוניות בתחום זיקת ההנאה על דרך יפו מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
18. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע.
19. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי
20. הנחיות כלליות למיקום מערכות מכאניות וקביעת אלמנטים אקוסטיים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית
21. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, בהתאם להנחיות חברת החשמל והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
22. נדרשת הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה ככל שיאושרו מעבדות רפואיות, תעשיות עתירות ידע וכולי.
23. בשימוש מלונאי, יש לקבוע היכן יהיו שטחי הציבור או השטחים המשותפים כגון מטבח, חדר אוכל וכד'
24. מסתורי כביסה:
- פתרון למסתורי כביסה במגדלים יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.
25. קביעת תחום והיקף סופי של זיקות הנאה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
עירוני מעורב		תעסוקה מיוחד		
32920 מ"ר שטח כולל		18,092 מ"ר שטח כולל לפי תא/3419		מגרש 100
7,852 מ"ר		4,523 מ"ר		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
70 יח"ד		48 יח"ד		מגורים מתוך סך הזכויות
80 מ"ר		70 מ"ר		מספר יח"ד
40 קומות		27 קומות		גודל יח"ד ממוצעת
129		131		מספר קומות
				חניה
27660 מ"ר שטח כולל		0 לפי תא/1200 קיימים 2 מבנים לשימור בשטח 922 מ"ר שטח כולל		מגרש 101
6624 מ"ר		0		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
60 יח"ד		0		מגורים מתוך סך הזכויות
80 מ"ר				מספר יח"ד
40 קומות		0		גודל יח"ד ממוצעת
105		0		מספר קומות
				חניה
1510 מ"ר במגרש 100 1163 מ"ר במגרש 101 3780 בתא שטח 600 (ציבורי)		800 מ"ר במתחם ב' במתחם ב'		מבנים ומוסדות ציבור מתוך סך הזכויות

הדמיות:





עדכון הציבור:

בתאריך 13.05.21 החליטה תת הועדה לשינוף הציבור בעניין התכנית על הליך של עדכון הציבור. בתאריך 25.7.2021 נערך מפגש עדכון הציבור להצגת תכנית מתחם ניבה-גת רימון. המפגש נערך באמצעות מערכת זום והשתתפו בו כ-20 תושבים. במפגש הוצגה התכנית, הוסבר הרקע והתכנון עצמו וניתן זמן לשאלות ולמענה.

התייעצות עם ועדת השימור:

התכנית כוללת שני מבנים לשימור ולכן הוצגה בתאריך 13.06.21 בועדת השימור, בדגש על מתווה שימור שני המבנים.

סוכם:

1. וועדת השימור מאשרת את הבקשה.
2. במצב הנוכחי מחלקת השימור מוצאת לנכון לשמר את שני המבנים הנ"ל בלבד.
3. אם במהלך 30 הימים הקרובים תדלה המועצה לשימור אתרים מידע חדש ומהותי בנוגע ליתר המבנים הקיימים במתחם, המידה יועבר לעיון חברי וועדת השימור.

בהמשך לדיון העבירה המועצה לשימור אתרים והחברה ההיסטורית ת"א-יפו חו"ד היסטורית ראשונית ובא נטענה החשיבות בשימור סמטת גת רימון והוצגה חלופה תכנונית הכוללת שימור מבנים נוספים. מחלקת השימור בחנה את המידע במכתב, לא מצאה בו מידע מהותי חדש והמליצה על המשך קידום התכנית כפי שהיא מוצעת. מכתב תגובה הועבר ליו"ר ועדת השימור ונשלח בהמשך גם לחברי ועדת השימור. דיון בנושא בועדת השימור נקבע לתאריך 06.02.22, כמה ימים לפני הדיון להפקדה בועדה המקומית. עדכון לגבי הדיון יינתן לחברי הועדה המקומית לעת הדיון להפקדה.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - 0003-23'

חוות דעת סביבתית:

- הוכן נספח סביבתי לתכנית, נושאי איכות הסביבה אושרו בתאריך 6.12.2021.
- במסגרת הנספח הוכן סקר היסטורי – תנאי לדיון בהפקדה, שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ב- 2.5.2021 בכפוף לתנאים שהוטמעו בתקנון.
- בנוסף, נושאי השימושים והדרישות, אקוסטיקה, איכות אויר, קרינה, אסבסט הוטמעו בתקנון ובנספח הסביבתי ובהוראות ותנאים לשלבי תוכנית העיצוב והיתרי הבניה.
- היח' לתכנון בר קיימא ובנייה ירוקה אישרה את סקר האנרגיה - חישוב המתודולוגיה העקרונית אושר. כמו כן אושר לדחות סקר אנרגיה + סנוור לשלב תכנית העיצוב, ולכלל מגדל בנפרד.
- נספח ניקוז מאושר
- מיקרו אקלים - אושר על אף פגיעה סביבתית. סוכם שבתקנון תירשם דרישה לתקן LEED gold
- בשאיפה platinum לתנאי שתיבחן האפשרות במסגרת תכנית העיצוב.
- הוראות התכנית – אושר לאחר עדכון דרישת תקן LEED.

חוות דעת תחבורתית

בהתאם לסעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב - יפו (תא/5000), להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון אשר אושרה ע"י אגף התנועה:

תשתית לתנועת הולכי רגל -

במסגרת התכנית הנדונה מוצע קו בניין לקומת כניסה ובניה מרקמית שמוסיף כ- 3.2 מטר לרוחב המדרכה (סה"כ כ- 5.5 מטר רוחב במצב המוצע) לטובת הולכי הרגל באזור.

בין הבניינים בתכנית מוצעים 3 מעברים ציבוריים (צפון-דרום) שמאפשרים גישה בין דרך יפו לבין פארק המסילה לטובה תנועת הולכי רגל ומיקרו-ניידות. רוחב המעברים כדלקמן:

- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 101 – ברוחב של לפחות 6.0 מטר
- המעבר ממערב למבנה ציבור במגרש 600 – בהתאם להחלטות העירייה בעניין אופן הקמת המבנה הציבורי
- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 100 – ברוחב כשל לפחות 8.5 מטר

בדופן הצפוני של המתחם מוצע קו בניין שמאפשר מעבר ברוחב של כ- 4.5 מטר לטובת תנועת הולכי רגל בשטח בין הבינוי המוצע לבין אזור פארק המסילה.

רחוב קיים בשטח התכנית (רח' גת רימון) מתבטל לטובת שצ"פ והולכי רגל.

תשתית לתנועת אופניים

הגישה למתחם הנדון מתאפשרת באמצעות שבילי אופניים כדלקמן:

- שביל קיים ברח' יהודה הלוי שנמצא בביצוע בפארק המסילה צמוד לפרויקט בצד צפון.
- שביל מתוכנן ברח' נחלת בנימין ממזרח לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן ברח' הרצל ממערב לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן בדרך יפו מדרום לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- במסגרת התכנון התנועתית של הפרויקט מוצע מתקני חניית אופניים כדלקמן:
- כ- 66 מקומות חניית ציבוריים לאופניים במפלס הקרקע בשטח פתוח בצד הצפוני של הפרויקט צמוד לפארק המסילה.
- כ- 366 מקומות חניית לאופניים במפלס התת-קרקעי הראשון של חניון הפרויקט.
- סה"כ כ- 432 מקומות חניית לאופניים מספק עודף של כ- 19 מקומות ביחס למדיניות.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - - '23-0003

תחבורה ציבורית

במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות גבוהה של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:

- בדרך יפו צמוד לפרויקט קיים נת"צ מערב-מזרח וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 20 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - ברח' אלנבי במרחק של כ- 150 מטר ממזרח לפרויקט קיים נת"צ בציר דרום-צפון וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 130 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - בעתיד הקרוב יופעל הקו האדום של הרכבת הקלה בציר פארק המסילה צמוד לפרויקט (בתוואי תת-קרקעי). התחנה הקרובה הינה תחנת אלנבי במרחק של כ- 200 מטר ממזרח לפרויקט.
 - בהמשך מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה בציר אלנבי (בתוואי במפלס הקרקע). התחנה הקרובה הינה תחנת יהודה הלוי במרחק של כ- 180 מטר מצפון לפרויקט.
 - הפרויקט מעודד השימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים במסגרת הפחתת מצאי החניה בהתאם תקני החניה של מדיניות מרחב המסילה. מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
 - מגורים – 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
 - משרדים – מקום חניה לכל 350 מ"ר שטח עיקרי.
 - ציבורי – מקום חניה לכל 100 מ"ר שטח עיקרי.
 - מסחר – מקום חניה לכל 50 מ"ר שטח עיקרי.
- בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה כדלקמן (סה"כ ל- 3 המגרשים של התכנית):
- פרטי – 218 מקומות חניה
 - תפעולי – 3 מקומות חניה
 - אופנועים – 308 מקומות חניה
 - אופניים – 432 מקומות חניה

סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל, אופניים, גישה לתח"צ בהתאם למדיניות התחבורתית של הוועדה המקומית תל אביב - יפו.

פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:

להלן מסמך הפרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור כפי שהופץ על ידי היח' לתכנון אסטרטגי -

א. מצב תכנוני נכנס:

תא שטח	שטח בנייה במצב הנכנס	רח"ק	יחידות דיור מאושרות / קיימות (על פי נתוני ארנונה)
מתחם ב' (תא) שטח 100 בתכנית המוצעת)	18,092 מ"ר לפי תכנית תא/3419	6.424 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,816 היוצא 2,572 מ"ר]	50 יח"ד
מתחם ג' (תא שטח 101 בתכנית המוצעת)	4,657 בניינים קיימים בפועל [נבדק על ידי היזם] סטטוטורית – שטח לתכנון בעתיד	1.8 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,580 היוצא 2,161 מ"ר]	33 יח"ד
סה"כ	22,749 מ"ר	4.2	83 יח"ד

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - - '23-0003

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:

אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בינוי עד 40 קומות, רח"ק מרבי - 12.8.

ב. מצב תכנוני מוצע:

סה"כ	תא שטח 101	תא שטח 100	
12.8	12.8	12.8	רח"ק
4,733 מ"ר	2,161 מ"ר	2,572 מ"ר	שטח קרקע לחישוב זכויות
60,582 מ"ר	27,660 מ"ר	32,921 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
45,431 מ"ר	20,741 מ"ר	24,690 מ"ר	שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר (75%) – עיקרי + שירות
12,116	5,532	6,584	שטח בנייה מוצע למגורים [20% מסך השטחים הסחירים] כ- 114 יחידות דיור סה"כ
3,029	1,383	1,646	שטחי בנייה עבור דב"י [5% מסך השטחים הסחירים] כ- 30 יחידות דיור סה"כ
130 יח"ד	60 יח"ד	70 יח"ד	יח"ד מוצעות סה"כ [כולל דיור בר השגה] 80 מ"ר עיקרי ליח"ד

ג. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 47 יח"ד למצב הקיים בפועל, לפיכך לא תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי תדריך הקצאות הקרקע עבור תוספת יח"ד. לפיכך, ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים תיבחן לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.
על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה:

הסבר	סה"כ	תא שטח 101	תא שטח 100	
		4,567	18,092	זכויות במצב הנכנס
רח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	60,582	27,660	32,921	זכויות במצב היוצא
שטח לחישוב זכויות לאחר הפקעות מוצעות	5,412 מ"ר	2,580 מ"ר	2,816 מ"ר	שטח המגרש
הפקעה מוצעת בתכנית למגרש בייעוד ציבורי. יחד עם 737 מ"ר שצ"פ בתב"ע המאושרת מתקבל מגרש ציבור של 1400 מ"ר.	663 מ"ר	419 מ"ר	244 מ"ר	הפקעה מוצעת
חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות * 40%	-	33% 27661(-) 0.4*27661/(4657)	18% 0.4*32922/(32922-18092)	שיעור ההקצאה הנדרש עבור תעסוקה
800 + מ"ר מבונה מכוח תכנית 3419	1.36	0.85 (2580*33%)	0.507 (2816*18%)	שטח קרקע נדרש

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - '23-0003

	2,673	0.43=0.85-0.419 1242=2.7*430 1163 מ"ר	0.263=0.507-0.244 710=2.7*263 710+800 1,510 מ"ר	המרה לשטח בנוי [הפחתה של הקצאת קרקע והכפלה ברח"ק [2.7
--	--------------	--	---	--

ד. המלצה לנושא שטחי הציבור:

קרקע ציבורית:

התכנית קובעת מגרש מפוספס חום ירוק רגולרי על ידי ביטול שצ"פ לינארי [כיום רחוב גת רימון] וצירופו להקצאות התכנית לשטחי הציבור. שטח המגרש המוצע סה"כ כ-1.4 דונם. כמחצית המגרש [0.66 דונם] הינה הקצאה של קרקע עבור מוסדות ציבור וכמחציתה שצ"פ. תקנון התכנית יקבע הוראות בינוי למגרש שישמרו על היחס בין היעוד למוסדות ציבור לבין יעוד השטח הפתוח. כמו כן הוראות התכנית יבטיחו את העברת הקרקע הציבורית לידי העירייה פנויה משימוש כתנאי להוצאת היתרי בנייה. הקרקע תועבר בשלביות בהתאם למימוש המתחם הרלוונטי.

שטחי ציבור מבונים:

בנוסף להקצאת הקרקע יתקבלו שטחי ציבור בנויים בכל אחד מן המגדלים כמפורט לעיל:

1,510 מ"ר בתא שטח 100

1,163 מ"ר בתא שטח 101

שטחים פתוחים:

התכנית מציעה מגרש ציבורי שב"צ-שצ"פ בשטח 1.4. מעבר לכך התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי לשצ"פ המסילה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור 24/7 בהתאם להנחיות צוות התכנון.

תמהיל יחידות דיור מוצע: [תמהיל סופי יקבע לעת תכנית העיצוב]

יחידת דיור ממוצעת תהיה בשטח 80 מ"ר פלדלת.

תמהיל רצוי:

15% קטנות מאוד 35-50

35% קטנות 51-85

35% בינוניות 86-100

15% גדולות מעל 100

תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת:

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - - '23-0003

תחשיב עבור מגרש 100

$$[32,920 - (9.9 * 2,572)] * 0.2 = 1,491m^2$$

תחשיב עבור מגרש 101

$$[27,660 - (8.5 * 2,161)] * 0.2 = 1,858m^2$$

סה"כ היקף התועלת הציבורית הינו 3,349 מ"ר, בהתאם לתחשיב זה מוצע כי התועלת הציבורית תהיה דיור בהיקף יד בהיקף של 5% משטחי הבנייה הסחירים. יחידות הדב"י יתוכננו על פי תיקון 120 לחוק בהפחתה מקסמיאלית של 40% ממחיר שוק. משך השכירות לפחות 20 שנה. תמהיל יחידות הדב"י ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט אך לא יכלול דירות מעל 100 מ"ר. התמהיל הסופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0740019	שם התכנית תא/מק/4816 ניבה - גת רימון	מגיש התכנית ויי-בוקס גת רימון בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
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)	
תכנית כוללת בשטח התכנית		תכנית כוללת בשטח התכנית	
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:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
א' 62 (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו תוקף 22.12.2016)	תכנית לתוספת זכויות בניה בשטח כולל של כ- 6 דונם. מוצע חלוקה ל-3 מגורים: מגדש ציבורי 21- מגורים פרטיים אשר בכל אחד מהם יבנה מבנה חדש בעזרת שימושים.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן.		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראות הוראות בהוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 502	הוראות הוראות בהוראות בתוכנית המתאר
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 502	אזור מסמך מדיניות בתאריך 18.11.2020 + המדיניות מתייחסת להיבטים הבאים: שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים
	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 502	תואם מדיניות מאושרת – כנייל +

<p>+</p> <p>השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי-תעסוקה יעוד מביאית: עירוני מעורב דרך שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>יעודי קרקע מביאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי-מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א) חזית מסחרית</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>קביעת עד 25% מהשטחים הסחיריים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום מגרשים 100 ו-101 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים התכנית קובעת מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 5% מסחר נלווה לשימושים ציבוריים</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) וסעיפים 3.1.1 (ד) שימושים נוספים: 3.1.1 (ו) שימושים כללים: 3.1.1 (ח) שימושים נלווים לצרכי ציבור:</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>קביעה ותוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים במגרש 100 יהיו 32920 מ"ר, ובמגרש 101 יהיו 27660 מ"ר -רח"ק 12.8 קביעת תועלת לרח"ק המרבי: דיר בהישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)</p> <p>תכסית בינוי תקבע בהתאם לסעיף 462 (א) (5) לחוק ל- 70% תכסית על מנת לשמור על רצף בינוי רחוב יפו בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות וכן בעקבות המבנים הקיימים לשימור</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב) (2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רח"ק בסיסי - 4.2 רח"ק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ז) (3)</p> <p>סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2 בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר הקומות עד 40 קומות בהתאם לנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 ו-4.2.2 (2)</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.</p>

<p>הגישור בין הגבהים בבניה הגובלת נעשה על ידי הבניה המרקמית המותרת עד גובה של 21 מ' ונסיגת המגדלים</p> <p>מצורף לתכנית נספחי בניין, תחבורה, תשתיות ואקלימי</p> <p>מבוקשת גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 62א(5)</p>	<p>4.2.2(ב)</p> <p>4.2.2(ג)</p>		<p>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>בנוסף התכנית קובעת כי תכנית עיצוב מהווה תנאי לחיתר</p>	<p>תנאי לחיתר הנחיות מרחביות בנייה בין קווי בניין לקני מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>תואמת חווי"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1(ג) בתכנית המתאר</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>תכנית זו מקצה 1,400 מ"ר שטח בתא שטח 600, ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.</p>	<p>סעיף 3.5 - מבני ציבור'</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>+</p> <p>קביעת זיקת הנאה בכל השטח הלא בנוי בתחום המגרשים הסחירים</p> <p>ברחוב הרצל רוחב מדרכה 4 מטר בלבד הואיל והמבנים לשימור אינם מאפשרים הרחבת המדרכה מעבר לכך.</p> <p>ובדרך יפו התכנית מוסיפה 2.5 מטר כן שרוחב מדרכה 5 מטר. וזאת הואיל והמגרש צר באופן יחסי וקיימת הנחיית מדיניות להרחקת המגדל 8 מ' מחזית הבינוי.</p>	<p>לפי סעיף 3.6.1(א)-(ד)</p> <p>לפי סעיף 3.6.14(ב) רוחב מדרכות</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגנים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני</p>
<p>+</p> <p>חוות דעת תחבורתית מתאריך 30.1.2022</p> <p>ביטול דרך מקומית הכלואה בין שצ"פ המסילה לבין השפ"פ</p> <p>תקן חניה ללא תוספת חניה בגין הזכויות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפה.</p> <p>קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1(א), (ב) ו(ה)</p> <p>סעיף 3.8.2(ה) דרך</p> <p>סעיף 3.8.7 - תקן חניה</p> <p>3.8.2, 1, ושביל אופניים</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>קיים תיק תיעוד מקדים ל2 מבנים לשימור על פי תכנית 2650.</p> <p>התקיימה ועדת שימור בתאריך 13.6.21</p>	<p>סעיף 4.3.1 - 4.3.3</p>	<p>מבנה לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)</p>

התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים		בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	
+	סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי להיתר הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	הכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)
<p>התכנית מתחברת לתשתיות קיימות הוראות בתכנית לגבי תנאים לחיתוך בניה קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות</p> <p>התכנית משאירה לפחות 15% משטח כל מגרש, נקי מכל תכנית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעת עצים ובורות חלחול</p>			

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	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.
שימוש בתוכנית המפורטת	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.
מהות הסעיף	סעיף (א1)
איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
שינוי בקו בניין	סעיף (4)
שינוי תכנית ושינוי גובה	סעיף (5)
קביעת זיקות הנאה	סעיף (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד קמלי, אדר' רגל זלמן (אין)	04849517		2.7.2022
הוועד המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, ענייד	247776-9		2.2.2022

ת' ברום | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש עץ (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

35189012019

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות	15/02/2023 7 - 0003-23

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר גובה קומת קרקע עד 6.5 מ' ותכנית בינוי עד 70%, ולאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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 0004-22/ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאמה לתוכנית המתאר ולמדיניות המסילה. התוכנית מתפקדת כדופן הדרומית של מע"ר רוטשילד ומשמשת דופן דרומית למע"ר ההיסטורי.
 יזם : YBOX, אדריכל מנדי רוטברד ממשה צור : מציג את התוכנית

אסף הראל : האם הדופן אטומה עד שיבנה המבנה ציבור מה נקבל בדופן הזו?
 מנדי רוטברד : חזית קו אפס ואם הבנין יבנה לפני מבנה הציבור אז תהיה חזית שנצטרך לעשות משהו זמני עד שמבנה ציבור יבנה.

אלון מטוס : המגרש המערבי ידרוש תוכנית או"ח בשביל להתממש. סביר להניח שמבנה הציבור ירצה להבנות עד אז וקיים חיבור של הקומה ציבורית במגדל עם מבנה הציבור עצמו וזה יכול לקרות במקביל.
 אסף הראל : יידרש שם או"ח.

אלון מטוס : במגרש המערבי ידרש או"ח ובמזרחי אנחנו כבר באו"ח. באופן תאורטי קיימות מגוון אפשרויות להקמת המבנה הציבורי במגרש הציבורי. גם בהקצאה של המגרש המזרחי בנפרד, ואם העיריה תבחר היא תוכל להקים מבנה בשלביות ואם העיריה תבחר גם אחרי ההקצאה קיימות אפשרות לבנות במגוון צורות.

מיטל להבי : במדיניות מתחם המסילה נעשתה עבודה מאוד מדוקדקת פעם ראשונה שנשברה מדיניות המסילה היה מתחם לפיד ועכשיו תוכנית שאישרנו ב2020 לא ברור שאינסופיות של הדיון. יוצאים מכאן עם זכויות בניה וחוזרים לפה לבקש עוד. לא משנה מה הסיבה.
 אורלי אראל : גת רימון היא תוכנית ישנה. זה בהתאם למדיניות המסילה וזה בהתאם לתא 5000 אין פה שוני.

אלון מטוס : אלו תוכניות שמתאימות לתוכנית המתאר. התוכנית עברה כמה שלבים ומדיניות מרחב המסילה העדכון האחרון אושר ב2020 כלל כבר את המסגרת של התוכנית כפי שהיא מוצגת היום.
 מיטל להבי : הצגת לנו תוספת זכויות במתחם במגדלים האחרים.
 אורלי אראל : בהתאם לזכויות הבניה של תא 5000 וזה הוצג לחברי הועדה. הראנו את הפוטנציאל התכנוני למגרשים האלה.

מיטל להבי : כלומר מעבר לתוספת מגדל גם הכפלה של זכויות הבניה.
 אלון מטוס : לא. ב2011 העדכון כלל את המגדלים והמדיניות ב2020 כללה את האפשרות למגדל נוסף ביחס למדיניות ב2011 בלפיד. שני המגדלים בתכנית זו כבר סומנו במדיניות המסילה לפני העדכון.
 מיטל להבי : אבל זה לא בקנה המידה הזה. זה פי שתיים ממה שסומן
 אלון מטוס : אחת המטרות של המדיניות היתה להתאים את נפחי הבניה והשימושים לתא 5000.
 מיטל להבי : בתא 5000 אומרים לנו אנחנו מטמיעים את מסמכי המדיניות אבל אף אחד לא אמר שתהיה תוספת זכויות בגלל שמטמיעים מדיניות מסילה בגלל 5000.
 אלון מטוס : הצגנו את העדכון שכלל זכויות בניה לפי תא 5000.

מיטל להבי : שנה אחרי שנה שדנים וכל הזמן מבקשים עוד זכויות בניה. במקום כזה להביא מגדלים הפוכים בסיס דק ומשולש הפוך אין את זה באף מקום בעיר. זה בדיוק למה קמה קבוצה להציל את נווה צדק מהפחד של המגדלים. דיוור בר השגה אתה שם תועלת ציבורית ונותן לו 3029 מ' ואומרים שזה 30 יח"ד וגם שדיוור בר השגה לא יהיה יותר מ100 מ' אני מבקשת שתגדיל את מס' יח"ד להשגה כך ש 3029 ישקף את הגודל שאנחנו רוצים. כמה דיוור בר השגה אתה יכול להוסיף.

חיים גורן : אתם נותנים זכויות בניה ומקבלים מבני ציבור בשטח של 3000 מ"ר, על איזה בסיס אתם מנסחים לפי איזה חישוב? האם יש יכולת איזה סוג של שימושי ציבורי צריכים באזור?

התוכן	מס' החלטה
4816/מק/תא/507-0740019 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - 0003-23'

אודי כרמלי: אחת הסיבות שמדיניות המסילה חזרה זה בגלל שהיא התוותה את הרעיון לאורך רח' אילת יש שורת מגדלים שהיא קצה המע"ר וזה החיבור אל צפון יפו. אותה מדיניות מאז הגיעה תא 5000 עשינו מהלך שמתאים בין המדיניות לתא 5000 היתה הלימה ביניהם למעט עוד מגדל בלפיד. גם כאן יש מצבים שאנחנו נאלצים לקדם תב"ע שהולמת תמא שהולמת תב"ע אבל בגלל שאנחנו מייצרים מסגרת ברורה גם של מתאר ומדיניות אבל כל התוכניות נמצאות בהלימה לתוכניות הללו. התוויון קו ברור על המסילה של גבהים, נפחים של זכויות מה אפשר מה אי אפשר. במדיניות המסילה לא בכל מקום הגענו למקסימום. לכן הקו הוא קו ברור ופוגשים תוכנית אחרי תוכנית כי מדובר בבעלים ומימושים סיפור של מושע זה עוד מקרה טוב. בתוצרת הארץ הועדה אישרה 5 או 6 תבעות שונות שכולם נסבו סביב אותו בנין. כל אחד מהם הוא מהלך סטטוטורי אחר. אותנו מעניין שיהיה בנין ובשלביות ראוייה ושהפרויקט הזה יש בו תרומה ציבורית ראוייה.

כל פרויקט שמנוהל ע"י מינהל הנדסה עובר כמה תחנות בדרך. התחנה הראשונה היא היחידה האסטרטגית שרואה את כלל השירותים שנמצאים באזור ואת רף הזכויות ובכל פרויקט יש שוני. כל אחד מהם יש להם משמעות אחרת יש פה אינפוט תכנוני שנכנס כדי לנסות לקבל את התוצר הציבורי הראוי ביותר. כאן קבלנו שלד ציבורי שיש בנין ציבורי על קרקע ציבורית שלנו ששולח זרועות בקישוריות מלאה לשני הבנינים. פה ישבו אנשי היחידה האסטרטגית ובדקו את כל רף ההקצאות ורף התועלות. ברגע שאתה מוסיף יח"ד אז יש מחיר ציבורי והמחיר הזה אנחנו משקללים אותו. אם זה מתנ"ס או שטח ציבורי שלא יודעים מה יהיה שם, או מקווה בית כנסת שלא בהכרח קובעים בתב"ע אבל נותנים את הנפח שיכול להכיל את זה לדוגמא כמות גן וכד'. המחיר הציבורי מתאקלם לאיזשהו נפח וקבלנו נפח משמעותי וההישג הגדול של משנה נבנה לא נבנה כל פרויקט בפני עצמו נותן קומה ציבורית שתדע לעבוד יחד עם המבנה הציבורי הזה.

דורון ספיר: האם יש נוסחה שאומרת תוספת של 3 קומות לבנין כזה נותנת שטחי ציבור?
אודי כרמלי: בוודאי. יש טבלאות ליחידה האסטרטגית ונוסח שמחשבים את הדברים הללו. ובשלב כזה לא יודעים מה הפרוגרמה מה גם אנחנו משתדלים לא לעשות את זה בתב"ע כדי להשאיר את הגמישות לעירייה בזמן המימוש. בזמן הזה עושים את הסקירה ורואה בדיוק מה צריך במקום. אם נסמן גן ילדים ולמעשה צריך משהו אחר נצטרך לעשות תבע חדשה.

חיים גורן: אבל תצטרך ביי"ס למה לא לסמן
אודי כרמלי: כי כאן אני יודע להגיד לך בוודאות שפה לא יהיה ב"ס. היחידה האסטרטגית יודעת לווסת את השטחים והשימושים.
חיים גורן: בנושא השימור.

מיטל להבי: הבנין לשימור רואים שזה פוגע בקו הרחוב, יש בליטה ברח' ואין רחוב יותר רחב. עד כמה הבנין חשוב ומה עומד להיות היעוד שלו.

מאיה נורי: לגבי הקישוריות בפארק המסילה האם יש הפרשי גבהים. להסתובב בפארק המסילה יש הרבה ערכים של שימור אבל יש פחות נגישות האם יש קשר בין הפרויקט והאם יש "דרכי מילוט" מהפארק.
אודי כרמלי: שיש בנין לשימור אנחנו מנסים לשקלל כל הזמן. עדיין יש שם פתרון המדרכה נעשית קצת יותר צרה אבל יש שם שביל אופניים. זו לא בליטה לתוך הכביש. כל הפרויקט הזה הוא יושב על פארק המסילה ומאפשר מעברים מפארק המסילה לרחוב אילת. הוא דיפוזי יש שם מעבר בצבע ירוק חום שמכריח מעבר במפלס אחד מהמסילה לאילת. עושים פשרות וזה לא מבטל את הנגישות.
אלון מטוס: היה דיון בתוכנית העיצוב לגבי הפרש גבהים קטן והאם כל השטח יושפע באופן אחיד או לחילופין תהיה מדרגת ישיבה. יש חיבורים מסוימים ששם יהיה חיבור ישיר ואולי כדאי לעשות שיפוע מתון או מדרגה הנושא נסגר בתוכנית עיצוב. המדרגה תהיה מדרגת ישיבה והמקום הזה יהיה אחד המקומות הנגישים במרכז העיר.

אסף הראל: יש שם מדרגה והמעבר החציה לא מגיע לבני.
אלון מטוס: צומת הרצל מוקפת כולה במבנים לשימור.

מיטל להבי: לא חייבים לתת רח"ק מקסימלי ולא יוצרים מדרכות שוות.
אלון מטוס: לא ניתן להרחיב את רח' אילת קטגורית אבל במקומות שניתן להרחיב את הרחוב התוכנית מרחיבה

מיטל להבי: צומת זה המקום הכי בעייתי. צומת של הרצל דרך אילת מדרגה של 2 מטר אנחנו עושים משהו לא בסדר מבחינת ההזרמה של האנשים במרחב. וזה לא משנה בגלל גינה או כל דבר אחר. מקום כזה שישחזרו ב%50. יש שביל אופניים איך הוא התחבר.

אסף הראל: אפשר לאסור כניסה של רכבים פרטיים. ועדת השימור אימצה את המלצת הדרג המקצועי שזיהתה את שני המבנים לשימור על הרצל כעיקר התוכנית וראתה את כל היתרונות החיבור לפארק המסילה כעדיפה על שימור הדרך ההיסטורית של גת רימון והיו הרבה דיונים והתקבלה החלטה טובה.
מיטל להבי: מה בנוגע ליחידות הדיור בר השגה? אתה צריך להגדיל את הכמות. תמהיל יח"ד הדב"י ישקף את תמהיל יח"ד הדיור אך לא יכלול דירות מעל 100מ' לפי 3029 לחלק ל 30 אז כל דירה היא מעל 100מ' אז אתה צריך להגדיל את הכמות.

אלון מטוס: השטח הוא ברוטו ואם צריך להגדיל את כמות מבחינת מספרית, השטחים הם שטחים צריך להגדיל את מס' יח"ד בגלל שהשטחים יותאמו אז נעשה את זה

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	15/02/2023
דיון בהתנגדויות	7 - - 0003-23ב'

מיטל להבי: כל שטחי הבניה המפורטים כאן כוללים ממדים מרפסות ברוטו כולל שטחי שירות אלון מטוס: 5% מסך השטחים הסחירים בתוכנית יוקצו לדב"י.
מיטל להבי: אז הכל זה ברוטו ברוטו? 100 מ' ליח"ד כולל את הממ"ד המרפסת והמדרגות אז זה לא 100 מ' זה לא 3029 אלא 3000 שטח ושירות. גם ה-12,000 מ' זה ברוטו.
אלון מטוס: אכן ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים חתימה על הסכם דב"י למגרש 100 ו-101 כתנאי להפקדה בפועל בנוסף למגרש 101 חתימה על הסכם דב"י של כל בעלי המקרקעין במסגרת תוכנית האו"ח העתידית. הסרת תביעות קיימות קודמות השלמת מסמכי תיאום או"ח. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

הצבעה: דורון ספיר, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אסף הראל מיטל להבי לאשר פה אחד.

טוביה חיסדאי: אני מייצג את בעלי החלקות של מתחם ג' למעט וויבוקס. בעלי החלקות לא קבלו זימון מוקדם לישיבה הזו. התוכנית הוכנה ע"י וויבוקס בלי מעורבות של מתחם ג'. אנחנו מבקשים שכל הדיונים יובאו לידיעתנו. בעלי החלקות פועלים בהסכמה ובוחרים יזם למתחם ג'. אנחנו מתנגדים לאופן ההתייחסות לשטחי המלונאות ולחלוקת שטחים בתוכנית. מתנגדים לדחיית שלב חלוקת שטחי המלונאות לתוכנית העיצוב ומבקשים ששטחי המלונאות יחולקו בתב"ע עצמה. דחיית חלוקת שטחי המלונאות נובעת מהרצון להתחמק מעינה הפקוחה של הועדה ונציגי הציבור על חלוקה צודקת. במהלך שיחה עם עיריית ת"א בה הודיעה העירייה כי שהזכויות המוקצות ל 2 המתחמים יחד הן של 12 אלף רבוע אולי במקרה חב' וויבוקס הודיע לבורסה על הסכם עם רשת פתאל להקמת מלון על שטח זה בדיוק. כלומר היא מתכוונת להשתמש בכל שטחי המלונאות שניתנות לפרויקט ולמנוע בכך ממתחם ג' את האפשרויות התכנוניות להקמת המלון. אם תועבר חלוקת שטחי המלונאות לשלב תוכנית העיצוב תוכל וויבוקס לממש את תוכניתה. בנוסף ככל שתקבע שימוש מלונאי תרשם תקנה 27 לחוק בשלכת המקרקעין לבעלות אחודה לשטחי המלון. כלומר ברגע שיבנה מתחם ב' לא תהיה אפשרות למתחם ג לבנות מלון. בעלי החלקות מתנגדים להצמדת הבנין הציבורי לבנין של מתחם ג'. אנחנו נבדוק את התוכנית ונעביר דורון ספיר: רוב הדברים שדיברת עליהם הם מחלוקות קנייניות מנדי: ההחלטה לא לדון על שטחי המלונאות זו היתה החלטה של מה"ע הראלה אברהם אוזן: שמורה הזכות להגיש התנגדות לתוכנית הזו היא עדיין לא פורסמה אפשר להתייחס לטענות התכנוניות.
אלון מטוס: גם שטחי הבניה וגם השימושים שמתאפשרים בתוכנית הם יחסיים לגודל המגרש. אין פה איפה ואיפה בשום תחום בכלל בעניין המלונאות. היעוד זה אזור תעסוקה מטרופוליני אנחנו יודעים להמיר במסגרת מסוימת שטחי תעסוקה למלונאות. לא מובטחים שטחי מלונאות. דווקא נוצרה השוואתיות.

בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכם דב"י למגרש 100 ולמגרש 101 כתנאי להפקדה בפועל. למגרש 101 חתימה על הסכם דב"י של כל בעלי המקרקעין במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה העתידית.
2. הסרת תביעות קיימות קודמות.
3. השלמת תיאום מסמכי איחוד וחלוקה.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אסף הראל, מאיה נורי, זבולון אלחנן

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

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
7 - - '23-0003	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10886 בעמוד 723 בתאריך 08/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

03/11/2022	מעריב הבוקר
03/11/2022	הארץ
03/11/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

יעקב חסדאי	רחוב המלך ג'ורג' 41 ירושלים 9426116
עופר מנשה קוטלר	רחוב סמ החשמונאים 6 רעננה 4325158

סיכום ההתנגדויות והתשובות :

ההתנגדות של מר קוטלר מנשה עודד הוסרה והוא חזר בו מהטענות אותן טען, וזאת במכתב לועדה המקומית מיום 08.01.23.

להלן פירוט ההתנגדות שעומדת, מענה והמלצה :

מספר	טענה	מענה	המלצה
1.	המתנגד הינו בעל עניין בקרקע, במגרש 101 בו התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה, אשר יצטרך להיעשות במסגרת תכנית נוספת שתוכן לצורך זה. המתנגד מבקש מהועדה המקומית לאפשר לבעלי החלקות במגרש להגיש תוך זמן סביר תכנית איחוד וחלוקה מוסכמת במסגרת תב"ע זו ולאשר את התב"ע רק לאחר הגשת תכנית זו.	כוונת התכנון היתה לכלול איחוד וחלוקה גם למגרש 101 במסגרת תכנית זו אולם לאורך התהליך וזאת לכל אורכו הובן שלא מתגבשות הסכמות מספקות לקידום האיחוד והחלוקה במגרש זה במסגרת התכנית ומסמכי איחוד לחלוקה לא יבשילו במסגרת זמנים מספקת. גם כעת, מובן לנו שעדיין לא מתקיימות הבנות מספקות בשביל לכלול איחוד וחלוקה בהסכמה במסגרת זו. החלטה על הכללת איחוד וחלוקה כזה משמעה למעשה הגשת תכנית חדשה במקום זו שהופקדה ומשמעותה תהיה עיכוב במימוש מרכיבי התכנית האחרים, במגרש 100 ובמגרש 600. אישור התכנית כפי שהיא מייצר מסגרת תכנונית למגרש 101 ומאפשר לבעלי העניין במגרש 101 להגיע להסכמות ולקדם תכנית איחוד וחלוקה ללא עיכובים.	לדחות את ההתנגדות.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז והיח' לתכנון אסטרטגי)

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - 0004-22

כמו כן מעדכנים את הועדה על שלושה תיקונים בתקנון התכנית :

1. להחלטת הועדה - להוסיף בטבלה 5 הערה לזכויות הבנייה של שטחי הציבור שתאפשר המרה ללא מגבלות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהיפך. גמישות זו נוגעת לשטחי הציבור בלבד, היא אינה משנה את נפח הבניין או את היקף שטחי הבנייה.
2. תוספת לצורך הבהרה - להוסיף הערת הבהרה לטבלה 5 לפיה שטחי השירות בתת הקרקע עבור השימושים הציבוריים (150 מ"ר) אינם כוללים את שטחי החניות הציבוריות ו/או מסעות בתת הקרקע.
3. תוספת לצורך הבהרה - יש להוסיף בתקנון התכנית את ציון גדלי תאי השטח A600 ו-B600, כפי שמופיעים בטבלאות האיחוד והחלוקה. יש להוסיף הסבר ששני תאי שטח אלה הם הקצאות הקרקע לצרכי ציבור של מגרשים 100 ו-101 ויתקבלו בהתאם למימוש מגרשים אלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23 ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס: מדווחים על הסרת ההתנגדות ומבקשים לאשר התוכנית למתן תוקף. יש 3 תיקונים בתקנון התוכנית שאנו מבקשים לתקן בתוכנית. 3 התיקונים הם בעניין השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית, הזום מודע לתיקונים האלה והם מוסכמים על ידו. הראשון להוסיף בטבלה 5 לזכויות הבניה של שטחי הציבור הערה שתאפשר המרה ללא מגבלות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהיפך, גמישות שקשורה אך ורק לשטחי הציבור. היא אינה משנה את נפח הבניין או את היקף שטחי הבנייה. הבהרה נוספת להוסיף הערת הבהרה לטבלה 5 לפיה שטחי השירות בתת הקרקע עבור השימושים הציבוריים (150 מ"ר) אינם כוללים את שטחי החניות הציבוריות ו/או מסעות בתת הקרקע. הבהרה נוספת, יש להוסיף בתקנון התכנית את ציון גדלי תאי השטח A600 ו-B600, כפי שמופיעים בטבלאות האיחוד והחלוקה. יש להוסיף הסבר ששני תאי שטח אלה הם הקצאות הקרקע לצרכי ציבור של מגרשים 100 ו-101 ויתקבלו בהתאם למימוש מגרשים אלה. דורון ספיר: רשמנו את הסרת ההתנגדות, אנו מאשרים את התיקונים ונותנים תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0003-23 ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית למתן תוקף ולבצע את התיקונים הבאים בתקנון התכנית :

1. להוסיף בטבלה 5 הערה לזכויות הבנייה של שטחי הציבור שתאפשר המרה ללא מגבלות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהיפך. גמישות זו נוגעת לשטחי הציבור בלבד, היא אינה משנה את נפח הבניין או את היקף שטחי הבנייה.
2. להוסיף הערת הבהרה לטבלה 5 לפיה שטחי השירות בתת הקרקע עבור השימושים הציבוריים (150 מ"ר) אינם כוללים את שטחי החניות הציבוריות ו/או מסעות בתת הקרקע.
3. להוסיף בתקנון התכנית את ציון גדלי תאי השטח A600 ו-B600, כפי שמופיעים בטבלאות האיחוד והחלוקה. יש להוסיף הסבר ששני תאי שטח אלה הם הקצאות הקרקע לצרכי ציבור של מגרשים 100 ו-101 ויתקבלו בהתאם למימוש מגרשים אלה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ליאור שפירא